

Bresco Logística FII

Junho 2021

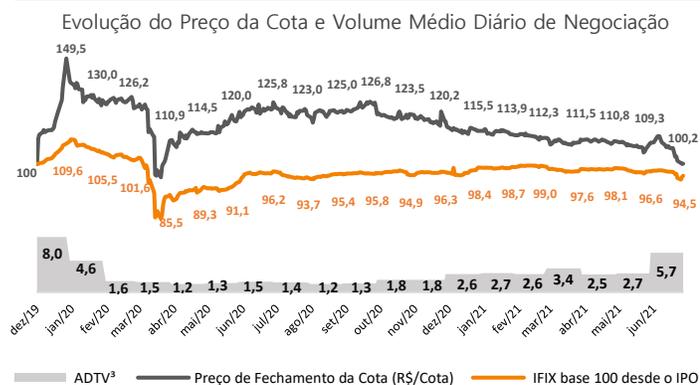


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$130 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,5 anos e 59% são atípicos. Aproximadamente 95% dos inquilinos são classificados como grau de investimento (escala global), AAA (br) ou AA (br) pelas agências de rating e as especificações técnicas de 10 das 11 propriedades são de classificação A+. O fundo possui gestão ativa com foco exclusivamente no segmento logístico.

Demonstração de Resultado (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Abr/21	Mai/21	Jun/21	2021 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	10.300	9.907	9.659	59.352	100,0%
Receita Imobiliária	10.219	9.806	9.572	58.592	98,7%
Receita Financeira	81	100	87	760	1,3%
Total de Despesas	(1.608)	(2.042)	(2.106)	(10.864)	(18,3%)
Taxa de Gestão	(1.360)	(1.318)	(1.232)	(8.049)	(13,6%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(121)	(120)	(120)	(722)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	-	(401)	-	(401)	(0,7%)
Despesas com Corretagem	-	-	(382)	(382)	(0,6%)
Despesas com Propriedades	(95)	(177)	(325)	(970)	(1,6%)
Despesas Gerais	(32)	(26)	(46)	(338)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(0)	(2)	(0,0%)
Lucro Caixa	8.692	7.865	7.553	48.488	81,7%
Ajuste na Distribuição	(711)	115	425	(457)	(0,8%)
Rendimento Anunciado	7.981	7.981	7.981	48.031	80,9%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	91,8%	101,5%	105,7%	99,1%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+9,3% BRCO11 vs -5,5% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,5 milhões / dia
(Giro de 57,3% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +434% desde o IPO,
para +38,4 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,7% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Abr/21	Mai/21	Jun/21	2021 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,54	0,54	0,54	0,54
Rendimento Anualizado @ IPO	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,8%	5,9%	6,5%	6,5%
Rentabilidade Total	(0,2%)	(0,9%)	(7,8%)	(10,6%)
Rentabilidade IFIX	0,5%	(1,6%)	(2,2%)	(4,0%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 1,18 milhão.

³ Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.602,6MM
(R\$ 108,4/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.481,4MM
(R\$ 100,2/cota)

Gestor:
Bresco Gestão

Taxa de Gestão:
1,00% a.a

Taxa de Performance:
20% da distribuição bruta que exceder 6,00% sobre o valor das emissões atualizados por IPCA

Administrador e Custodiante:
Oliveira Trust

Taxa de Administração e Custódia:
PL <= R\$1,0 bi, 0,10% a.a
PL > R\$1,0 bi, 0,03% a.a

Presença em Pregões (%):
100%

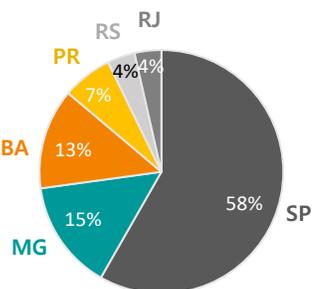
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

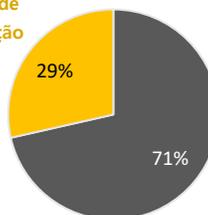
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

da Receita Total do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

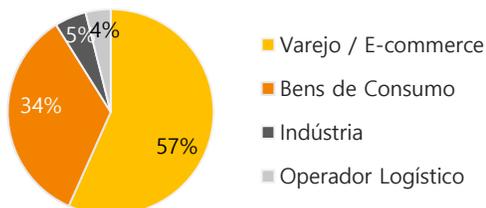


magazineluiza

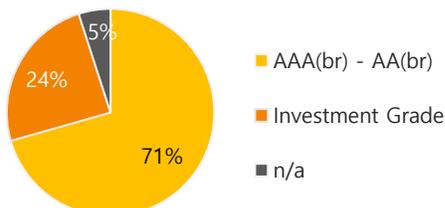


Composição da Receita²

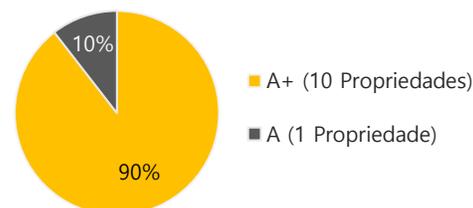
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades³



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	DHL	Outros
Por Cliente	25%	13%	13%	10%	7%	7%	6%	6%	4%	4%	5%
Por Imóvel	16%	10%	15%	13%	11%	10%	7%	7%	4%	4%	4%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	Bresco Bahia	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	Bresco Itupeva	BRF Londrina	DHL Embu	Bresco Canoas	Bresco Resende

+R\$ 130

milhões de Receita Anual Estabilizada

5,9%

Vacância Física⁴

59%

de Contratos Atípicos

4,5

Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

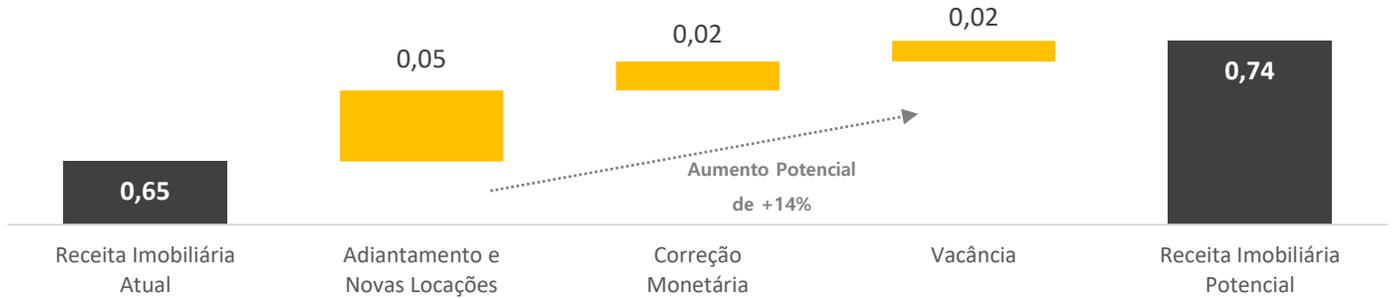
¹ Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

² % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

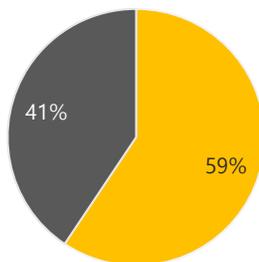
⁴ Vacância Financeira de 5,1%.

Receita Imobiliária Potencial em 2021¹ (valor por cota)



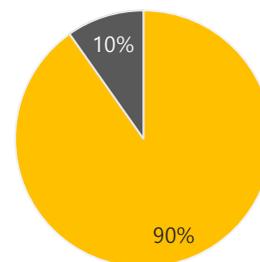
Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos

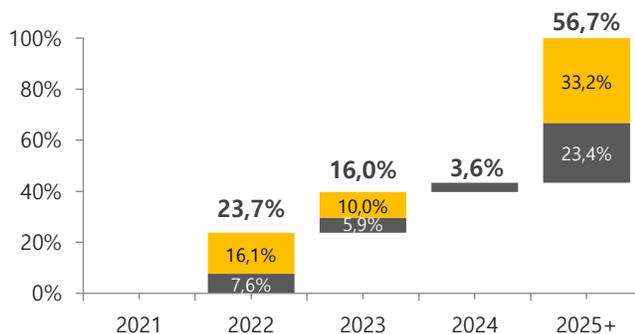


■ Atípico ■ Típico

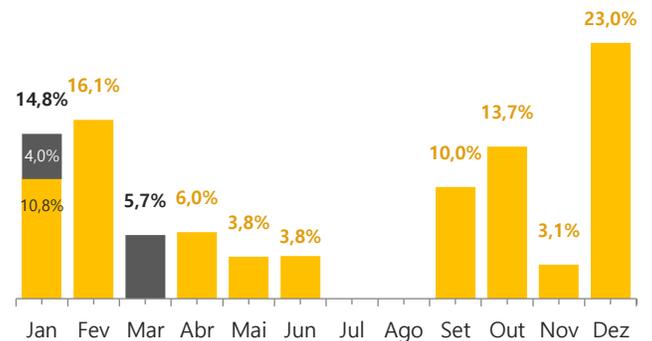
Índice e Mês de Reajuste²



■ IPCA ■ IGPM

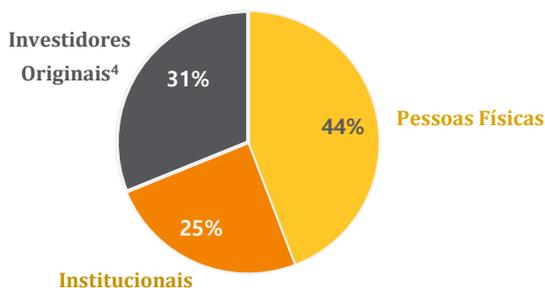


Revisional³ 16,5% 0,0% 13,7% 3,8% 4,0%

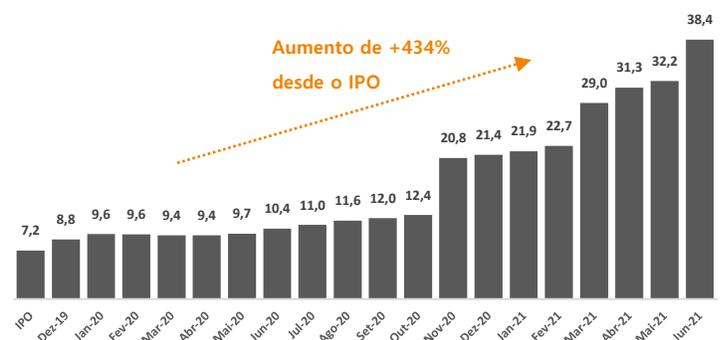


Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas⁵



¹ Não considera possíveis valores de revisionais. Projeção da incidência da correção monetária apenas para o ano de 2021.

² Critério Caixa.

³ Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

⁴ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO

⁵ Número de Cotistas em milhares

Obras em Andamento e Novas Locações



Benfeitorias Whirlpool

Acompanhamento da Obra – 58,5% Realizada



Registro Fotográfico

Início das obras das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em janeiro de 2021 com previsão da entrega para outubro de 2021.

Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath que demandarão um investimento de, aproximadamente, R\$ 26 milhões, o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo.

O valor do aluguel mensal vigente será ajustado de forma a remunerar o investimento efetivamente realizado pelo Fundo, de acordo com a seguinte fórmula:

Aluguel do mês de **Junho/2021**: Aluguel Mensal Vigente + 70% x (Valor Limite de Custeio x 11,00% a.a. ÷ 12 meses)

O valor do aluguel das benfeitorias representará, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota do Fundo ao mês.



Imagens Ilustrativas do Projeto

Benfeitorias Bresco Resende e Bresco Canoas

Acompanhamento das Obras



ANTES

DEPOIS

RESENDE



CANOAS

Registro Fotográficos e Imagens Ilustrativas

Início das obras de benfeitorias nos galpões Bresco Resende e Bresco Canoas com previsão de entregas em julho e outubro de 2021, respectivamente.

As benfeitorias no imóvel de Resende serão dedicadas à pintura da fachada, execução de platibanda e reparos pontuais, a fim de conservar a manutenção do imóvel e alterar a comunicação visual do empreendimento.

O imóvel de Canoas tem o foco de suas benfeitorias na instalação de divisórias de inquilinos, implantação de sistema termoacústico e de ventilação na cobertura, melhorias diversas sobre áreas comuns e pintura da fachada do empreendimento.

As benfeitorias de ambos os imóveis serão suportadas com recursos disponíveis em caixa e não devem afetar a distribuição de rendimentos do Fundo.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



GPA CD06 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	53.765 m ²	Pé Direito	12,5 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	163
Prazo Remanescente	10 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Marginal Tietê, 342



GPA CD04 São Paulo – São Paulo/SP

ABL	35.510 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	-
Prazo Remanescente	2,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Estrada Turística do Jaraguá, 50



Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

ABL	50.952 m ²	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	8,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



DHL Embu – Embu das Artes/SP

ABL ¹	7.476 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	5
Prazo Remanescente	6,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135



HUB Natura Itupeva – Itupeva/SP

ABL	34.845 m ²	Pé Direito	13 e 19 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	8 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	15
Prazo Remanescente	7,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	8.042 m ²	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606

¹ 7.476 m² referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m² de ABL referentes a área de pátio.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância ¹	36,6%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	1,0 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância ²	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,2 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



Bresco Resende – Resende/RJ

ABL	25.488 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	48
Prazo Remanescente	2,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres, Dutra, km 298



Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	33.296 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	35,5%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	4,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200



BRF Londrina – Londrina/PR

ABL	23.173 m ²	Pé Direito	12,8 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	29
Prazo Remanescente	11,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

¹ Pagamento de multa da Bignardi por rescisão antecipada até setembro de 2021, devido a saída antecipada do Bresco Itupeva.

² Não considera 3.380 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	4,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Junho

Comunicado ao Mercado – Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

O Fundo e a Administradora apresentam a seguinte proposta, cujo prazo para envio da manifestação de voto, nos termos da Carta Consulta, finda-se no encerramento do dia **12 de julho de 2021**, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR: Acerca dos itens de deliberação da ordem do dia, a Administradora e o Gestor recomendam a alteração do Regulamento do Fundo para permitir a cessão e transferência a terceiros, inclusive dar em garantia, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, assim como quaisquer outros créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Informamos que o resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado aos cotistas do Fundo e ao mercado em 14 de julho de 2021.

Para acessar o Edital de Convocação: [Clique aqui](#)

Para acessar a Proposta da Administração: [Clique aqui](#)

Fato Relevante – Benfeitorias Whirlpool São Paulo

O Fundo comunicou aos Cotistas e ao Mercado que, em complemento ao [Fato Relevante](#) divulgado em 04 de dezembro de 2020 e em decorrência de alterações de projeto e escopo das Benfeitorias solicitadas pelo inquilino, celebrou o Quinto Aditamento do Contrato de Locação com a **WHIRLPOOL S.A.** ("Locatário").

O valor limite do investimento será aumentado de **R\$19 milhões** para **R\$26 milhões** ("Valor Limite de Custeio") e suportado com os recursos disponíveis atualmente no Fundo, oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão, encerrada em 30 de novembro de 2020.

O valor do aluguel será incrementado em, aproximadamente, **R\$ 0,02 por cota** do Fundo ao mês, após a Data de Entrega das Benfeitorias.

Acesse o documento na íntegra: [Clique aqui](#)