

Bresco Logística FII

Junho 2021

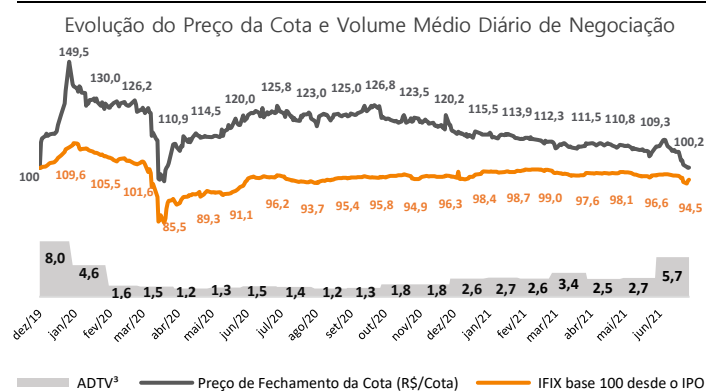


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$130 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. 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%

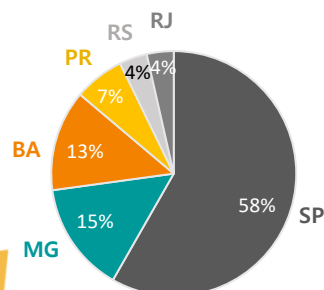
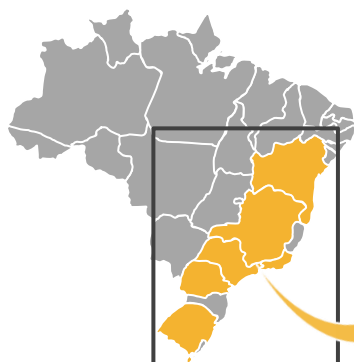
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

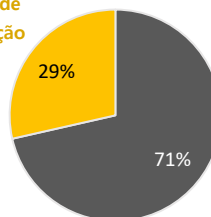
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



Carrefour

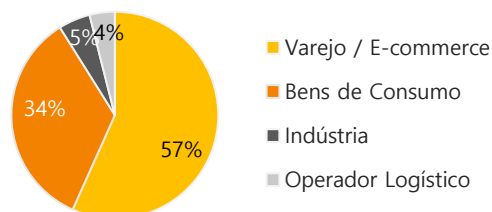


FM LOGISTIC

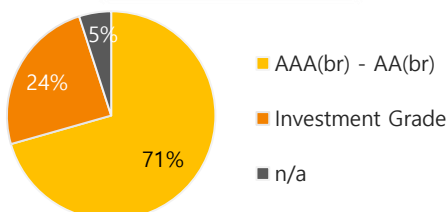
Whirlpool

Composição da Receita²

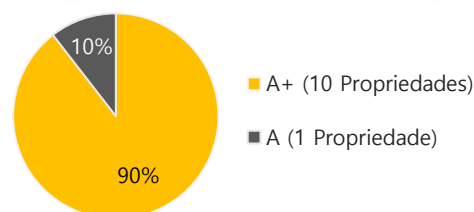
Setor de Atuação



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 Canoa	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

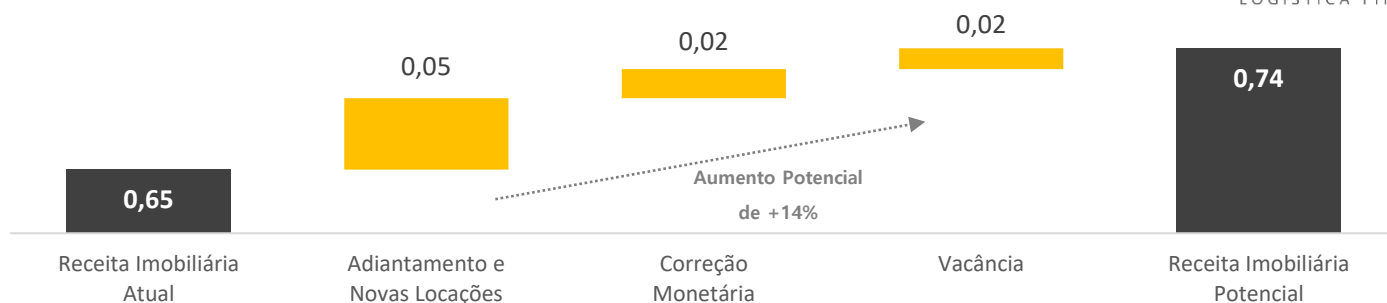
¹ Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

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

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

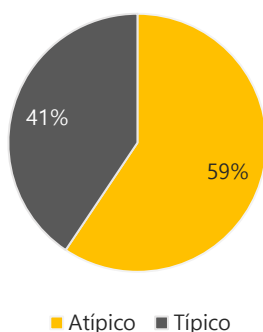
⁴ Vacância Financeira de 5,1%.

Receita Imobiliária Potencial em 2021¹ (valor por cota)

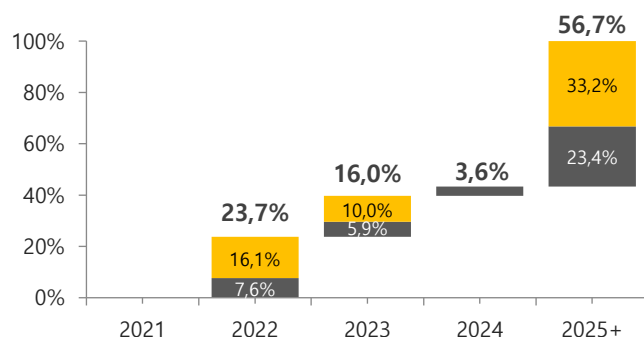
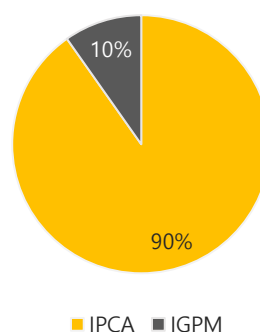


Perfil dos Contratos de Locação

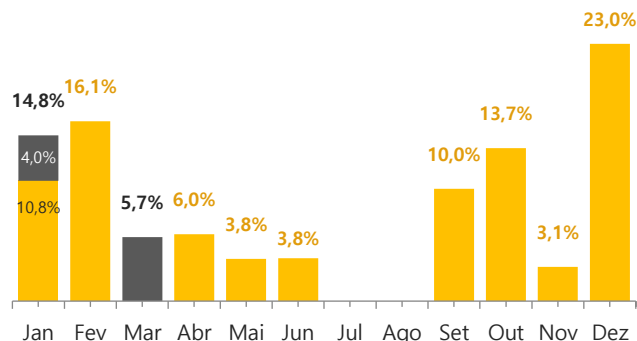
Tipologia e Vencimento dos Contratos



Índice e Mês de Reajuste²

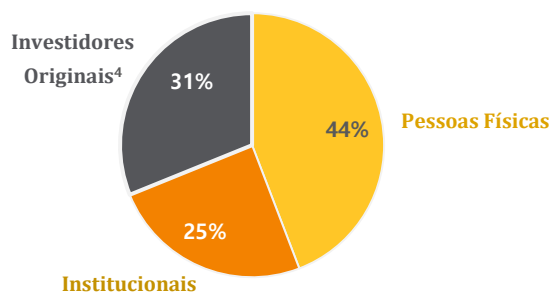


Revisional ³	16,5%	0,0%	13,7%	3,8%	4,0%
-------------------------	-------	------	-------	------	------

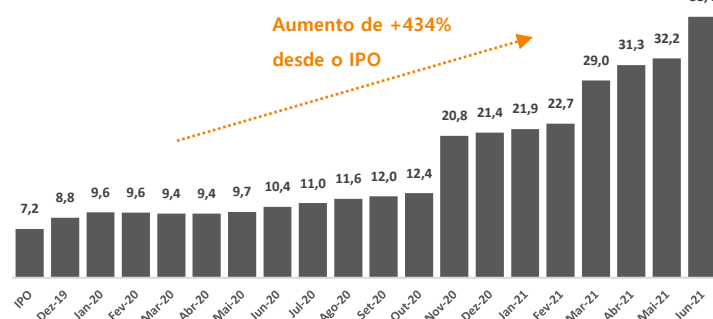


Composição Acionária

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



RESENDE



ANTES



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 solicitados 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](#)

Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda de quotas do fundo, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento ou sugestão de estratégias de investimento. Foi preparado com base em informações públicas, dados internos, que não necessariamente foram auditados, e outras fontes externas e possui caráter exclusivamente informativo. As informações se referem às datas mencionadas. A Bresco Gestão e Consultoria Ltda. não garante a veracidade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos atuais e passados, os quais podem variar significativamente no futuro. Rentabilidade realizada em períodos anteriores não garante resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento Imobiliário não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia atentamente o Regulamento antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da Bresco Gestão e Consultoria Ltda.