

Bresco Logística FII

Abril 2021

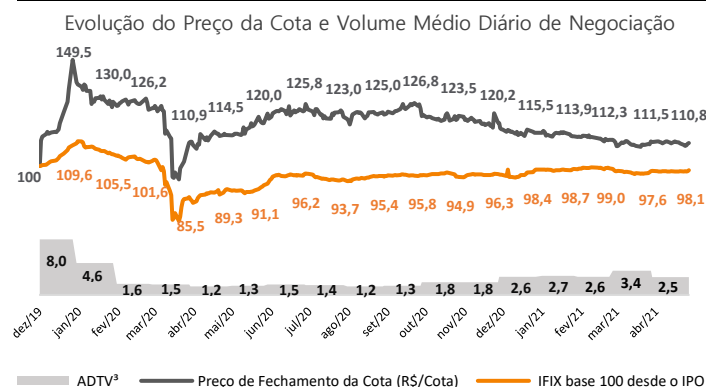


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$125 milhões, sendo 35% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,6 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)	Fev/21	Mar/21	Abr/21	2021 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	9.791	9.927	10.300	39.787	100%
Receita Imobiliária	9.655	9.735	10.219	39.214	98,6%
Receita Financeira	136	192	81	573	1,4%
Total de Despesas	(1.810)	(1.699)	(1.608)	(6.717)	(16,9%)
Taxa de Gestão	(1.380)	(1.357)	(1.360)	(5.500)	(13,8%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(120)	(121)	(121)	(482)	(1,2%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(181)	(123)	(95)	(468)	(1,2%)
Despesas Gerais	(128)	(98)	(32)	(576)	(1,4%)
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(2)	(0,0%)
Lucro Caixa	7.981	8.228	8.692	33.070	83,1%
Ajuste na Distribuição	(0)	(247)	(711)	(1.000)	(2,5%)
Rendimento Anunciado	7.981	7.981	7.981	32.070	80,6%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	100,0%	97,0%	91,8%	97,0%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO

+19,7% BRCO11 vs -1,9% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO

~R\$2,3 milhões / dia

(Giro de 46,2% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +335% desde o IPO,

para +31,3 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,7% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Fev/21	Mar/21	Abr/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%	5,8%	5,8%	5,9%
Rentabilidade Total	(0,9%)	(0,2%)	(0,2%)	(2,2%)
Rentabilidade IFIX	0,2%	(1,4%)	0,5%	(0,3%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 1,73 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\$ 1.602,1MM

(R\$ 108,4/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.637,3MM

(R\$ 110,8/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:

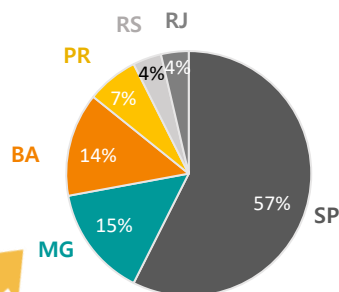
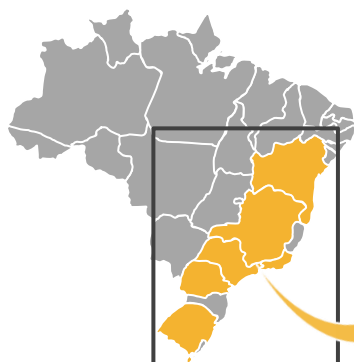
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

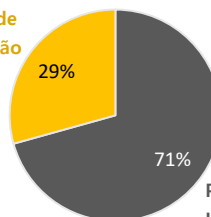
Destaques Operacionais¹



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile²

35%

da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



mercado livre



brf



Carrefour

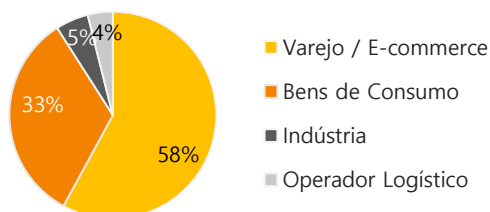


FM LOGISTIC

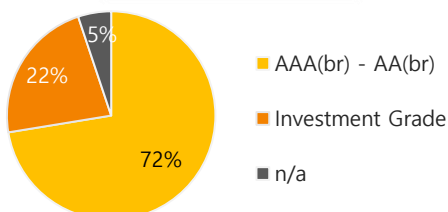
Whirlpool

Composição da Receita³

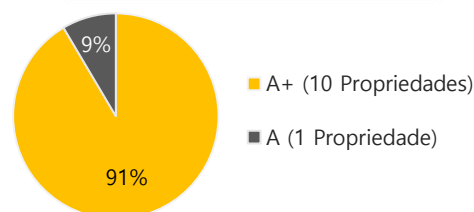
Sector de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades⁴



	GPA	Mercado Livre	Natura	Whirlpool	BRF	B2W	Magalu	Carrefour	RB	DHL	Outros
Por Cliente	26%	14%	13%	9%	7%	7%	6%	5%	5%	4%	5%
Por Imóvel	16%	10%	15%	14%	12%	9%	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\$ **125**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

5,9%
Vacância
Física

59%
de Contratos
Atípicos

4,6
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

¹ Considerando a locação da B2W no Bresco Resende, conforme Fato Relevante do dia 6 de maio de 2021

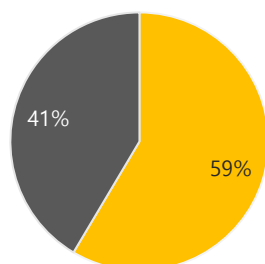
² Propriedades próximas aos grandes centros de consumo, com potencial para atender a última etapa da entrega de mercadorias ao consumidor final.

³ % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

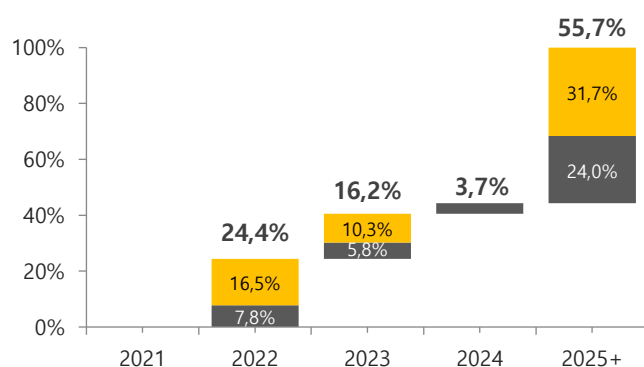
⁴ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos

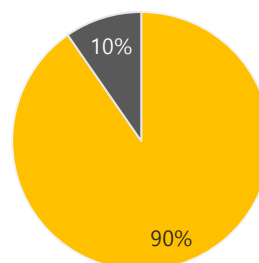


■ Atípico ■ Típico

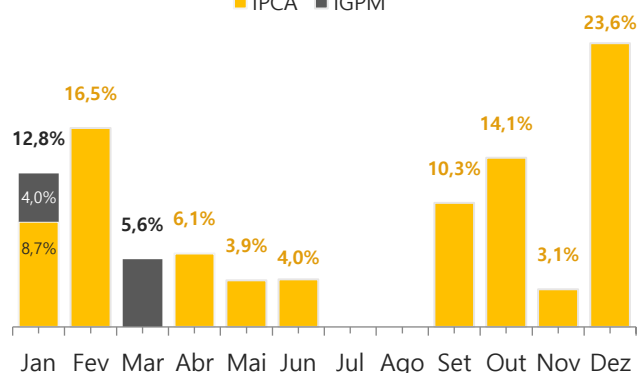


Revisional² 16,6% 0,0% 14,1% 3,9% 4,0%

Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM



Obras em Andamento e Novas Locações

Bresco Canoas

Locação FM Logistic e Natura



No dia 22 de abril, o fundo celebrou a renovação parcial da locação de **12.488,46m²** para a **FM Logistic** e a locação de **8.983,21m²** para a **Natura**. Ambas as locações possuem **prazo de 5 (cinco) anos**, com início retroativo em **01/04/2021**, e serão reajustadas anualmente de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE. Os novos contratos resultam em uma desocupação parcial de 35,5% do Imóvel ou de 2,7% da ABL do Fundo, e não devem afetar a capacidade de distribuição de rendimentos atual do Fundo.

Os valores dos aluguéis dos contratos mencionados devem representar, aproximadamente, **R\$0,03** por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

¹ Critério Caixa.

² Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

Expansão Contagem

Conclusão da Obra - Locação Magazine Luiza

Entrega da expansão do Bresco Contagem e início das operações da Magazine Luiza no dia 15 de abril de 2021. A expansão, executada pela construtora SGO Construções e pela gerenciadora BRITCOR Consultoria & Administração de Facilities, adiciona +11.838 m² ao imóvel e equivale a +19,2% da ABL anterior do empreendimento.

A Magazine Luiza, que já era locatária do imóvel, passou a ocupar uma área total de 31.297 m², além de ter estendido o prazo de locação do contrato firmado até abril de 2026. Com esta locação, o imóvel encontra-se com 100% da sua área logística ocupada.

O valor do aluguel da expansão representa um Cap Rate de 16,3% em relação ao valor do investimento indicado e, aproximadamente, a R\$0,02 por cota do Fundo ao mês.



Registro Fotográfico

Expansão Bresco Bahia

Conclusão da Obra – Aditivo Mercado Livre

As obras de interligação do Galpão G100 com o Galpão G200 foram entregues no dia 8 de abril de 2021. A construção foi realizada com a construtora Andrade Mendonça e a gerenciadora CEEMEESE Engenharia.

A expansão, ocupada pelo Mercado Livre, demandou um investimento de aproximadamente R\$ 7,2 milhões e representa um acréscimo de +2.498 m² à área do imóvel (equivalente a +4,25% da ABL do empreendimento).

O valor do aluguel da expansão representa um Cap Rate de 9,7% em relação ao valor do investimento indicado e, aproximadamente, R\$ 0,05 por cota do Fundo ao ano.



Registro Fotográfico

Benfeitorias Whirlpool

Acompanhamento da Obra – 46,0% Realizada



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

Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath que demandarão um investimento de, aproximadamente, R\$ 19 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 Mensal Vigente + (Valor Final das Benfeitorias x 11,00% ÷ 12 meses)

O valor do aluguel das benfeitorias representa, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota do Fundo ao mês.

Bresco Resende

Locação B2W – Evento Subsequente

No dia 6 de maio, o Fundo comunicou ao mercado que celebrou o termo de encerramento do contrato de locação firmado com a empresa FM Logistic, de acordo com o prazo de vencimento do contrato de locação.

Em paralelo, o Fundo celebrou a locação de 25.487,73m² do Bresco Resende para a B2W, equivalente a 100% da ABL, por um prazo de 3 anos, com início imediato, e reajuste anual de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

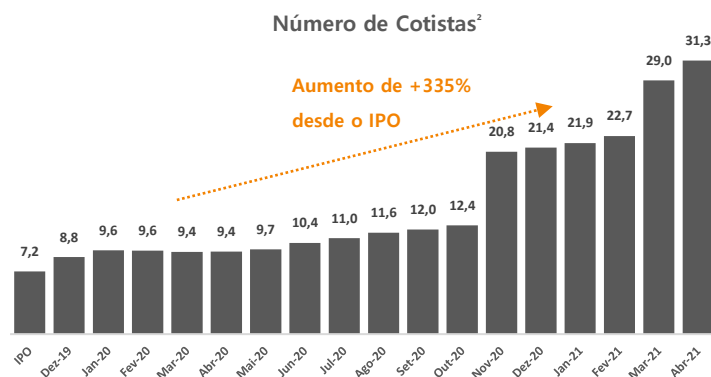
O valor do aluguel do contrato mencionado deve representar, aproximadamente, R\$0,03 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.



Registro Fotográfico



Composição Acionária



¹ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.

² Número de Cotistas em milhares.

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	1,0 ano	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	2,3 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	8,7 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	6,6 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	7,5 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	1,2 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	3,3 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	3,0 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	4,9 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	11,5 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	4,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Abril

Fato Relevante – Locação FM Logistic e Natura

O Fundo celebrou a renovação da locação de uma área de **12.488,46m²** do imóvel **Bresco Canoas** para a **FM Logistic** e acordou a locação de uma área de **8.983,21m²** do imóvel **Bresco Canoas** para a **Natura**, a qual será submetida para aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Ambas as locações possuem prazo de **5 (cinco) anos**, com início retroativo em **01/04/2021**, devido a continuidade das operações das locatárias no imóvel, e serão reajustadas anualmente de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo). Os novos contratos resultam em uma desocupação parcial de 35,5% do Imóvel ou de 2,7% da ABL do Fundo, e não devem afetar a capacidade de distribuição de rendimentos atual do Fundo.

Os valores dos aluguéis dos contratos mencionados devem representar, aproximadamente, **R\$0,03 por cota** do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

Comunicado ao Mercado – Carta Consulta – Assembleia Geral Extraordinária

O Fundo e a Administradora vêm apresentar a V.Sa. a seguinte proposta, a ser apreciada na Consulta Formal para deliberar sobre matérias objeto de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujo prazo para envio da manifestação de voto, nos termos da Carta Consulta finda-se no encerramento do dia 10 de maio de 2021, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo.

Em relação a ordem do dia, recomendam aprovar a locação de uma área de 8.983,21m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Canoas, equivalente a 26,98% do referido imóvel, pelo Fundo, na qualidade de locador, e a Natura Cosméticos S/A, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 71.673.990/0025-44 ("Natura"), na qualidade de locatária, pelo prazo de 05 (cinco) anos e com valor de locação em linha com os valores de mercado, conforme Laudo de Avaliação da Cushman & Wakefield de 2020, o qual será reajustado anualmente de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo). A locatária é classificada como pessoa ligada a cotistas que detêm participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, e, consequentemente, configura uma situação de conflito de interesses sujeita à aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 para autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da transação aqui descrita.

Para acessar a Carta Consulta Formal: [Clique aqui.](#)

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

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

06/05/2021



Fato Relevante – Locação B2W

O Fundo celebrou o termo de encerramento do contrato de locação firmado com a empresa RESENDE ARMAZÉNS GERAIS E LOGÍSTICA DA AMAZÔNIA S.A. ("FM Logistic") referente ao imóvel **Bresco Resende** ("Imóvel"), de acordo com o prazo de vencimento do contrato de locação; e (ii) celebrou a locação de **25.487,73m²** do Imóvel, equivalente a 100% da ABL, para a **B2W – COMPANHIA DIGITAL** ("Locatária"). O contrato de locação possui prazo de **3 (três) anos**, com início imediato, e reajuste anual de acordo com a variação positiva acumulada do **IPCA/IBGE** (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

O valor do aluguel do contrato mencionado deve representar, aproximadamente, **R\$0,03 por cota** do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.