

Bresco Logística FII

Janeiro 2021

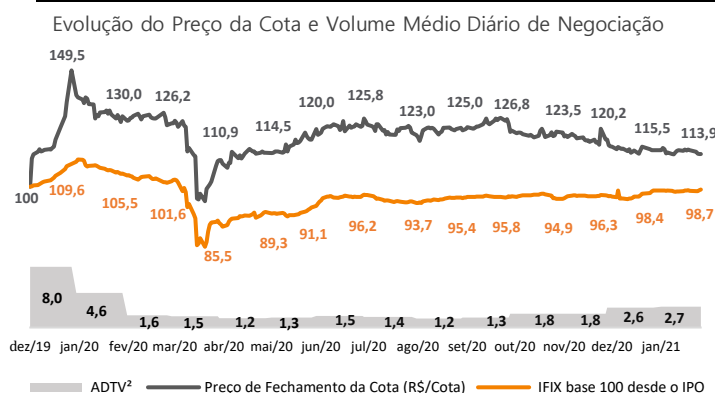


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 413 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$122 milhões, sendo 35% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,0 anos e 71% são atípicos. Mais de 80% dos inquilinos são classificados como grau de investimento (escala global), AAA (br) ou AA (br) pelas agências de rating. O fundo possui gestão ativa com foco exclusivamente no segmento logístico.

Demonstração de Resultado (critério caixa)

R\$ milhares (exceto quando indicado)	2020 Acumulado	Nov/20	Dez/20	Jan/21
Receita Potencial	104.167	8.636	9.747	9.770
Descontos / Carência	(1.692)	-	-	-
Total de Receitas	102.475	8.636	9.747	9.770
Receita Imobiliária	101.585	8.560	9.476	9.605
Receita Financeira	890	76	270	165
Total de Despesas	(17.855)	(1.647)	(1.843)	(1.600)
Taxa de Gestão e Performance	(14.636)	(1.363)	(1.423)	(1.403)
Taxa de Administração	(1.324)	(116)	(122)	(120)
Despesas com Corretagem	(295)	-	-	-
Despesas com Propriedades	(1.026)	(121)	(199)	(68)
Despesas Gerais	(498)	(47)	(98)	(9)
Despesas Financeiras	(76)	-	-	-
Lucro Caixa	84.620	6.988	7.904	8.170
Ajuste na Distribuição	(726)	(839)	224	(42)
Rendimento Anunciado	83.895	6.149	8.128	8.128
% do Lucro Caixa Distribuído	98,8%	88,0%	102,8%	99,5%

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+20,5% BRCO11 vs -1,3% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,2 milhões / dia
(Giro de 35,4% das cotas)

Base de Cotistas
Aumento de +204% desde o IPO,
para +21,9 mil cotistas

Composição do IFIX
Representação de ~2,0% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	2020 Acumulado	Nov/20 ³	Dez/20	Jan/21
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,55	0,55	0,55	0,55
Rendimento Anualizado @ IPO	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,7%	5,5%	5,7%	5,8%
Rentabilidade Total	(18,2%)	(1,4%)	(3,6%)	(1,5%)
Rentabilidade IFIX	10,2%	1,5%	2,2%	0,3%

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

³ Rendimento de Nov/20: R\$0,55/cota, sendo pro rata temporis para os investidores da oferta de cotas do Fundo encerrada em nov/20, resultando em R\$0,20/cota para os detentores de cotas objeto do exercício do direito de preferência na Oferta e R\$0,07/cota para os detentores das demais cotas da Oferta.

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.602,5MM
(R\$ 108,4/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.683,3MM
(R\$ 113,9/cota)

Gestor:
Bresco Gestão

Taxa de Gestão:
1,00% a.a.

Taxa de Performance³:
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.

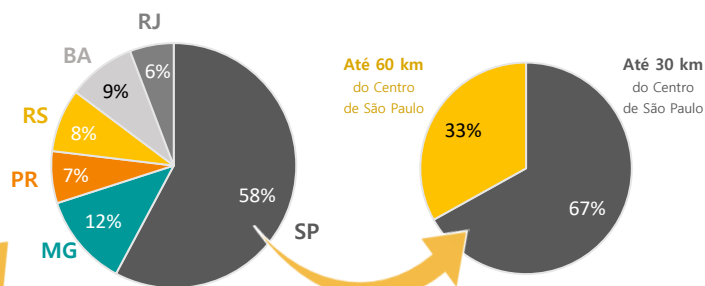
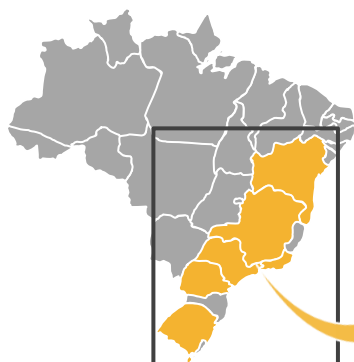
Presença em Pregões (%):
100%

Portfólio Imobiliário

Destaques Operacionais



Localização Geográfica



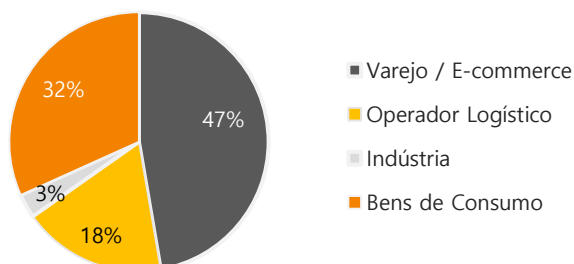
35%
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

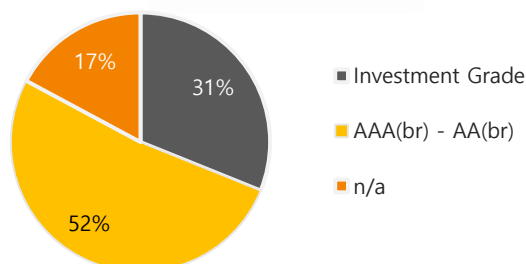


Composição da Receita¹

Sector de Atuação



Classificação de Risco



	GPA	FM Logistic	Natura	Whirlpool	Mercado Livre	BRF	Carrefour	RB	Magalu	DHL	Outros
Por Cliente	26%	14%	12%	9%	9%	7%	5%	5%	4%	4%	6%
Por Imóvel	16%	10%	12%	12%	9%	9%	8%	7%	7%	6%	4%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	Bresco Bahia	FM Logistic Canoas	Bresco Itupeva	BRF Londrina	FM Logistic Resende	DHL Embu

+R\$ 122
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Financeira²

71%
de Contratos
Atípicos

4,0
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

¹ % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

Índice de Reajuste: IPCA 74% / IGP-M 26%.

² Vacância Física de 3,5% com a saída da Bignardi do Bresco Itupeva.

Expansão Contagem

Acompanhamento da Obra – 77,4% Realizada

Registro Fotográfico



Vista Geral

Benfeitorias Whirlpool

Início das obras das benfeitorias no imóvel Whirlpool São Paulo em janeiro de 2021 com duração prevista de até 6 meses.

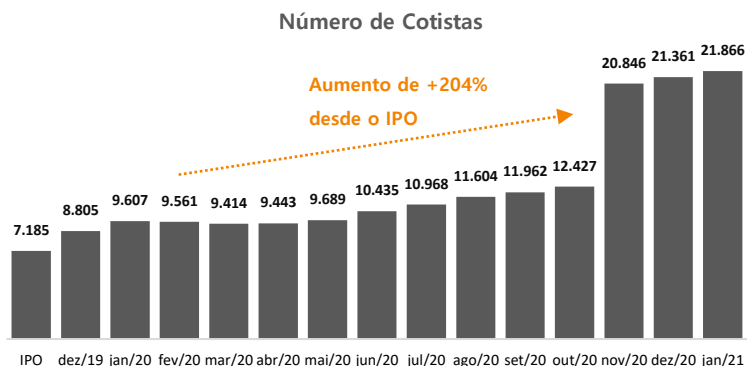
As benfeitorias serão executadas pela Athié | Wohnrath e demandarão um investimento de aproximadamente R\$ 19 milhões, os quais serão suportados pelos recursos oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão, encerrada em 30 de novembro de 2020.

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)



Composição Acionária



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

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	1,3 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	2,5 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	8,9 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	6,8 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	7,8 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	36,6%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	1,5 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	61.104 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância ¹	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	1,9 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	11.276 m ²	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



FM Logistic Resende – Resende/RJ

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



FM Logistic Canoas – Canoas/RS

ABL	32.871 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	60
Prazo Remanescente	2 meses	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	11,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

¹ Não considera 3.630 m² referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Bahia (G100) – Lauro de Freitas/BA

ABL	38.142 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	5,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	5.000 m ²	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Período de 07/01/2021 a 12/02/2021

Fato Relevante – Expansão Bresco Bahia

O Fundo celebrou instrumento de aditamento ao contrato de locação com o **MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA.** ("Mercado Livre") para a expansão do Galpão Bresco Bahia G100, com acréscimo de 2.497,60m² de área bruta construída. A construção e o gerenciamento de obra serão realizados com a **CONSTRUTORA ANDRADE MENDONÇA LTDA.** ("Construtora") e a **CEEMEESE ENGENHARIA LTDA.** ("Gerenciadora"), respectivamente.

A expansão demandará um investimento previsto total de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, valor que será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo, oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão encerrada em 30 de novembro de 2020. Desta forma, a distribuição mensal não será impactada em função dos custos da expansão.

As obras terão duração estimada de 3 meses e entrega prevista até abril de 2021.

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

Divulgação dos Resultados

No dia 12 de fevereiro de 2021, às 11:00 no horário de Brasília, foi apresentada a divulgação dos resultados do quarto trimestre de 2020 via Webcast.

Para rever o Webcast: [Clique aqui](#)