

Bresco Logística FII

Fevereiro 2021

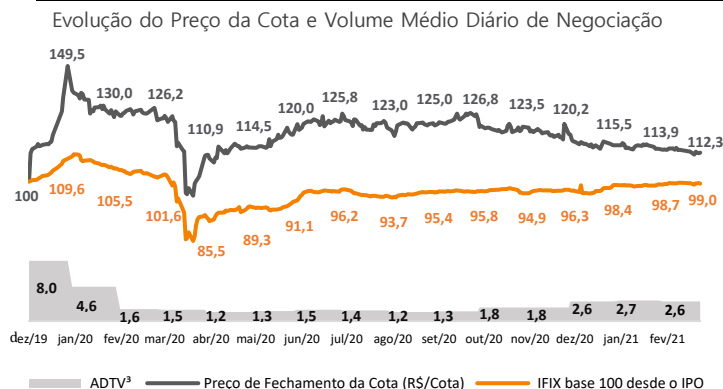


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 413 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$123 milhões, sendo 35% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 3,9 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)	Dez/20	Jan/21	Fev/21	2021 Acumulado
Total de Receitas	9.747	9.770	9.791	19.561
Receita Imobiliária	9.476	9.605	9.655	19.260
Receita Financeira	270	165	136	301
Total de Despesas	(1.843)	(1.600)	(1.810)	(3.410)
Taxa de Gestão	(1.423)	(1.403)	(1.380)	(2.783)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(122)	(120)	(120)	(240)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(199)	(68)	(181)	(249)
Despesas Gerais	(98)	(9)	(128)	(136)
Despesas Financeiras	-	-	(1)	(1)
Lucro Caixa	7.904	8.170	7.981	16.151
Ajuste na Distribuição	224	(42)	(0)	(42)
Rendimento Anunciado	8.128	8.128	7.981	16.109
% do Lucro Caixa Distribuído ²	102,8%	99,5%	100,0%	99,7%

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+20,1% BRCO11 vs -1,0% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,2 milhões / dia
(Giro de 38,2% das cotas)

Base de Cotistas
Aumento de +215% desde o IPO,
para +22,6 mil cotistas

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

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Dez/20	Jan/21	Fev/21	2021 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,55	0,55	0,54	0,55
Rendimento Anualizado @ IPO	6,6%	6,6%	6,5%	6,5%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,7%	5,8%	5,8%	5,8%
Rentabilidade Total	(3,6%)	(0,9%)	(0,9%)	(1,8%)
Rentabilidade IFIX	2,2%	0,3%	0,2%	0,6%

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 768 mil.

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\$ 1.659,7MM
(R\$ 112,3/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

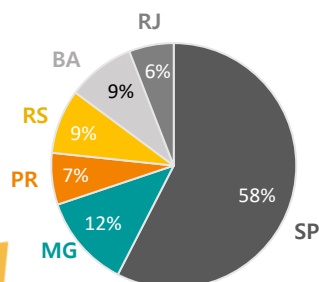
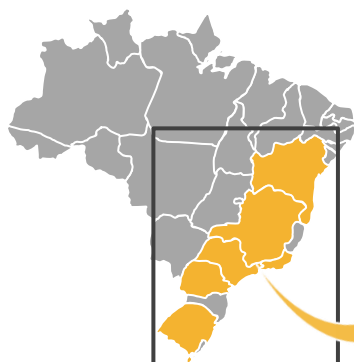
Presença em Pregões (%):
100%

Portfólio Imobiliário

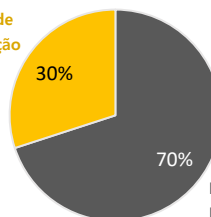
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centro de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

35%

da Receita Total do fundo na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



Carrefour

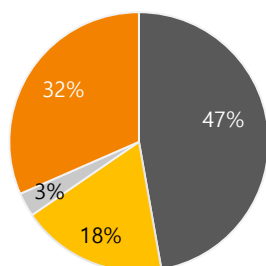


FM LOGISTIC

Whirlpool

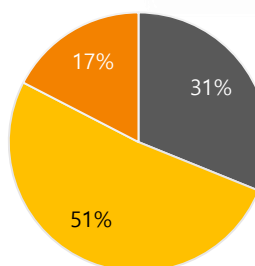
Composição da Receita²

Setor de Atuação



- Varejo / E-commerce
- Operador Logístico
- Indústria
- Bens de Consumo

Classificação de Risco



- Investment Grade
- AAA(br) - AA(br)
- n/a

	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%	5%
Por Imóvel	16%	10%	12%	12%	9%	9%	7%	7%	6%	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\$ **123**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Financeira³

71%
de Contratos
Atípicos

3,9
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 (Índice de Reajuste: IPCA 74% / IGP-M 26%).

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

Expansão Contagem

Acompanhamento da Obra – 91,3% Realizada



Registro Fotográfico - Vista Geral

Início das obras em setembro de 2020 com previsão de entrega para abril de 2021. Execução das obras com a construtora SGO Construções e a gerenciadora BRITCOR Consultoria & Administração de Facilities para a expansão da ABL do Empreendimento Bresco Contagem em, aproximadamente, 11,7 mil m² (equivalente a 19,2% da ABL atual do Empreendimento).

A expansão demandará investimento total de aproximadamente R\$17,4 milhões, ou R\$1.484/m², o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo.

Expectativa do valor mensal do aluguel da expansão representar, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota do Fundo

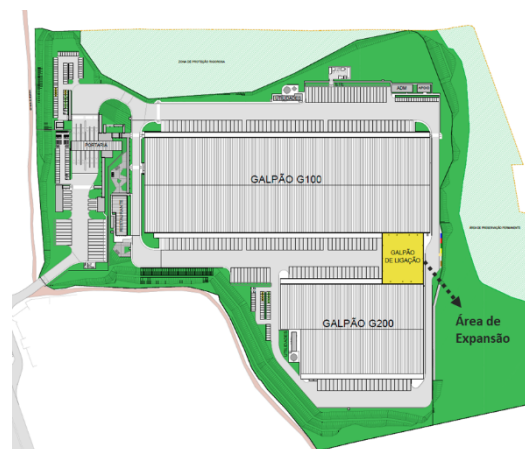
Expansão Bresco Bahia

Acompanhamento da Obra – 30,0% Realizada

Início das obras de expansão do Bresco Bahia em fevereiro de 2021. Com duração prevista de até 3 meses, a expansão será realizada com a construtora Andrade Mendonça e a gerenciadora CEEMESSE Engenharia.

Será realizada uma interligação do Galpão G100, adquirido pelo fundo em dezembro de 2020, com o Galpão G200, que possui sua aquisição prevista para março de 2021. A expansão demandará um investimento de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, o qual será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo.

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.



Benfeitorias Whirlpool

Acompanhamento da Obra – 19,0% Realizada



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

Benfeitorias executadas pela Athié | Wohnrath e 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 mensal das benfeitorias representa, aproximadamente, R\$ 0,01 por cota 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	1,2 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	2,4 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	8,8 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	7,7 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. IPO.

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	1,1 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	1 mês	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	1 mês	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	11,7 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

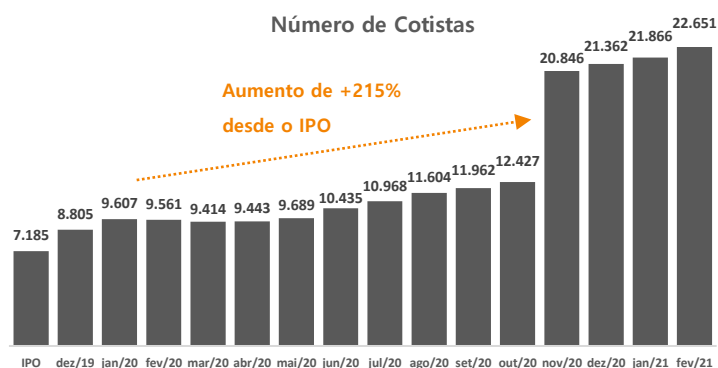
Resumo dos Ativos



Bresco Bahia (G100) – Lauro de Freitas/BA

ABL	38.142 m²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	4,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	5.000 m²	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Composição Acionária



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

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Fevereiro

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 **CEEMESSE 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.

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.