

# Bresco Logística FII

Julho 2021

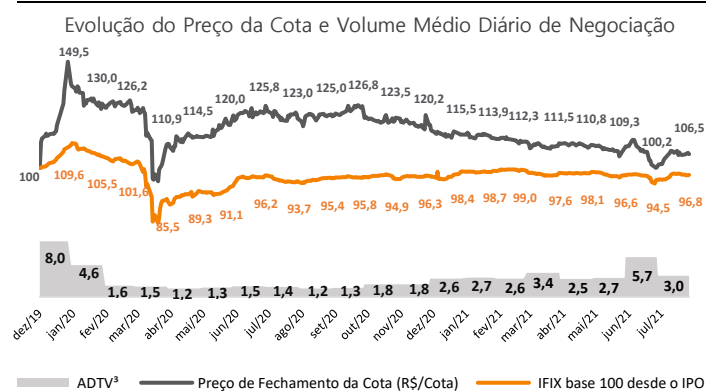


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$131 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,4 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)	Mai/21	Jun/21	Jul/21	2021 Acumulado	% da Receita
<b>Total de Receitas</b>	<b>9.907</b>	<b>9.659</b>	<b>10.502</b>	<b>69.854</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	9.806	9.572	10.391	68.983	98,8%
Receita Financeira	100	87	111	871	1,2%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(2.042)</b>	<b>(2.106)</b>	<b>(2.271)</b>	<b>(13.135)</b>	<b>(18,8%)</b>
Taxa de Gestão	(1.318)	(1.232)	(1.318)	(9.367)	(13,4%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(120)	(120)	(122)	(844)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	(401)	-	(230)	(631)	(0,9%)
Despesas com Corretagem	-	(382)	-	(382)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(177)	(325)	(492)	(1.462)	(2,1%)
Despesas Gerais	(26)	(46)	(109)	(446)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(0)	(1)	(2)	(0,0%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>7.865</b>	<b>7.553</b>	<b>8.230</b>	<b>56.719</b>	<b>81,2%</b>
Ajuste na Distribuição	115	425	193	(264)	(0,4%)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>7.981</b>	<b>7.981</b>	<b>8.424</b>	<b>56.455</b>	<b>80,8%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído <sup>2</sup>	101,5%	105,7%	102,3%	99,5%	-

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO  
+16,8% BRCO11 vs -3,2% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO  
~R\$2,6 milhões / dia  
(Giro de 61,3% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +489% desde o IPO,  
para +42,3 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,6% do Índice

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Mai/21	Jun/21	Jul/21	2021 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,54</b>	<b>0,54</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>
Rendimento Anualizado @ IPO	6,5%	6,5%	6,8%	6,5%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,9%	6,5%	6,4%	6,1%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(0,9%)</b>	<b>(7,8%)</b>	<b>6,8%</b>	<b>(4,5%)</b>
Rentabilidade IFIX	(1,6%)	(2,2%)	2,5%	(1,6%)

<sup>1</sup> Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

<sup>2</sup> Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 0,99 milhão.

<sup>3</sup> 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\$ 1.603MM  
(R\$ 108,4/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.574MM  
(R\$ 106,5/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%

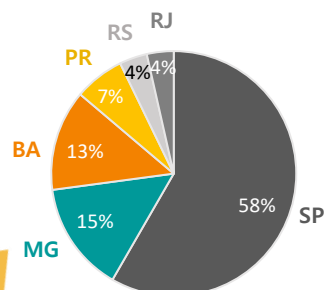
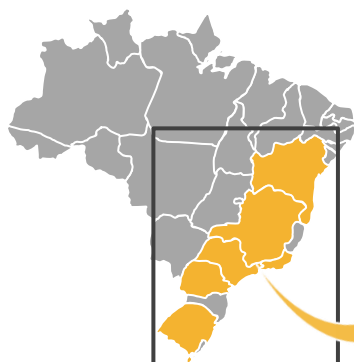
**Formador de Mercado:**  
XP Investimentos

# Portfólio Imobiliário

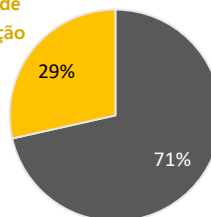
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile<sup>1</sup>

# 36%

da Receita Total do fundo  
na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes



magazineluiza



Carrefour

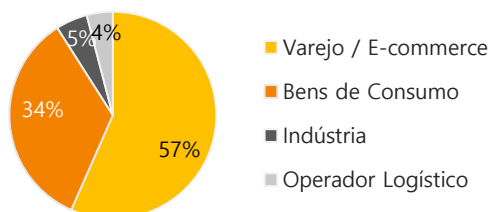


FM LOGISTIC

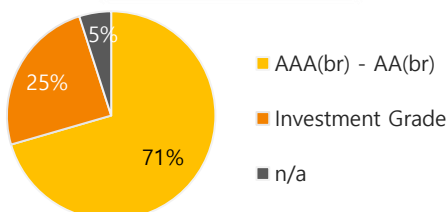
Whirlpool

### Composição da Receita<sup>2</sup>

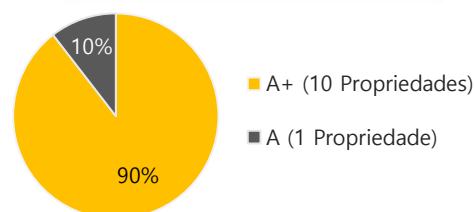
Setor de Atuação



Rating dos Inquilinos



Classificação das Propriedades<sup>3</sup>



	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 Canoas	Bresco Resende	

+R\$ **131**  
milhões de Receita  
Anual Estabilizada

**5,9%**  
Vacância  
Física<sup>4</sup>

**59%**  
de Contratos  
Atípicos

**4,4**  
Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

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

<sup>2</sup> % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

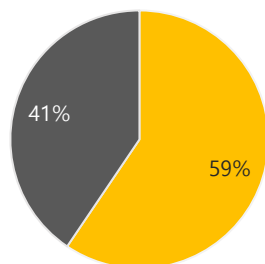
<sup>3</sup> De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

<sup>4</sup> Vacância Financeira de 2,1%.

## Perfil dos Contratos de Locação

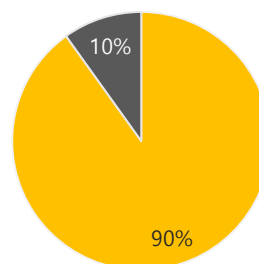


Tipologia e Vencimento dos Contratos

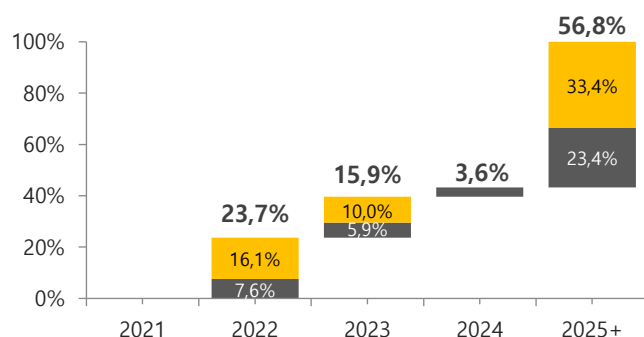


■ Atípico ■ Típico

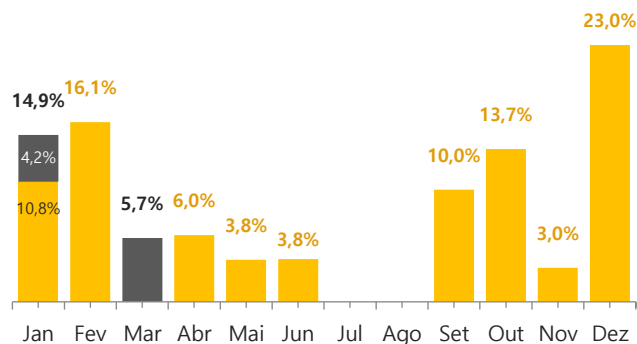
Índice e Mês de Reajuste<sup>1</sup>



■ IPCA ■ IGPM

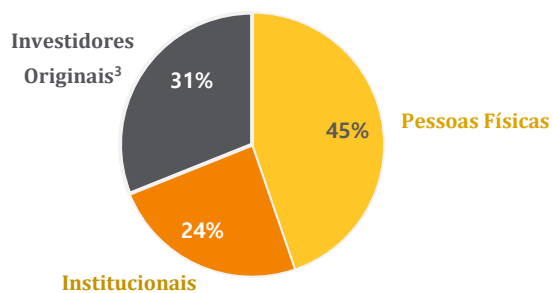


Revisional<sup>2</sup> 10,5% 0,0% 13,7% 9,7% 4,2%

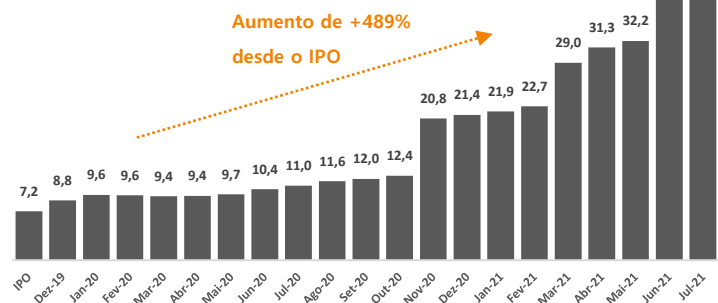


## Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas<sup>4</sup>



<sup>1</sup> Critério Caixa.

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

<sup>3</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO

<sup>4</sup> Número de Cotistas em milhares

# Obras em Andamento e Novas Locações



## Benfeitorias Whirlpool

### Acompanhamento da Obra – 72,5% 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 **Julho/2021**: Aluguel Mensal Vigente + 80% 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

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 <sup>2</sup>	Pé Direito	12,5 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	163
Prazo Remanescente	9 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Marginal Tietê, 342



### GPA CD04 São Paulo – São Paulo/SP

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



### Whirlpool São Paulo – São Paulo/SP

ABL	50.952 m <sup>2</sup>	Pé Direito	8 e 10 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	20
Prazo Remanescente	8,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rua Olympia Semerano, 381



### DHL Embu – Embu das Artes/SP

ABL <sup>1</sup>	7.476 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	5
Prazo Remanescente	6,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135



### HUB Natura Itupeva – Itupeva/SP

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

<sup>1</sup> 7.476 m<sup>2</sup> referentes a área de galpão. Não inclui 10.605 m<sup>2</sup> de ABL referentes a área de pátio.

# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Itupeva – Itupeva/SP

ABL	38.965 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância <sup>1</sup>	36,6%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	11 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	72.941 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância <sup>2</sup>	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



### Bresco Resende – Resende/RJ

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



### Bresco Canoas – Canoas/RS

ABL	33.296 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	35,5%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	4,7 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Avenida Tabai (BR 386), 1200



### BRF Londrina – Londrina/PR

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

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

<sup>2</sup> Não considera 3.380 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago.



# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Bahia – Lauro de Freitas/BA

ABL	58.715 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	4,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

## Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Julho

### Comunicado ao Mercado – Termo de Apuração de Resultados da Consulta Formal

O Fundo e a Administradora apuraram os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio de consulta formal.

**OBJETO DA CONSULTA FORMAL:** a Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 22 de junho de 2021, conforme autorizado pelo artigo 6.8. do Regulamento do Fundo, nos termos do art. 21, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), para consultar os Cotistas sobre alteração do Regulamento do Fundo de forma a 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.

**RESULTADO DA CONSULTA FORMAL:** foi apurado que Cotistas, representando 25,3593% das cotas em circulação, sendo que foram excluídas do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e/ou impedidos de votar, em atendimento à Consulta Formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, alteração do Regulamento do Fundo de forma a 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.

Para acessar o Termo de Apuração de Resultados: [Clique aqui](#)

Para acessar o Regulamento: [Clique aqui](#)