

Bresco Logística FII

Setembro 2021

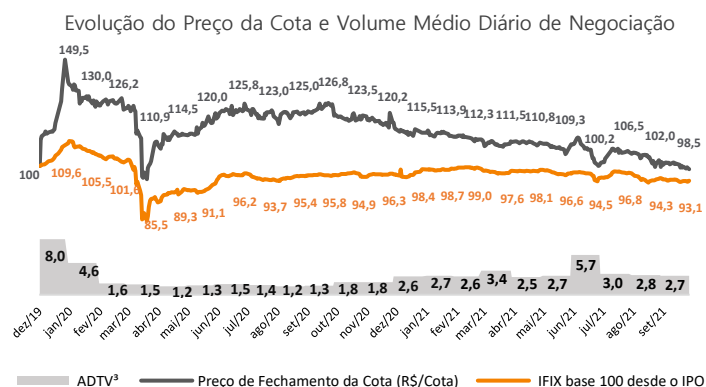


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$134 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo e com 0% de vacância física nos empreendimentos. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,3 anos e 58% 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)	Jul/21	Ago/21	Set/21	2021 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	10.502	10.531	11.237	91.622	100,0%
Receita Imobiliária	10.391	10.428	11.136	90.547	98,8%
Receita Financeira	111	102	102	1.075	1,2%
Total de Despesas	(2.271)	(1.765)	(1.693)	(16.594)	(18,1%)
Taxa de Gestão	(1.318)	(1.265)	(1.218)	(11.850)	(12,9%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(122)	(122)	(122)	(1.088)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	(230)	-	-	(631)	(0,7%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(382)	(0,4%)
Despesas com Propriedades	(492)	(329)	(304)	(2.096)	(2,3%)
Despesas Gerais	(109)	(49)	(49)	(545)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(2)	(0,0%)
Lucro Caixa	8.230	8.765	9.544	75.028	81,9%
Ajuste na Distribuição	193	(341)	(1.120)	(1.725)	(1,9%)
Rendimento Anunciado	7.981	8.424	8.424	73.303	80,0%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	102,3%	96,1%	88,3%	97,7%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+9,1% BRCO11 vs -6,9% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,6 milhões / dia
(Giro de 69,2% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +566% desde o IPO,
para +47,9 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,4% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Jul/21	Ago/21	Set/21	2021 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,57	0,57	0,57	0,55
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	6,4%	6,7%	6,9%	6,7%
Rentabilidade Total	6,8%	(3,7%)	(2,9%)	(10,8%)
Rentabilidade IFIX	2,5%	(2,6%)	(1,2%)	(5,4%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 2,5 milhões.

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\$ 1.604MM

(R\$ 108,5/cota)

Valor de Mercado:

R\$ 1.455MM

(R\$ 98,45/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:

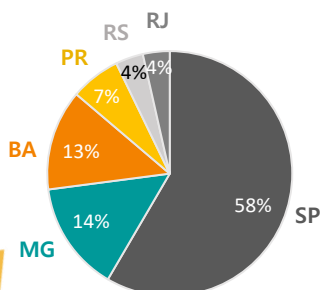
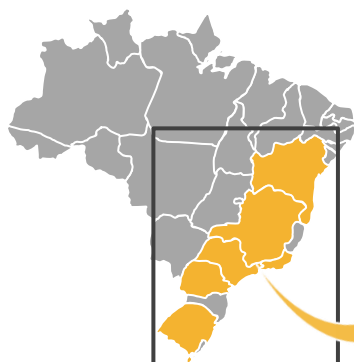
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

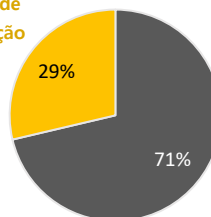
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

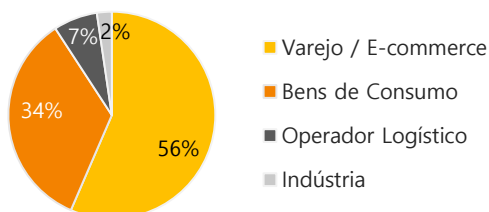
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

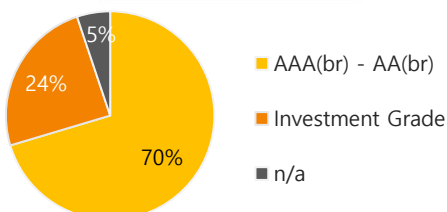


Composição da Receita²

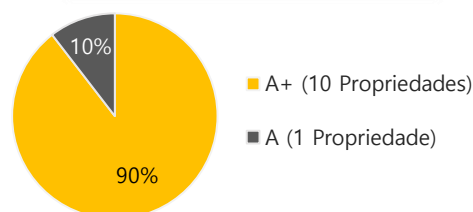
Setor de Atuação



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%	6%	6%	6%	4%	4%	5%
Por Imóvel	16%	10%	14%	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	Bresco Canoas	Bresco Resende

+R\$ **134**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

0,0%
Vacância
Física⁴

58%
de Contratos
Atípicos

4,3
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.

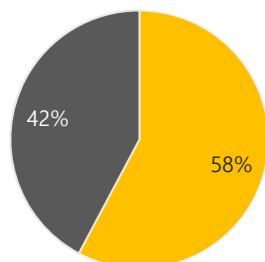
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Considerando a locação para a TW Transportes em Bresco Canoas, com início em 01/10/2021. Vacância Financeira de 2,7%.

Perfil dos Contratos de Locação

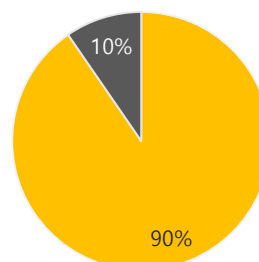


Tipologia e Vencimento dos Contratos

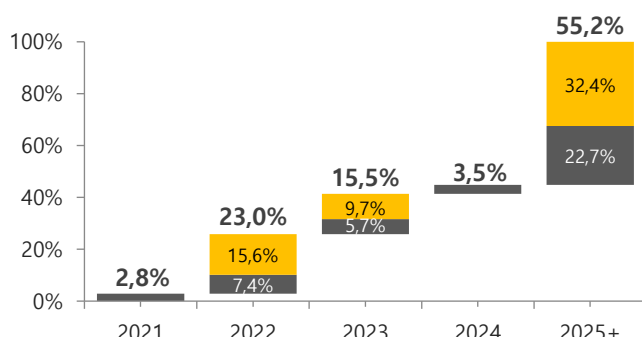


■ Atípico ■ Típico

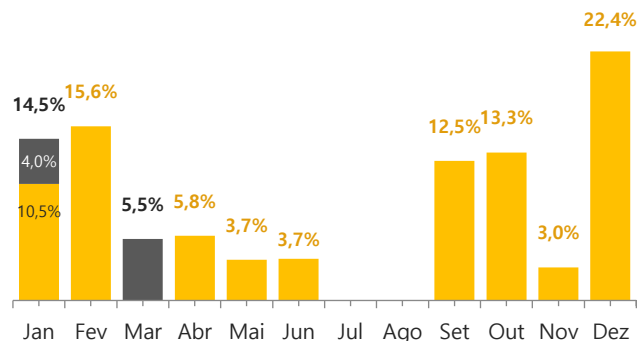
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM

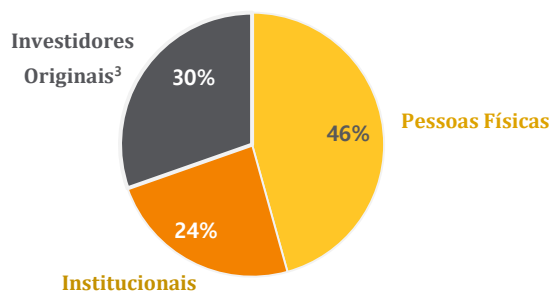


Revisional² 10,2% 0,0% 13,3% 9,5% 4,0%

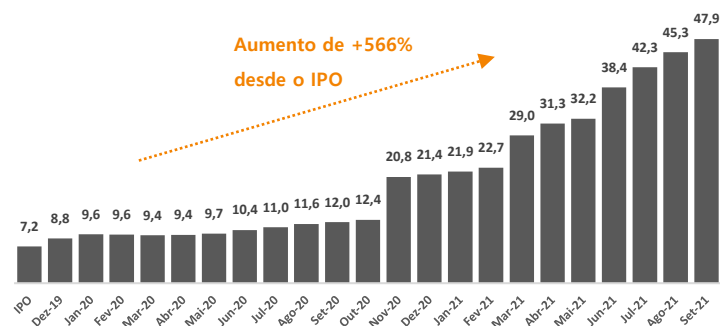


Composição Acionária

Perfil do Investidor



Número de Cotistas⁴



¹ Critério Caixa.

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

³ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO

⁴ Número de Cotistas em milhares

Obras em Andamento e Novas Locações



Benfeitorias Whirlpool

Acompanhamento da Obra – 84,0% 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:

$\text{Aluguel Mensal Vigente} \times (\text{Valor Limite de Custeio} \times 11,00\% \text{ a.a.} \div 12 \text{ meses})$

O valor do aluguel das benfeitorias representará, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota do Fundo ao mês.



Imagens Ilustrativas do Projeto



Bresco Canoas

Locação TW Transportes

No dia 23 de setembro de 2021, o Fundo celebrou a locação de 11.806,00m² do imóvel Bresco Canoas para a TW Transportes e Logística LTDA., equivalente a 35,5% da ABL do imóvel, eliminando a vacância física do empreendimento.

O contrato de locação possui prazo de 36 meses, com início em 01/10/2021, sendo que foi concedido um mês de carência. Com a locação, o fundo passa a ter 0% de vacância física de sua área logística.

O valor do aluguel do referido contrato representa, aproximadamente, R\$0,015 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.



Registro Fotográfico

Benfeitorias Bresco Resende e Bresco Canoas

Acompanhamento das Obras



Registros Fotográficos e Imagens Ilustrativas



Registros Fotográficos

Obras de benfeitorias nos galpões Bresco Resende e Bresco Canoas.

Concluídas no mês de agosto, as benfeitorias no imóvel de Resende foram 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.

Com previsão de entrega em outubro de 2021, 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	7 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	1,8 ano	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	8,3 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	6,2 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	7,1 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	1,3 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	2,9 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	2,6 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 ³	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	60
Prazo Remanescente	4,5 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	11,1 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.

³ Considerando a locação para a TW Transportes em Bresco Canoas, com início em 01/10/2021.

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	4,3 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Setembro

Fato Relevante – Locação TW Transportes

No dia 23 de setembro de 2021, o Fundo celebrou a locação de 11.806,00m² do imóvel Bresco Canoas para a TW Transportes e Logística LTDA, equivalente a 35,5% da ABL do imóvel, eliminando a vacância física do empreendimento.

O contrato de locação possui prazo de 36 meses, com início em 01/10/2021, sendo que foi concedido um mês de carência. Com a locação, o fundo passa a ter 0% de vacância física de sua área logística.

O valor do aluguel do referido contrato representa, aproximadamente, R\$0,015 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

Para acessar o Fato Relevante da Locação: [Clique Aqui](#)

Fato Relevante – Locação Coopercarga

No dia 27 de agosto de 2021, o Fundo celebrou aditivo à locação em vigor com a Coopercarga S/A, com acréscimo de área de 7.059,82m² do imóvel Bresco Itupeva, equivalente a 18,1% da ABL do imóvel, eliminando a vacância física do empreendimento. Com a referida locação, o Inquilino passa a ocupar 36,6% da ABL do imóvel. A locação da área de expansão possui prazo de 90 dias.

O valor do aluguel do referido contrato e de seu aditivo representam, aproximadamente, R\$0,01 por cota do Fundo ao mês, descontadas eventuais despesas do Fundo e taxas praticadas nos termos do regulamento vigente.

Para acessar o Fato Relevante do Aditivo: [Clique Aqui](#)