

Bresco Logística FII

Agosto 2021

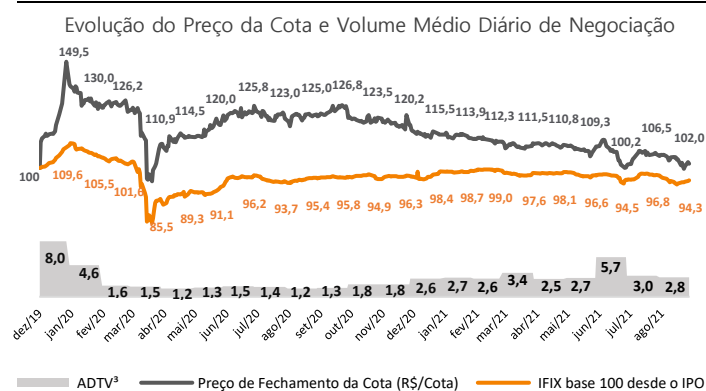


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$133 milhões, sendo 36% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. 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)	Jun/21	Jul/21	Ago/21	2021 Acumulado	% da Receita
Total de Receitas	9.659	10.502	10.531	80.385	100,0%
Receita Imobiliária	9.572	10.391	10.428	79.411	98,8%
Receita Financeira	87	111	102	973	1,2%
Total de Despesas	(2.106)	(2.271)	(1.765)	(14.901)	(18,5%)
Taxa de Gestão	(1.232)	(1.318)	(1.265)	(10.632)	(13,2%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(120)	(122)	(122)	(967)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	-	(230)	-	(631)	(0,8%)
Despesas com Corretagem	(382)	-	-	(382)	(0,5%)
Despesas com Propriedades	(325)	(492)	(329)	(1.792)	(2,2%)
Despesas Gerais	(46)	(109)	(49)	(495)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(0)	(1)	(0)	(2)	(0,0%)
Lucro Caixa	7.553	8.230	8.765	65.484	81,5%
Ajuste na Distribuição	425	193	(341)	(605)	(0,8%)
Rendimento Anunciado	7.981	8.424	8.424	64.879	80,7%
% do Lucro Caixa Distribuído ²	105,7%	102,3%	96,1%	99,1%	-

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+12,4% BRCO11 vs -5,7% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,6 milhões / dia
(Giro de 65,0% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +530% desde o IPO,
para +45,3 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~1,5% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Jun/21	Jul/21	Ago/21	2021 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,54	0,57	0,57	0,55
Rendimento Anualizado @ IPO	6,5%	6,8%	6,8%	6,6%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	6,5%	6,4%	6,7%	6,5%
Rentabilidade Total	(7,8%)	6,8%	(3,7%)	(8,1%)
Rentabilidade IFIX	(2,2%)	2,5%	(2,6%)	(4,2%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Lucro Caixa Acumulado não distribuído de R\$ 1,33 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\$ 1.603MM
(R\$ 108,5/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.507MM
(R\$ 102,0/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%

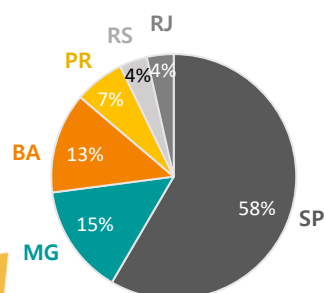
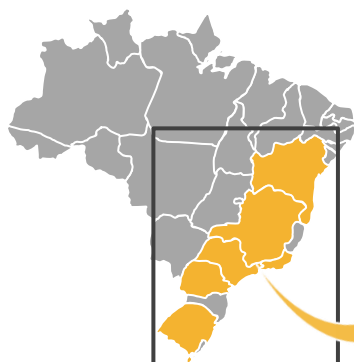
Formador de Mercado:
XP Investimentos

Portfólio Imobiliário

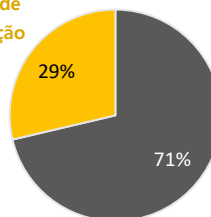
Destaques Operacionais



Localização Geográfica



Centros de Distribuição



Propriedades Last Mile¹

36%

da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



Carrefour

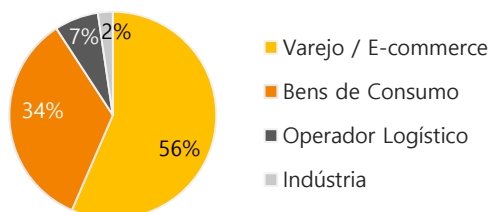


FM LOGISTIC

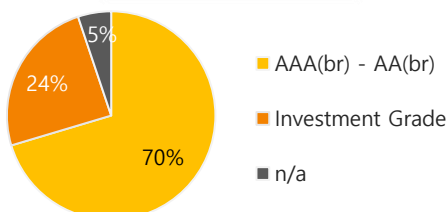
Whirlpool

Composição da Receita²

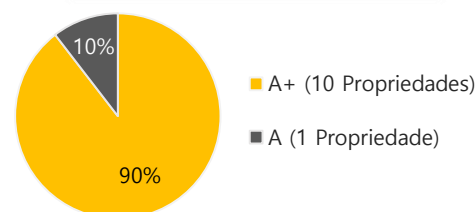
Sector de Atuação



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%	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\$ **133**
milhões de Receita
Anual Estabilizada

2,7%
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.

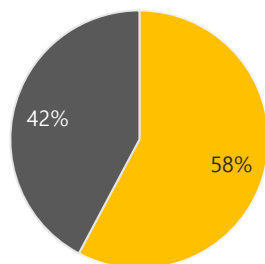
³ De acordo com os critérios de classificação de condomínios logísticos da SILLA.

⁴ Vacância Financeira de 2,0%.

Perfil dos Contratos de Locação

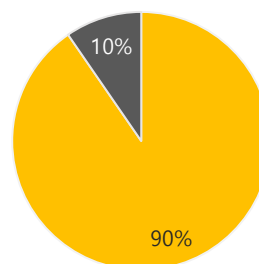


Tipologia e Vencimento dos Contratos

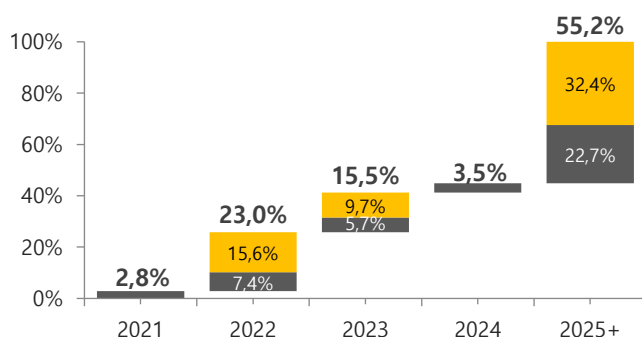


■ Atípico ■ Típico

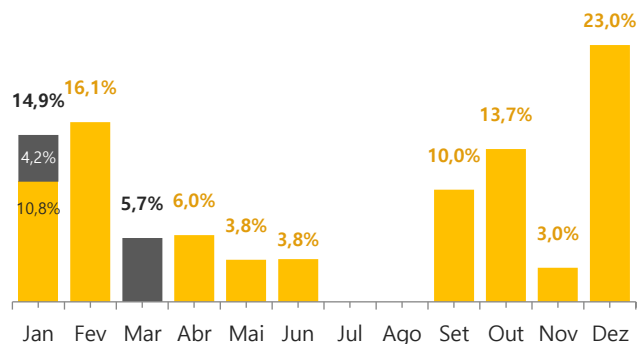
Índice e Mês de Reajuste¹



■ IPCA ■ IGPM

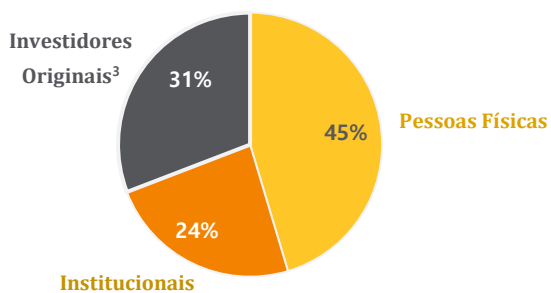


Revisional² 10,5% 0,0% 13,7% 9,7% 4,2%

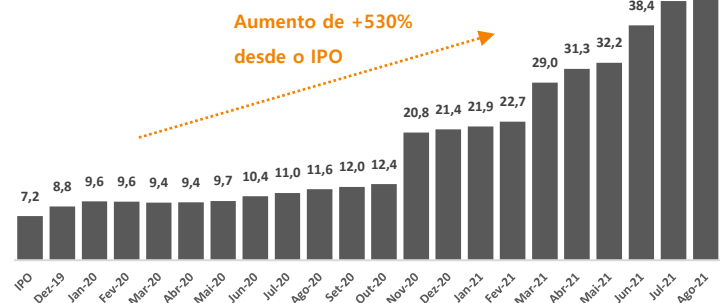


Composição Acionária

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 – 81,0% 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:

Aluguel do mês de **Agosto/2021**: Aluguel Mensal Vigente + $90\% \times (\text{Valor Limite de Custeio} \times 11,00\% \text{ a.a.} \div 12 \text{ meses})$

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



Imagens Ilustrativas do Projeto



Bresco Itupeva

Locação Coopercarga

No dia 06 de agosto de 2021, o Fundo celebrou a locação de 7.151,87m² do imóvel Bresco Itupeva para a Coopercarga S/A, equivalente a 18,4% da ABL do imóvel. O contrato de locação possui prazo de 90 dias

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\$0,02 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	8 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	1,9 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	6,3 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	7,2 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	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 ²	Pé Direito	12 m
Vacância ²	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	3,0 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	2,7 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	4,6 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	11,2 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	4,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Agosto

Fato Relevante – Locação Coopercarga

No dia 06 de agosto de 2021, o Fundo celebrou a locação de 7.151,87m² do imóvel Bresco Itupeva para a Coopercarga S/A, equivalente a 18,4% da ABL do imóvel. O contrato de locação possui prazo de 90 dias

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\$0,02 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](#)

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