



BRESCO
LOGÍSTICA FII

APRESENTAÇÃO DE RESULTADO
3T21

Atividade de Locação

Bresco Canoas

- ✓ Nova Locação para TW Transportes
- ✓ ABL Total do Inquilino no Imóvel: 8.983,21 m²
- ✓ Início do Contrato: Out/21
- ✓ Vencimento: Out/24
- ✓ Reajuste: IPCA
- ✓ A locação representa 35,5% da área do imóvel
- ✓ Com a locação, o imóvel se encontra 100% ocupado
- ✓ O valor do aluguel do representa, aproximadamente, R\$0,015 por cota do Fundo ao mês



Atividade de Locação

Bresco Itupeva

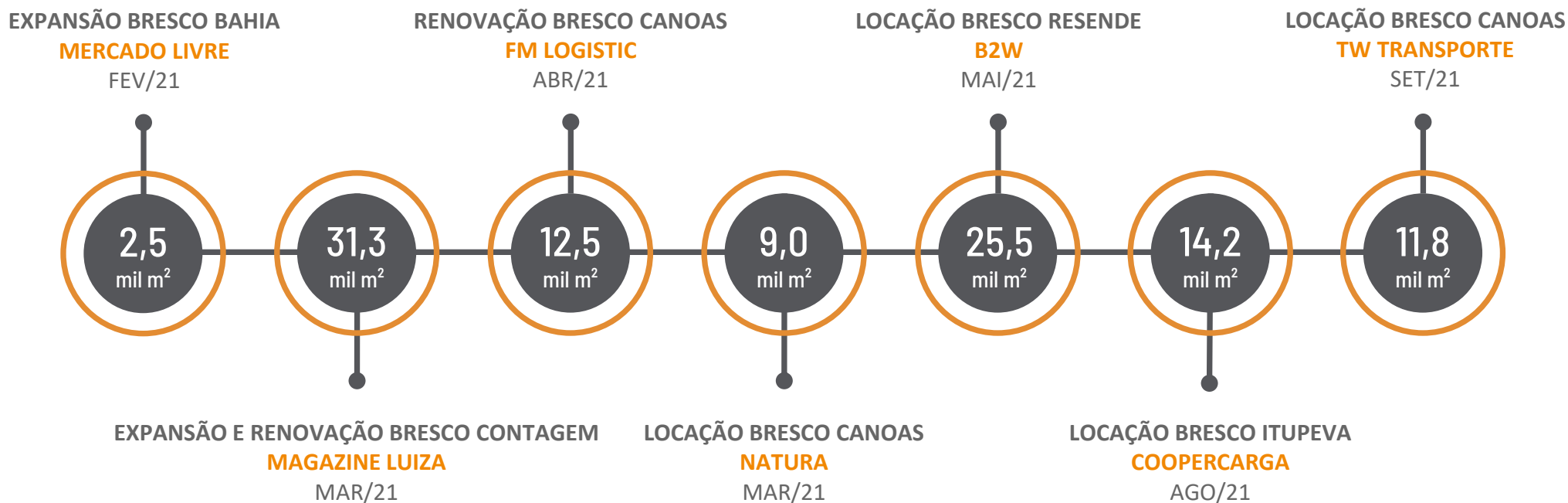
- ✓ Nova Locação para Coopercarga S/A
- ✓ ABL Total do Inquilino no Imóvel: 14.217,69 m²
- ✓ Início do Contrato: Ago/21
- ✓ Vencimento: Nov/21
- ✓ Reajuste: IPCA
- ✓ A locação representa 36,6% da área do imóvel
- ✓ Com a locação, o imóvel se encontra 100% ocupado
- ✓ O valor do aluguel do representa, aproximadamente, R\$0,02 por cota do Fundo ao mês



Atividade de Locação

2021

- ✓ Novas Locações e Renovações totalizaram **106,8 mil m²**
- ✓ Redução da Vacância física¹ do portfólio para **0%**



¹ Considerando a locação para a TW Transportes em Bresco Canoas, com início em 01/10/2021. Vacância Financeira de 2,7%.

Benfeitorias Whirlpool São Paulo

Obra em Andamento (84% Realizada)

- Retrofit e Masterplan do Imóvel
 - ✓ Portarias
 - ✓ Vestiários
 - ✓ Recepção
 - ✓ Escritório
 - ✓ Restaurante
 - ✓ Área de Lazer
 - ✓ Boulevard
 - ✓ Berçário
- Adequações Cíveis e Instalações Gerais
- Recuperação Estrutural
- Troca do Sistema de Iluminação do Imóvel - Substituição por luminárias LED
- Previsão de entrega das Obras em Out/21
- Investimento acordado de **~R\$ 26 milhões¹**
- Cap Rate: **11,0%**
- Receita de locação por cota: aproximadamente R\$ 0,02



¹ Conforme fato relevante publicado no dia 11 de junho de 2021



Benfeitorias Whirlpool São Paulo

Projeto Ilustrativo



Benfeitorias Bresco Resende

Obras Concluídas em Agosto

B2W
DIGITAL



ANTES

DEPOIS

Benfeitorias Bresco Canoas

Obras em Andamento

FM > LOGISTIC



TW TRANSPORTES
APROXIMANDO MERCADOS



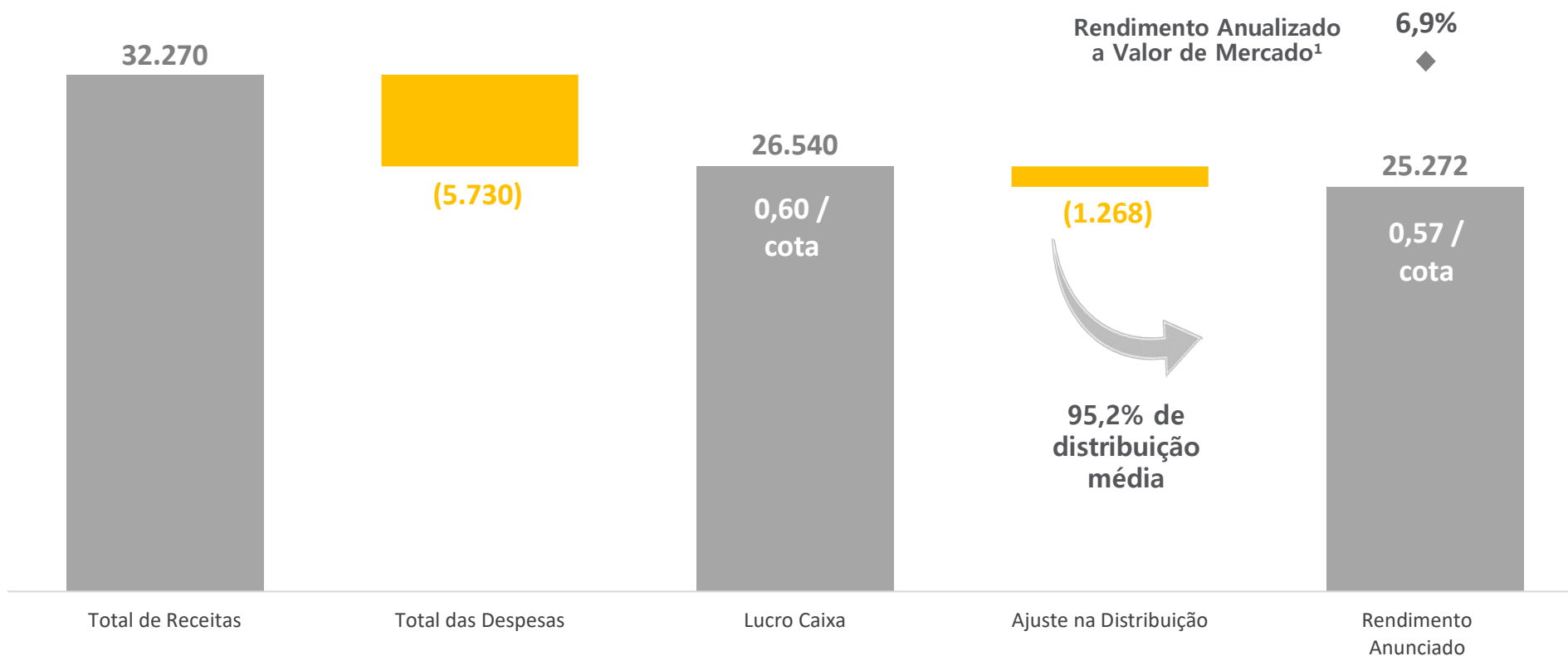
ANTES

DEPOIS

Demonstração de Resultado

Critério Caixa

Conciliação do Resultado do 3T21 (R\$ milhares)



¹ Com base no fechamento da cota de 30/09/2021.

Demonstração de Resultado

Critério Caixa

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Jul/21	Ago/21	Set/21	3T21	% Receita	2021	% Receita
Total de Receitas	10.502	10.531	11.237	32.270	100,0%	91.622	100,0%
Receita Imobiliária	10.391	10.428	11.136	31.955	99,0%	90.547	98,8%
Receita Financeira	111	102	102	315	1,0%	1.075	1,2%
Total de Despesas	(2.271)	(1.765)	(1.693)	(5.730)	(17,8%)	(16.594)	(18,1%)
Taxa de Gestão	(1.318)	(1.265)	(1.218)	(3.801)	(11,8%)	(11.850)	(12,9%)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração ¹	(122)	(122)	(122)	(366)	(1,1%)	(1.088)	(1,2%)
Taxa de Comercialização	(230)	-	-	(230)	(0,7%)	(631)	(0,7%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	-	(382)	(0,4%)
Despesas com Propriedades	(492)	(329)	(304)	(1.126)	(3,5%)	(2.096)	(2,3%)
Despesas Gerais	(109)	(49)	(49)	(207)	(0,6%)	(545)	(0,6%)
Despesas Financeiras	(1)	(0)	(0)	(1)	(0,0%)	(2)	(0,0%)
Lucro Caixa	8.230	8.765	9.544	26.540	82,2%	75.028	81,9%
Ajuste na Distribuição	193	(341)	(1.120)	(1.268)	(0,6%)	(1.725)	(1,9%)
Rendimento Anunciado²	7.981	8.424	8.424	25.272	78,3%	73.303	80,0%
% do Lucro Caixa Distribuído	102,3%	96,1%	88,3%	95,2%	-	97,7%	-

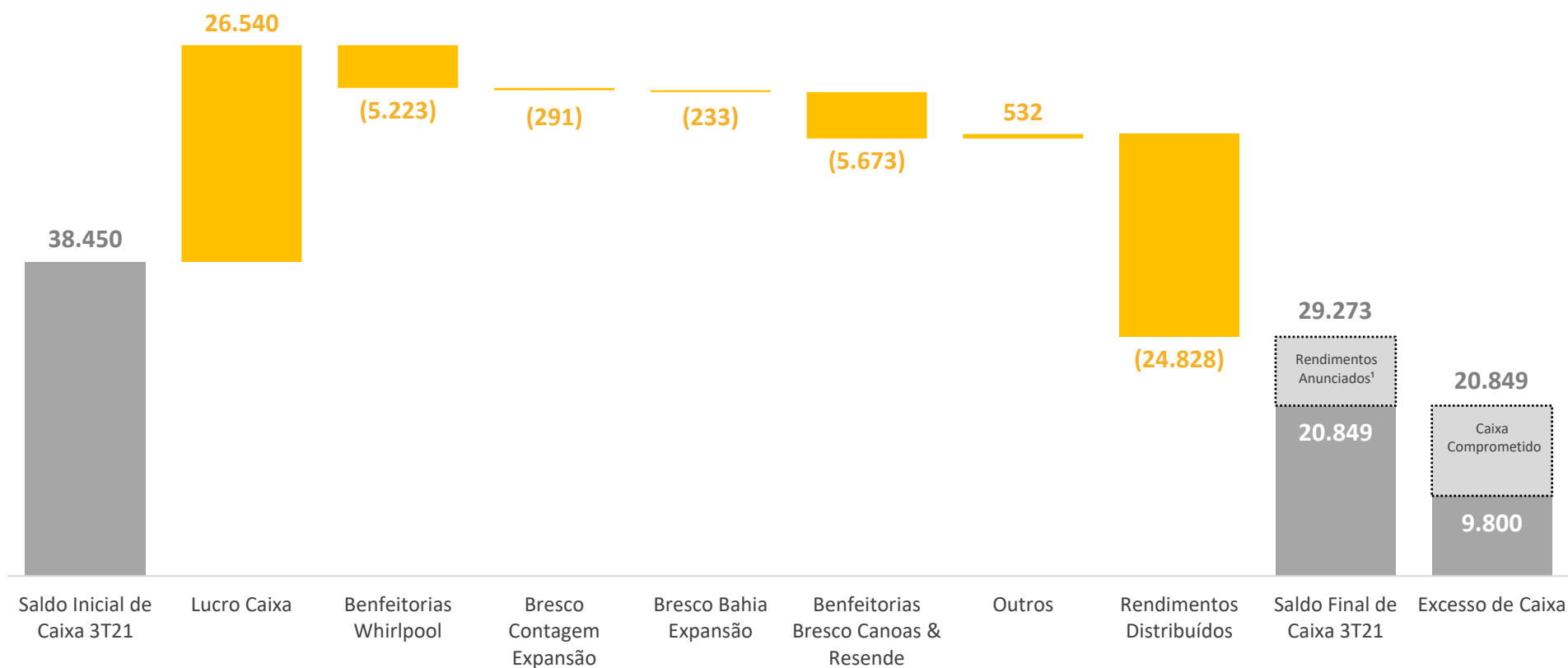
¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Equivalente a um rendimento por cota de R\$0,57 no 3T21.

Posição de Caixa

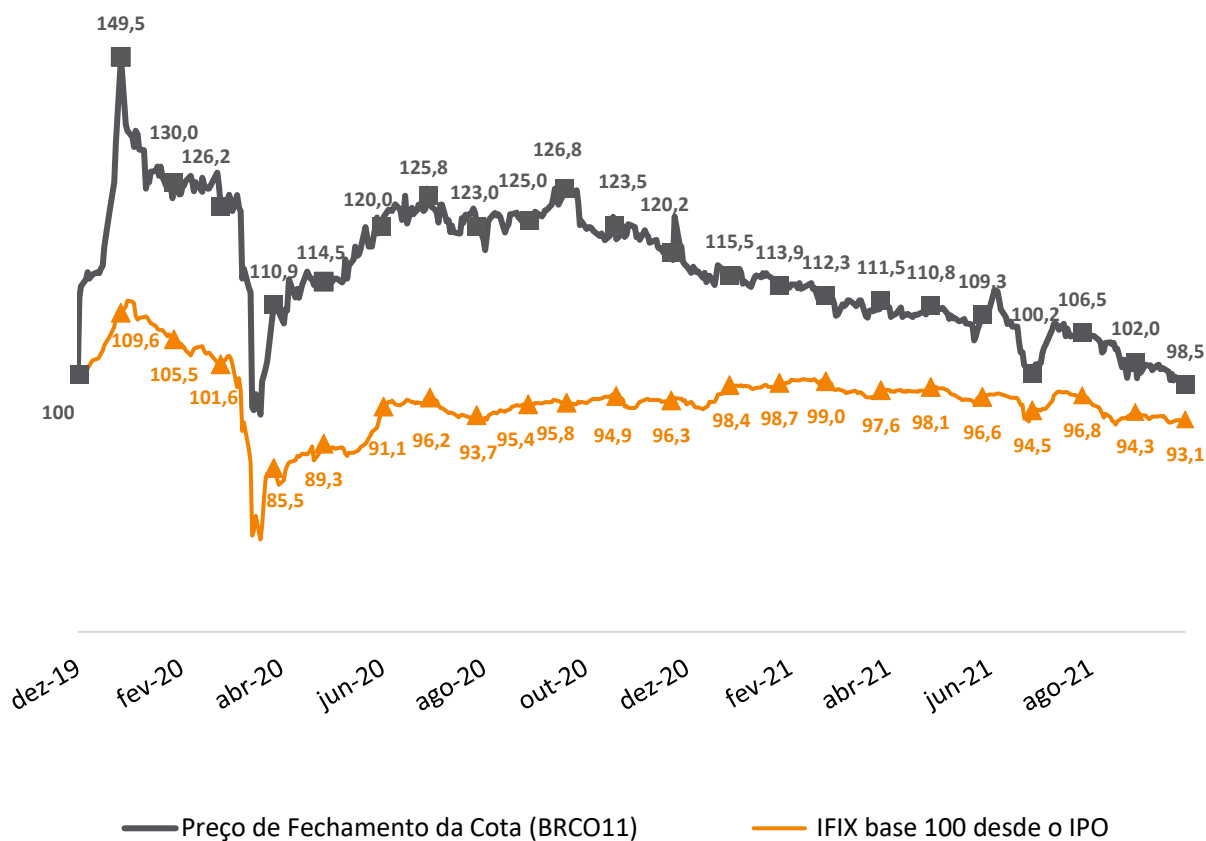
3T21

Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



¹ Rendimentos anunciados em setembro de 2021 de R\$8.423.905,17 pago em outubro de 2021.

Rentabilidade



R\$ milhões	Jul/21	Ago/21	Set/21
Patrimônio Líquido	1.603	1.603	1.604
Valor Patrimonial / Cota	108,4	108,5	108,5
Valor Mercado	1.574	1.507	1.455
Valor Mercado / Cota	106,5	102,0	98,5
Rendimento Anunciado / Cota	0,57	0,57	0,57
Rendimento Anual. @ Mercado	6,4%	6,7%	6,9%

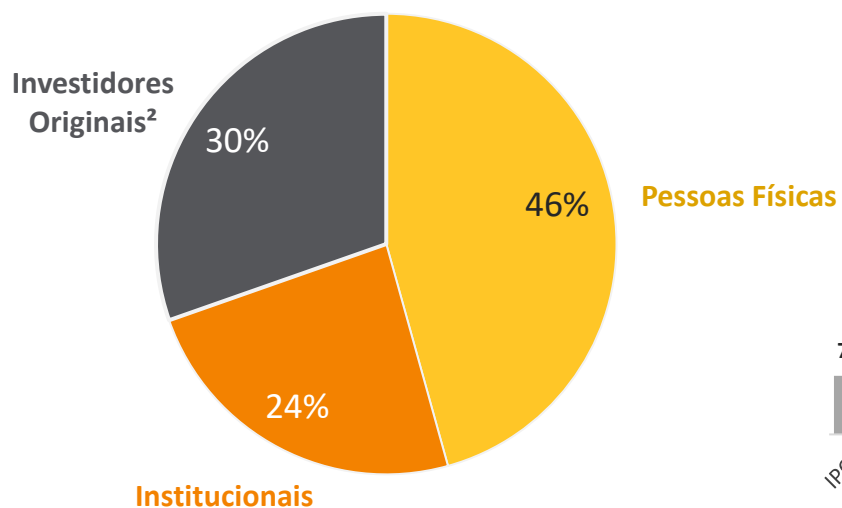
Rentabilidade	3T21	2021	Desde o IPO
BRCO11¹	(0,2%)	(10,8%)	+9,1%
IFIX	(1,4%)	(5,4%)	(6,1%)

¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento Distribuído.

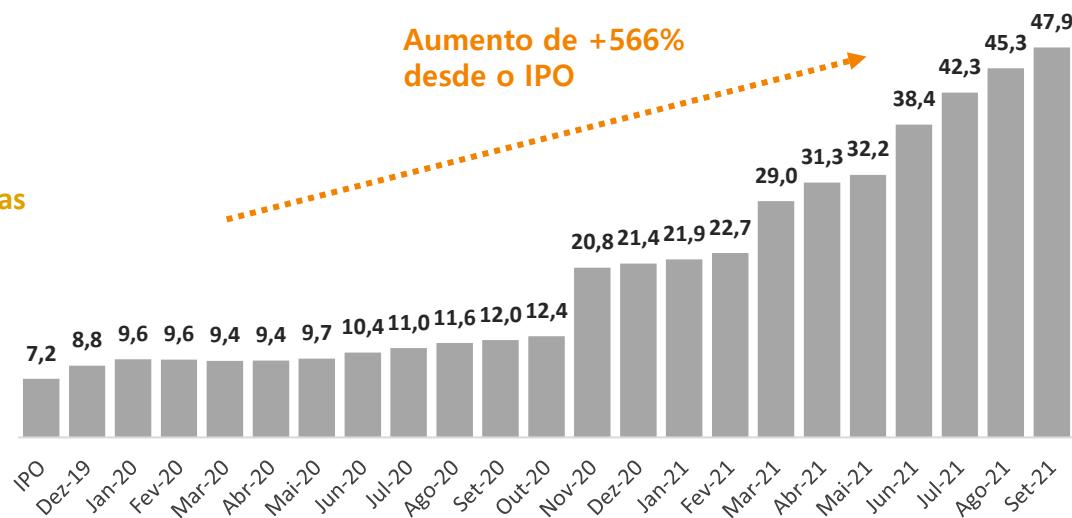
Liquidez

	Jul/21	Ago/21	Set/21	3T21	2021	Desde o Follow-On	Desde o IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ MM)	3,0	2,8	2,7	2,8	3,1	3,1	2,6
Giro (% de cotas ¹)	4,0%	4,0%	3,9%	11,9%	37,2%	40,8%	69,5%

Perfil do Investidor



Número de Cotistas³



¹ Número de Cotas: 14.778.781.

² Participação dos investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

³ Número de Cotistas em milhares

Destaques Operacionais

11

Propriedades

~446

Mil m² de ABL

~6%

Potencial de Expansão

0%

Vacância Física¹

+R\$ 134 Milhões

de Receita Estabilizada

~6,9%

Rendimento Anualizado²

36%

da Receita na
cidade de São Paulo

~58%

de Contratos
Atípicos

~4,3

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

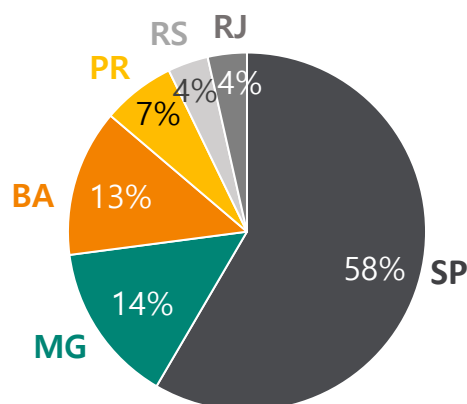
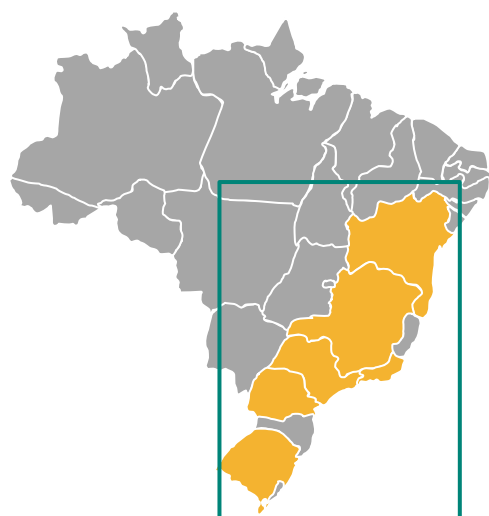
Nota: Dados em 30/09/2021.

¹ Considerando a locação para a TW Transportes em Bresco Canoas, com início em 01/10/2021. Vacância Financeira de 2,7%.

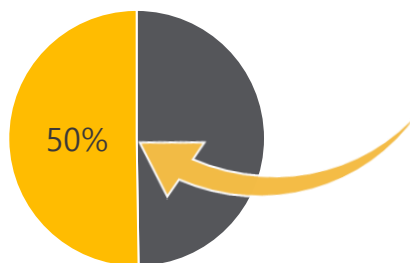
² Rendimento Anualizado anunciado em set/21 com base no valor da cota em 30 de setembro de 2021.

Portfólio Atual

Localização Geográfica



Cidade de
São Paulo



PORTFÓLIO COM

71%

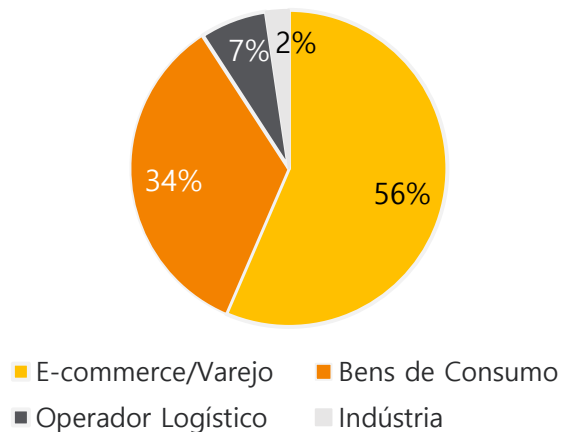
DE PROPRIEDADES
LAST MILE

Carteira de Clientes

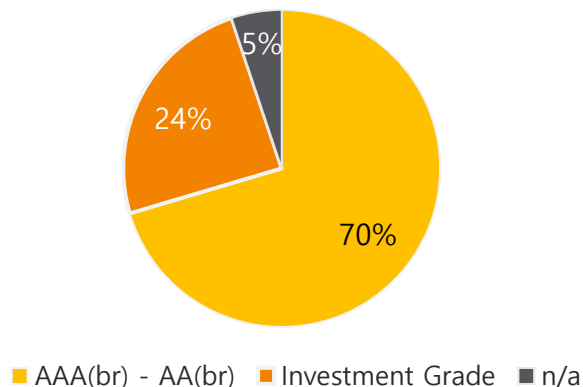


Composição da Receita de Locação

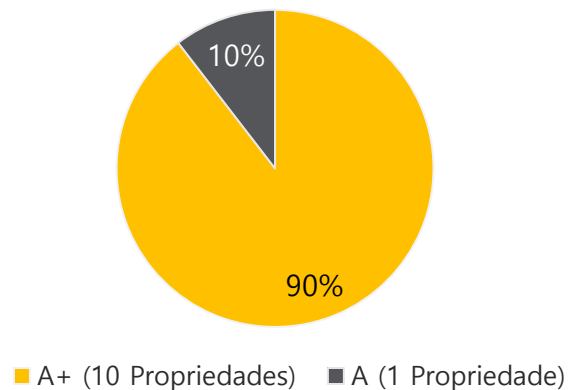
Setor de Atuação dos Inquilinos



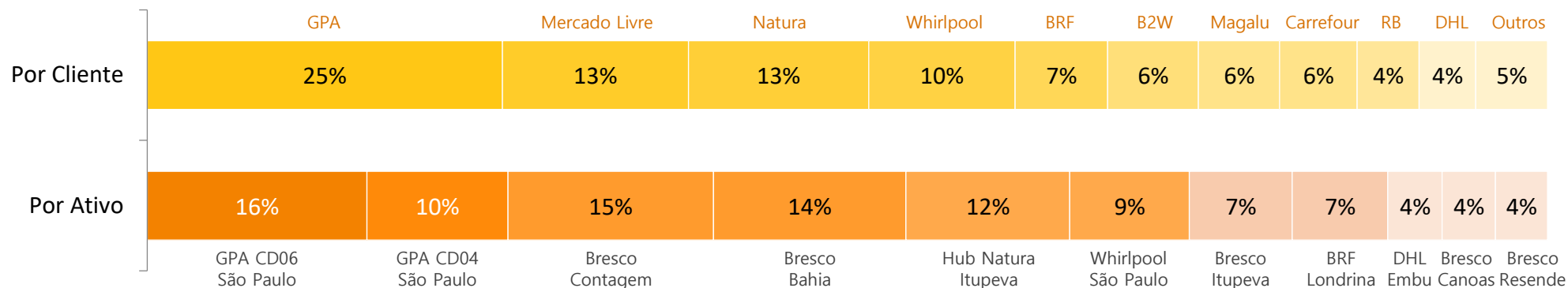
Risco de Crédito dos Inquilinos



Classificação das Propriedades



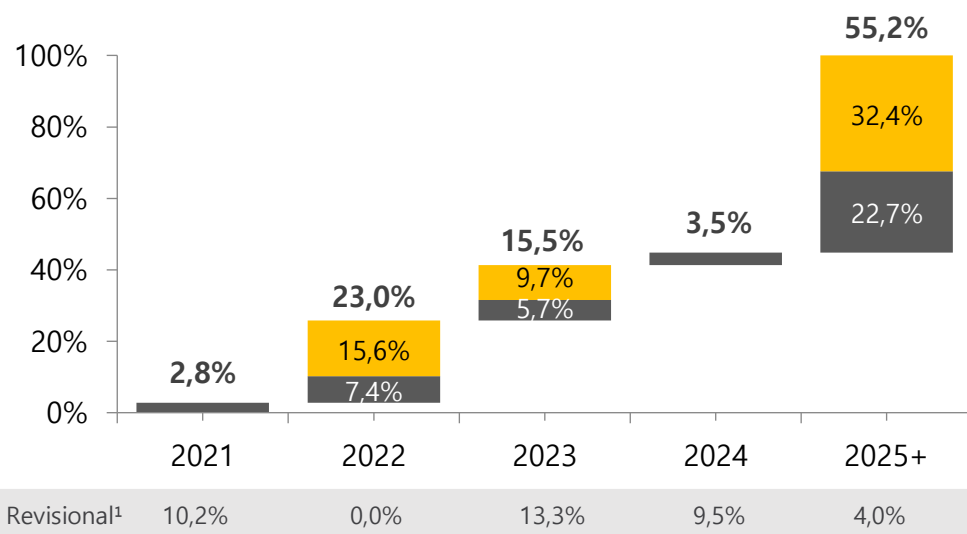
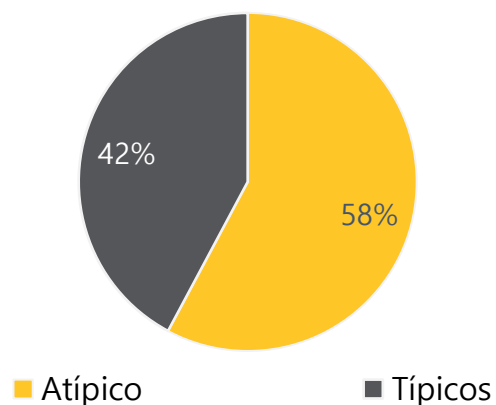
Composição da Receita¹



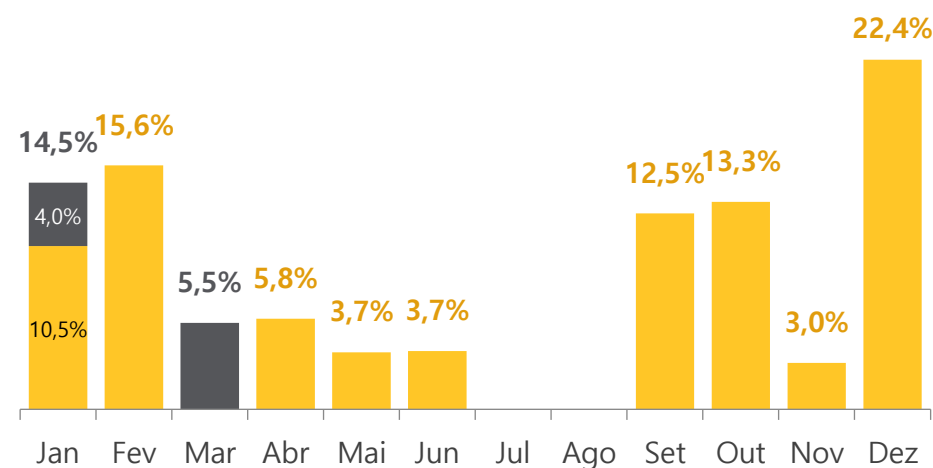
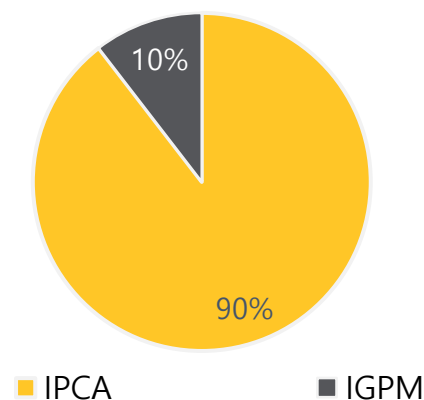
¹ % Em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos



Índices e Mês de Reajuste²



¹ Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

² Critério Caixa.

Principais Parâmetros de Avaliação

LOCALIZAÇÃO

ACESSO E PROXIMIDADE COM
GRANDES CENTROS DE CONSUMO

INQUILINOS

QUALIDADE DE CRÉDITO
E SETOR DE ATUAÇÃO

PADRÃO CONSTRUTIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
E EFICIÊNCIA OPERACIONAL

PERFIL DOS CONTRATOS

TIPOLOGIA DOS CONTRATOS
E PRAZO DE VENCIMENTO

VALOR DE LOCAÇÃO

OPORTUNIDADE DE VALORIZAÇÃO
AO LONGO DO CICLO IMOBILIÁRIO

POTENCIAL DE EXPANSÃO

RENTABILIDADE
MARGINAL ATRATIVA

GESTÃO

EQUIPE DEDICADA COM TRACK
RECORD DE SUCESSO NO SETOR

DIVIDEND YIELD

CURTO E LONGO PRAZO

Contatos

RAFAEL S. DA FONSECA

**CFO &
RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

rafaelf@bresco.com.br

+55 11 4058-4588



FELIPE SANGALLI

**RELAÇÕES COM INVESTIDORES &
PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

felipew@bresco.com.br

+55 11 4058-4598



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.

Bresco Logística FII – Apresentação de Resultado 3T21 (Data-base: 30/09/2021)



BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

Anexos

Informações do Fundo

CNPJ

20.748.515/0001-81

ISIN

BRBRCOCTF007

Código B3

BRCO11

Número de Cotas

14.778.781

Formador de Mercado

XP Investimentos

**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

Gestor

Bresco Gestão

Taxa de Gestão

1,0% a.a

Taxa de Performance

20% da distribuição bruta que exceder
6,00% sobre o valor das emissões
atualizados por IPCA





GPA CD06 SÃO PAULO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
SÃO PAULO - SP
53.765 m²

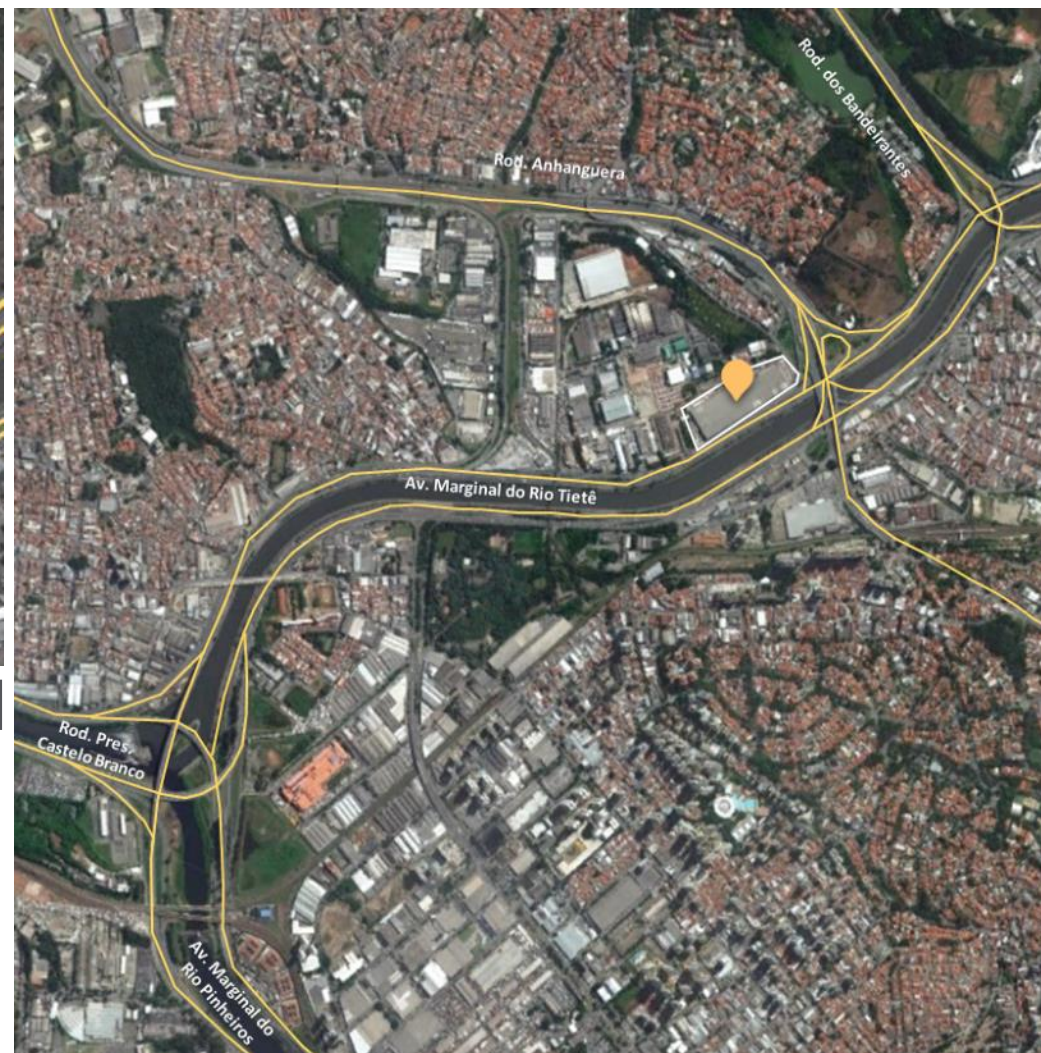
GPA CD06 São Paulo



Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- Rod. Anhanguera: 250 m
- Rod. dos Bandeirantes: 3,4 km
- Rod. Castelo Branco: 3,8 km
- Rodoanel Mario Covas: 12 km
- Centro de São Paulo: 16 km



GPA CD06 São Paulo



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 58,8 mil m²
- ABL: 53,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/16
- Prazo da Locação: 5 anos e 136 dias
- Tipo de Contrato: Atípico

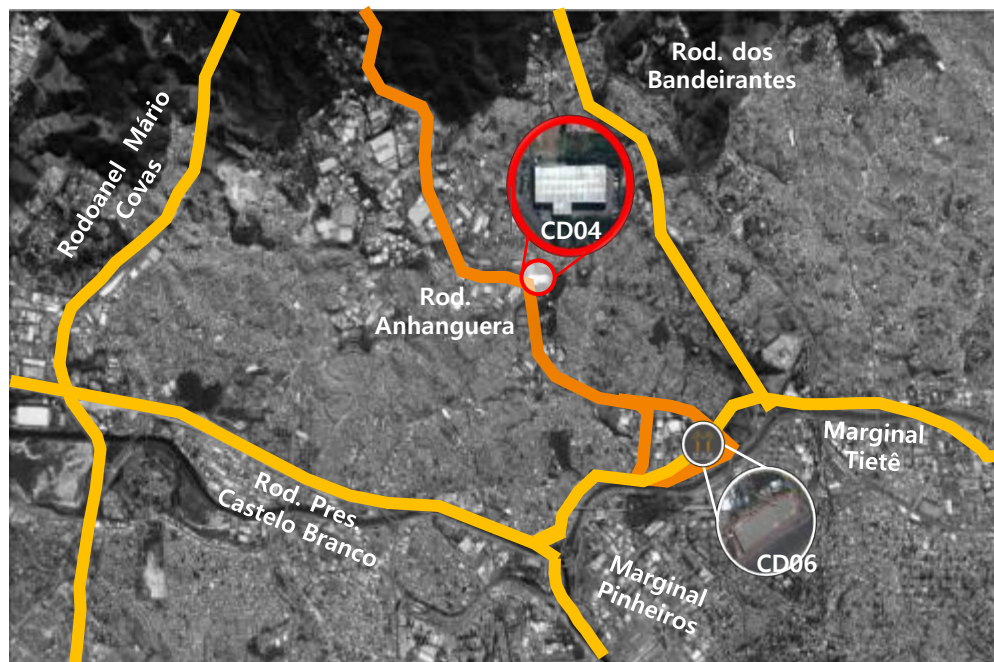
Especificações Técnicas

- Utilizado para operações "Last-mile"
- Pé direito: 12,5 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Área Refrigerada: 3.572 m²
- 163 Docas - Previsão para *Cross Docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



GPA CD04 SÃO PAULO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
SÃO PAULO - SP
35.510 m²

GPA CD04 São Paulo



Localização

Estrada Turística do Jaraguá, km 50 (acesso pela Rod. Anhanguera)

- Marginal Tietê: 4km
- Rodovia Castelo Branco: 4km
- Marginal Pinheiros: 7km
- Rodoanel Mario Covas: 7km
- Centro de São Paulo: 20km
- Aerop. de Congonhas: 23 km
- Aerop. Internacional de Guarulhos: 37km



GPA CD04 São Paulo



Características do Imóvel

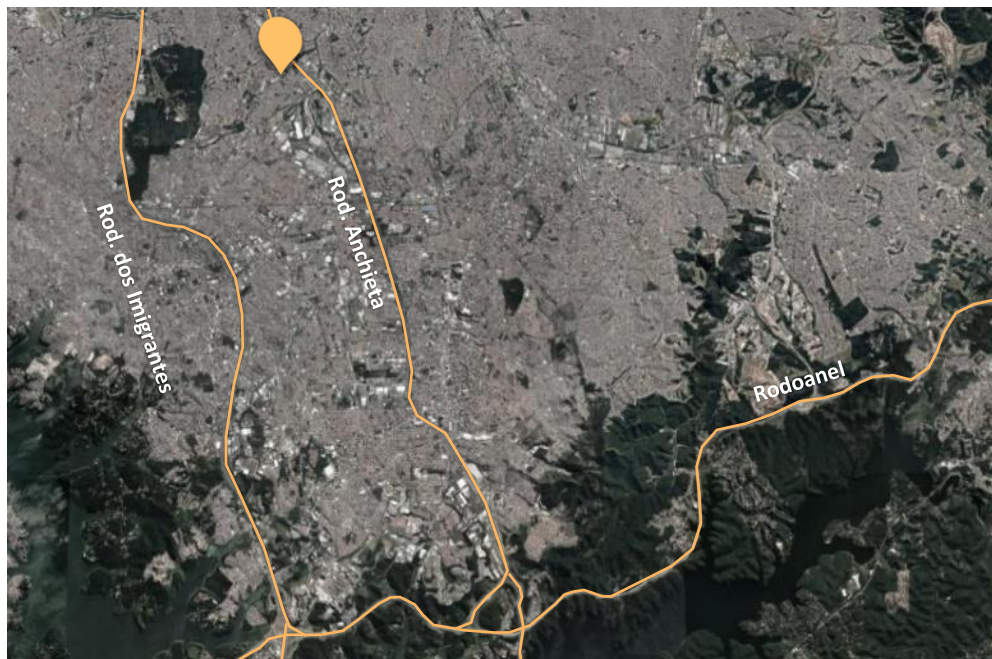
- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 100,0 mil m²
- ABL: 35,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: jul/18
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: 3 anos de Atípico e 2 anos de Típico

Especificações Técnicas

- Utilizado para operações *"Last-mile"*
- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Previsão para *Cross-docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

WHIRLPOOL SÃO PAULO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
SÃO PAULO - SP
50.952 m²

Whirlpool São Paulo



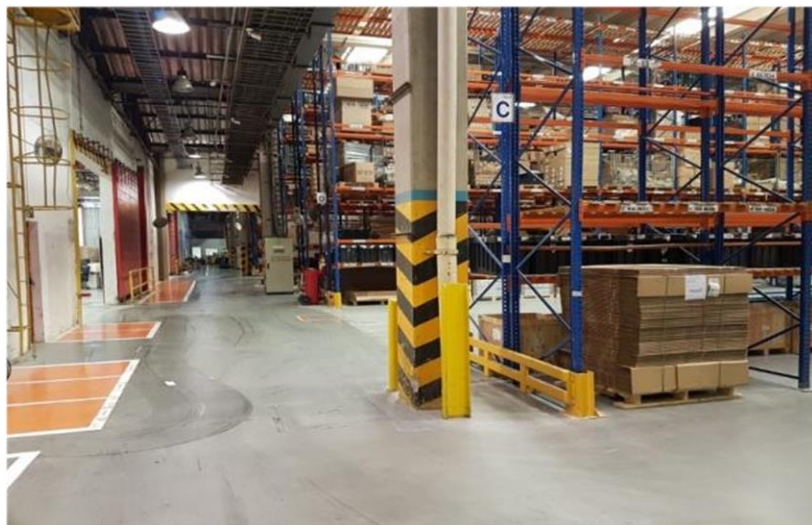
Localização

Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737 (acesso pela Rod. Anchieta)

- Entre 2 Retornos: 1,5 km / 2,8 km
- Rodoanel: 16 km
- São Paulo: 16 km



Whirlpool São Paulo



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 61,0 mil m²
- ABL: 51,0 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Prazo da Locação: 12 anos
- Tipo de Contrato: Atípico



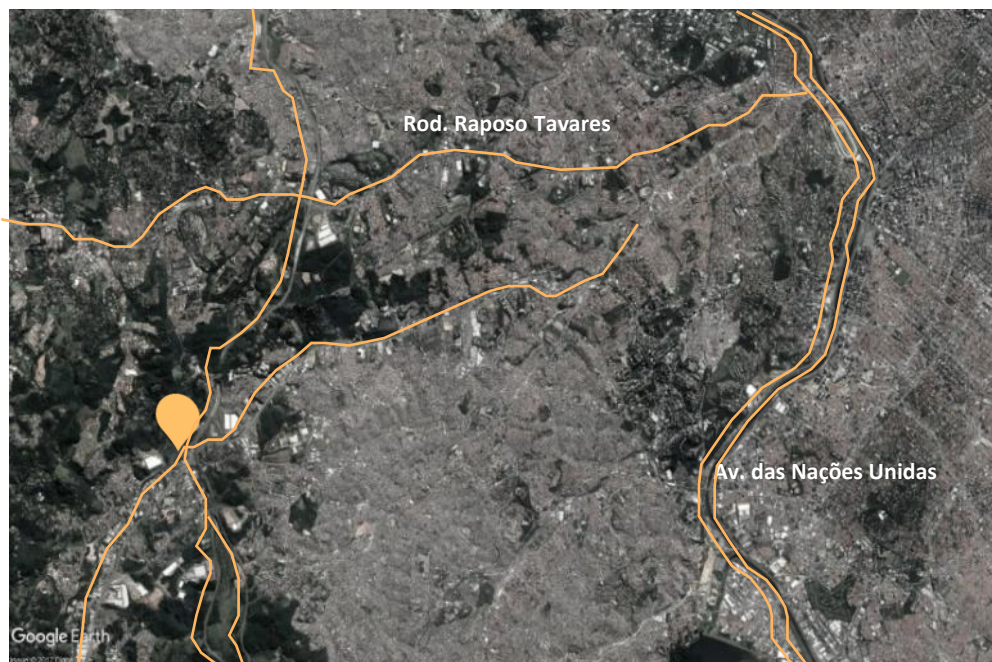
Especificações Técnicas

- Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- Pé direito: 8 m e 10 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 20 Docas
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



DHL EMBU
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
EMBU DAS ARTES - SP
7.476 m²

DHL Embu



Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135 (acesso pela Rod. Regis Bittencourt)

- Entre 3 Retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- Rodoanel: 1 km
- São Paulo: 27 km





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 31,2 mil m²
- ABL¹: 7,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Prazo da Locação: 10 anos
- Tipo de Contrato: 5 anos de Atípico e 5 anos de Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 5 Docas
- Modulável
- Portaria Individual
- Piso nivelado a laser
- Potencial de Expansão

¹ Locação de 7.476,58 m² de área de galpão e 10.605,17 m² de área de pátio



HUB NATURA ITUPEVA
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
ITUPEVA - SP
34.845 m²

Hub Natura Itupeva



Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1936

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km



Hub Natura Itupeva



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 142,3 mil m²
- ABL: 34,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: nov/13
- Prazo da Locação: 15 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- LEED Silver
- Pé direito: 13 m e 19 m
- Capacidade do piso: 8 ton/m²
- 15 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

BRESCO ITUPEVA
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
ITUPEVA- SP
38.965 m²

Bresco Itupeva



Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km



Bresco Itupeva



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 75,0 mil m²
- ABL: 39,0 mil m²
- Ocupação: 100%
- Término da Locação Reckitt Benckiser: dez/22
- Término da Locação Coopercarga: nov/21
- Tipo de Contrato: Típico



Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 40 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

Carrefour



magazineluiza



BRESCO CONTAGEM
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CONTAGEM - MG
72.941 m²

Bresco Contagem



magazineluiza



Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro 1.651

- Aerop. Internacional Tancredo Neves: 43 km
- Retorno: 3 km
- Belo Horizonte: 19 km
- Betim: 27 km
- Juiz de Fora: 272 km



Bresco Contagem



magazineluiza



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 168,9 mil m²
- ABL: 61,1 mil m²
- Ocupação: 100%¹
- Término da Locação Magalu: abr/26 Término da Locação GHT: mai/23
- Término da Locação B2W: set/22 Término da Locação Carrefour: dez/23
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 84 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

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



BRESCO RESENDE
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
RESENDE - RJ
25.488 m²

Bresco Resende



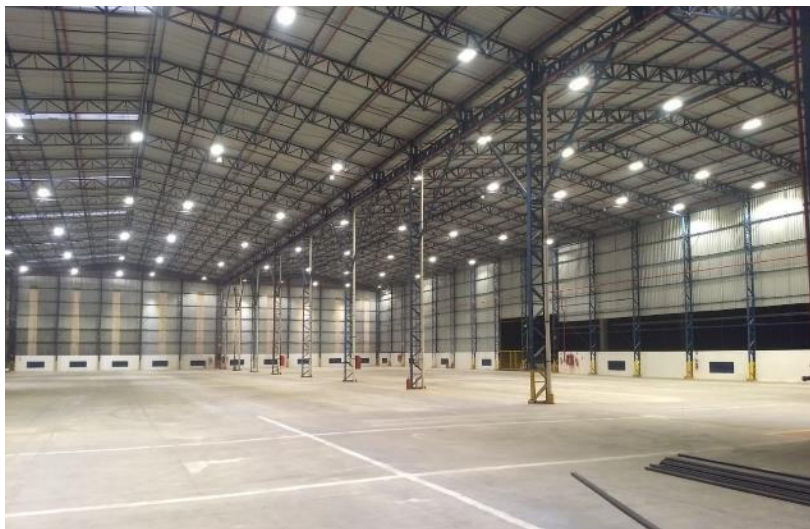
Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116) Km 298

- Retorno: 1 km
- Rio de Janeiro: 158 km
- São Paulo: 278 km



Bresco Resende



Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Resende-RJ)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 50,0 mil m²
- ABL: 25,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mai/21
- Prazo da Locação: 3 anos
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 5 ton/m²
- 48 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



BRESCO CANOAS
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CANOAS - RS
33.296 m²

Bresco Canoas

FM LOGISTIC



TW TRANSPORTES
APROXIMANDO MERCADOS



Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- Entre 2 retornos: 0,7 km / 1,3 km
- Porto Alegre: 20 km



Bresco Canoas



Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Canoas-RS)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 51,4 mil m²
- ABL: 32,9 mil m²
- Ocupação¹: 100%
- Término da Locação FM Logistic: abr/26
- Término da Locação Natura: abr/26
- Término da Locação TW Transportes: out/24
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 60 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser
- Previsão para *cross-docking*

¹ Considerando a locação para a TW Transportes, com início em 01/10/2021.



BRF LONDRINA
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
LONDRINA - PR
23.173 m²

BRF Londrina



Localização

Avenida Saul Elkind (sem número)

- Entre 2 retornos: 0,4 km / 2,5 km
- Aerop. de Londrina: 12 km
- Curitiba: 424 km
- São Paulo: 527 km



BRF Londrina



Características do Imóvel

- Galpão Logístico Refrigerado (Londrina-PR)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 101,6 mil m²
- ABL: 23,2 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: nov/19
- Prazo de Locação: 13 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12,8 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 29 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



BRESCO BAHIA
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
LAURO DE FREITAS - BA
58.715 m²

Bresco Bahia



Localização

Rod. BA-535. km 23, Lauro de Freitas - BA

- 2 km da Rodovia BA-526
- 5.5 km da Rodovia BA-324
- 7,5 km da Rodovia BA-099
- 13 km do Aeroporto SSA
- 14 km de Camaçari
- 16 km do Porto de Aratu
- 23 km de Salvador



Bresco Bahia



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Lauro de Freitas - BA)
- Participação do Fundo: 100%
- Terreno: 226,5 mil m²
- ABL¹: 58,7 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: abr/21
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Modulável
- Piso nivelado a laser
- Processo de Certificação LEED
- Usina de Energia Solar



BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS