

# Bresco Logística FII

Maio 2020



O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 375 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com 99,2% de sua área logística locada e com uma receita anual estabilizada de mais de R\$100 milhões, sendo 40% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,7 anos e 79% são considerados 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)	Mar/20	Abr/20	Mai/20	2020 Acumulado
<b>Receita Potencial</b>	<b>8.471</b>	<b>8.488</b>	<b>8.413</b>	<b>43.186</b>
Descontos/Carência	(438)	(35)	(35)	(1.426)
<b>Total de Receitas</b>	<b>8.033</b>	<b>8.452</b>	<b>8.378</b>	<b>41.760</b>
Receita Imobiliária	7.962	8.395	8.325	41.439
Receita Financeira	71	58	53	321
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.261)</b>	<b>(1.193)</b>	<b>(1.471)</b>	<b>(6.781)</b>
Taxa de Gestão e Performance	(1.010)	(1.011)	(1.256)	(5.297)
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(104)	(104)	(111)	(517)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(295)
Despesas com Propriedades	(76)	(70)	(77)	(384)
Despesas Gerais	(36)	(8)	(25)	(213)
Despesas Financeiras	(35)	(0)	(1)	(75)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>6.772</b>	<b>7.259</b>	<b>6.907</b>	<b>34.979</b>
Ajuste na Distribuição	140	(159)	94	(45)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>6.912</b>	<b>7.100</b>	<b>7.001</b>	<b>34.934</b>
% do Lucro Caixa Distribuído	102,1%	97,8%	101,4%	99,9%

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	IPO	Abr/20	Mai/20	2020 Acumulado
<b>Patrimônio Líquido (R\$ MM)</b>	<b>1.219,7</b>	<b>1.206,0</b>	<b>1.206,1</b>	<b>1.206,1</b>
Valor Patrimonial/Cota	97,0	96,0	96,0	96,0
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	<b>1.256,7</b>	<b>1.438,9</b>	<b>1.508,0</b>	<b>1.508,0</b>
Valor de Mercado/Cota	100,0	114,5	120,0	120,0
<b>Rendimento Anunciado/Cota</b>	<b>2,78<sup>2</sup></b>	<b>0,57</b>	<b>0,56</b>	<b>2,78</b>
Rendimento Anualizado @ IPO	6,7%	6,8%	6,7%	6,7%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,6%	5,9%	5,6%	5,6%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>22,3%<sup>2</sup></b>	<b>3,8%</b>	<b>5,3%</b>	<b>(18,2%)</b>
Rentabilidade IFIX	(8,9%) <sup>2</sup>	4,4%	2,1%	(16,9%)

## Liquidez

	IPO	Abr/20	Mai/20	2020 Acumulado
Presença em Pregões (%)	100% <sup>2</sup>	100%	100%	100%
<b>Volume Médio Diário (R\$ MM)</b>	<b>2,9<sup>2</sup></b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>
Giro (% de cotas)	22,3% <sup>2</sup>	1,7%	1,8%	13,6%
<b>Número de Cotistas</b>	<b>7.185</b>	<b>9.443</b>	<b>9.689</b>	<b>9.689</b>

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

<sup>2</sup> Valores desde o início das negociações do fundo (IPO) em 5 de dezembro de 2019.

<sup>3</sup> No ano de 2020 o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso os rendimentos anunciados em cada semestre representem um rendimento anualizado igual ou superior a 7,0%.

## Informações Gerais

**CNPJ:**  
20.748.515/0001-81

**ISIN:**  
BRBRCOCTF007

**Código B3:**  
BRCO11

**Número de Cotas:**  
12.566.391

**Gestor:**  
Bresco Gestão

**Taxa de Gestão:**  
1,00% a.a

**Taxa de Performance<sup>3</sup>:**  
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

**Formador de Mercado:**  
XP Investimentos

# 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	1,9 anos	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	3,2 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	9,6 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	7,5 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	8,4 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> 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	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	2,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. D. Gabriel Paulino B. C., 1606



### Bresco Contagem – Contagem/MG

ABL	61.104 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância <sup>1</sup>	5%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	2,6 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	11.276 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



### FM Logistic Resende<sup>2</sup> – 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	Atípico	Docas	48
Prazo Remanescente	0,8 ano	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m <sup>2</sup>	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



### FM Logistic Canoas<sup>2</sup> – Canoas/RS

ABL	32.871 m <sup>2</sup>	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	60
Prazo Remanescente	0,8 ano	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	12,4 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	Avenida Saul Elkin

<sup>1</sup> Considera apenas a área logística. Não considera 3.630 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago.

Mais informações em <https://www.brescologistica.com.br/>

<sup>2</sup> Em maio de 2020 foi firmado acordo com a FM Logistic para postergação do pagamento dos valores referentes ao último reajuste contratual (correção monetária), no valor de R\$ 44.831,10 por mês, devido nos meses de maio, junho, julho e agosto (critério caixa), para setembro, outubro, novembro e dezembro (critério caixa), sem prejuízo à remuneração integral prevista pelo contrato de locação ao fundo em 2020.

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.