

Bresco Logística FII

Novembro 2020

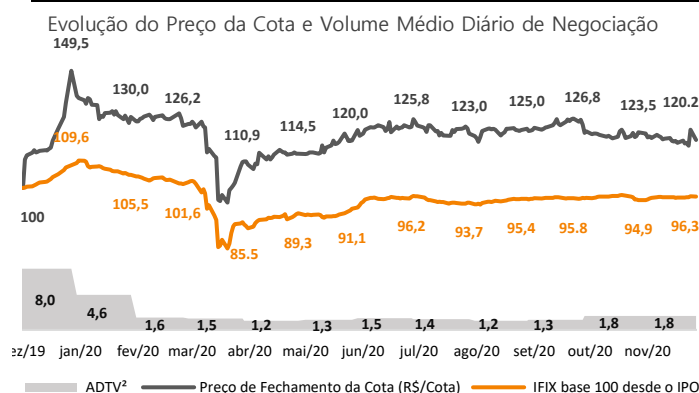


O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 375 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$108 milhões, sendo 39% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,1 anos e 78% são 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)	Set/20	Out/20	Nov/20	2020 Acumulado
Receita Potencial	8.687	8.591	8.636	94.295
Descontos / Carência	(35)	(126)	-	(1.567)
Total de Receitas	8.652	8.465	8.636	92.728
Receita Imobiliária	8.621	8.436	8.560	92.156
Receita Financeira	31	29	76	572
Total de Despesas	(1.546)	(1.568)	(1.647)	(16.012)
Taxa de Gestão e Performance	(1.348)	(1.276)	(1.363)	(13.213)
Taxa de Administração ¹	(115)	(113)	(116)	(1.202)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(295)
Despesas com Propriedades	(61)	(116)	(121)	(827)
Despesas Gerais	(21)	(62)	(47)	(400)
Despesas Financeiras	-	-	-	(76)
Lucro Caixa	7.106	6.897	6.988	76.716
Ajuste na Distribuição	(194)	14	(839)	(950)
Rendimento Anunciado	6.912	6.912	6.149	75.766
% do Lucro Caixa Distribuído	97,3%	100,2%	88,0%	98,8%

Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO
+26,9% BRCO11 vs -3,7% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO
~R\$2,2 milhões / dia
(Giro de 34,9% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +190% desde o IPO,
para +20,8 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~2% do Índice

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Set/20	Out/20	Nov/20	2020 Acumulado
Rendimento Anunciado Mensal / Cota	0,55	0,55	0,55*	0,55*
Rendimento Anualizado @ IPO	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,2%	5,3%	5,5%	5,4%
Rentabilidade Total	+1,9%	(2,2%)	(1,4%)	(15,1%)
Rentabilidade IFIX	+0,5%	(1,0%)	+1,5%	(12,2%)

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

² Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

³ 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%.

*Rendimento de Nov/20: R\$0,55/cota, sendo pro rata temporis para os investidores da oferta de cotas do Fundo encerrada em nov/20, resultando em R\$0,20/cota para os detentores de cotas objeto do exercício do direito de preferência na Oferta e R\$0,07/cota para os detentores das demais cotas da Oferta.

Informações Gerais

CNPJ:
20.748.515/0001-81

ISIN:
BRBRCOCTF007

Código B3:
BRCO11

Número de Cotas:
14.778.781

Patrimônio Líquido:
R\$ 1.457,8MM
(R\$ 98,6/cota)

Valor de Mercado:
R\$ 1.776,7MM
(R\$ 120,2/cota)

Gestor:
Bresco Gestão

Taxa de Gestão:
1,00% a.a

Taxa de Performance³:
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

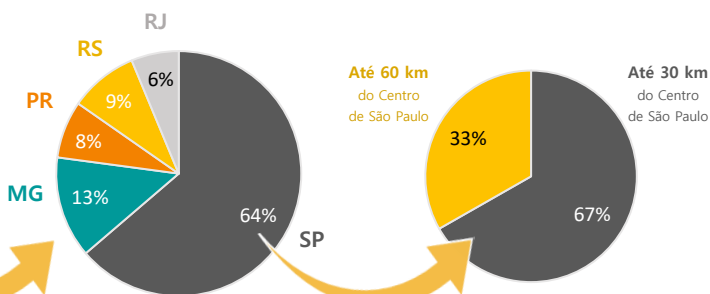
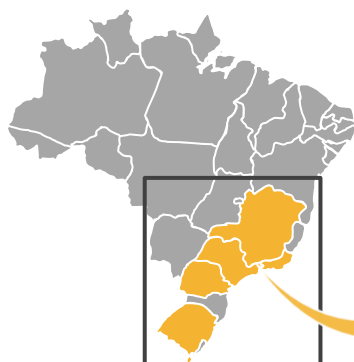
Presença em Pregões (%):
100%

Portfólio Imobiliário

Destaques Operacionais



Localização Geográfica



39%
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes



magazineluiza



Carrefour

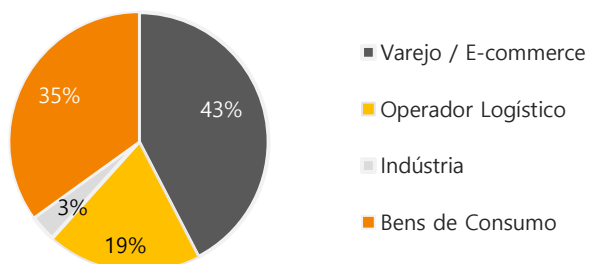


FM LOGISTIC

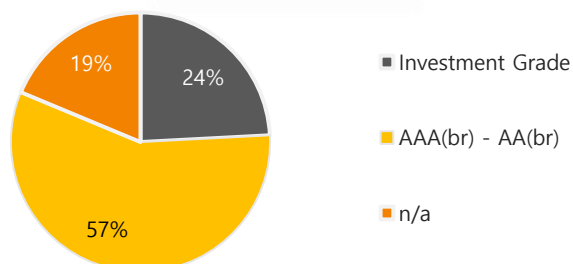
Whirlpool

Composição da Receita¹

Setor de Atuação



Classificação de Risco



	GPA	FM Logistic	Natura	Whirlpool	BRF	Carrefour	RB	Magalu	DHL	Outros
Por Cliente	29%	15%	13%	9%	8%	6%	5%	4%	4%	6%
Por Imóvel	18%	11%	13%	13%	9%	9%	9%	8%	6%	4%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	FM Logistic Canoas	Bresco Itupeva	BRF Londrina	FM Logistic Resende	DHL Embu

~R\$ 108
milhões de Receita
Anual Estabilizada

3,8%
Vacância
Física²

78%
de Contratos
Atípicos

4,1
Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

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

Índice de Reajuste: IPCA 72% / IGP-M 28%.

² Vacância Financeira de 0,0%.

Expansão Contagem

Acompanhamento da Obra – 36,1% Realizada



Registro Fotográfico



Vista Geral

4ª Emissão de Cotas e Oferta Secundária

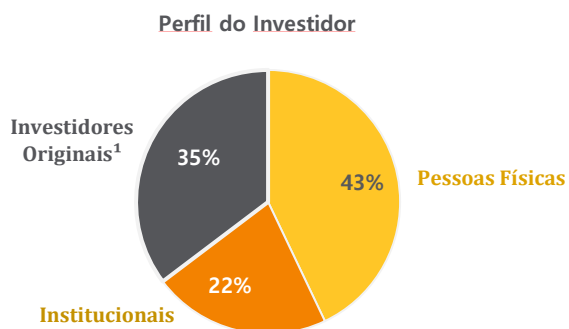
Em novembro de 2020 foi concluída a Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de cotas do Bresco Logística FII (BRCO11), no montante total de R\$500 milhões.

Os recursos da Oferta Primária, que totalizaram R\$250 milhões, serão destinados principalmente à aquisição do Bresco Bahia, condomínio logístico triple A localizado em Lauro de Freitas, na Grande Salvador. O imóvel com aproximadamente 56 mil m² está 100% locado para o gigante do e-commerce Mercado Livre. O Bresco Bahia é um empreendimento Last Mile, responsável pela etapa final da logística de e-commerce, no qual o pedido deixa o centro de distribuição para ser entregue ao cliente final — essencial para operações de e-commerce.

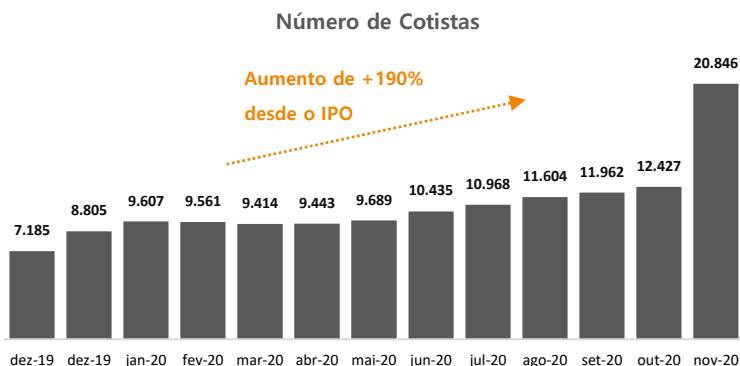
A operação do Mercado Livre no Bresco Bahia será 100% própria e atenderá o processo logístico do seu marketplace, desde a gestão do estoque dos fornecedores até ao atendimento pós-venda ao consumidor final. A operação, que é a primeira do Mercado Livre no Nordeste, chega para melhorar a experiência do consumidor da região e levar benefícios para o empreendedorismo local e a comunidade do entorno. O Mercado Livre iniciará as operações com 50 funcionários, mas poderá chegar a ter 500 pessoas trabalhando nas movimentações dos produtos.

O projeto contemplou soluções sustentáveis para reduzir os custos de condomínio e os impactos gerados no meio ambiente, incluindo: usina de energia solar, estação de tratamento de esgoto, iluminação LED e iluminação natural, certificação LEED, entre outros.

Composição Acionária após a Emissão



¹ Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.



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

Bresco Bahia

Imagem Atual



2020
DESENVOLVIMENTO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
LAURO DE FREITAS - BA
56.217 m²

Bresco Bahia

Projeto Ilustrativo



Bresco Bahia

Localização



mercado
livre



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



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Lauro de Freitas - BA)
- Terreno: 226,5 mil m²
- ABL: 56,2 mil m² (38,1 mil m² da 1^o Fase)
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: set/20
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Utilizado para operações "*Last Mile*"
- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Modulável
- Piso nivelado a laser
- Processo de Certificação LEED
- Usina de Energia Solar

Mercado Livre

2T20 – Perfil do Inquilino



~US\$ **60,4**
Bilhões de
Valor de Mercado¹

~US\$ **2,7** Bi
de Faturamento
(Crescimento de 123% YoY)

178
Milhões de Itens Vendidos
(Crescimento de 101% vs 2T19)

70%
dos Pedidos Entregues
em até 2 dias

**Empresa Mais
Valiosa da
América Latina**

Presença em **19**
países
(Site de e-commerce com o maior número
de Visitas da América Latina)

65,5 milhões
de Usuários Ativos
(Crescimento de 38% vs 2T19)

29,9 milhões
de Novos Usuários
(Crescimento de 21% vs 2T19)

1,4 milhão
de Entregas Diárias
de Mercadorias

¹ Valor de mercado de 06/ago, data em que o Mercado Livre ultrapassou a Vale e se tornou a empresa mais valiosa da América Latina.

Valor de Aquisição

Bresco Bahia



Bresco Bahia	G100	G200	Total
ABL (m²)	38.141,97	18.075,33	56.217,30
Locação Mensal (R\$)	880.088,69	417.070,58	1.297.159,27
Locação Mensal (R\$/m²)	23,07	23,07	23,07
Receita Anual (R\$)	10.561.064,28	5.004.846,96	15.565.911,24
Valor de Mercado¹ (R\$)	139.113.000,00	66.177.000,00	205.290.000,00
R\$/m²	3.647	3.661	3.652
Cap Rate	7,59%	7,56%	7,58%
Valor de Aquisição (R\$)	132.013.303,76	62.560.586,93	194.573.890,69
R\$/m²	3.461	3.461	3.461
Cap Rate	8,00%	8,00%	8,00%
Desconto	5,10%	5,46%	5,22%

Transação Proposta

- Aquisição do Bresco Bahia pelo valor total de **R\$ 194.573.890,69** em 2 (duas) parcelas:

1ª parcela de **R\$ 132.013.303,76**, referente ao G100, em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel e;

2ª parcela de **R\$ 62.560.586,93**, referente ao G200, após a conclusão da construção, prevista para fevereiro de 2021 mediante a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel.

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	1,4 ano	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	2,7 anos	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	9,1 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	7,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.815 m ²	Endereço	Av. Helio Ossamu Daikura, 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	7,9 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	36,6%	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	61.104 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância ¹	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	2,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	11.276 m ²	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



FM Logistic Resende – Resende/RJ

ABL	25.488 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	5 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	48
Prazo Remanescente	4 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m ²	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



FM Logistic Canoas – Canoas/RS

ABL	32.871 m ²	Pé Direito	13 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Docas	60
Prazo Remanescente	4 meses	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	11,9 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

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

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

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.