

Bresco Logística FII

Abril 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 100% 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)	Fev/20	Mar/20	Abr/20	2020 Acumulado
Receita Potencial	8.421	8.471	8.478	34.763
Descontos/Carência	(458)	(438)	(26)	(1.381)
Total de Receitas	7.963	8.033	8.452	33.382
Receita Imobiliária	7.910	7.962	8.395	33.114
Receita Financeira	53	71	58	268
Total de Despesas	(1.572)	(1.261)	(1.193)	(5.309)
Taxa de Gestão e Performance	(1.010)	(1.010)	(1.011)	(4.040)
Taxa de Administração ¹	(104)	(104)	(104)	(406)
Despesas com Corretagem	(295)	-	-	(295)
Despesas com Propriedades	(57)	(76)	(70)	(307)
Despesas Gerais	(84)	(36)	(8)	(188)
Despesas Financeiras	(21)	(35)	(0)	(74)
Lucro Caixa	6.391	6.772	7.259	28.073
Ajuste na Distribuição	520	140	(159)	(139)
Rendimento Anunciado	6.912	6.912	7.100	27.933
% do Lucro Caixa Distribuído	108.1%	102.1%	97.8%	99.5%

Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	IPO	Dez/19	Abr/20	2020 Acumulado
Patrimônio Líquido (R\$ MM)	1.219,7	1.205,7	1.206,0	1.206,0
Valor Patrimonial/Cota	97,0	95,9	96,0	96,0
Valor de Mercado (R\$ MM)	1.256,7	1.878,7	1.438,9	1.438,9
Valor de Mercado/Cota	100,0	149,5	114,5	114,5
Rendimento Anunciado/Cota	2,22²	-	0,57	2,22
Rendimento Anualizado @ IPO	6,7%	-	6,8%	6,7%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,8%	-	5,9%	5,8%
Rentabilidade Total	16,1%²	49,5%	3,8%	(22,4%)
Rentabilidade IFIX	(10,7%) ²	10,8%	4,4%	(18,6%)

Liquidez

	IPO	Dez/19	Abr/20	2020 Acumulado
Presença em Pregões (%)	100% ²	100%	100%	100%
Volume Médio Diário (R\$ MM)	3,2²	7,9	1,2	2,3
Giro (% de cotas)	20,3% ²	8,6%	1,5%	11,6%
Número de Cotistas	7.185	8.805	9.443	9.443

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 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

¹ Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

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

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%.

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	2,0 anos	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	3,3 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	9,7 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	7,6 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	8,5 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 referentes a área de pátio.

Portfólio Imobiliário

Resumo dos Ativos



Bresco Itupeva¹ – Itupeva/SP

ABL	38.965 m ²	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
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 ²	Pé Direito	12 m
Vacância ²	0%	Capac. do Piso	6 ton/m ²
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	2,6 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	0,9 ano	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	0,9 ano	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	12,5 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m ²	Endereço	Avenida Saul Elkin

¹ Em abr/20 foi firmado acordo com Bignardi para substituição temporária, até março de 2021, da garantia locatícia através de depósito caução por uma fiança dos acionistas da Locatária, permitindo a utilização do depósito caução constituído para suprir parte dos valores firmados no Contrato de Locação por um período de 6 meses, sem prejuízo à remuneração integral prevista ao Fundo.

² Considera apenas a área logística. 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.