

# Bresco Logística FII

Dezembro 2020

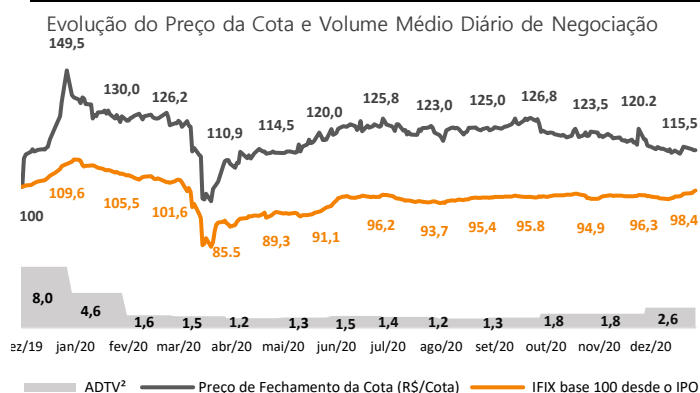


O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 413 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$120 milhões, sendo 35% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,1 anos e 71% 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)	Out/20	Nov/20	Dez/20	2020 Acumulado
<b>Receita Potencial</b>	<b>8.591</b>	<b>8.636</b>	<b>9.747</b>	<b>104.042</b>
Descontos / Carência	(126)	-	-	(1.567)
<b>Total de Receitas</b>	<b>8.465</b>	<b>8.636</b>	<b>9.747</b>	<b>102.475</b>
Receita Imobiliária	8.436	8.560	9.476	101.585
Receita Financeira	29	76	270	890
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.568)</b>	<b>(1.647)</b>	<b>(1.843)</b>	<b>(17.855)</b>
Taxa de Gestão e Performance	(1.276)	(1.363)	(1.423)	(14.636)
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(113)	(116)	(122)	(1.324)
Despesas com Corretagem	-	-	-	(295)
Despesas com Propriedades	(116)	(121)	(199)	(1.026)
Despesas Gerais	(62)	(47)	(98)	(498)
Despesas Financeiras	-	-	-	(76)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>6.897</b>	<b>6.988</b>	<b>7.904</b>	<b>84.620</b>
Ajuste na Distribuição	14	(839)	224	(726)
<b>Rendimento Anunciado</b>	<b>6.912</b>	<b>6.149</b>	<b>8.128</b>	<b>83.895</b>
% do Lucro Caixa Distribuído	100,2%	88,0%	102,8%	99,1%

## Mercado Secundário



Rentabilidade Total desde o IPO  
+22,3% BRCO11 vs -1,6% IFIX

Volume Médio Negociado desde o IPO  
~R\$2,2 milhões / dia  
(Giro de 32,7% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento de +197% desde o IPO,  
para +21,4 mil cotistas

Composição do IFIX

Representação de ~2% do Índice

## Rentabilidade

R\$ (exceto quando indicado)	Out/20	Nov/20	Dez/20	2020 Acumulado
<b>Rendimento Anunciado Mensal / Cota</b>	<b>0,55</b>	<b>0,55*</b>	<b>0,55</b>	<b>0,55</b>
Rendimento Anualizado @ IPO	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Rendimento Anualizado @ Valor de Mercado	5,3%	5,5%	5,7%	5,7%
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>(2,2%)</b>	<b>(1,4%)</b>	<b>(3,6%)</b>	<b>(18,2%)</b>
Rentabilidade IFIX	(1,0%)	+1,5%	+2,2%	(10,2%)

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

<sup>2</sup> Volume Médio Diário de Negociação (R\$ MM).

<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%.

\*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\$ 1.602,8MM  
(R\$ 108,5/cota)

**Valor de Mercado:**  
R\$ 1.706,9MM  
(R\$ 115,5/cota)

**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

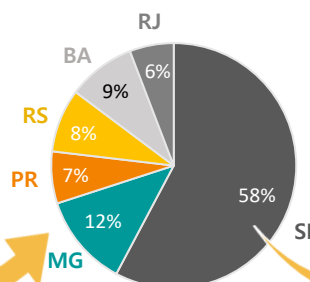
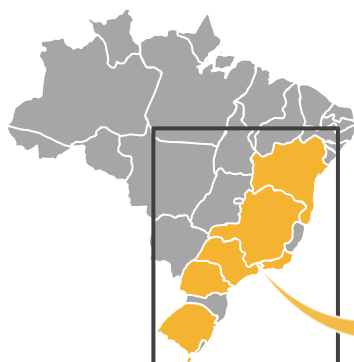
**Presença em Pregões (%):**  
100%

# Portfólio Imobiliário

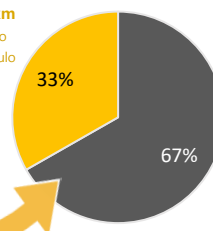
## Destaques Operacionais



### Localização Geográfica



Até 60 km  
do Centro  
de São Paulo



Até 30 km  
do Centro  
de São Paulo

# 35%

da Receita Total do fundo  
na cidade de São Paulo

### Carteira de Clientes



magazineluiza



mercado livre



brf



Carrefour



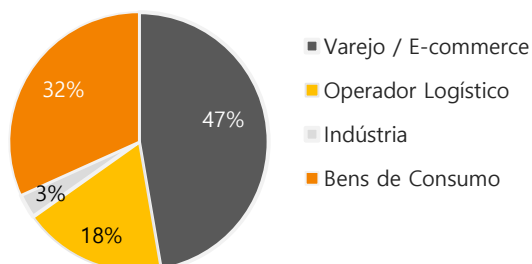
Reckitt Benckiser

FM LOGISTIC

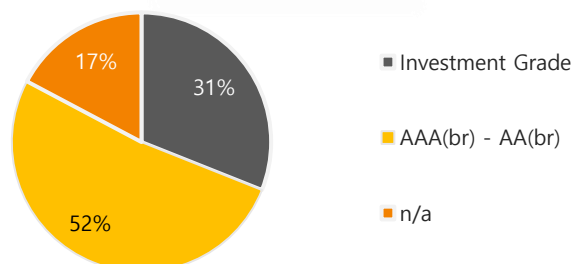
Whirlpool

### Composição da Receita<sup>1</sup>

#### Setor de Atuação



#### Classificação de Risco



	GPA	FM Logistic	Natura	Whirlpool	Mercado Livre	BRF	Carrefour	RB	Magalu	DHL	Outros
Por Cliente	26%	14%	12%	9%	9%	7%	5%	5%	4%	4%	6%
Por Imóvel	16%	10%	12%	12%	9%	9%	8%	7%	7%	6%	4%
	GPA CD06 São Paulo	GPA CD04 São Paulo	Bresco Contagem	HUB Natura Itupeva	Whirlpool São Paulo	Bresco Bahia	FM Logistic Canoas	Bresco Itupeva	BRF Londrina	FM Logistic Resende	DHL Embu

~R\$ **121**  
milhões de Receita  
Anual Estabilizada

**3,5%**  
Vacância  
Física<sup>2</sup>

**71%**  
de Contratos  
Atípicos

**4,1**  
Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

<sup>1</sup> % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

Índice de Reajuste: IPCA 74% / IGP-M 26%.

<sup>2</sup> Vacância Financeira de 0,0%.

# Expansão Contagem

Acompanhamento da Obra – 57,0% Realizada

## Registro Fotográfico



Vista Geral

## Aquisição Bresco Bahia (G100)

Aquisição do galpão Bresco Bahia G100, condomínio logístico triple A localizado em Lauro de Freitas, na Grande Salvador. O imóvel, com aproximadamente 38 mil m<sup>2</sup>, 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 mercadorias, no qual o pedido deixa o centro de distribuição para ser entregue ao cliente final - essencial para operações de e-commerce.

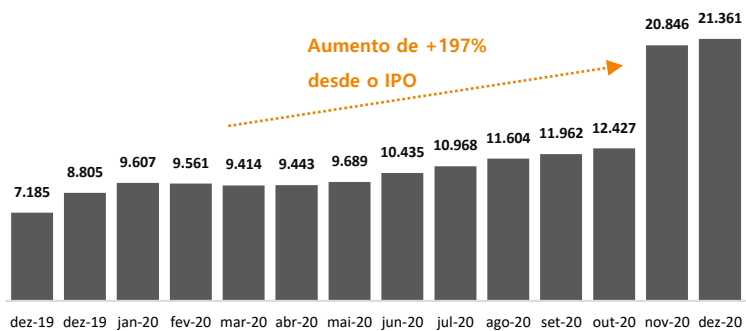
O galpão G100 foi adquirido por R\$ 132.013.303,76 em 15 de dezembro de 2020 com 5,22% de desconto em relação aos laudos elaborados para a aquisição. A locação ao Mercado Livre representa um Cap Rate de 8,0% em relação ao valor de aquisição do imóvel.



## Composição Acionária



### Número de Cotistas



<sup>1</sup> Participação dos Investidores existentes no Bresco Logística antes do IPO.



# 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	1,3 ano	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	2,6 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	9,0 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	6,9 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	7,8 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> de ABL 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	36,6%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	40
Prazo Remanescente	1,6 ano	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>	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	84
Prazo Remanescente	2,0 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	11.276 m <sup>2</sup>	Endereço	Av. Wilson Tavares Ribeiro, 1651



### FM Logistic Resende – 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	3 meses	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	9.675 m <sup>2</sup>	Endereço	Acesso Rod. Pres. Dutra, km 298



### FM Logistic Canoas – 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	3 meses	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	11,8 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	4.564 m <sup>2</sup>	Endereço	Avenida Saul Elkin

<sup>1</sup> Não considera 3.630 m<sup>2</sup> referentes ao prédio de escritório atualmente vago.



# Portfólio Imobiliário

## Resumo dos Ativos



### Bresco Bahia (G100) – Lauro de Freitas/BA

ABL	38.142 m <sup>2</sup>	Pé Direito	12 m
Vacância	0%	Capac. do Piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Típico	Docas	120
Prazo Remanescente	5,1 anos	Nivelado a Laser	Sim
Potencial de Expansão	-	Endereço	Rod. BA-535, km 23

## Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

Período de 01/12/2020 a 07/01/2021

### Fato Relevante – Aquisição Bresco Bahia

Após aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de dezembro de 2020 ("Assembleia"), o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças para aquisição de 100% do imóvel BRESKO BAHIA ("Ativo Alvo"), empreendimento 100% locado ao MERCADO ENVIOS SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA. ("Mercado Livre"), e realizou o pagamento referente ao G100 BRESKO BAHIA ("G100"). O valor total de aquisição do Ativo Alvo será de R\$ 194.573.890,69, com o pagamento em duas parcelas, conforme aprovado na Assembleia:

- 1ª parcela de R\$ 132.013.303,76, referente ao G100, paga na presente data.
- 2ª parcela de R\$ 62.560.586,93, referente ao G200, prevista para fevereiro de 2021, mediante a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do Ativo Alvo.

Conforme informado na Assembleia, o preço de aquisição representou um desconto de 5,22% em relação aos laudos elaborados pela CUSHMAN & WAKEFIELD SERVIÇOS GERAIS LTDA. ("Avaliadora"), e será suportado com os recursos disponíveis atualmente no Fundo, oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão, encerrada em 30 de novembro de 2020.

No que tange ao Contrato de Locação firmado como Mercado Livre, este representa um Cap Rate de 8,0% em relação ao valor de aquisição do Ativo Alvo e, aproximadamente, a R\$ 0,09 (nove centavos) por cota do Fundo, ou, R\$ 0,06 (seis centavos) por cota do Fundo para a 1ª parcela referente ao G100. O Fundo fará jus ao recebimento dos aluguéis do G100 a partir do mês de dezembro de 2020 (pelo regime de caixa).

### Comunicado ao Mercado – Reavaliação dos Ativos

O valor de mercado dos imóveis do fundo foi reavaliado a valor justo pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD SERVIÇOS GERAIS LTDA. por um valor 12,3% superior ao valor contábil atual do portfólio reavaliado, resultando numa variação positiva de 10,0% no valor patrimonial da cota do Fundo em relação ao valor patrimonial de 30 de dezembro de 2020.

O imóvel Bresco Bahia, ativo alvo da 4ª Emissão de cotas do Fundo encerrada em 30 de novembro de 2020, teve seu valor contábil mantido no preço de aquisição, o qual representa um desconto de 5,22% em relação ao valor de mercado com base nos laudos elaborados pela Avaliadora. A expansão do imóvel Bresco Contagem está em desenvolvimento e segue sendo contabilizada a valor de custo.