

BRESCO
LOGÍSTICA FII

APRESENTAÇÃO DE RESULTADO
1T20

Histórico da Equipe

2006 a 2011	Desde 2011
BRACOR	BRESCO RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

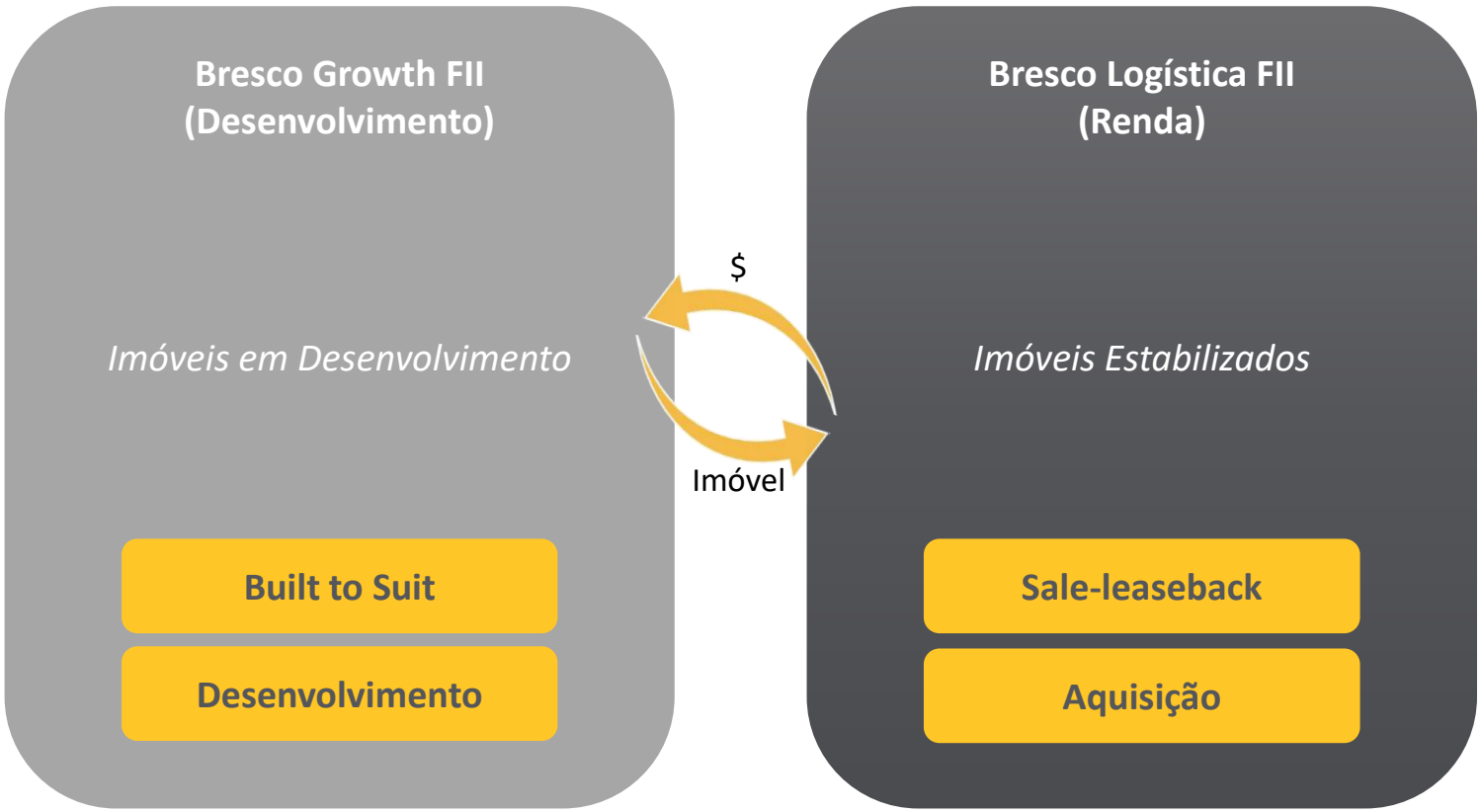
- ✓ Mais de **70 imóveis** de qualidade institucional
- ✓ Mais de **R$5,0 bilhões** de transações em valor de mercado
- ✓ Mais de **2,0 milhões de m²** de ABL
- ✓ Sócios com **+30 anos de experiência** no setor imobiliário
- ✓ **Track-record de sucesso** em diferentes ciclos imobiliários

GREEN BUILDING COUNCIL BRASIL
Membro Fundador

Empresa B Certificada

Plataforma Única de Investimento Imobiliário

Segregação dos Mandatos por Estratégia de Atuação e Perfil de Risco



Principais Diferenciais

EQUIPE
COM O MAIS LONGO E BEM SUCEDIDO TRACK-RECORD NO SETOR

PORTFÓLIO
DE QUALIDADE INSTITUCIONAL EM MERCADOS COM ELEVADA BARREIRA DE ENTRADA

INQUILINOS
COM ÓTIMA QUALIDADE DE CRÉDITO E POTENCIAL GERAÇÃO DE NEGÓCIOS RECORRENTES

RENDIMENTOS
PREVISÍVEIS E RESILIENTES

EXPANSÕES
COM ALTA RENTABILIDADE MARGINAL

LOCAÇÕES
COM POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO AO LONGO DO CICLO

ATITUDE SÓCIO-AMBIENTAL
DIFERENCIADA NO SETOR

GOVERNANÇA
PAUTADA NAS MELHORES PRÁTICAS DO MERCADO

Destaques Operacionais

10
Propriedades

~375
Mil m² de ABL

~10%
Potencial de Expansão

0%
Vacância Física

+R$ 100 Milhões
de Receita Estabilizada

~6,6%
Rendimento Anualizado[1]

40%
da Receita na cidade de São Paulo

~78%
de Contratos Atípicos

~4,8
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

Nota: Dados em 31/03/2020
[1] Rendimento Anualizado anunciado em março de 2020 com base no valor da cota no IPO. Equivalente a um Rendimento Anualizado de 6,0% sobre o valor da cota em 31 de março de 2020

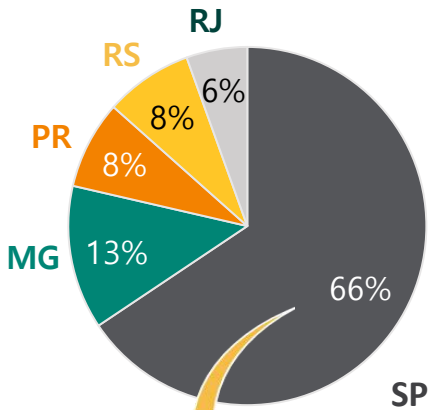
Portfólio Atual

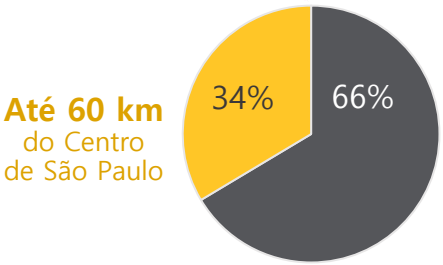
Localização Geográfica



40%

DA RECEITA PROVENIENTE DE PROPRIEDADES NA CIDADE DE SÃO PAULO



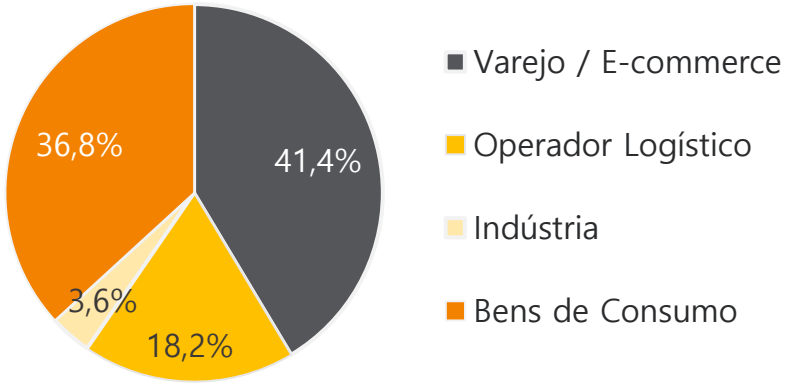


Carteira de Clientes

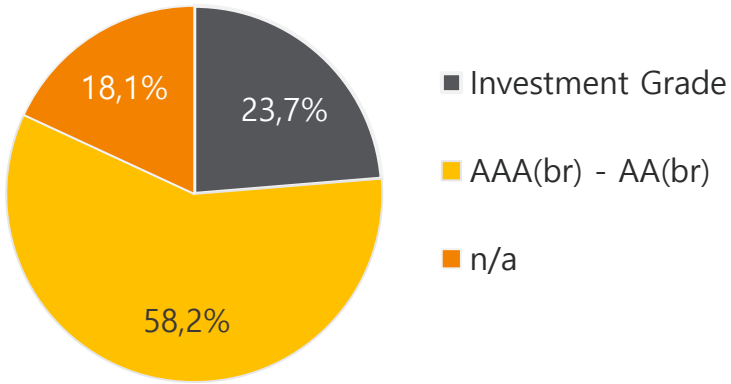
GPA · Carrefour · magazineluiza · B2W DIGITAL · natura · COTY · Reckitt Benckiser · brf · Whirlpool Corporation · BIGNARDI papéis · DHL · FM LOGISTIC

Composição da Receita de Locação

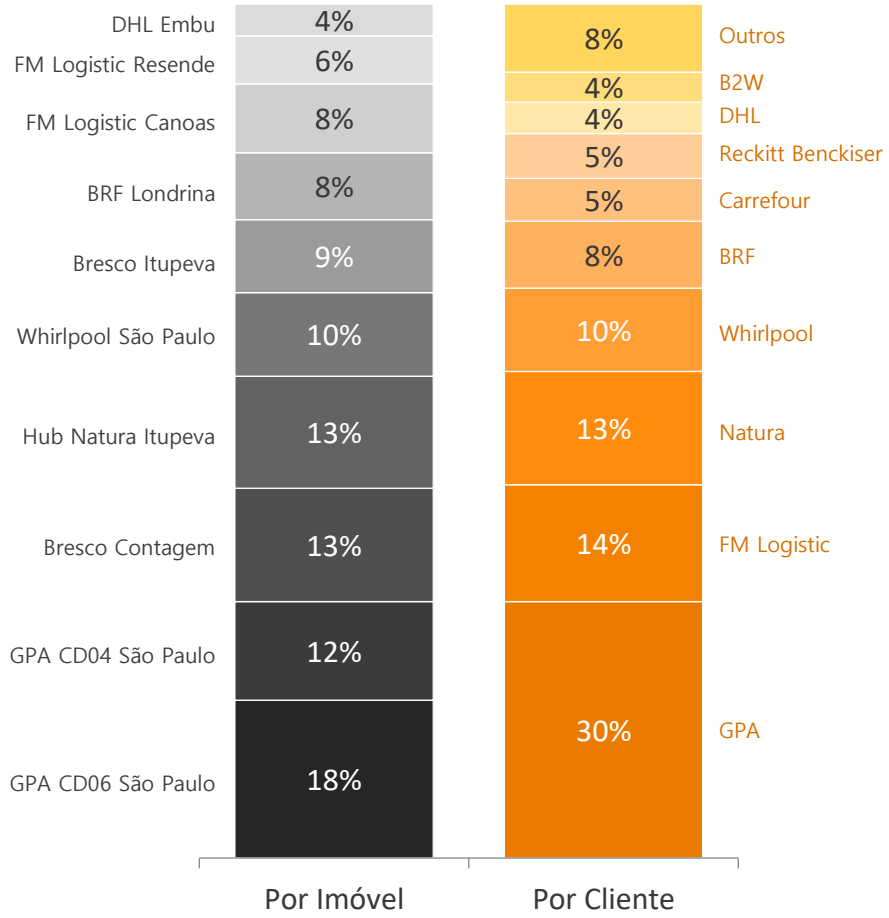
Setor de Atuação



Classificação de Risco



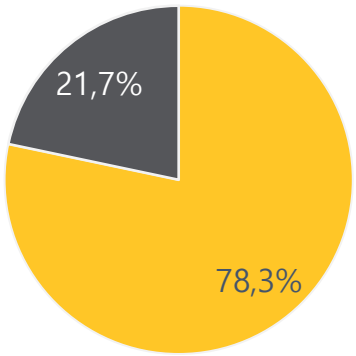
Composição da Receita[1]

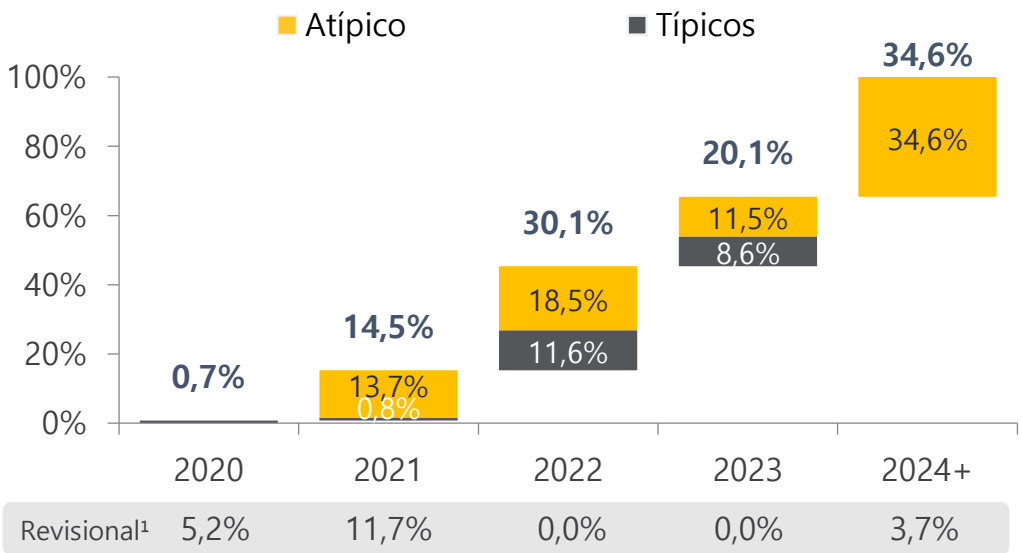


[1] % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação

Perfil dos Contratos de Locação

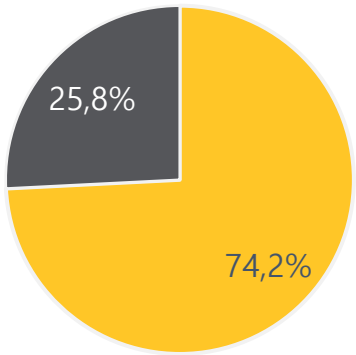
Tipologia e Vencimento dos Contratos

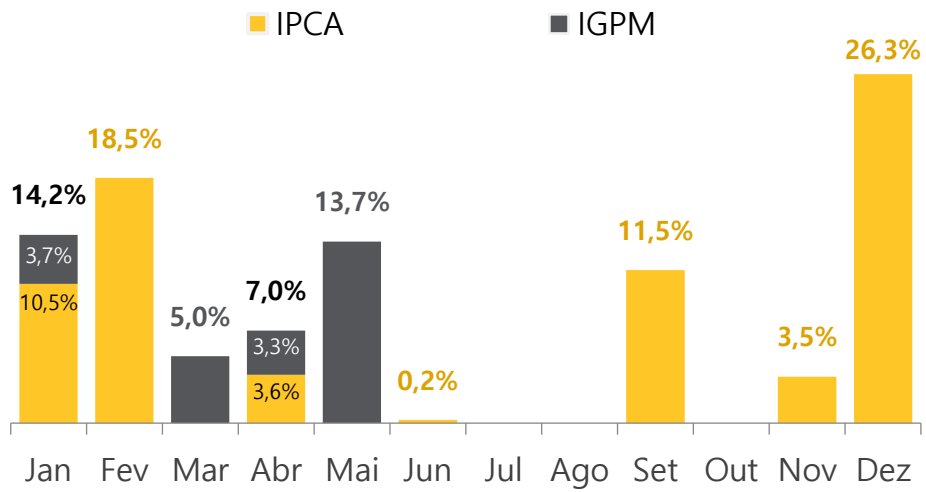




	2020	2021	2022	2023	2024+
Revisional[1]	5,2%	11,7%	0,0%	0,0%	3,7%

Índices e Mês de Reajuste[2]





[1] Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado
[2] Critério Caixa

BRF Londrina – Golden Trowel Award



2019

GoldenTrowel®

Wet Screed/Hand Screed • F_F 115.2 / F_L 60.8

9,777 m² • 9.7 m Wide Bay • CD Bresco Londrina, PR Brasil

WORLD RECORD

In Recognition of Excellence in Construction of Flat & level Concrete Floors

FACE

Principais Iniciativas após COVID-19

- ✓ **Segurança e bem-estar** de colaboradores diretos e indiretos
- ✓ **Preservação do caixa** e da liquidez futura
- ✓ **Apoio às operações dos inquilinos**, reforçando nossos relacionamentos
- ✓ Identificação de novas **oportunidades de investimento**

Demonstração de Resultado

1T20 (Critério Caixa)

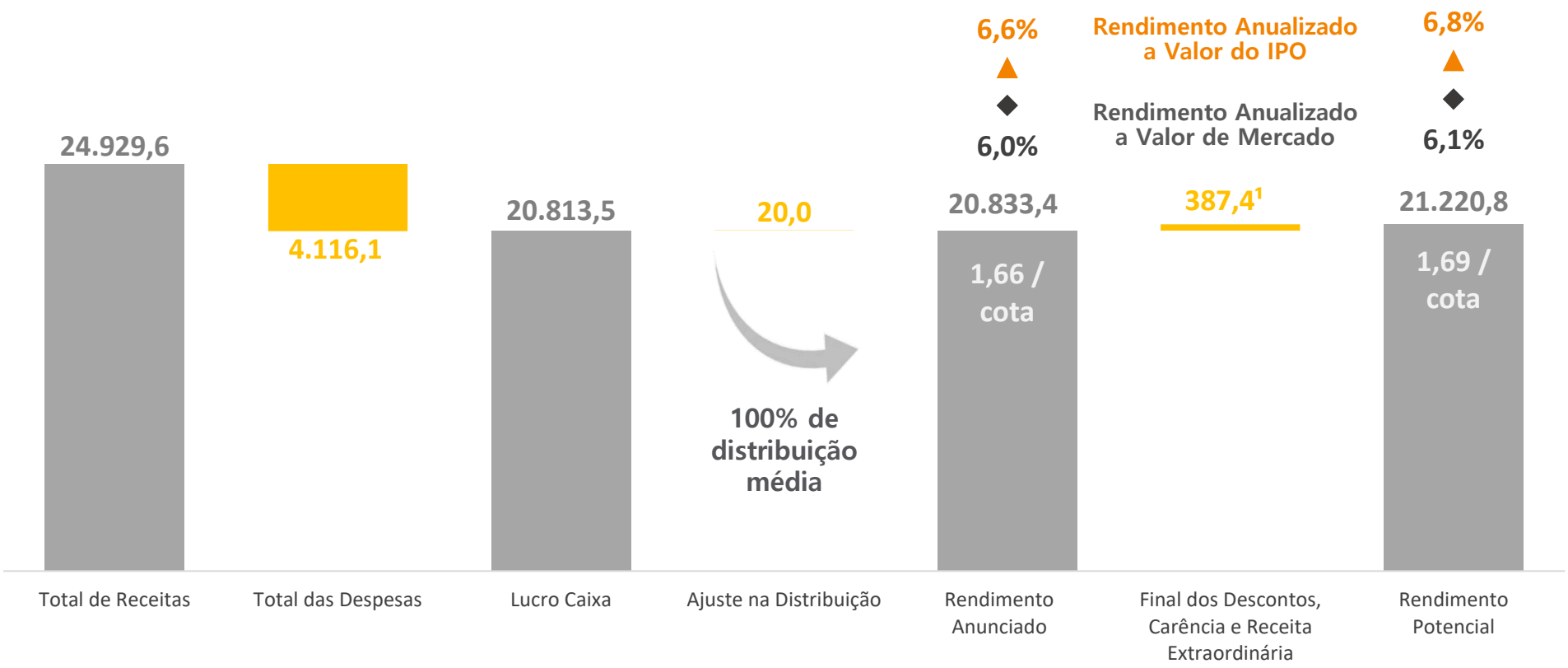
R$ milhares (exceto quando indicado)	Jan/20	Fev/20	Mar/20	1T20	% Receita
Receita Potencial	**9.392**	**8.421**	**8.471**	**26.284**	**105.4%**
Descontos/Carência	(458)	(458)	(438)	(1.355)	(5.4%)
Total de Receitas	**8.934**	**7.963**	**8.033**	**24.930**	**100.0%**
Receita Imobiliária	8.848	7.910	7.962	24.719	99.2%
Receita Financeira	86	53	71	210	0.8%
Total de Despesas	**(1.284)**	**(1.572)**	**(1.261)**	**(4.116)**	**(16.5%)**
Taxa de Gestão e Performance	(1.010)	(1,010)	(1.010)	(3.030)	(12.2%)
Taxa de Administração[1]	(92)	(104)	(104)	(301)	(1.2%)
Despesas com Corretagem	-	(295)	-	(295)	(1.2%)
Despesas com Propriedades	(104)	(57)	(76)	(237)	(1.0%)
Despesas Gerais	(59)	(84)	(36)	(179)	(0.7%)
Despesas Financeiras	(18)	(21)	(35)	(74)	(0.3%)
Lucro Caixa	**7.650**	**6.391**	**6.772**	**20.813**	**83.5%**
Ajuste na Distribuição	(640)	520	140	20	0.1%
Rendimento Anunciado[2]	**7.010**	**6.912**	**6.912**	**20.833**	**83.6%**
% do Lucro Caixa Distribuído	92%	108%	102%	100%	

[1] Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração
[2] Equivalente a um rendimento por cota de R$0,56 em janeiro, R$0,55 em fevereiro e R$0,55 em março

Demonstração de Resultado

1T20 (Critério Caixa)

Conciliação do Resultado (R$ milhares)



¹ Exclui R$968 mil de Receita Extraordinária de GPA CD04 São Paulo (pagamento recebido em jan/20 com competência de nov/19) que foi distribuída aos cotistas ao longo do 1º trimestre de 2020

Posição de Caixa

1T20

Evolução da Posição de Caixa (R$ milhares)



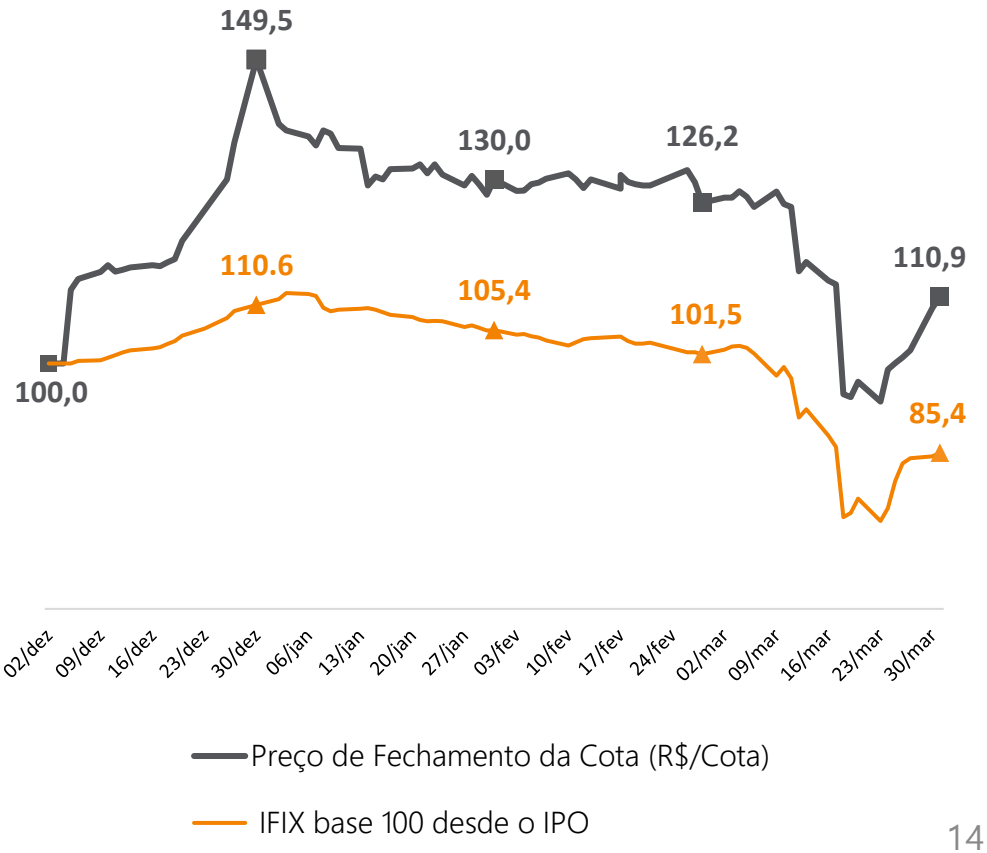
¹ Rendimento Anunciado em março de 2020 de R$6.911.515,05 foi pago em abril de 2020

Rentabilidade

Rentabilidade

R$ milhões	IPO	Dez/19	Mar/20	1T20
Patrimônio Líquido	**1.219,7**	**1.205,7**	**1.205,3**	**1.205,3**
Valor Patrimonial / Cota	97,0	95,9	95,9	95,9
Valor Mercado (R$ MM)	**1.256,7**	**1.878,7**	**1.393,6**	**1.393,6**
Valor Mercado / Cota	100,0	149,5	110,9	110,9
Rendimento Anunciado / Cota	**1,66[1]**	**-**	**0,55**	**1,66**
Rendimento Anual. @ IPO	6,6%	-	6,6%	6,6%
Rendimento Anual. @ Mercado	6,0%	-	6,0%	6,0%
Rentabilidade Total	**11,9%[1]**	**49,5%**	**(11,7%)**	**(25,2%)**
Rentabilidade IFIX	(14,6%)[1]	10,8%	(15,8%)	(22,0%)

Evolução do Preço da Cota (R$/cota)

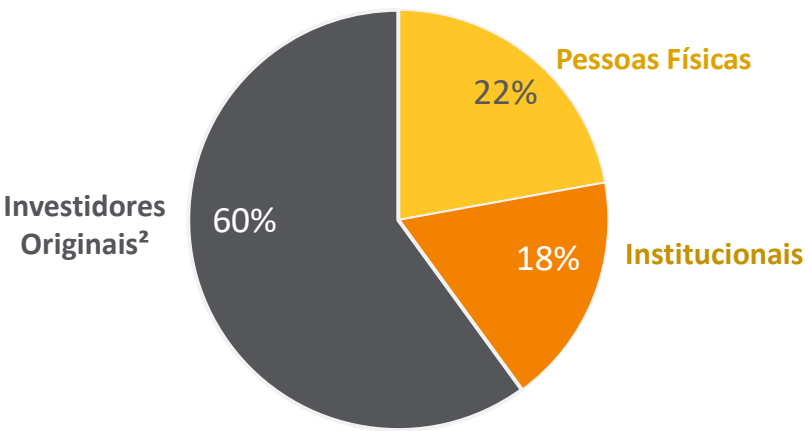


[1] Valores desde o início das negociações do fundo (IPO) em 5 de dezembro de 2019

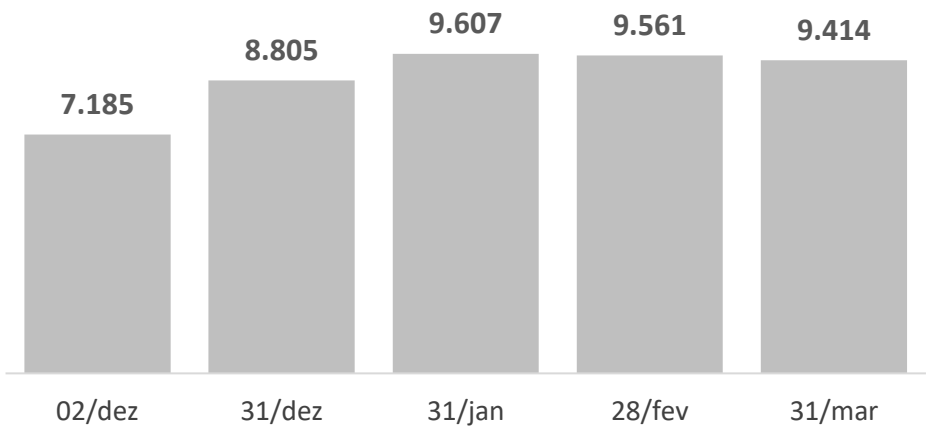
Liquidez

	IPO	Dez/19	Mar/20	1T20
Presença em Pregões (%)	100%[1]	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R$ milhões)	3,5[1]	7,9	1,5	2,6
Giro (% de cotas)	18,8%[1]	8,6%	2,3%	10,2%
Quantidade de Cotas	12.566.391	12.566.391	12.566.391	12.566.391
Número de Cotistas	7.185	8.805	9.414	9.414

Perfil do Investidor



Número de Cotistas



[1] Valores desde o início das negociações do fundo (IPO) em 5 de dezembro de 2019
[2] Participação dos investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO

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

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

Anexos

Informações do Fundo

CNPJ
20.748.515/0001-81

ISIN
BRBRCOCTF007

Código B3
BRCO11

Número de Cotas
12.566.391

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[1]
20% da distribuição bruta que exceder 6,00% sobre o valor das emissões atualizados por IPCA



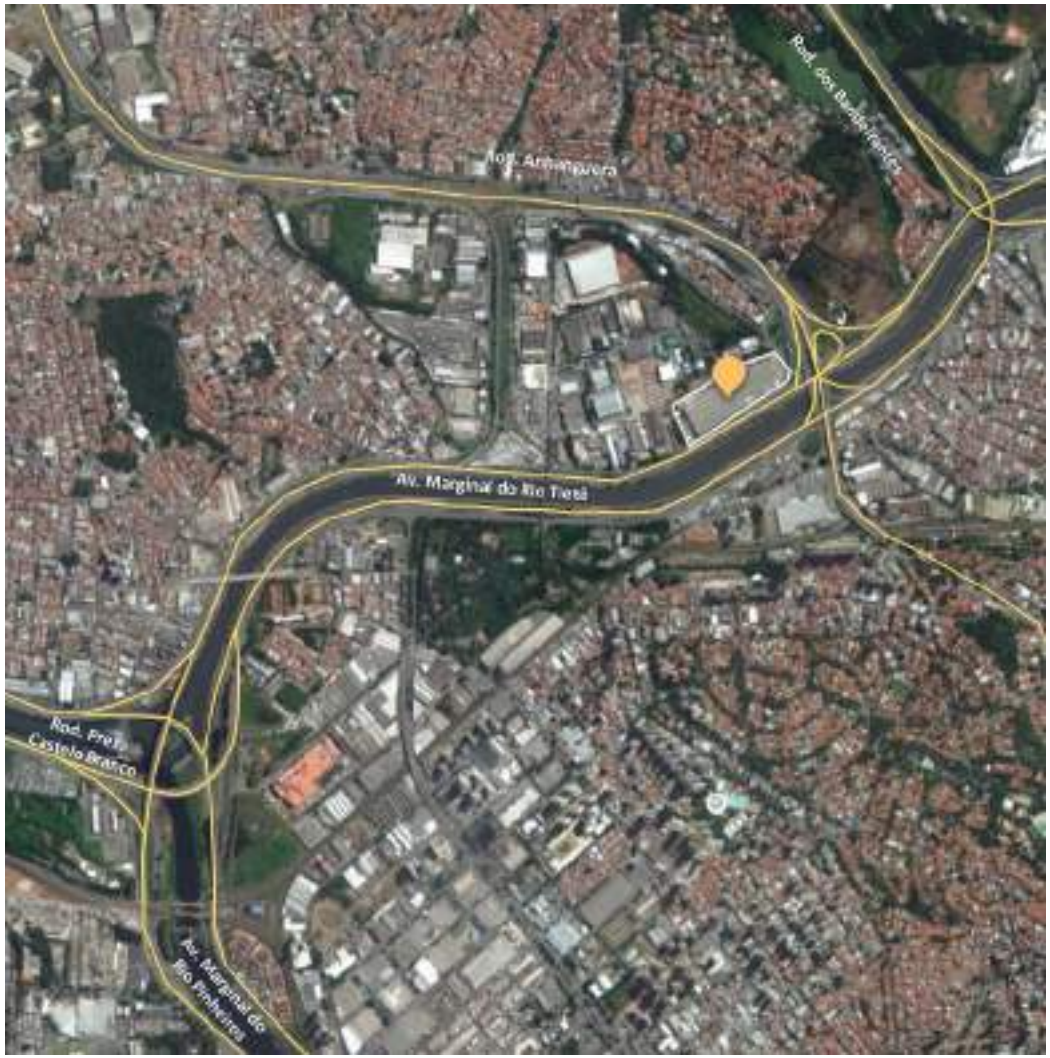
[1] Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso os rendimentos anunciados em cada semestre representem um rendimento anualizado igual ou superior a 7,0%



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

GPA CD06 São Paulo





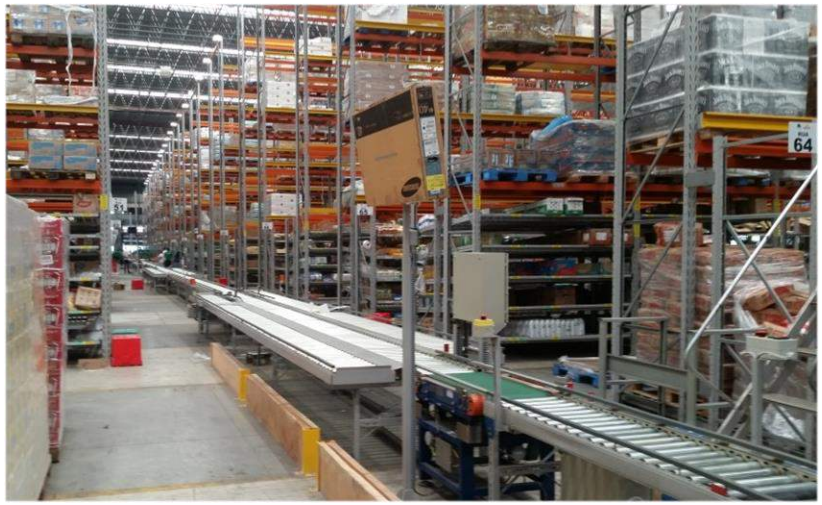
Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

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

GPA CD06 São Paulo





Características do Imóvel

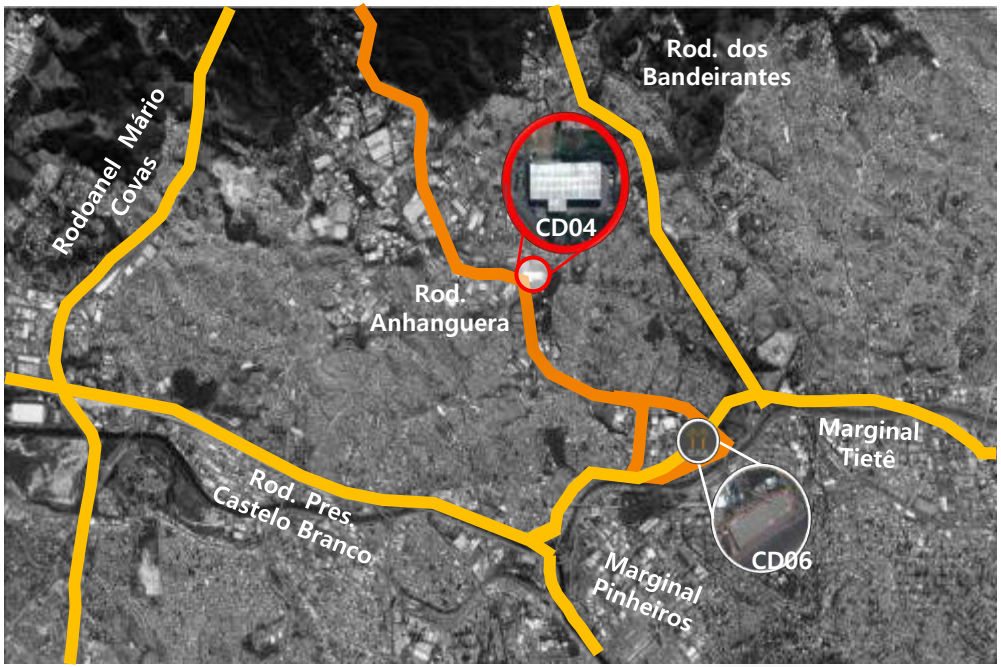
- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 58,8 mil m²
- ABL: 53,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/16
- Prazo da Locação: 5 anos e 136 dias
- Tipo de Contrato: Atípico

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)
- 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



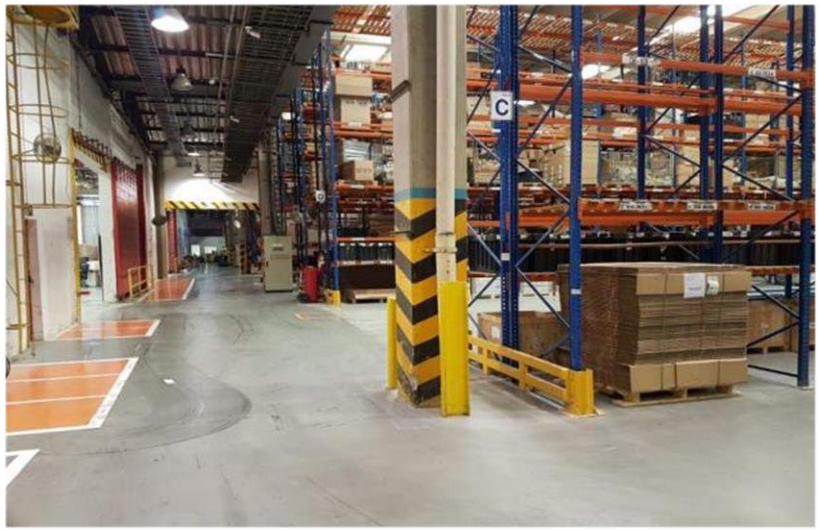
Localização

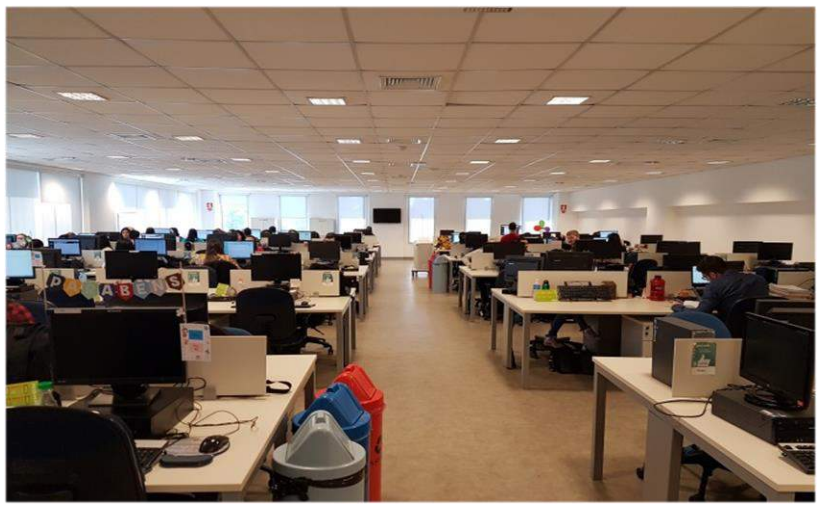
Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737 (acesso pela Rod. Anchieta)

- 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)
- Terreno: 61,0 mil m²
- ABL: 51,0 mil m²
- Vigência do Contrato: 12 anos
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- 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


DLH 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

DHL Embu





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Terreno: 31,2 mil m²
- ABL[1]: 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)
- 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

HEALTH · HYGIENE · HOME

Grupo BIGNARDI Solução em Papel



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)
- Terreno: 75,0 mil m²
- ABL: 39,0 mil m²
- Ocupação: 100%
- Término da Locação Reckitt Benckiser: ago/22
- Término da Locação Bingardi: fev/23
- 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
B2W DIGITAL
COTY
BRESCO CONTAGEM
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CONTAGEM - MG
61.104 m²

Bresco Contagem





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





Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- Terreno: 168,9 mil m²
- ABL: 61,1 mil m²
- Ocupação: 94%[1]
- Término da Locação Coty: dez/20
- Término da Locação GHT: mai/23
- Término da Locação Magalu: jan/22
- Término da Locação Bcube: fev/21[2]
- Término da Locação Carrefour: dez/23
- Término da Locação B2W: set/22
- 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] 100% da área logística
[2] Contrato de Locação rescindido, conforme fato relevante divulgado no dia 24/04/2020



FM LOGISTIC RESENDE
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
RESENDE - RJ
25.488 m²

FM Logistic Resende





Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116) Km 298

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

FM Logistic Resende





Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Resende-RJ)
- Terreno: 50,0 mil m²
- ABL: 25,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mar/15
- Prazo da Locação: 6 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

Especificações Técnicas

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


FM LOGISTIC CANOAS
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CANOAS - RS
32.871 m²

FM Logistic Canoas





Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

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

FM Logistic Canoas





Características do Imóvel

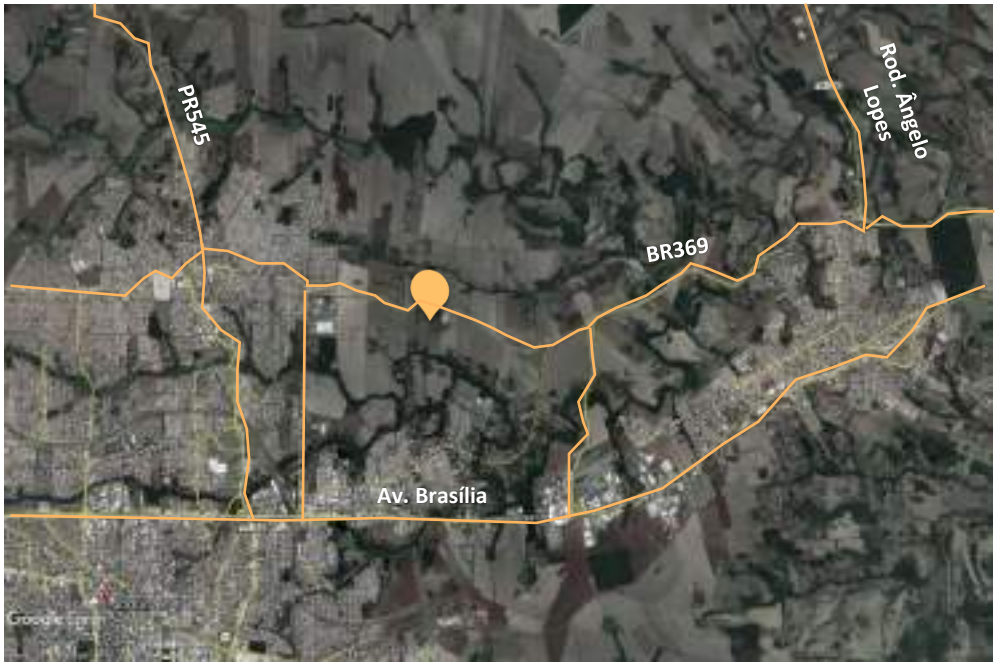
- Galpão Logístico (Canoas-RS)
- Terreno: 51,4 mil m²
- ABL: 32,9 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mar/15
- Prazo da Locação: 6 anos
- Tipo de Contrato: Atípico

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*


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)
- Terreno: 101,6 mil m²
- ABL: 23,2 mil m²
- Prazo de Locação: 13 anos contados da data de início da locação
- Previsão do Início da Locação: Outubro/2019
- 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

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS