

**BRESCO**  
LOGÍSTICA FII

**APRESENTAÇÃO DE RESULTADO**  
**2T20**





# Histórico da Equipe

2006 a 2011



Desde 2011



- ✓ 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



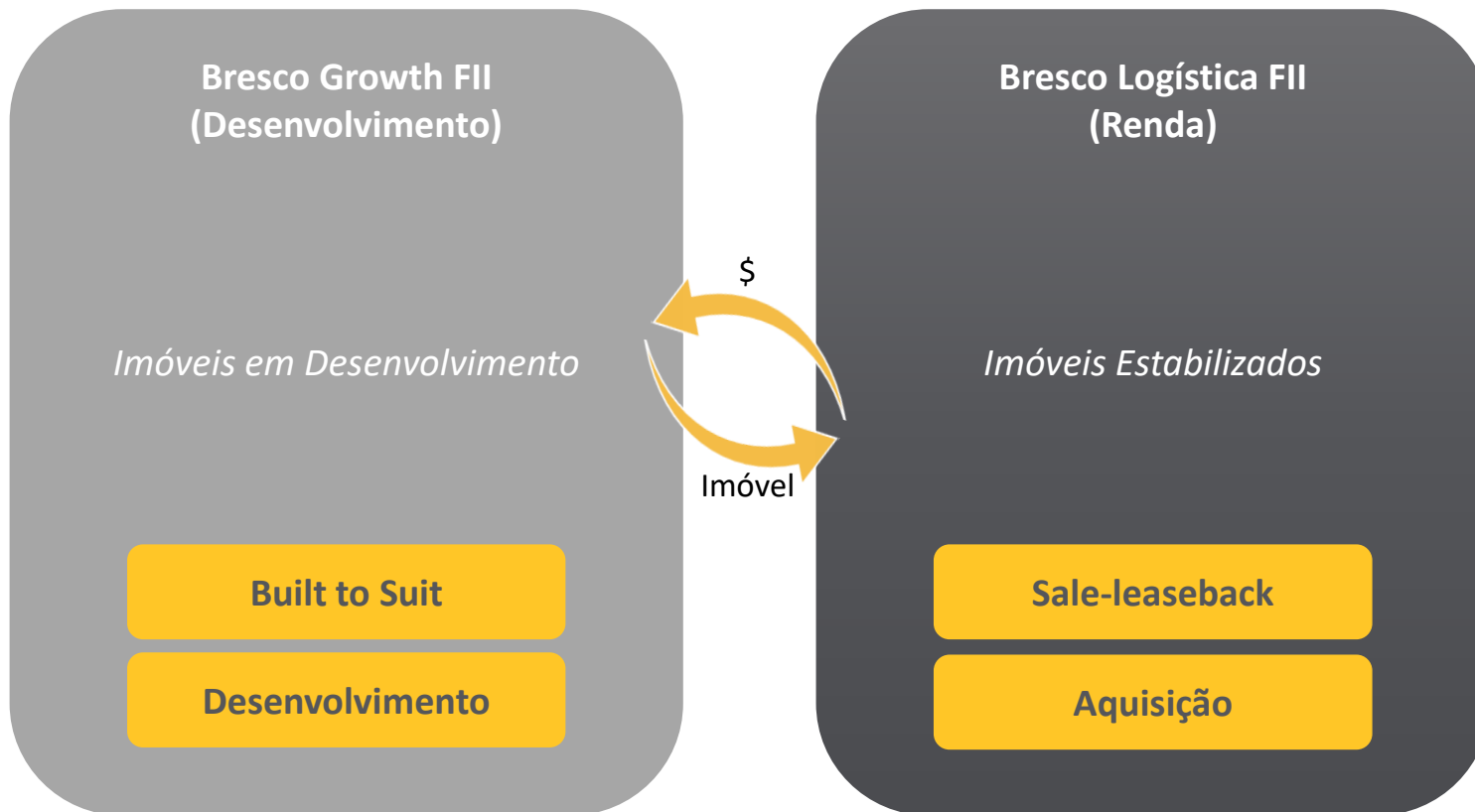
Membro Fundador

Empresa



# 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 m<sup>2</sup> de ABL

~ 10%

Potencial de Expansão

0,8%

Vacância Física<sup>1</sup>

+R\$ 102 Milhões

de Receita Estabilizada

~ 6,7%

Rendimento Anualizado<sup>2</sup>

40%

da Receita na  
cidade de São Paulo

~ 79%

de Contratos  
Atípicos

~ 4,6

Anos de Prazo Médio  
Remanescente de Locação

Nota: Dados em 30/06/2020

<sup>1</sup> Vacância Financeira: 1,2%.

<sup>2</sup> Rendimento Anualizado anunciado em junho de 2020 com base no valor da cota no IPO. Equivalente a um Rendimento Anualizado de 5,3% sobre o valor da cota em 30 de junho de 2020.

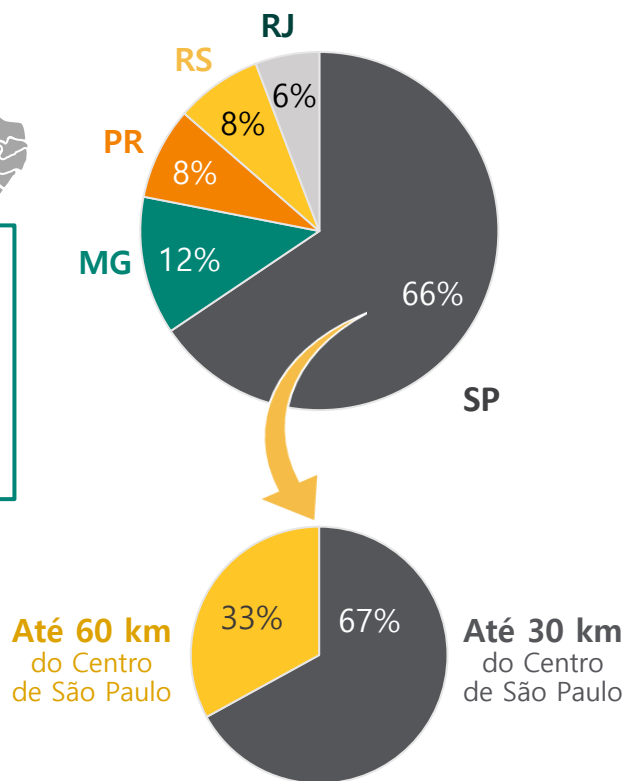
# Portfólio Atual

## Localização Geográfica



**40%**

DA RECEITA PROVENIENTE  
DE PROPRIEDADES NA  
CIDADE DE SÃO PAULO



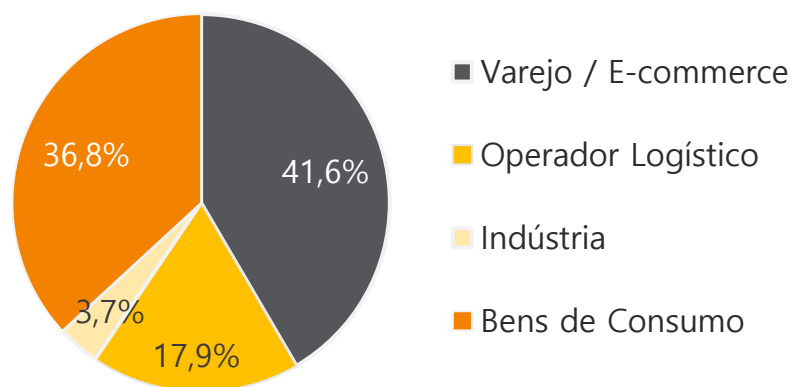
## Carteira de Clientes



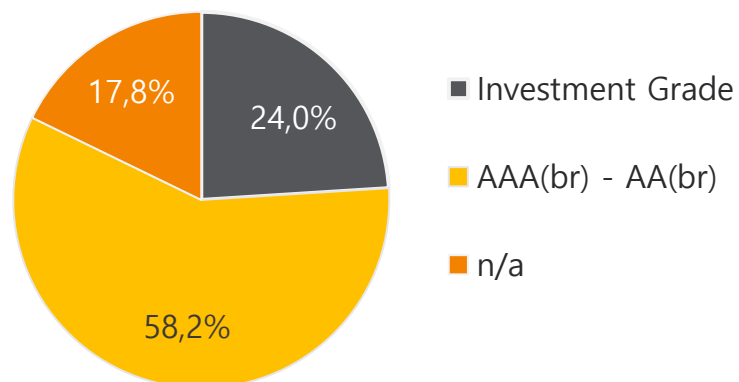


# Composição da Receita de Locação

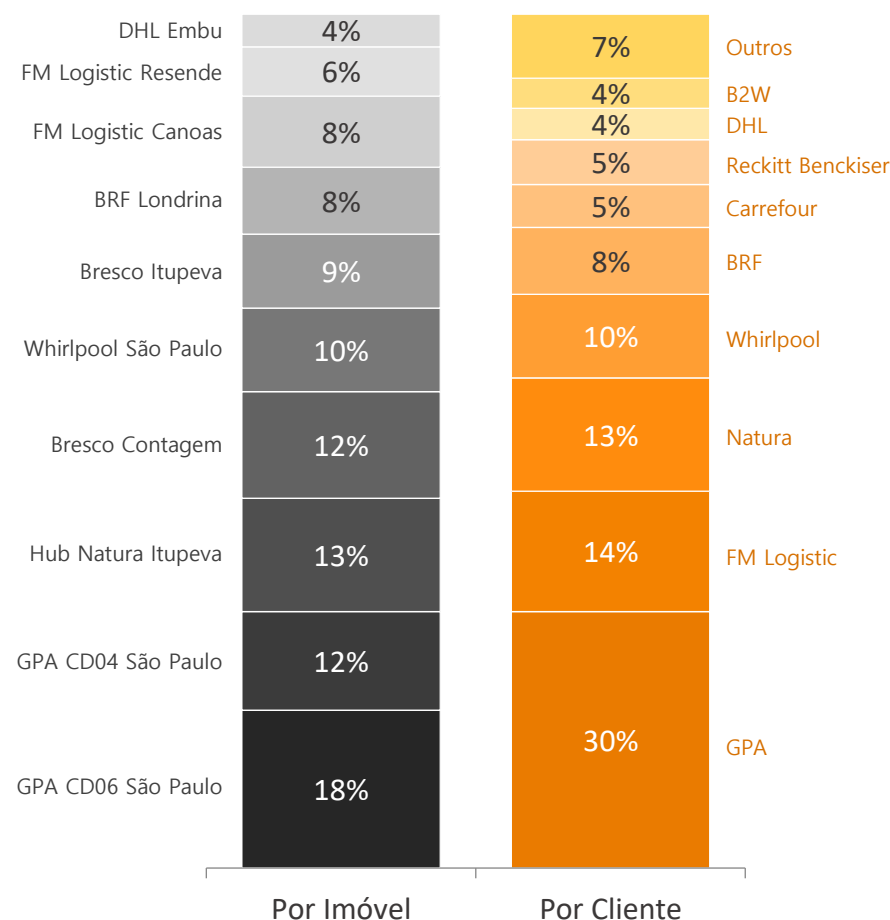
## Setor de Atuação



## Classificação de Risco



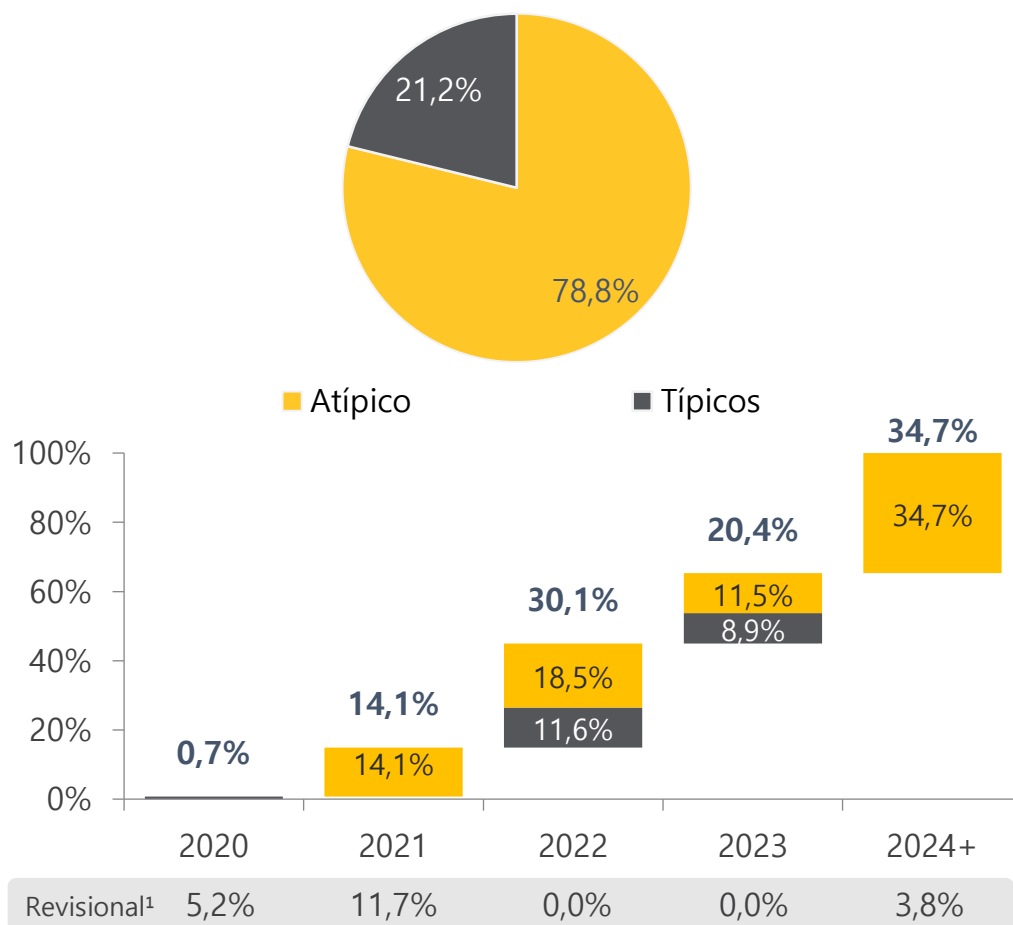
## Composição da Receita<sup>1</sup>



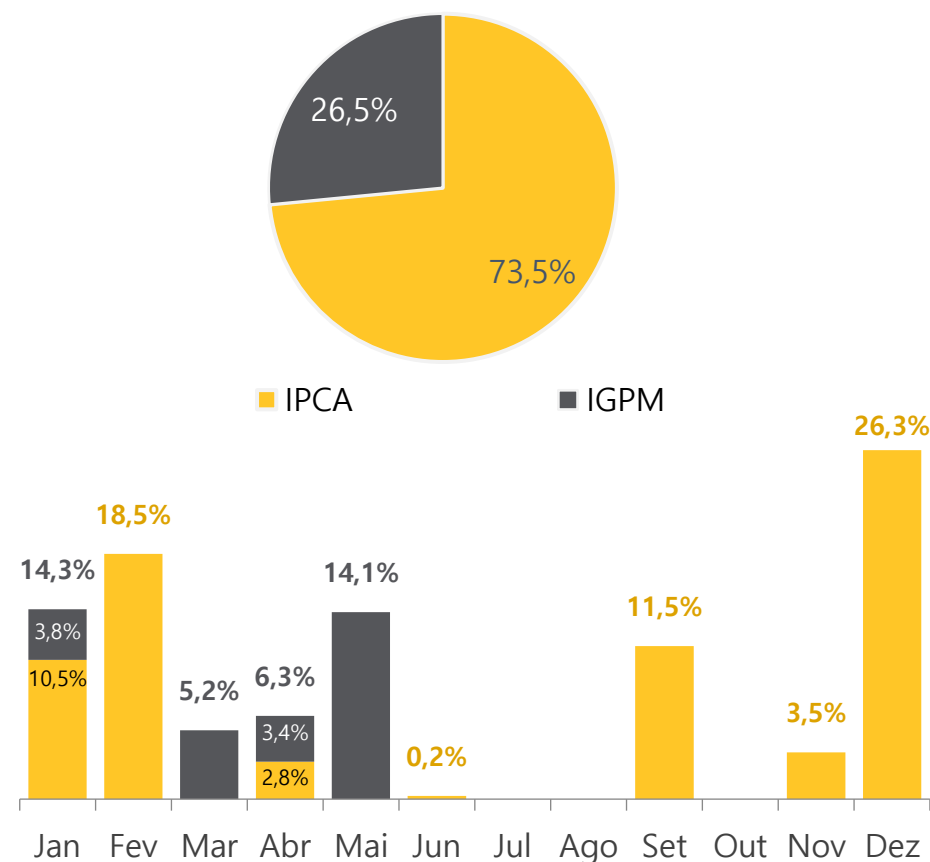
<sup>1</sup> % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

# Perfil dos Contratos de Locação

## Tipologia e Vencimento dos Contratos



## Índices e Mês de Reajuste²



¹ Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.

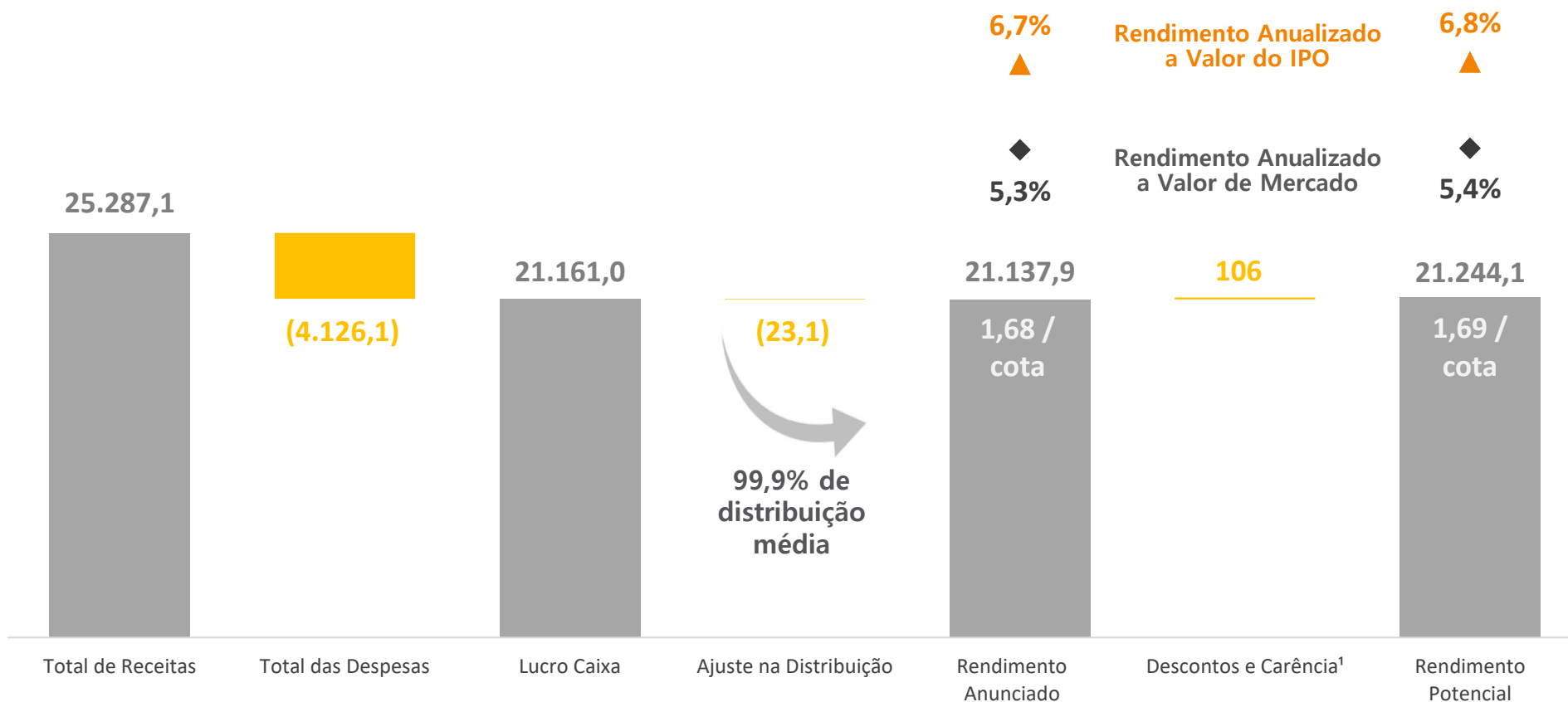
² Critério Caixa.



# Demonstração de Resultado

2T20 (Critério Caixa)

## Conciliação do Resultado (R\$ milhares)



<sup>1</sup> Desconto de ~R\$35mil/mês referente ao contrato da B2W no Bresco Contagem.

# Demonstração de Resultado

## Critério Caixa

R\$ milhares (exceto quando indicado)	Abr/20	Mai/20	Jun/20	2T20	% Receita	1S20	% Receita
<b>Receita Potencial</b>	<b>8.488</b>	<b>8.413</b>	<b>8.492</b>	<b>25.393</b>	<b>100,4%</b>	<b>51.678</b>	<b>102,9%</b>
Descontos/Carência	(35)	(35)	(35)	(106)	(0,4%)	(1.461)	(2,9%)
<b>Total de Receitas</b>	<b>8.452</b>	<b>8.378</b>	<b>8.457</b>	<b>25.287</b>	<b>100,0%</b>	<b>50.217</b>	<b>100,0%</b>
Receita Imobiliária	8.395	8.325	8.411	25.130	99,3%	49.850	99,3%
Receita Financeira	58	53	46	157	0,6%	367	0,7%
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.193)</b>	<b>(1.471)</b>	<b>(1.461)</b>	<b>(4.126)</b>	<b>(16,3%)</b>	<b>(8.242)</b>	<b>(16,4%)</b>
Taxa de Gestão e Performance	(1.011)	(1.256)	(1.314)	(3.581)	(14,2%)	(6.611)	(13,2%)
Taxa de Administração <sup>1</sup>	(104)	(111)	(113)	(329)	(1,3%)	(630)	(1,3%)
Despesas com Corretagem	-	-	-	-	(0,0%)	(295)	(0,6%)
Despesas com Propriedades	(70)	(77)	(28)	(175)	(0,7%)	(412)	(0,8%)
Despesas Gerais	(8)	(25)	(6)	(39)	(0,2%)	(219)	(0,4%)
Despesas Financeiras	(0)	(1)	(0)	(2)	(0,0%)	(75)	(0,1%)
<b>Lucro Caixa</b>	<b>7.259</b>	<b>6.907</b>	<b>6.995</b>	<b>21.161</b>	<b>83,7%</b>	<b>41.974</b>	<b>83,6%</b>
Ajuste na Distribuição	(159)	94	42	(23)	(0,1%)	(3)	(0,0%)
<b>Rendimento Anunciado<sup>2</sup></b>	<b>7.100</b>	<b>7.001</b>	<b>7.037</b>	<b>21.138</b>	<b>83,6%</b>	<b>41.971</b>	<b>83,6%</b>
% do Lucro Caixa Distribuído	97,8%	101,4%	100,6%	99,9%	-	100,0%	-

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

<sup>2</sup> Equivalente a um rendimento por cota de R\$0,56 em janeiro, R\$0,55 em fevereiro, R\$0,55 em março, R\$0,57 em abril, R\$0,56 em maio e R\$0,56 em junho.



# Posição de Caixa

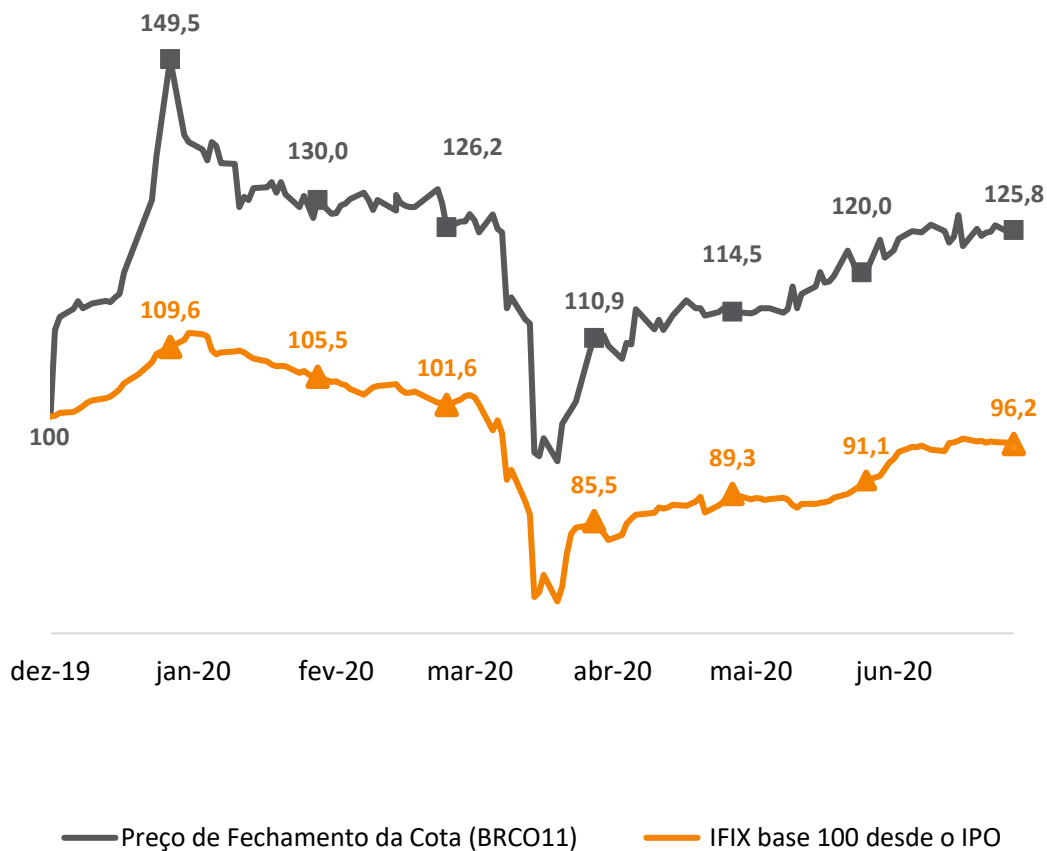
2T20

## Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



<sup>1</sup> Rendimento Anunciado em Junho de 2020 de R\$7.037.178,96 foi pago em julho de 2020.

# Rentabilidade



R\$ milhões	Abr/20	Mai/20	Jun/20
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.206,0</b>	<b>1.206,1</b>	<b>1.205,7</b>
Valor Patrimonial / Cota	96,0	96,0	95,9
<b>Valor Mercado</b>	<b>1.438,9</b>	<b>1.508,0</b>	<b>1.581,1</b>
Valor Mercado / Cota	114,5	120,0	125,8
<b>Rendimento Anunciado / Cota</b>	<b>0,57</b>	<b>0,56</b>	<b>0,56</b>
Rendimento Anual. @ IPO	6,8%	6,7%	6,7%
Rendimento Anual. @ Mercado	5,9%	5,6%	5,3%

Rentabilidade	2T20	1S20	Desde o IPO
<b>BRCO11<sup>1</sup></b>	<b>+15,1%</b>	<b>(13,9%)</b>	<b>+28,8%</b>
<b>IFIX</b>	<b>+12,5%</b>	<b>(12,2%)</b>	<b>(3,8%)</b>

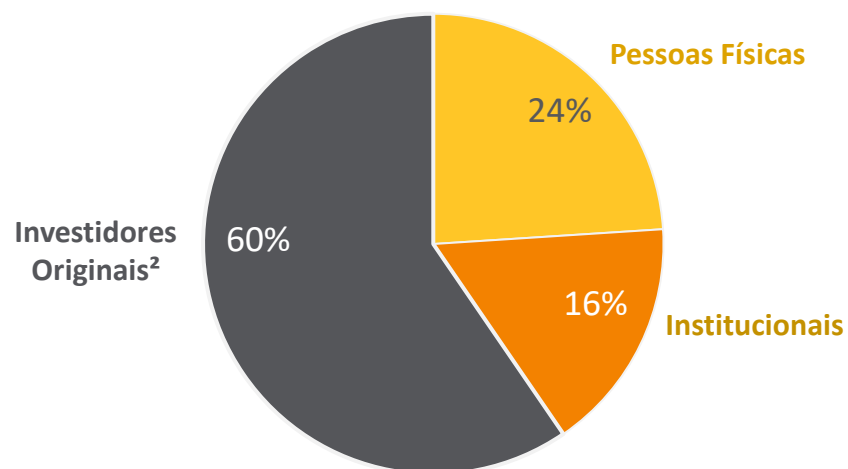
<sup>1</sup> Valor da Cota Ajustada por Rendimento Distribuído.



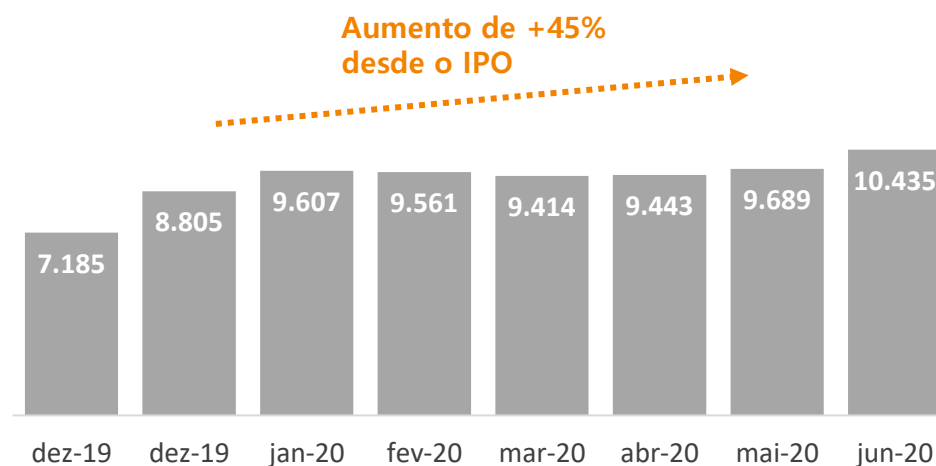
# Liquidez

	Abr/20	Mai/20	Jun/20	2T20	1S20	Desde o IPO
Presença em Pregões (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ MM)	1,2	1,3	1,5	1,3	2,0	2,7
Giro (% de cotas <sup>1</sup> )	1,7%	1,8%	1,9%	5,4%	15,6%	24,3%

Perfil do Investidor



Número de Cotistas



<sup>1</sup> Número de Cotas: 12.566.391.

<sup>2</sup> Participação dos investidores existentes no Bresco Logística FII antes do IPO.

# Contatos

**RAFAEL S. DA FONSECA**

**CFO &  
RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

[rafaelf@bresco.com.br](mailto:rafaelf@bresco.com.br)

+55 11 4058-4588



**FELIPE SANGALLI**

**RELAÇÕES COM INVESTIDORES &  
PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

[felipew@bresco.com.br](mailto: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 Logística FII – Apresentação de Resultado 2T20 (Data-base: 30/06/2020)*



**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<sup>1</sup>**  
20% da distribuição bruta que exceder  
6,00% sobre o valor das emissões  
atualizados por IPCA



<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>**



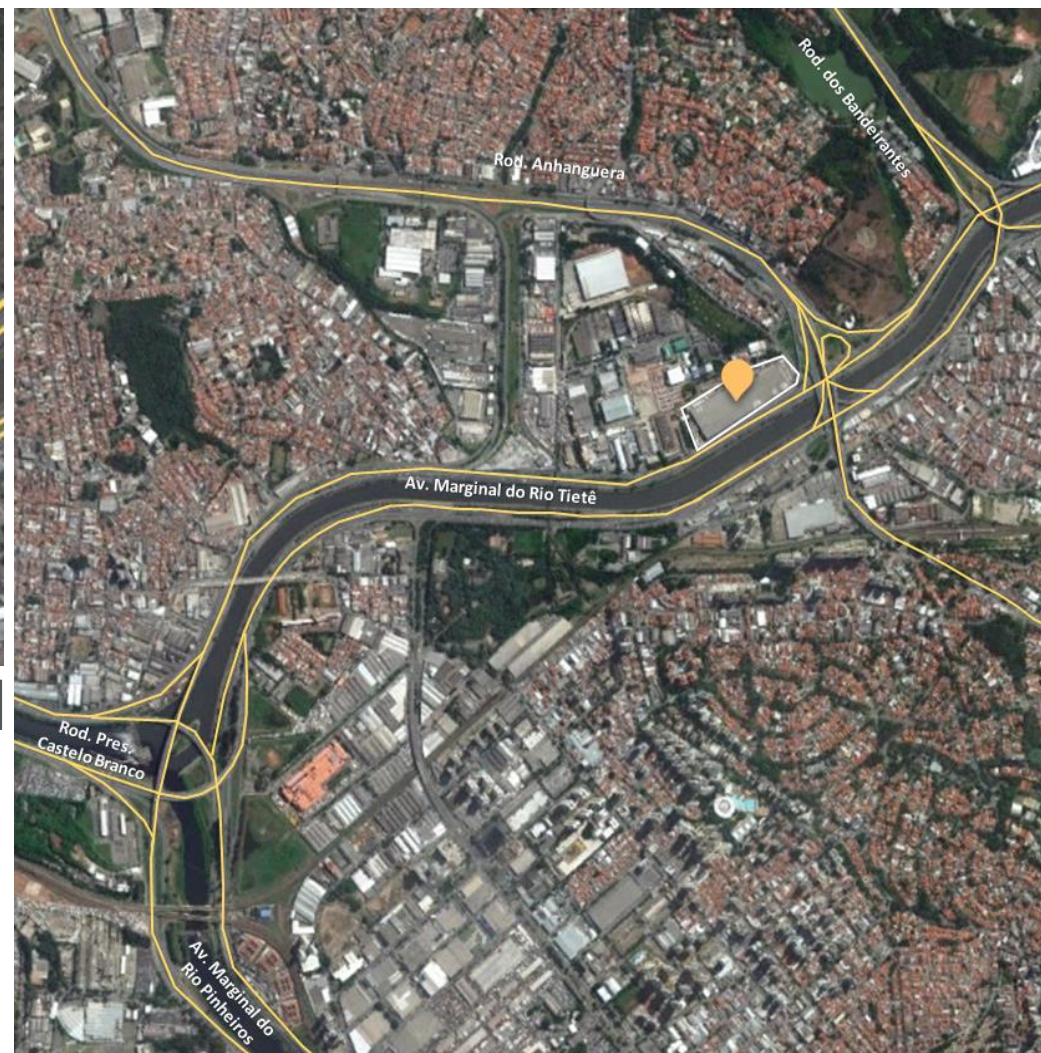
# GPA CD06 São Paulo



## Localização

### Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

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





# GPA CD06 São Paulo



## Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 58,8 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 53,8 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- Área Refrigerada: 3.572 m<sup>2</sup>
- 163 Docas - Previsão para *Cross Docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

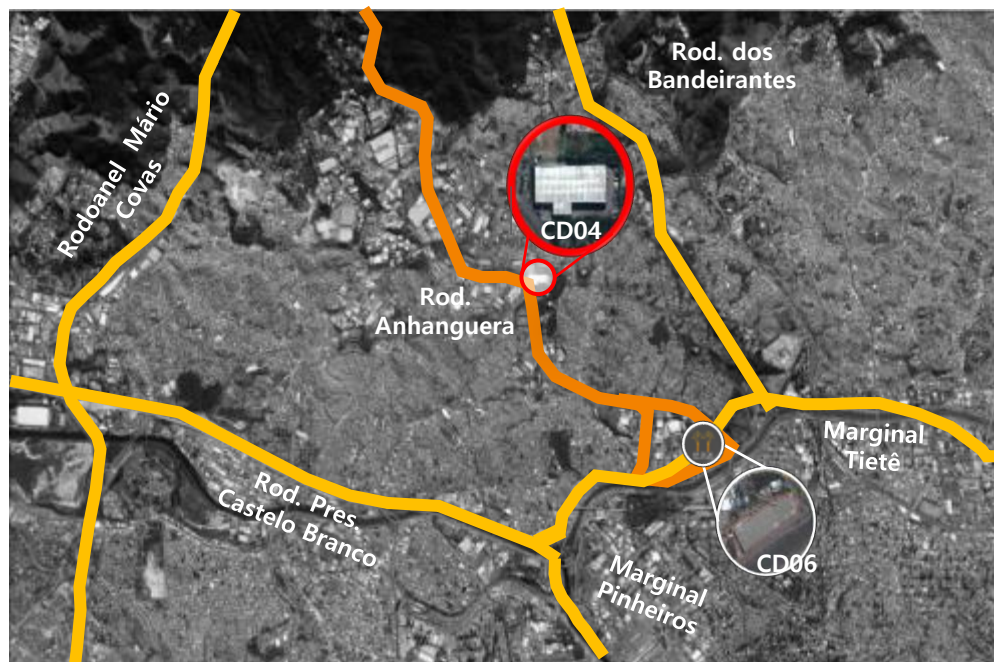




**GPA CD04 SÃO PAULO**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**SÃO PAULO - SP**  
**35.510 m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 35,5 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- Previsão para *Cross-docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

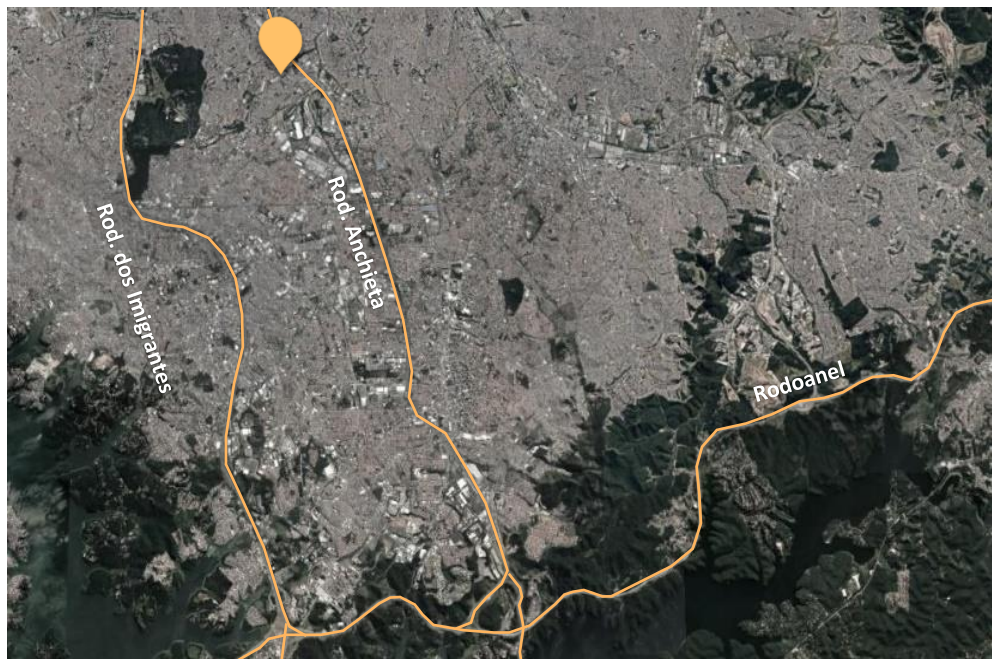


**WHIRLPOOL SÃO PAULO**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**SÃO PAULO - SP**  
**50.952 m<sup>2</sup>**





# Whirlpool São Paulo



## Localização

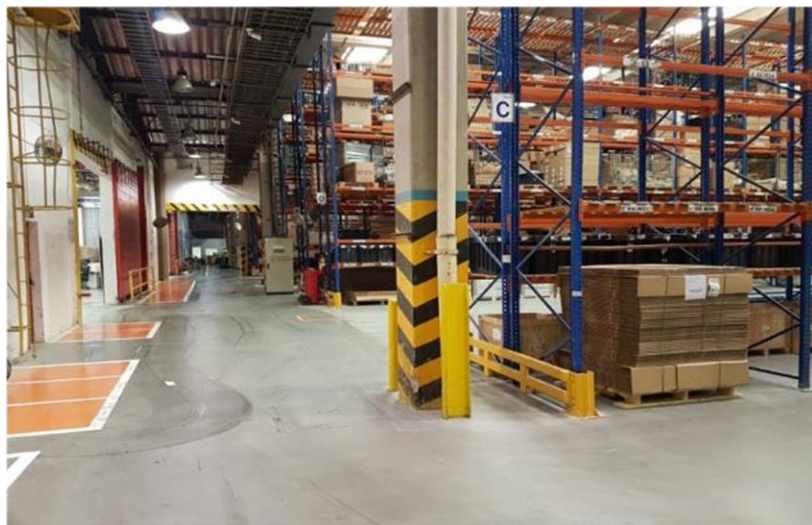
**Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737 (acesso pela Rod. Anchieta)**

- Entre 2 Retornos: 1,5 km / 2,8 km
- Rodoanel: 16 km
- São Paulo: 16 km



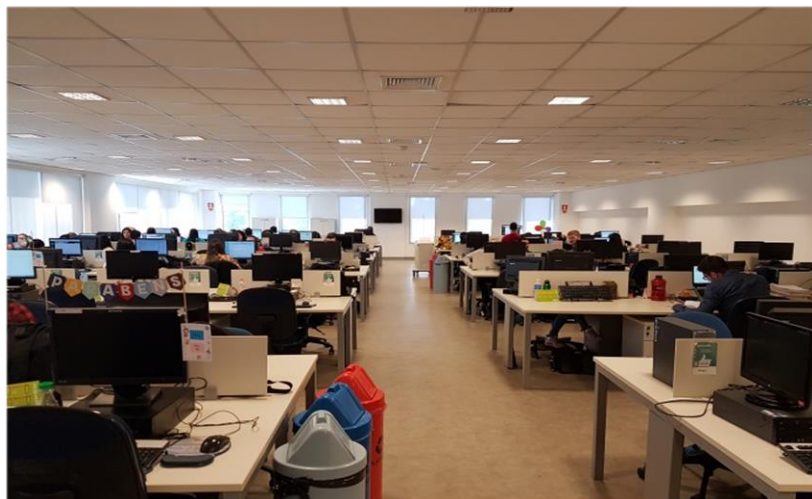


# Whirlpool São Paulo



## Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 61,0 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 51,0 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 20 Docas
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

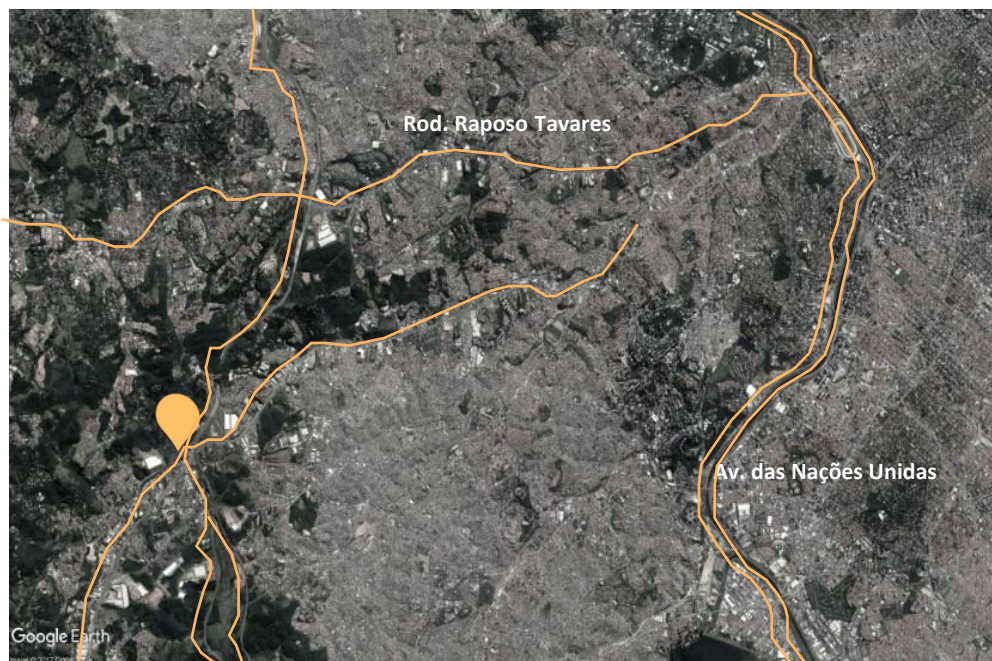




**DLH EMBU**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**EMBU DAS ARTES - SP**  
**7.476 m<sup>2</sup>**



# 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







## Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Terreno: 31,2 mil m<sup>2</sup>
- ABL<sup>1</sup>: 7,5 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 5 Docas
- Modulável
- Portaria Individual
- Piso nivelado a laser
- Potencial de Expansão

<sup>1</sup> Locação de 7.476,58 m<sup>2</sup> de área de galpão e 10.605,17 m<sup>2</sup> de área de pátio





**HUB NATURA ITUPEVA**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**ITUPEVA - SP**  
**34.845 m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 34,8 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 15 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



**BRESCO ITUPEVA**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**ITUPEVA- SP**  
**38.965 m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 39,0 mil m<sup>2</sup>
- Ocupação: 100%
- Término da Locação Reckitt Benckiser: ago/22
- Término da Locação Bignardi: fev/23<sup>1</sup>
- Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- 40 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

<sup>1</sup> Conforme Fato Relevante, a Locatária Bignardi informou a intenção de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação. Referida locação representa 3,4% da receita mensal de locação do Fundo e a entrega do imóvel está prevista para o final de agosto/2020.



Carrefour



magazineluiza



COTY



**BRESCO CONTAGEM**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**CONTAGEM - MG**  
**61.104 m<sup>2</sup>**



# Bresco Contagem

Carrefour

magazineluiza



COTY



## 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







## Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- Terreno: 168,9 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 61,1 mil m<sup>2</sup>
- Ocupação: 95%<sup>1</sup>
- Término da Locação Coty: dez/20      Término da Locação GHT: mai/23
- Término da Locação Magalu: jan/22      Término da Locação B2W: set/22
- Término da Locação Carrefour: dez/23
- Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- 84 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

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



**FM LOGISTIC RESENDE**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**RESENDE - RJ**  
**25.488 m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 25,5 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 48 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser



**FM LOGISTIC CANOAS**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**CANOAS - RS**  
**32.871 m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 32,9 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 60 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser
- Previsão para *cross-docking*

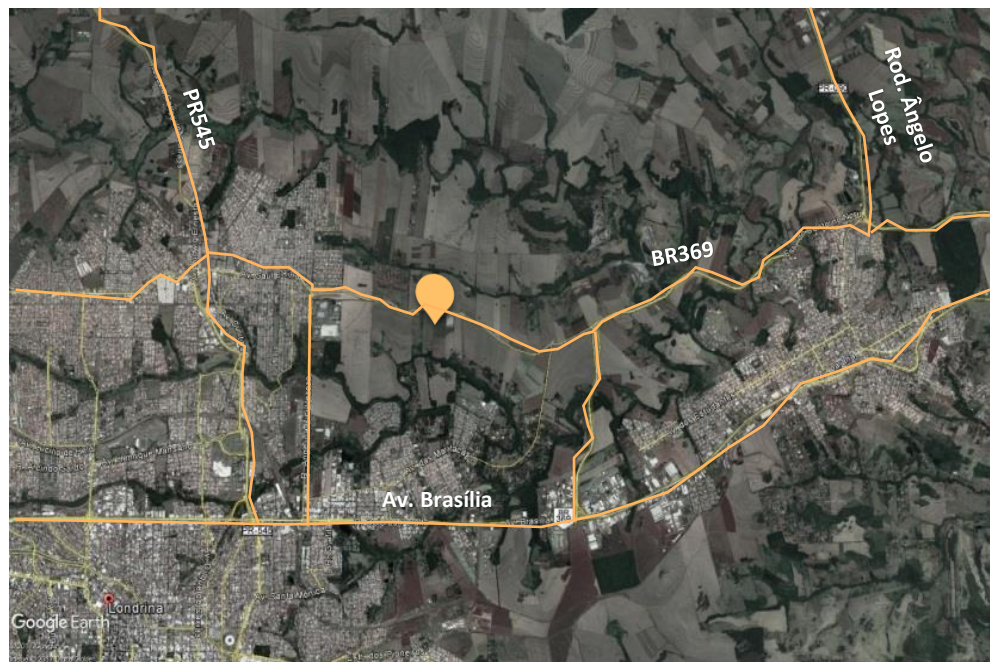




**BRF LONDRINA**  
**CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO**  
**LONDRINA - PR**  
**23.173 m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 23,2 mil m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 29 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser





BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS