



BRESCO
LOGÍSTICA FII

**APRESENTAÇÃO DE RESULTADO
4T19**



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



Empresa



Certificada

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

~ 6,7%

Dividend Yield¹

40%

da Receita na
cidade de São Paulo

~ 78%

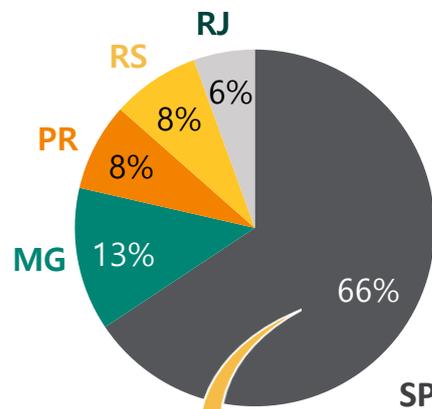
de Contratos
Atípicos

~ 5,1

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

Portfólio Atual

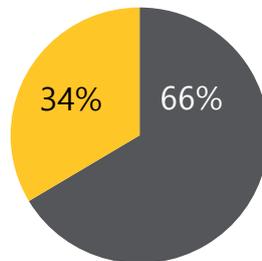
Localização Geográfica



40%

DA RECEITA PROVENIENTE DE PROPRIEDADES NA CIDADE DE SÃO PAULO

Até 60 km do Centro de São Paulo



Até 30 km do Centro de São Paulo

Carteira de Clientes



Carrefour



magazineluiza



COTY



Reckitt Benckiser



Whirlpool CORPORATION

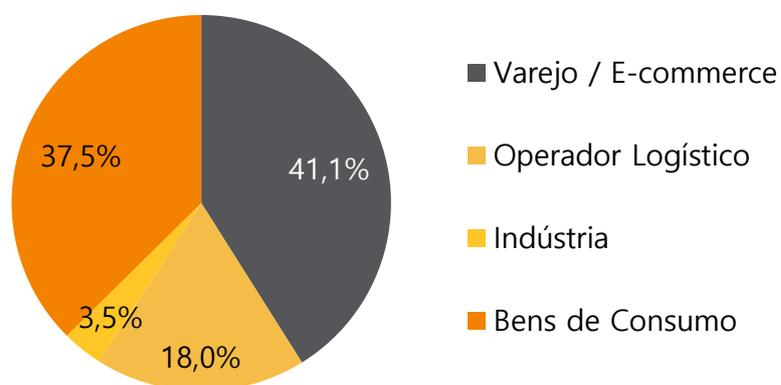
BIGNARDI papéis



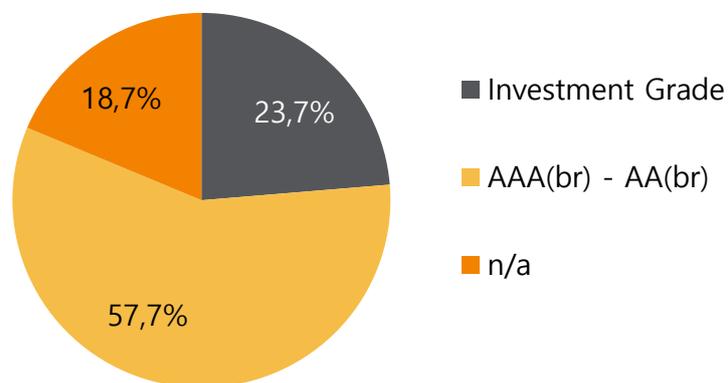
FM LOGISTIC

Composição da Receita de Locação

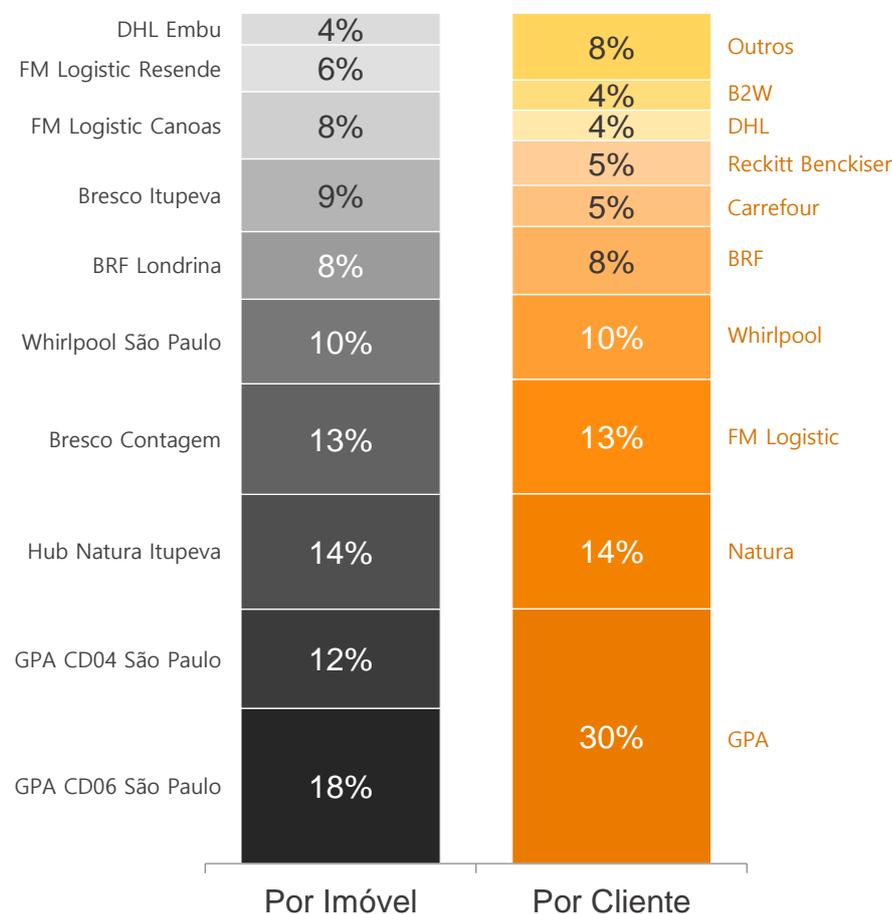
Setor de Atuação



Classificação de Risco



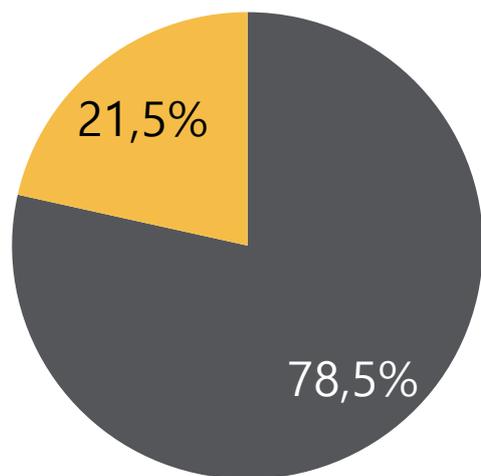
Composição da Receita¹



¹ % em relação a Receita Vigente dos Contratos de Locação (desconsiderando descontos e carência)

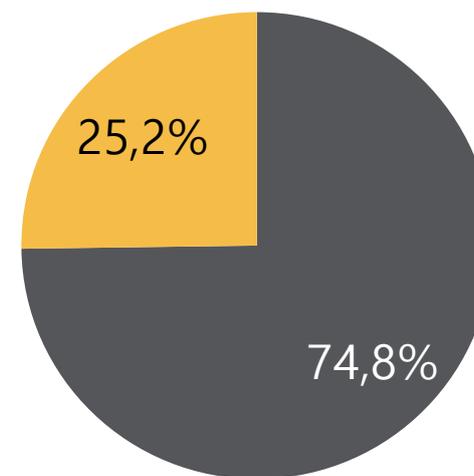
Composição dos Contratos de Locação

Tipologia dos Contratos



■ Atípico ■ Típicos

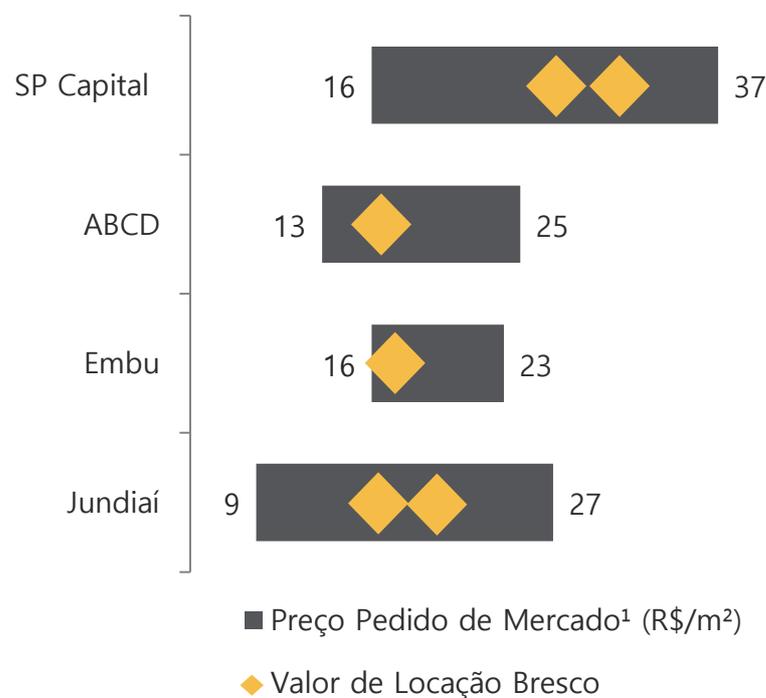
Índice de Reajuste



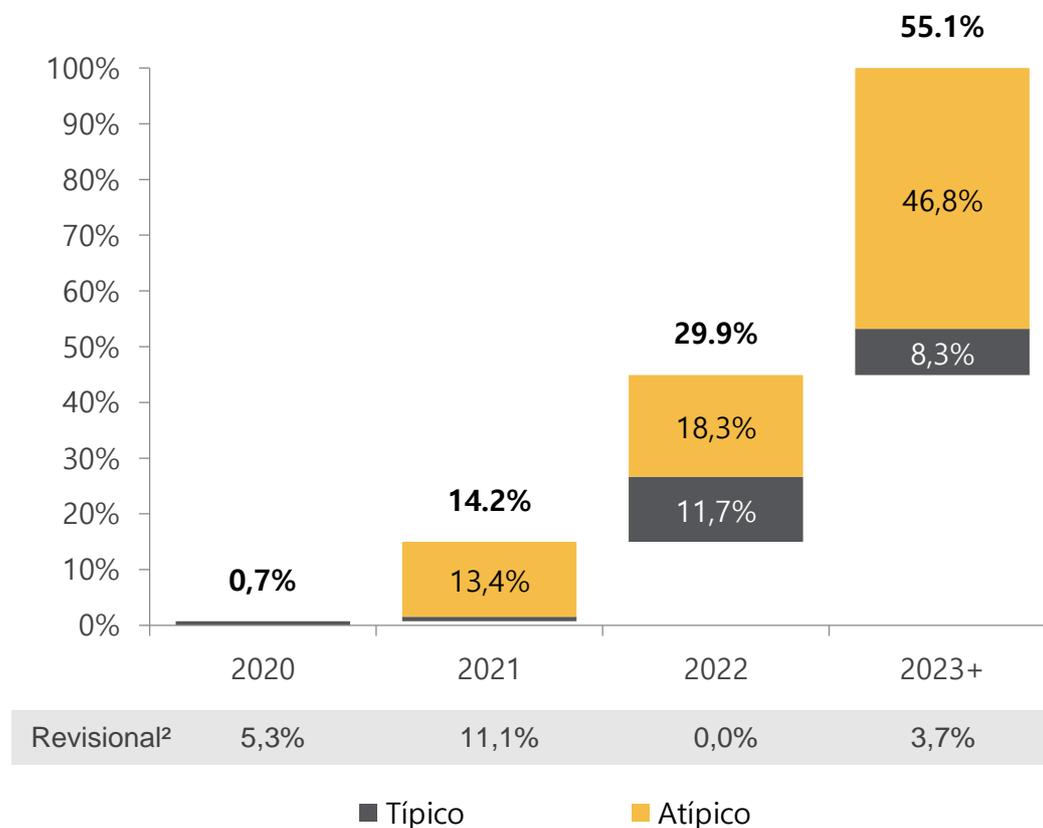
■ IPCA ■ IGPM

Valor de Locação e Vencimentos

Preços de Locação (R\$/m²)



Vencimento dos Contratos



¹ Preço médio pedido no mercado de condomínios logísticos (Fonte: CBRE)

² Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado

IPO Bresco Logística FII

~R\$ **500**MM

Oferta Total do IPO

~R\$ **300**MM

de Oferta Primária

~R\$ **200**MM

de Oferta Secundária

~R\$ **3,3**B

Demanda Total

6,7x

Demanda /
Book da Oferta

7,2k

Novos Investidores
no IPO

~R\$ **500**MM

de Demanda de
Investidores Institucionais

40%

da Oferta Alocado em
Investidores Institucionais

Manutenção de
Participação Relevante
dos Cotistas Originais¹

¹ Cotistas existentes antes do IPO

Resultado Financeiro

Dezembro 2019 (Critério Caixa)

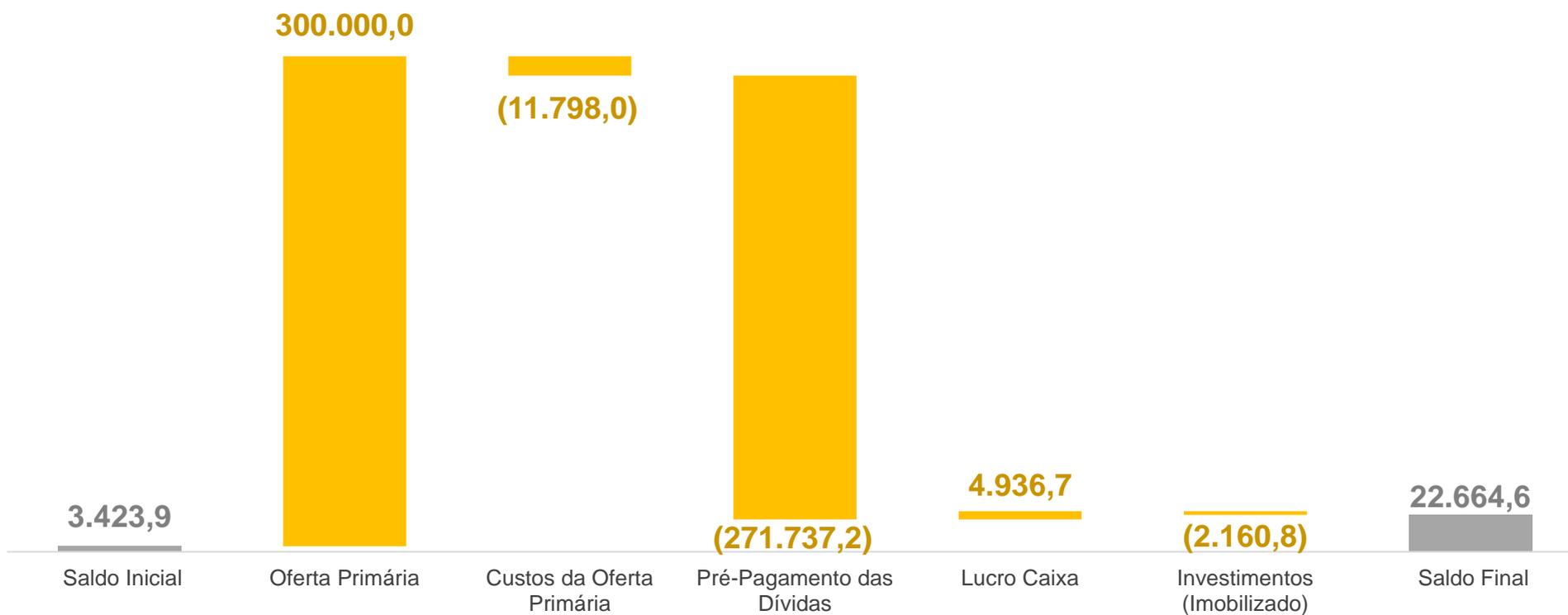
Conciliação do Lucro Caixa (R\$ milhares)



Resultado Financeiro

Dezembro 2019

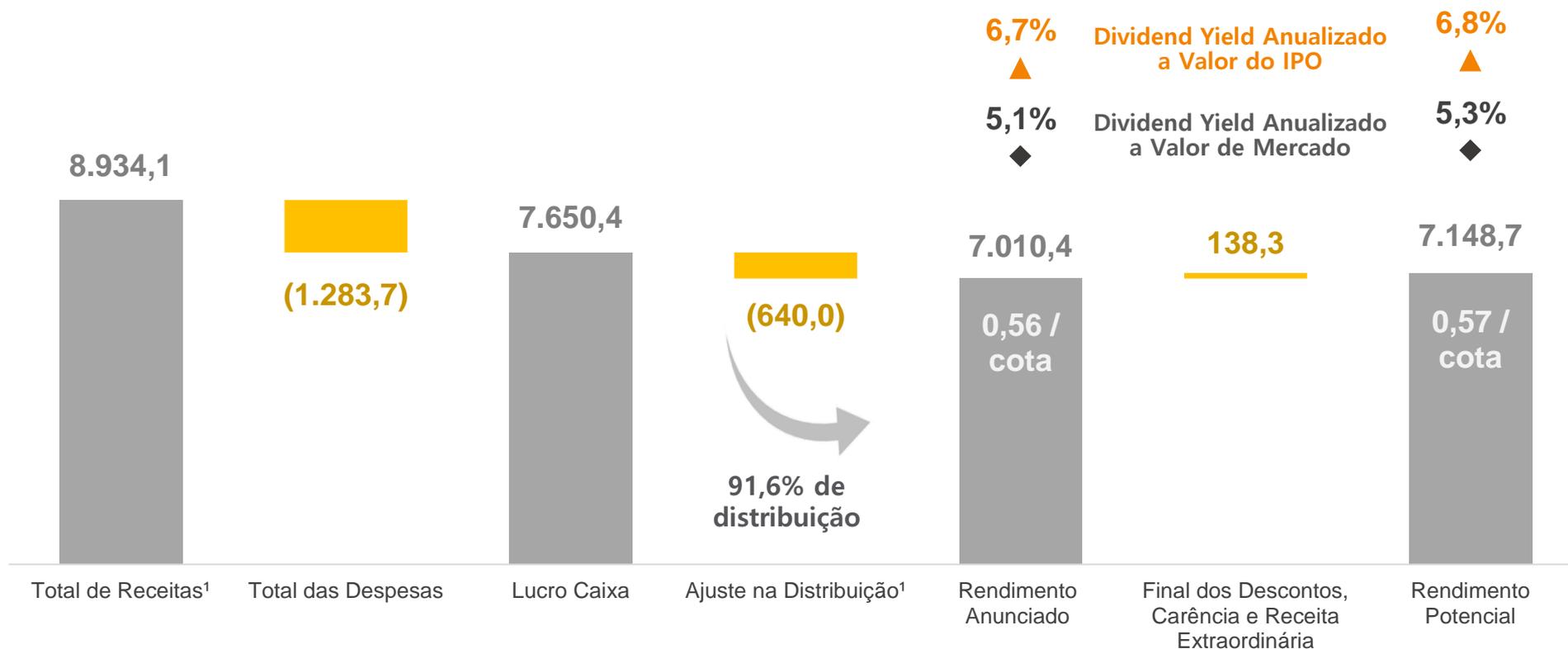
Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



Resultado Financeiro

Evento Subsequente: Janeiro 2020 (Critério Caixa)

Conciliação do Lucro Caixa (R\$ milhares)



¹ R\$ 960 mil de Receita Extraordinária de GPA CD04 São Paulo (pagamento recebido em jan/20 com competência de nov/19) que será distribuída aos cotistas ao longo do 1º trimestre de 2020

Resultado Financeiro

Evento Subsequente: Janeiro 2020

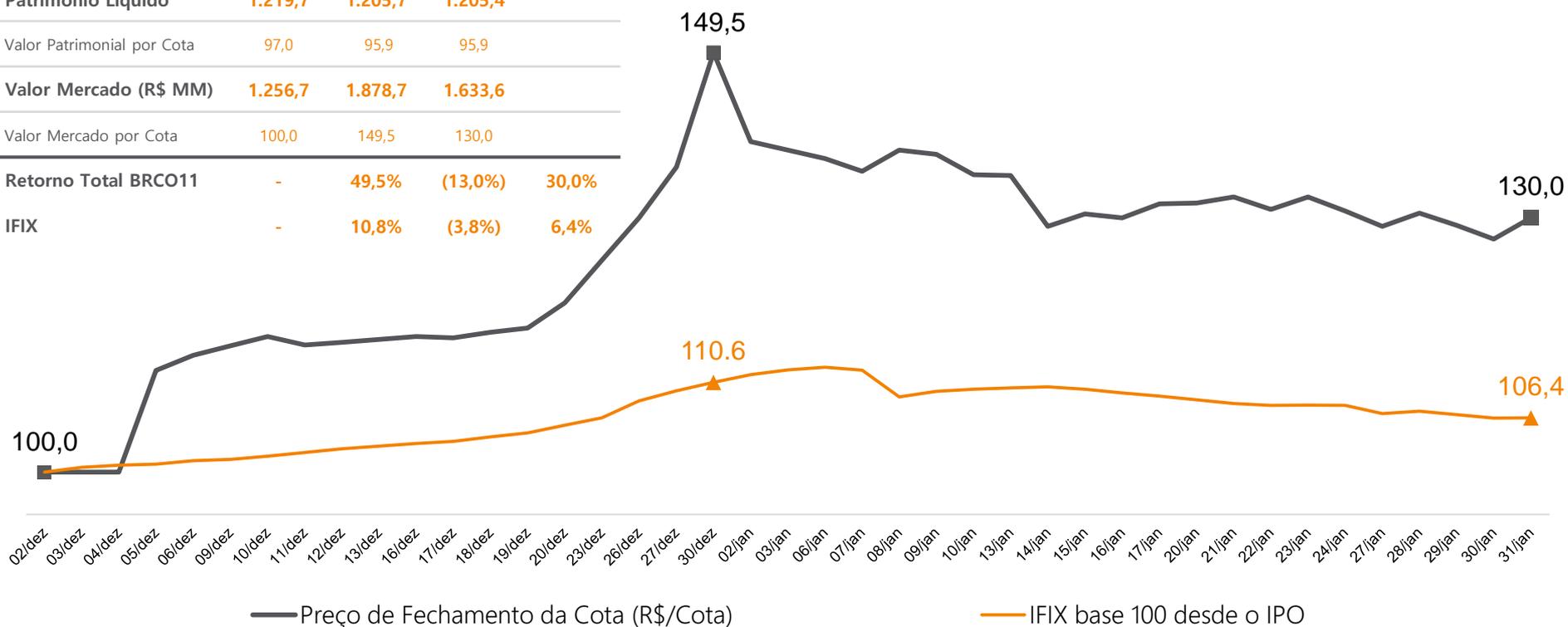
Evolução da Posição de Caixa (R\$ milhares)



Rentabilidade da Cota

Evolução do Preço da Cota (R\$/cota)

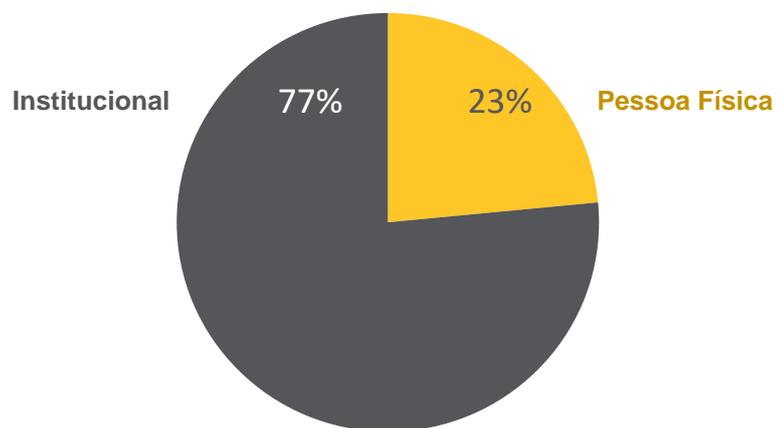
R\$ milhões	IPO	dez/19	jan/20	Acumulado
Patrimônio Líquido	1.219,7	1.205,7	1.205,4	
Valor Patrimonial por Cota	97,0	95,9	95,9	
Valor Mercado (R\$ MM)	1.256,7	1.878,7	1.633,6	
Valor Mercado por Cota	100,0	149,5	130,0	
Retorno Total BRCO11	-	49,5%	(13,0%)	30,0%
IFIX	-	10,8%	(3,8%)	6,4%



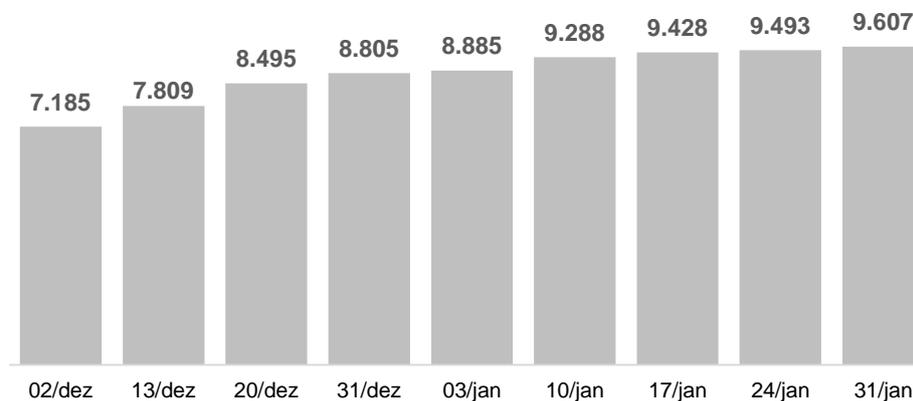
Negociação da Cota

	IPO	dez/19	jan/20	Acumulado
Presença em Pregões (%)	-	100%	100%	100%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	-	8,0	4,6	6,0
Giro (% de cotas)	-	8,7%	6,0%	14,8%
Quantidade de Cotas	12.566.391	12.566.391	12.566.391	12.566.391
Número de Cotistas	7.185	8.805	9.607	9.607

Perfil do Investidor¹



Número de Cotistas



¹ Posição de 31/01/2020

Contatos

RAFAEL S. DA FONSECA

**CFO &
RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

rafaelf@bresco.com.br

+55 11 4058-4588



FELIPE SANGALLI

**PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO &
RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

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 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 Ltda. Bresco Logística FII – Relatório Gerencial – 2019 (Data-base: 31/12/2019)



BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS

Anexos

Características do Fundo

Público Alvo
Investidores em Geral

Prazo de Duração
Indeterminado

Administrador & Custodiante
Oliveira Trust

Taxa de Administração
0,0975% a.a.¹

Gestor
Bresco

Taxa de Gestão
1,0% a.a

Taxa de Performance
20% do que exceder
IPCA + 6%

Rendimentos
Mensal



¹ 0,0975% ao ano, incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R\$1.000.000.000,00 e 0,0275% ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R\$1.000.000.000,00



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

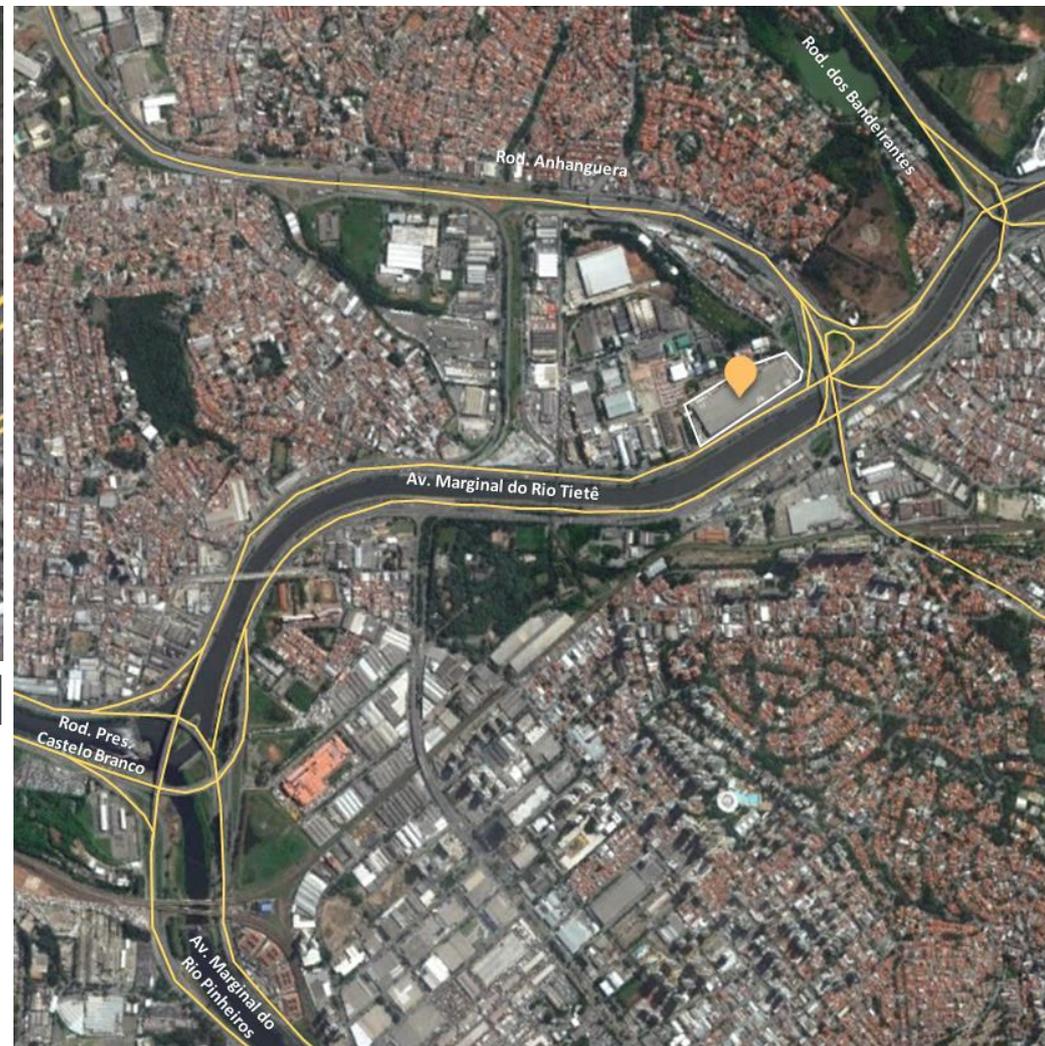
GPA CD06 São Paulo



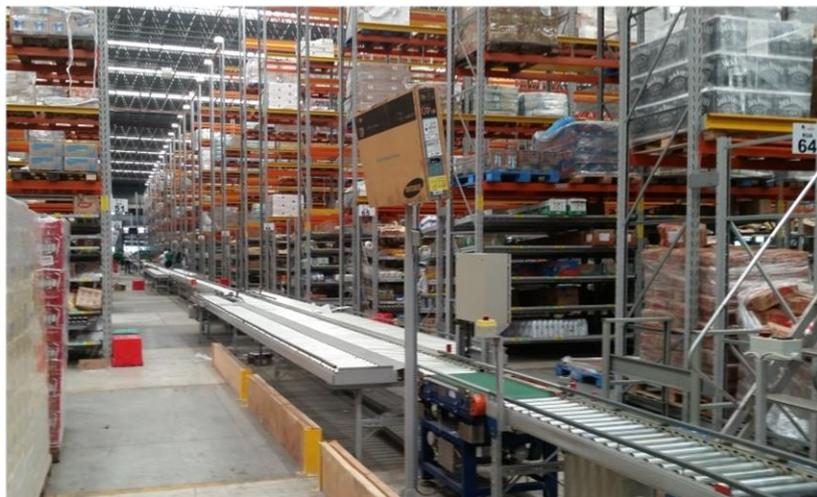
Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- Rod. Anhanguera: 250 m
- 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 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

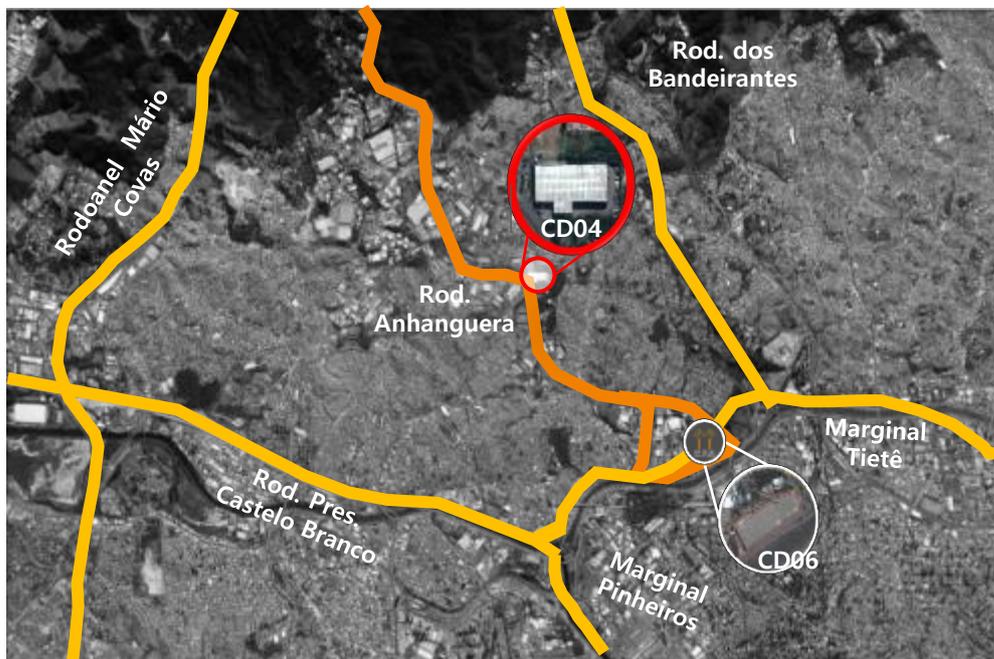
Especificações Técnicas

- 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



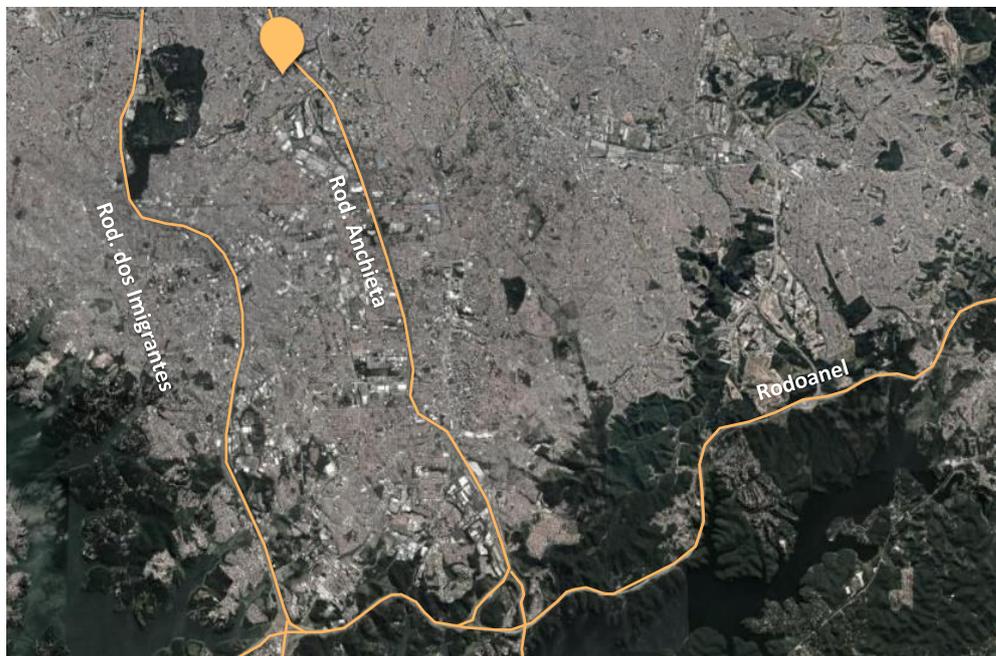
Especificações Técnicas

- 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

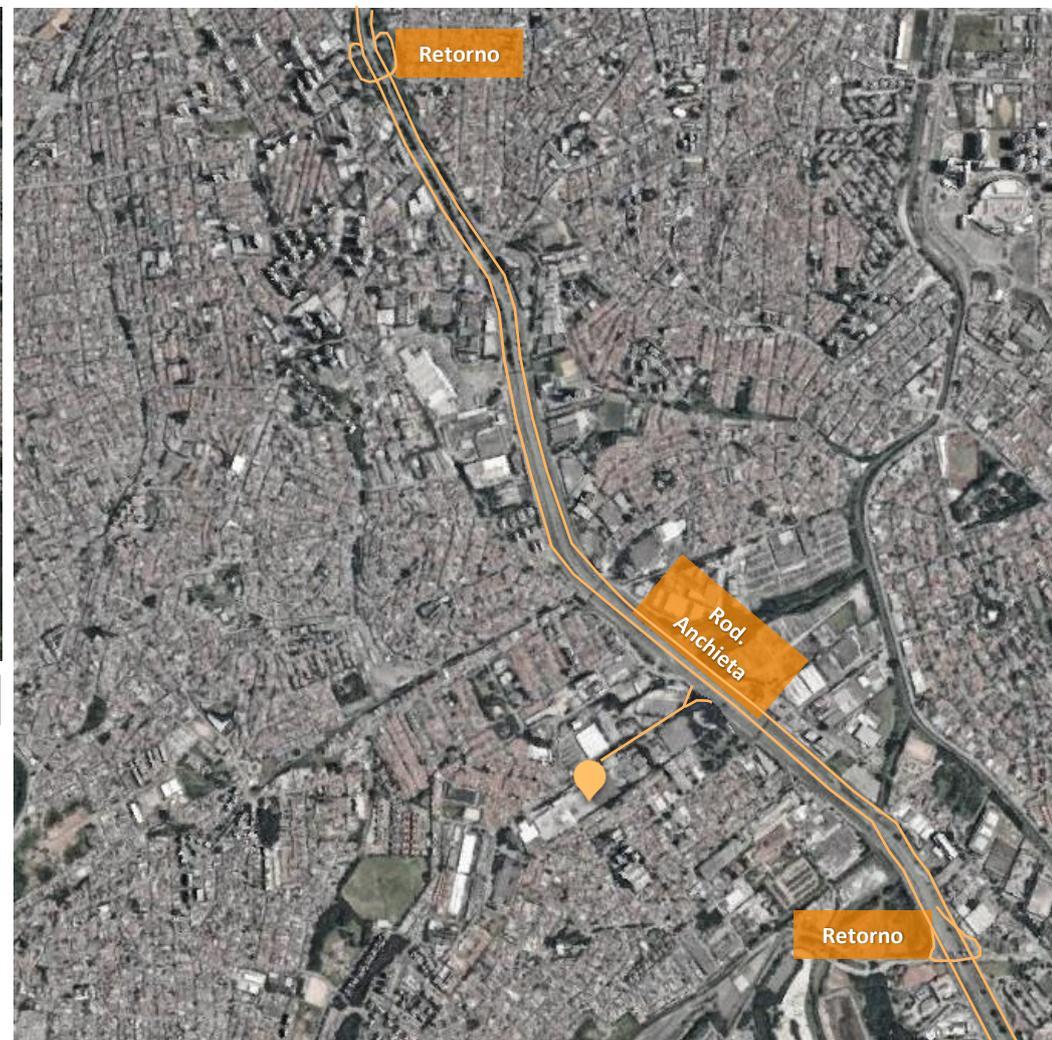
Whirlpool São Paulo



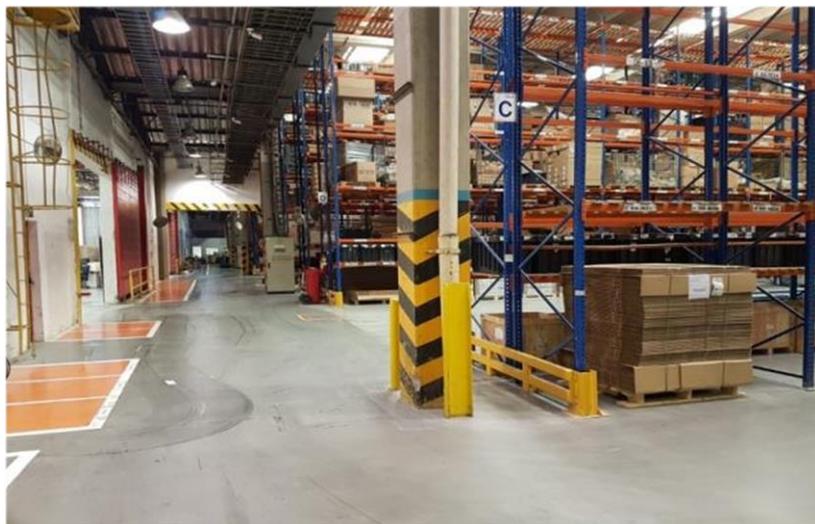
Localização

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

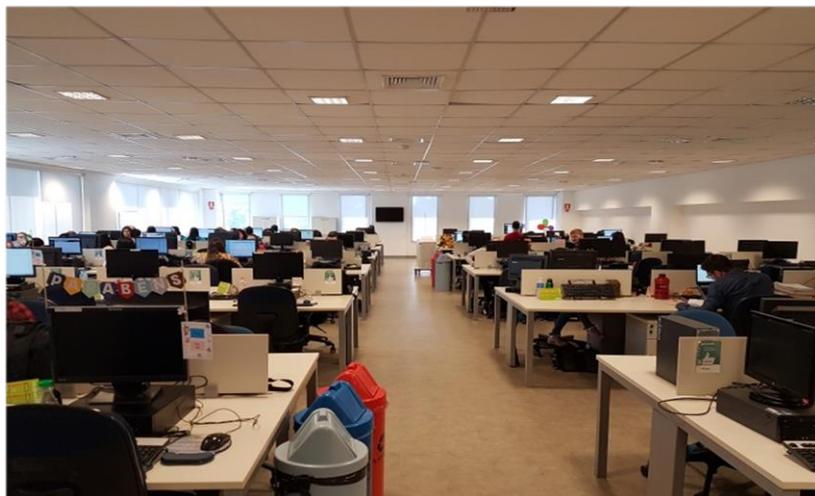


Whirlpool São Paulo



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



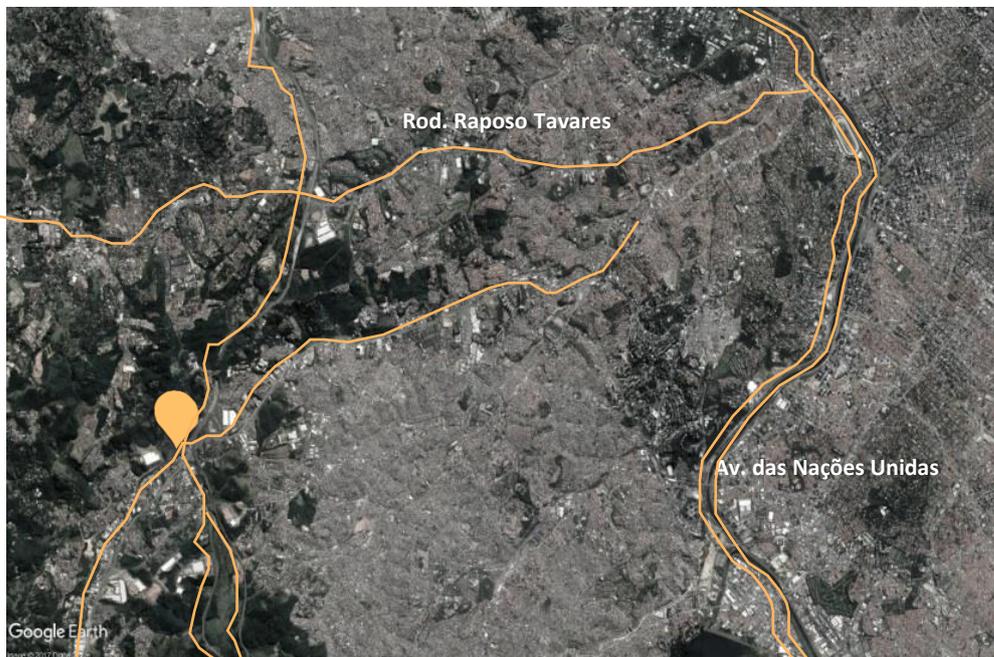
Especificações Técnicas

- 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





¹ Locação de 7.476,58 m² de área de galpão e 10.605,17 m² de área de pátio

Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Terreno: 31,2 mil m²
- ABL¹: 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



HUB NATURA ITUPEVA
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
ITUPEVA - SP
34.845 m²

Hub Natura Itupeva



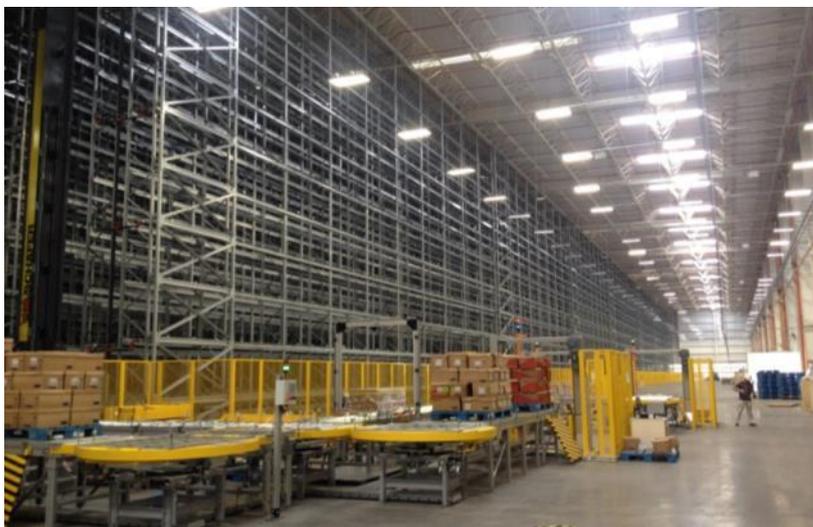
Localização

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



Grupo
BIGNARDI
Solução em Papel

HEALTH • HYGIENE • HOME

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



COTY



BRESCO CONTAGEM
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
CONTAGEM - MG
61.104 m²



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 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
- 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

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

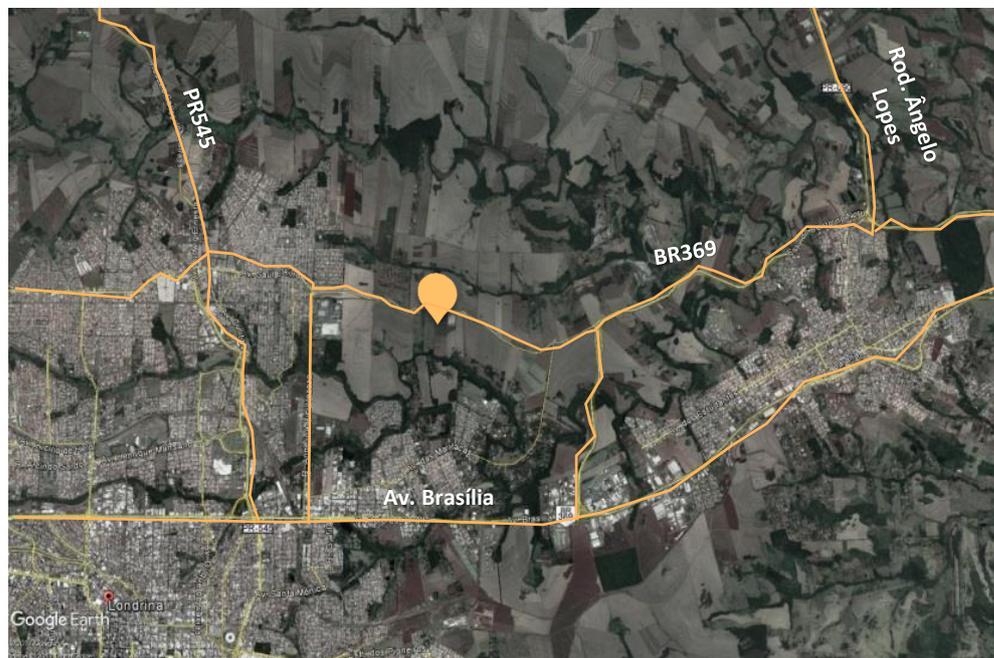
Especificações Técnicas

- 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