

## **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

### **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 14 DE DEZEMBRO DE 2020**

**Data, hora e local:** Aos 14 dia(s) do mês de dezembro do ano de 2020, às 15:00 horas, por meio de plataforma virtual disponibilizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.87/0001-91 ("Administradora").

**Convocação:** Enviada aos Cotistas, em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "Instrução CVM 472", respectivamente), do artigo 67 da Instrução da CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM 555") e nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento").

**Presença:** Presentes os Cotistas detentores de 59,9771% das cotas emitidas pelo Fundo e representantes legais da Administradora e da Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").

**Composição da Mesa:** **Presidente:** Sr. Rafael Schramm da Fonseca – **Secretário:** Sr. Paulo Henrique Amaral Sá.

**Ordem do Dia:** Nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, com recursos captados por meio da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, de 100% (cem por cento) do Imóvel Bresco Bahia, situado na cidade de Lauro Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, objeto da matrícula nº 53.033 do Oficial de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas/BA ("Bresco Bahia"), de propriedade da Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65 ("Bresco VII"), controlada indiretamente pelo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Bresco Growth"), fundo de investimento administrado pela Administradora e gerido pelo Gestor, e, conseqüentemente, a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, tendo em vista que a aquisição do Bresco Bahia é considerada uma

situação de conflito de interesses, uma vez que a Bresco VII é entidade administrada pelo Gestor, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tal aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor.

**Esclarecimentos Iniciais:** A Administradora deu início a presente Assembleia, após a leitura da respectiva ordem do dia, lembrou aos Cotistas presentes que não podem votar nas Assembleias Gerais: (i) a Administradora, (ii) a Gestora, (iii) seus sócios, diretores e funcionários, (iv) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora e seus sócios, diretores e funcionários, (v) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu a Administradora também que tal vedação não se aplica quando (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, a Administradora solicitou que qualquer Cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstinhasse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Neste ato, a Administradora registra que recebeu, de forma eletrônica, a manifestação de conflito de interesse de Cotistas detentores de aproximadamente 35,2954% das cotas emitidas do Fundo, logo, tais cotas não estão aptas a serem consideradas no cômputo do quórum, devendo, portanto, serem subtraídas do total de cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN de 01 de abril de 2019.

**Deliberação:** Após a apresentação do Gestor, cujo material encontra-se anexo a presente ata ("Anexo I"), exame e revisão da matéria constante da ordem do dia, considerando os votos recebidos de forma eletrônica, os Cotistas detentores de 37,7798% das cotas emitidas pelo Fundo, sendo que foram excluídas do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e impedidos de votar, resolveram:

Aprovar a aquisição, pelo Fundo, com recursos captados por meio da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, de 100% (cem por cento) do Bresco Bahia, de propriedade da Bresco VII, controlada indiretamente pelo Bresco Growth, nos termos do artigo 6.1, item (xi), do Regulamento, pelo valor de R\$ 194.573.890,69 (cento e noventa e quatro milhões, quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e noventa reais e sessenta e nove centavos) em 2 (duas) parcelas:

- a) **1ª parcela** de R\$ 132.013.303,76, referente ao G100, em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do compromisso de compra e venda do imóvel a ser firmado entre o Fundo e a Bresco VII; e

- b) **2ª parcela** de R\$ 62.560.586,93, referente ao G200, após a conclusão da construção, prevista para fevereiro de 2021 mediante a assinatura da escritura pública de compra e venda do Bresco Bahia.

A Administradora e o Gestor registram, neste ato, que os laudos de avaliação, elaborados pela Cushman & Wakefield, que balizaram o valor de mercado do Imóvel Bresco Bahia encontram-se disponíveis para consulta dos Cotistas em suas respectivas sedes.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém quisesse fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2020.

---

**Rafael Schramm da Fonseca**  
Presidente

---

**Paulo Henrique Amaral Sá**  
Secretário

Administradora:

---

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Gestor:

---

**Bresco Gestão e Consultoria Ltda.**

**ANEXO I À ATA DE ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, REALIZADA EM 14 DE  
DEZEMBRO DE 2020**

**APRESENTAÇÃO DA GESTORA**

**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

Código de Negociação na B3: "BRCO11"

Nome de Pregão: FII BRESCO



**BRESCO**

**Material de Apoio**

**Assembleia Geral Extraordinária**

**14 de dezembro de 2020**



# Bresco Bahia



2020  
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO  
LAURO DE FREITAS - BA  
56.217 m<sup>2</sup>



# Bresco Bahia





# Bresco Bahia



## Localização

**Rod. BA-535. km 23, Lauro de Freitas - BA**

- 2 km da Rodovia BA-526
- 5.5 km da Rodovia BA-324
- 7,5 km da Rodovia BA-099
- 13 km do Aeroporto SSA
- 14 km de Camaçari
- 16 km do Porto de Aratu
- 23 km de Salvador





# Bresco Bahia



## Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Lauro de Freitas - BA)
- Terreno: 226,5 mil m<sup>2</sup>
- ABL: 56,2 mil m<sup>2</sup> (38,1 mil m<sup>2</sup> da 1ª Fase)
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: set/20
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: Típico

## Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m<sup>2</sup>
- Modulável
- Piso nivelado a laser
- Processo de Certificação LEED
- Usina de Energia Solar



# Mercado Livre

2T20



~US\$ **60,4**  
Bilhões de  
Valor de Mercado<sup>1</sup>

~US\$ **2,7** Bi  
de Faturamento  
(Crescimento de 123% YoY)

**178**  
Milhões de Itens Vendidos  
(Crescimento de 101% vs 2T19)

**70%**  
dos Pedidos Entregues  
em até 2 dias

**Empresa Mais  
Valiosa da  
América Latina<sup>1</sup>**

Presença em **19**  
países  
(Site de e-commerce com o maior número  
de Visitas da América Latina)

**65,5** milhões  
de Usuários Ativos  
(Crescimento de 38% vs 2T19)

**29,9** milhões  
de Novos Usuários  
(Crescimento de 21% vs 2T19)

**1,4** milhão  
# de Entregas Diárias  
de Mercadorias

<sup>1</sup> Valor de mercado de 06/ago, data em que o Mercado Livre ultrapassou a Vale e se tornou a empresa mais valiosa da América Latina

# Valor de Aquisição

Bresco Bahia	G100	G200	Total
ABL (m²)	38.141,97	18.075,33	56.217,30
Locação Mensal (R\$)	880.088,69	417.070,58	1.297.159,27
Locação Mensal (R\$/m²)	23,07	23,07	23,07
<b>Receita Anual (R\$)</b>	<b>10.561.064,28</b>	<b>5.004.846,96</b>	<b>15.565.911,24</b>
<b>Valor de Mercado<sup>1</sup> (R\$)</b>	<b>139.113.000,00</b>	<b>66.177.000,00</b>	<b>205.290.000,00</b>
R\$/m²	3.647	3.661	3.652
Cap Rate	7,59%	7,56%	7,58%
<b>Valor de Aquisição (R\$)</b>	<b>132.013.303,76</b>	<b>62.560.586,93</b>	<b>194.573.890,69</b>
R\$/m²	3.461	3.461	3.461
Cap Rate	8,00%	8,00%	8,00%
Desconto	5,10%	5,46%	5,22%

<sup>1</sup> De acordo com os laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield  
 Nota: Valores não incluem os custos de ITBI e Laudêmio



# Transação Proposta

- Aquisição do Bresco Bahia pelo valor total de **R\$ 194.573.890,69** em 2 (duas) parcelas:
  - 1ª parcela de **R\$ 132.013.303,76**, referente ao G100, em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel e;
  - 2ª parcela de **R\$ 62.560.586,93**, referente ao G200, após a conclusão da construção, prevista para fevereiro de 2021 mediante a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel.



BRESCO

RELAÇÕES BEM CONSTRUÍDAS