



**POLÍTICA DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS, RATEIO  
E DIVISÃO DE ORDENS, ALOCAÇÃO E  
CONFLITO DE INTERESSES**

BRESKO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.

## 1. INTRODUÇÃO

A **BRESCO INVESTIMENTOS E GESTÃO LTDA.**, por si ou por suas entidades afiliadas, ("Bresco") atua como gestora de investimentos imobiliários na aquisição, no desenvolvimento e na administração de imóveis seguindo através de operações de *build to suit*, *sale-leaseback*, aquisição e desenvolvimento de terrenos e propriedades para locação e/ou venda, entre outros.

Os imóveis geridos pela Bresco integram na presente data, o portfólio dos fundos Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Bresco Logística"), Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário ("Bresco Growth") e Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário ("Bresco Coinvestimento" e, em conjunto com Bresco Logística e Bresco Growth, "Fundos"), possuem as seguintes estratégias:

- Bresco Logística: investir imóveis e/ou em direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo ativo imobiliário.
- Bresco Growth: investir em imóveis e/ou em direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e/ou parques corporativos e que estejam em fase de desenvolvimento, assim definidos como aqueles ainda em fase de construção, e/ou que necessitam de reformas, expansões ou investimentos relevantes (*retrofit*), e/ou com uma taxa de ocupação inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo ativo imobiliário.
- Bresco Coinvestimento: desenvolver, locar, estabilizar e promover o investimento e desinvestimento, direta ou indiretamente de determinados ativos imobiliários, observado o regime de coinvestimento em conjunto com o Bresco Growth.

Sem prejuízo, a Bresco poderá vir a gerir outros fundos imobiliários com estratégias diversificadas de investimento em ativos imobiliários ou diferentes públicos-alvo. Para todos os fins, outros fundos imobiliários que venham a ser geridos pela Bresco estão incluídos na definição de "Fundos" no âmbito desta política para todos os fins.

## 2. POLÍTICA DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS

### 2.1. Seleção e Aquisição de Ativos Imobiliários

Considerando o histórico e a origem da Bresco, conforme descrição do item 1 acima, os imóveis que integram ou integrarão as carteiras dos Fundos ("Ativos Imobiliários") estarão de acordo com as estratégias e políticas de investimentos dos Fundos.

Na hipótese de aquisição de Ativos Imobiliários não desenvolvidos pela Bresco, tais Ativos Imobiliários deverão ser selecionados considerando os seguintes fatores:

- i. Visão da condição macroeconômica e política do país onde estão localizados e suas consequências nos diversos setores da economia;
- ii. A localização, qualidade da construção e especificidade do Ativo Imobiliário;
- iii. A existência de eventuais contingências ambientais, fiscais e jurídicas relacionadas ao Ativo Imobiliário e/ou seus proprietários;
- iv. A análise financeira e do perfil ético dos vendedores e eventuais ocupantes do Ativo Imobiliário, dentre outros; e
- v. A adequação dos valores de locação e aquisição do Ativo Imobiliário em relação ao mercado onde está localizado.

Neste caso, a decisão de aquisição poderá ser submetida a um comitê executivo interno da Bresco, e/ou aos sócios da Bresco, e/ou, quando aplicável, ao comitê de investimento dos Fundos. E, uma vez aprovada, deverá seguir o procedimento abaixo:

- i. Realização de avaliações técnicas detalhadas para avaliar a potencial aquisição de Ativos Imobiliários, a qual envolverá, no mínimo, 3 (três) fases sequenciais:
  - (a) Adequação: o Ativo Imobiliário em análise deve estar adequado ao objetivo e à política de investimento dos Fundos;
  - (b) Análise econômico-financeira: estudos técnicos sobre as características, e potenciais riscos econômico-financeiros e mercadológicos do Ativo Imobiliário;
  - (c) Análise Geral: aspectos jurídicos, técnicos próprios, ambientais, entre outros julgados relevantes no âmbito do projeto envolvido no Ativo Imobiliário específico.

Caso a aquisição do Ativo Imobiliário envolva a participação em sociedade de propósito específico ("SPE"), deverão ser considerados os seguintes requisitos adicionais na análise de adequação, prevista no item (i) acima:

- i. Características da empresa-alvo:
  - (a) Complexidade operacional;
  - (b) Quadro societário da Sociedade de Propósito Específico (SPE);
  - (c) Estrutura de governança existente; e

(d) Descrição dos sócios e breve descrição do histórico da SPE.

ii. as questões jurídicas envolvidas no empreendimento/SPE.

Todas as análises descritas acima serão formalizadas num relatório contendo os fundamentos que sustentarão a escolha do Ativo Imobiliário para compor a carteira dos Fundos, sempre em consonância com a estratégia e a política de investimentos.

Para monitoramento dos Ativos Imobiliários, a Bresco observa as regras de monitoramento e reavaliação definidas no regulamento dos Fundos. Em complemento, a Bresco mantém o seu próprio processo de monitoramento, com reavaliações periódicas a serem realizadas no mínimo anualmente.

A depender das regras previstas no regulamento dos Fundos, do tipo do Ativo Imobiliário e de sua complexidade e especificidade, o monitoramento e as reavaliações poderão ser realizados em periodicidade menor e, eventualmente, contar com a contratação de empresa de consultoria especializada imobiliária.

Durante o processo de monitoramento dos ativos, a Bresco deverá adotar imediatamente medidas de correção caso sejam identificados Ativos Imobiliários em desacordo com o objetivo e a política de investimentos dos Fundos.

Visando o reenquadramento dos Ativos Imobiliários, as medidas a serem adotadas pela Bresco incluem:

- i. convocar o comitê de investimento dos Fundos, caso aplicável;
- ii. convocar eventuais comitês executivos da Bresco encarregados de tal análise, se aplicável, ou diretamente os sócios da Bresco para solução da demanda;
- iii. comunicar e/ou convocar os cotistas dos Fundos para posicioná-los acerca do desacordo; e
- iv. traçar, observadas sempre as regras definidas no regulamento dos Fundos, um plano de reenquadramento.

### **3. POLÍTICA DE RATEIO E DIVISÃO DE ORDENS, ALOCAÇÃO E CONFLITO DE INTERESSES**

A presente seção tem por objetivo formalizar e estabelecer princípios, regras e procedimentos aplicáveis para: (i) rateio e divisão de ordens de uma forma geral, (ii) alocação de Ativos Imobiliários entre os Fundos e (iii) tratamento das situações de potencial conflito de interesses na gestão dos Fundos.

#### **3.1. Rateio e Divisão de Ordens**

Entende-se por ordem (“Ordem” ou “Ordens”) o ato mediante o qual se determina que uma determinada contraparte (corretora ou distribuidora de valores mobiliários) negocie ou registre operação com valor mobiliário, para carteira de investimentos de clientes nas condições que especificar. As Ordens terão o prazo que for determinado no momento de sua transmissão e podem ser dos seguintes tipos:

- i. Ordem a Mercado – é aquela que especifica somente a quantidade e as características dos ativos ou direitos a serem comprados ou vendidos, devendo ser executada pela corretora a partir do momento em que for recebida;
- ii. Ordem Limitada – é aquela que deve ser executada somente a preço igual ou melhor do que o especificado pelo gestor; e
- iii. Ordem Casada – é aquela cuja execução está vinculada à execução de outra Ordem do gestor, podendo ser com ou sem limite do preço.

As Ordens poderão ser transmitidas verbalmente por telefone ou transmitidas por escrito, via meios eletrônicos (email, Teams, carta, messengers).

Pode ocorrer que uma dada ordem, referente a um determinado ativo, por motivo de ganho de eficiência, venha a se referir a mais de um cliente. Neste caso será necessário ratear os ativos após a execução da ordem. O rateio será executado utilizando-se o mesmo preço médio para cada carteira de investimentos ou fundo de investimento, não sendo permitida vantagem para uma em detrimento de outro.

As Ordens de clientes não vinculados terão prioridade em relação às ordens de pessoas a ela vinculadas. As ordens de Pessoa Vinculada deverão ser atendidas posteriormente às ordens de Cliente que não seja Pessoa Vinculada. Considera-se Pessoa Vinculada para fins desta política: (i) administradores, empregados, operadores e preposto, inclusive estagiários e trainees; (ii) sócios ou acionistas pessoas físicas; (iii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (i) e (ii); (iv) fundos exclusivos cujas cotas sejam de propriedade das entidades/pessoas ligadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima e que sejam geridos pela própria gestora; (v) qualquer outro “veículo” ou estrutura que, do ponto de vista econômico, represente operação de carteira própria da gestora ou de interesse de qualquer pessoa relacionada nos itens (i), (ii) e (iii).

### 3.2. Alocação de Ativos Imobiliários

#### *Alocação de Ativos Imobiliários entre os Fundos*

No curso ordinário das operações da Bresco enquanto gestora dos imóveis, são realizados contatos com potenciais clientes (*onboarding*) visando a identificar as suas necessidades comerciais em curto ou longo prazo.

A partir desse processo inicial, a Bresco consegue identificar quais imóveis do portfólio dos Fundos gerido pela Bresco melhor atende suas necessidades, ou se é o caso de desenvolvimento de um novo empreendimento imobiliário para aquele cliente em potencial ou qualquer outra modalidade de estrutura ou negociação imobiliária (contrato de locação atípico, *build to suit*, *sale-leaseback*, entre outros).

Nesse sentido, as decisões de investimento e/ou de desinvestimento serão tomadas pela Bresco, em um primeiro momento, sempre tendo como norte as necessidades comerciais dos clientes da Bresco enquanto gestora dos imóveis (*business-oriented*). Dessa forma, a depender das necessidades dos clientes da Bresco, a decisão de alocação do Ativo Imobiliário será realizada, preferencialmente, de forma a considerar a adequação das necessidades do cliente ao portfólio de cada um dos Fundos.

Para esse fim, a decisão de alocação levará em consideração os seguintes parâmetros:

- i. A estratégia e a política de investimento de cada um dos Fundos (ativo em desenvolvimento *versus* ativos maduros);
- ii. O prazo de duração dos Fundos e dos seus investimentos;
- iii. A rentabilidade alvo; e
- iv. O público-alvo e o perfil de risco do investidor.

### 3.3. Conflito de Interesses

Uma situação de conflito de interesses pode ser caracterizada quando determinado sócio, diretor, empregado, funcionário, trainee e/ou estagiário da Bresco (em conjunto "Colaboradores" e, individualmente, o "Colaborador") possua interesse não seja independente em relação à matéria em discussão, de forma que tal Colaborador possa influenciar ou tomar decisões motivadas por interesses distintos daqueles da Bresco, dos Fundos ou dos investidores dos Fundos.

Desta forma, a Bresco, considerando seu histórico e o propósito da criação dos Fundos, identificou como principal fonte de potenciais conflitos de interesses as decisões de investimentos e de alocação entre os Fundos. Em qualquer caso envolvendo situações de conflito de interesses entre Colaboradores, estas serão primeiramente apreciadas pela Diretoria de Compliance da Bresco, que analisará qual a estratégia adequada para a sua mitigação, tais como a aplicação de medidas disciplinares, adoção de medidas visando à segregação de áreas específicas ou de servidores de informação (arquivos e e-mails), assinatura de termo de compromisso específico ou encaminhamento da solução da demanda a comitês executivos da Bresco e/ou diretamente aos sócios da Bresco, conforme aplicável.

Outras situações de potenciais conflitos de interesses envolvendo a gestão dos Fundos podem ser identificadas no curso do exercício das funções da Bresco e, sempre que

ocorrer, tal situação será submetida à Diretoria de Compliance e/ou a comitês executivos da Bresco e/ou diretamente aos sócios da Bresco, conforme aplicável.

#### **4. DISPOSIÇÕES FINAIS**

Esta política entrará em vigor na data de sua divulgação, revogando e substituindo qualquer comunicação anterior sobre o assunto, devendo ser revisada pela Diretoria de Compliance no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) meses.

Atualizado em 16 de agosto de 2023