

# **Demonstrações Financeiras**

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

31 de dezembro de 2023 e 2022  
com Relatório do Auditor Independente

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial .....	6
Demonstração do resultado .....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora da

### **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui propriedades para investimento mensuradas ao valor justo no montante de R\$1.469.342 mil, que representava 82,77% do seu patrimônio líquido. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Fundo, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa nº 5. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras do Fundo.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administradora do Fundo e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administradora do Fundo, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa nº 5, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a referida base de cálculo deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 8.f.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, que são derivados da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança é a Administradora do Fundo com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de março de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC 2SP-034519/O-6



Henrique Furtado Maduro  
Contador CRC SP-291892/O

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023		2022	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Ativo					
Circulante		<b>351.190</b>	<b>19,78%</b>	39.029	2,17%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	<b>37.037</b>	<b>2,09%</b>	25.975	1,45%
Disponibilidade		<b>3</b>	<b>0,00%</b>	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento		<b>37.034</b>	<b>2,09%</b>	25.973	1,45%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<b>314.152</b>	<b>17,70%</b>	13.054	0,73%
Letras de Crédito Imobiliário	5.e	<b>141.192</b>	<b>7,95%</b>	-	0,00%
Venda de imóveis a receber	5.a.ii	<b>160.727</b>	<b>9,05%</b>	-	0,00%
Aluguéis a receber	5.a.iv	<b>11.080</b>	<b>0,62%</b>	9.709	0,54%
PDD - aluguéis a receber	5.a.iv	<b>(369)</b>	<b>-0,02%</b>	-	0,00%
Adiantamentos expansão e benfeitorias		-	<b>0,00%</b>	1.760	0,10%
Valores a receber	5.v.iii	<b>1.522</b>	<b>0,09%</b>	1.585	0,09%
Despesas antecipadas		<b>1</b>	<b>0,00%</b>	-	0,00%
Taxa Anbima		<b>1</b>	<b>0,00%</b>	-	0,00%
Não circulante imobiliário		<b>1.469.347</b>	<b>82,77%</b>	1.793.658	99,90%
Propriedade para investimento		<b>1.469.342</b>	<b>82,77%</b>	1.793.653	99,90%
Imóveis acabados	5.iii	<b>1.469.342</b>	<b>82,77%</b>	1.792.542	99,84%
Em construção	5.b	-	<b>0,00%</b>	1.111	0,06%
Ações de sociedade de propósito específico					
Bresco VI	5.d	<b>5</b>	<b>0,00%</b>	5	0,00%
Total do ativo		<b>1.820.537</b>	<b>102,56%</b>	1.832.687	102,08%

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balço patrimonial--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023		2022	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Passivo					
Circulante		<b>24.710</b>	<b>1,39%</b>	15.775	0,88%
Lucros a distribuir	8.f	<b>14.631</b>	<b>0,82%</b>	9.606	0,54%
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c	<b>3.609</b>	<b>0,20%</b>	3.443	0,19%
Reparos devolução do imóvel		<b>3.500</b>	<b>0,20%</b>	-	0,00%
Caução		<b>2.587</b>	<b>0,15%</b>	1.558	0,09%
Gastos com imóveis a pagar		<b>230</b>	<b>0,01%</b>	249	0,01%
Demais valores a pagar		<b>107</b>	<b>0,01%</b>	-	0,00%
Expansão		<b>72</b>	<b>0,00%</b>	946	0,05%
Auditoria externa		<b>25</b>	<b>0,00%</b>	23	0,00%
Despesas operacionais - CRI	5.c.i	<b>(51)</b>	<b>0,00%</b>	(50)	0,00%
IPTU a pagar		<b>-</b>	<b>0,00%</b>	-	0,00%
Não circulante imobiliário		<b>20.607</b>	<b>1,16%</b>	21.514	1,20%
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c	<b>21.008</b>	<b>1,18%</b>	21.966	1,22%
Despesas operacionais - CRI	5.c.i	<b>(401)</b>	<b>-0,02%</b>	(452)	-0,03%
Total do passivo		<b>45.317</b>	<b>2,55%</b>	37.289	2,08%
Patrimônio líquido		<b>1.775.220</b>	<b>100,00%</b>	1.795.398	100,00%
Cotas integralizadas		<b>1.156.891</b>	<b>65,17%</b>	1.156.891	64,44%
Reservas de lucros		<b>640.984</b>	<b>36,11%</b>	661.162	36,83%
Custos de emissão de cotas		<b>(22.655)</b>	<b>-1,28%</b>	(22.655)	-1,26%
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>1.820.537</b>	<b>102,55%</b>	1.832.687	102,08%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2023	2022
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5 a.vi	127.608	137.790
Correção monetária - venda de imóveis	5.a.ii	18.638	-
Resultado na venda de imóveis	5.a.ii	(4.235)	-
PDD - aluguéis	5.a.iv	(369)	-
Depósito judicial - GPA	15	12.638	-
Multa rescisória	5.iv	4.660	1.168
Ajuste ao valor justo - imóveis		830	36.922
Multa rescisória - Magazine Luiza	5.iv	285	-
Despesas com manutenção e conservação	5.a.v	(4.781)	(2.874)
Equivalência patrimonial	5.d	(8)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		155.266	173.006
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários			
Pagamento dívida	5.c.i	-	3.238
Custo de emissão - CRI	5.c.ii	(50)	(153)
Operação CRI - JBS		(1.952)	-
Obrigação CRI - Juros	5.c.i	(1.541)	(1.505)
Obrigação CRI - Correção monetária	5.c.i	(1.121)	(1.380)
Resultado líquido da operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários		(4.664)	200
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento	4	6.589	3.585
Letras de Crédito Imobiliário	5.e	1.192	-
Resultado com aplicações em operações compromissadas		63	668
Outras receitas/despesas operacionais		14	179
Resultado líquido de outros ativos financeiros		7.858	4.432
Outras despesas	10	(27.894)	(17.887)
Taxa de gestão		(16.579)	(14.990)
Taxa de performance		(7.162)	-
Tributárias		(1.537)	(916)
Advogados		(1.410)	(167)
Taxa de administração		(407)	(870)
Auditoria		(173)	(163)
Taxa de controladoria		(139)	-
Taxa de custódia		(140)	(153)
Serviços do sistema financeiro		(122)	(77)
Cartório		(93)	-
Consultoria		(85)	(27)
Formador de mercado		(43)	(96)
Outras despesas administrativas		(4)	(204)
Taxa de escrituração		-	(224)
Lucro líquido do exercício		130.566	159.751
Quantidade de cotas		14.778.781	14.778.781
Resultado líquido por cota (em reais)		8,83	10,81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/prejuízo acumulados	Reservas	Total
Em 31 de dezembro de 2021		1.156.891	(22.760)	-	620.232	1.754.363
Reversão custos diretamente relacionados a emissão de cotas	8.b	-	105	-	-	105
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.f	-	-	(118.821)	-	(118.821)
Lucro líquido do exercício		-	-	159.751	-	159.751
Constituição de reserva		-	-	(40.930)	40.930	-
Em 31 de dezembro de 2022		1.156.891	(22.655)	-	661.162	1.795.398
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.f	-	-	(150.744)	-	(150.744)
Lucro líquido do exercício		-	-	130.566	-	130.566
Constituição de reserva		-	-	20.178	(20.178)	-
Em 31 de dezembro de 2023		<b>1.156.891</b>	<b>(22.655)</b>	-	<b>640.984</b>	<b>1.775.220</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação em Letras de crédito imobiliário	<b>(140.000)</b>	-
Recebimento de aluguéis	<b>126.186</b>	139.310
Depósitos judiciais	<b>12.638</b>	-
Baixa de caução	-	2.182
Rendas de operações compromissadas	<b>63</b>	668
Rendas de cotas de fundo de investimento	<b>6.898</b>	3.585
Rendas de aluguéis - multa	<b>4.659</b>	1.168
Pagamento da taxa de gestão	<b>(16.579)</b>	(15.377)
Pagamento taxa de performance	<b>(7.162)</b>	-
Pagamento de despesas com imóveis	<b>(2.708)</b>	(6.191)
Pagamento de despesas tributárias	<b>(1.537)</b>	(916)
Pagamento de despesas com advogados	<b>(1.383)</b>	(161)
Pagamento da taxa de administração	<b>(407)</b>	(868)
Pagamentos de auditoria	<b>(171)</b>	(184)
Pagamento da taxa de custódia	<b>(140)</b>	(153)
Pagamento de despesas com controladoria	<b>(139)</b>	-
Pagamentos com sistema financeiro	<b>(121)</b>	(77)
Demais pagamentos e recebimentos	<b>(110)</b>	-
Pagamento de despesas com cartório	<b>(93)</b>	(5)
Formador de mercado	<b>(43)</b>	(96)
Pagamento de despesas com consultoria	<b>(85)</b>	(16)
Pagamento de despesas com correios	-	(180)
Pagamento da taxa de escrituração	-	(224)
Caixa líquido das atividades operacionais	<b>(20.234)</b>	122.465
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de imóvel	<b>182.911</b>	-
Aumento de capital de companhia investida	<b>(8)</b>	(5)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	<b>(4.491)</b>	(3.393)
Gastos com propriedades para investimento em construção	<b>(741)</b>	(22.202)
Adiantamento de gastos com propriedades para investimento acabadas	-	(2.590)
Reparos devolução do imóvel	<b>3.500</b>	-
Multa rescisória - Magazine Luiza	<b>285</b>	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<b>181.456</b>	(28.190)

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	<b>(145.719)</b>	(118.526)
Cessão de crédito CRI	<b>(3.508)</b>	25.500
Custo de emissão da CRI	<b>(987)</b>	(500)
Repasse securitizadora	<b>54</b>	56
Despesas com honorários - a diferir	-	(100)
Certidões e cartório - a diferir	-	(55)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<b>(150.160)</b>	(93.625)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>11.062</b>	650
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>25.975</b>	25.325
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>37.037</b>	25.975
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>11.062</b>	650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Bresco FII” ou “Fundo”), anteriormente denominado Bresco - Fundo de investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “Administradora”), foi constituído em 5 de agosto de 2016, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores. O Fundo possui suas cotas registradas na B3 pelo código BRCO11.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da carteira pelo Gestor. A parcela dos recursos do Bresco FII que não for investida na aquisição de ativos imobiliários será alocada em ativos financeiros, em observância à política de investimento, de modo que o Fundo poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em ativos financeiros. A carteira do Fundo é composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11 e Instrução CVM nº 472/08, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Em 13/12/2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação**

Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 e 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 07 de março de 2024.

### **3. Principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

As operações compromissadas são lastreadas por títulos públicos, porém, o resgate é feito no dia útil posterior “*over night*”, dessa forma, é um ativo de liquidez imediata.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo, tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) *Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração--Continuação

##### ii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

*Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:* essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento, certificados de recebíveis imobiliários e letras do tesouro nacional.

*Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:* esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

*Provisão para perdas por redução do valor de recuperação:* a provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

#### e) Cotas de sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

e) Cotas de sociedade de propósito específico--Continuação

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) Propriedades para investimento

*Imóveis em construção*

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo, até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável, ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

*Imóveis acabados*

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

f) Propriedades para investimento--Continuação

*Imóveis acabados--Continuação*

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

i) Reservas de lucros

Conforme determinado pelo Instrução Normativa CVM nº 516, o saldo da conta de lucros acumulados, ao final de cada exercício, deve ser transferido para a conta de reserva de lucros.

j) Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### k) Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual o fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados a venda, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

#### l) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

*Provisões:* saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos

*Passivos contingentes:* possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

*Ativos contingentes:* ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### 4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancos	3	2
Cotas de fundos de investimento (i)	37.034	25.973
<b>Total</b>	<b>37.037</b>	<b>25.975</b>

(i) Cotas de fundo

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 4. Caixa e equivalente de caixa--Continuação

Fundo	2023			2022		
	Quantidade	Valor da cota	Saldo	Quantidade	Valor da cota	Saldo
Itaú OT RF Referenciado FIC (a)	2.337.447	14,639	34.163	1.862.911	12,95	24.077
Itaú Soberano Ref. DI (b)	44.258	64,634	2.846	32.851	57,22	1.873
Itaú Top Renda Fixa Ref. DI (c)	3.899	6,522	25	4.011	5,81	23
<b>Total</b>	<b>2.385.604</b>		<b>37.034</b>	<b>1.899.773</b>		<b>25.973</b>

(a) Itaú OT Títulos Públicos Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento.

Tem o objetivo de aplicar, no mínimo, 95% de seus recursos em cotas de fundos de investimento da classe "Renda Fixa", cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda Fixa Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário "CDI".

(b) Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

Tem o objetivo de aplicar os recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário "CDI" ou da taxa SELIC, de forma que, no mínimo, 95% dos seus ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

(c) Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI

Tem o objetivo de aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Referenciado DI", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário "CDI" ou da taxa SELIC, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

### 5. Ativos de natureza imobiliária

#### a) Propriedades para investimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as propriedades para investimento estão assim representadas:

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total terreno (m²)	Áreas construídas (m²)	2023	2022
					Saldo	Saldo
101.824	Bresco Itupeva	Acabado	75.000,00	38.925,67	104.903	102.234
104.766	Bresco São Paulo (ii)	Acabado	58.836,00	53.764,56	-	327.821
136.701	Bresco Contagem	Acabado	166.816,68	72.941,44	193.410	202.510
140.212	Hub Natura Itupeva	Acabado	142.257,54	34.844,95	210.832	205.745
3.090	Bresco Resende	Acabado	50.000,64	25.487,73	53.132	52.935
5.086	Bresco Embú	Acabado	31.206,36	7.476,58	41.123	40.636
53.033	Bresco Bahia	Acabado	58.714,90	58.714,90	226.696	218.584
89.198	Whirlpool São Paulo	Acabado	61.013,00	50.952,46	224.675	224.611
91.971	Bresco Canoas	Acabado	51.400,12	33.277,67	78.696	76.926
92.627	GPA CD-04 São Paulo	Acabado	100.000,00	35.510,40	214.230	222.915
97.193	BRF Londrina	Acabado	101.603,86	23.173,00	121.645	117.625
<b>Total</b>					<b>1.469.342</b>	<b>1.792.542</b>

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação**

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### i) *Descrição das características dos ativos imobiliários - acabados*

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

##### *Bresco Itupeva*

Composto por Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, multiusuário, o imóvel foi incorporado em 30 de agosto de 2019 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da empresa Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bres Dom Gabriel). O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado. Localizado Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP.

##### *Bresco Contagem*

Condomínio logístico que compõem edificação do tipo escritório comercial composta por 4 pavimentos (prédio administrativo/apoio) e os pavimentos térreos e mezaninos (oficina e galpões) adquirido em 7 de dezembro de 2016. Na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado. Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Contagem - MG.

##### *Hub Natura Itupeva*

Composto por Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousuário, o imóvel foi incorporado em 30 de agosto de 2019 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da empresa Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bres Itupeva). O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5 Itupeva - SP.

##### *Bresco Resende*

Composto por um terreno e dois galpões logísticos que se encontram em uma região industrial, o imóvel foi incorporado em 30 de novembro de 2018 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da companhia Bres Resende Empreendimentos Imobiliários S.A. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado na Rua H, Fazenda da Barra 3, Resende - RJ.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação**

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### i) *Descrição das características dos ativos imobiliários - acabados--Continuação*

###### Bresco Embú

O imóvel foi adquirido em 20 de dezembro de 2017 e está vinculado ao projeto completo para galpão de armazenagem, para as finalidades da legislação de proteção de mananciais metropolitanos. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135, São Paulo - SP.

Em 23 de março de 2022 o fundo divulgou em fato relevante que a locatária DHL Logistics (Brazil) LTDA. ("DHL") manifestou interesse em rescindir antecipadamente o contrato de locação e promover a desocupação do Imóvel DHL Embú até 31/03/2022, haja vista o interesse da empresa MRO Serviços Logísticos S.A. ("MRO") em assumir a locação do Imóvel.

Em razão do acima exposto, a multa negociada pela rescisão antecipada do contrato de locação paga pela DHL foi de R\$1.168 (um milhão, cento e sessenta e sete mil, setecentos e três reais e cinquenta e dois centavos) pago integralmente em 28/03/2022.

###### Bresco Bahia

O Imóvel foi adquirido em dezembro de 2020, escritura definitiva de transferência em 30 de março de 2021, o imóvel é um galpão logístico triple-A, com área total de terreno de 226.513,21m<sup>2</sup> e área locável de 58.714,90m<sup>2</sup>. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, na Cidade de Lauro de Freitas, BA.

###### Whirlpool São Paulo

Composto por Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial, Monousuário, o imóvel foi incorporado em 30 de agosto de 2019 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da empresa Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bresco V). O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737, São Paulo - SP.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação**

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### i) *Descrição das características dos ativos imobiliários - acabados--Continuação*

###### Bresco Canoas

Composto por um terreno e um galpão logístico que se encontra em uma região industrial/logística, o imóvel foi incorporado em 30 de novembro de 2018 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da companhia Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários S.A. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado na Rodovia BR 386, nº 1.200, Canoas - RS.

###### GPA CD-04 São Paulo

Composto por Galpão Logístico monousuário, o imóvel foi incorporado em 30 de agosto de 2019 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da empresa Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bresco IV). O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo - SP.

###### BRF Londrina (BRF)

Em 28 de setembro de 2018, o Fundo firmou, na qualidade de superficiário, a Escritura Pública de Concessão de Direito de Superfície do imóvel localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 97.193 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com o objetivo de construção sob medida e concomitante locação de um centro de distribuição refrigerado. A obra foi entregue em novembro de 2019.

Localizado na Avenida Saul Elkind S/N, Londrina - PR.

##### ii) *Venda Bresco São Paulo (GPA CD06)*

O Imóvel foi adquirido em 27 de dezembro de 2016, composto por um terreno, um armazém e um prédio, localizado na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 342, São Paulo - SP.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### ii) *Venda Bresco São Paulo (GPA CD06)*--Continuação

Em 07 de novembro de 2022 o fundo divulgou em fato relevante que a Companhia Brasileira de Distribuição notificou formalmente para vistoria e restituição da posse do imóvel de forma antecipada, cujo prazo do contrato de locação era válido até 12 de maio de 2027, com entrega das chaves em 09 de novembro de 2022.

Em 11 de maio de 2023, conforme Escritura de Venda e Compra o imóvel foi vendido para JBS S.A pelo valor de R\$325.000, pago da seguinte forma: a) R\$55.000 no ato da venda b) R\$270.000 em 48 parcelas mensais e sucessivas de R\$5.625 cada uma, corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI desde a presente data até o dia imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela, sendo a primeira (1ª) parcela em 01/07/2023 com vencimento final em 01/06/2027. Em 27 de outubro de 2023, conforme Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI), o Fundo realizou a cessão definitiva de 37,04% dos créditos imobiliários, no período compreendido entre 01 de dezembro de 2023 e 01 de junho de 2027 à cessionária OPEA Securitizadora S.A.

#### Movimentação da venda

Baixa do imóvel

	Baixa do imóvel	Resultado venda	Valor a receber
<b>Saldo inicial 2022</b>	327.821	-	-
Venda de imóveis	-	<b>325.000</b>	<b>325.000</b>
Custo incorrido de desenvolvimento	<b>1.414</b>	-	-
Custo da venda de imóveis	<b>(184.063)</b>	<b>(329.235)</b>	-
Estorno valor justo	<b>(145.172)</b>	-	-
Valor cessão de crédito	-	-	<b>(94.000)</b>
Valor recebido	-	-	<b>(86.204)</b>
Correção monetária	-	-	<b>19.532</b>
Despesa cessão crédito - flat	-	-	<b>(1.837)</b>
Despesa juros securitização	-	-	<b>(1.764)</b>
<b>Saldo final 2023</b>	-	<b>(4.235)</b>	<b>160.727</b>

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iii) *Classificação e critério adotado na mensuração*

Atualização das propriedades para investimento - acabados

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo das propriedades para investimento (imóveis acabados) está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em 14 de dezembro de 2023, (2022: elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em 14 de novembro de 2022).

Foram utilizadas as seguintes metodologias para a determinação do valor justo das propriedades para investimento:

Denominação	Matrícula	Data-base (a)	2023				
			Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância(b)	Método de avaliação	
Bresco Itupeva	101.824	01/11/2023	8,50% a.a.	9,50%	11,60%	1	1,3,4 e 5
Bresco Contagem	136.701	01/11/2023	9% a.a.	9,00%	5,20%	1	1,3,4
Hub Natura Itupeva	140.212	01/11/2023	7,25% a.a.	8%	11,60%	1	1,3,4
Bresco Resende	3.090	01/11/2023	9,75% a.a.	9,50%	19,50%	1	1,3,4 e 5
Bresco Embú	5.086	01/11/2023	7,25% a.a.	7,50%	12,60%	1	1,3,4 e 5
Bresco Bahia	53.033	01/11/2023	8,50% a.a.	8,50%	7,30%	1	1,2,3 e 4
Whirlpool São Paulo	89.198	01/11/2023	7,25% a.a.	8,75%	17,6%	1	1,2,3 e 4
Bresco Canoas	91.971	01/11/2023	9,50% a.a.	9,25%	15,5%	1	1,2,3 e 4
GPA CD-04 São Paulo	92.627	01/11/2023	7,25% a.a.	7,75%	17,6%	1	1,2,3 e 4
BRF Londrina	97.193	01/11/2023	7,50% a.a.	9,00%	8,8%	1	1,3,4 e 5

Denominação	Matrícula	Data-base	2022				
			Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância (b)	Método de avaliação	
Bresco Itupeva	101.824	24/10/2022	8,50% a.a.	9,50%	15,00%	1	1,2,3 e 4
Bresco Contagem	136.701	25/10/2022	9% a.a.	9,00%	3,90%	1	1,3,4
Hub Natura Itupeva	140.212	24/10/2022	7,25% a.a.	8%	15,00%	1	1,2,3 e 4
Bresco Resende	3.090	27/10/2022	9,5% a.a.	9,50%	21,43%	1	1,2,3 e 4
Bresco Embú	5.086	24/10/2022	7,50% a.a.	7,50%	11,30%	1	1,2,3 e 4
Bresco Bahia	53.033	01/11/2022	8,25% a.a.	8,50%	9%	1	1,2,3 e 4
Whirlpool São Paulo	89.198	26/10/2022	7,75% a.a.	8,75%	8%	1	1,2,3 e 4
Bresco Canoas	91.971	25/10/2022	9,50% a.a.	9,25%	13,9%	1	1,2,3 e 4
GPA CD-04 São Paulo	92.627	26/10/2022	7% a.a.	7,75%	8,0%	1	1,3,4 e 5
BRF Londrina	97.193	25/10/2022	7,50% a.a.	8,75%	10,0%	1	1,2,3 e 4
Bresco São Paulo	104.766	21/10/2022	8,00%	7,75%	8,0%	1	1,2,3 e 4

(a) Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2023.

(b) Taxa de vacância da região localizada do imóvel

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### iii) *Classificação e critério adotado na mensuração*--Continuação

##### Atualização das propriedades para investimento - acabados--Continuação

Avaliador:

1 - Cushman & Wakefield

Método de avaliação

1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

2 - Método Involutivo

3 - Método Evolutivo

4 - Método da Capitalização da Renda

5 - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

##### iv) *Quadro demonstrativo das movimentações contábeis*

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.792.542</b>	1.729.594
(+) Custo incorrido de desenvolvimento (a)	<b>6.865</b>	3.393
(+) Ajuste a valor justo	<b>(830)</b>	36.922
(-) Venda imóvel	<b>(329.235)</b>	-
(+) Transferência imóveis em construção	-	22.633
<b>Saldo final</b>	<b>1.469.342</b>	1.792.542

(a) São gastos necessários para que o imóvel estivesse disponível e de acordo com o seu objetivo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

##### v) *Aluguéis a receber*

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>9.709</b>	11.229
(+) Rendas de aluguel	<b>127.916</b>	137.790
(-) Recebimento de aluguéis	<b>(126.545)</b>	(139.310)
(-) PDD (i)	<b>(369)</b>	-
<b>Saldo final</b>	<b>10.711</b>	9.709

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### v) *Aluguéis a receber*--Continuação

- (i) No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi constituída provisão para perda esperada no valor de R\$369 em análise efetuada pelo administrador, considerando a situação financeira, econômica do devedor.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou o montante de R\$126.545 demonstrados no fluxo de caixa como recebimento de aluguéis na rubrica "Recebimento de aluguéis" (2022 - R\$139.310).

Em 28 de agosto de 2023 o fundo recebeu o montante de R\$285, referente a multa por rescisão antecipada do contrato de aluguel do imóvel Bresco Contagem firmado com a Magazine Luiza, "demonstração de resultado do exercício" e "demonstração do fluxo de caixa".

Em 21 de agosto de 2023 o fundo recebeu o montante de R\$4.460, referente a multa por rescisão antecipada do contrato de aluguel do imóvel Bresco Contagem firmado com o Carrefour, conforme "demonstração de resultado do exercício" e "demonstração do fluxo de caixa".

Em 28 de março de 2022 o fundo recebeu o montante de R\$1.168, referente a multa por rescisão antecipada do contrato de aluguel do imóvel Bresco Embú firmado com a DHL Logistics LTDA., conforme "demonstração de resultado do exercício" e "demonstração do fluxo de caixa".

##### vi) *Despesas com manutenção e conservação dos imóveis*

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

<b>Despesas com imóveis</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Consultoria	1.447	1.147
Condomínios	616	916
Outras despesas	809	365
Seguro	57	206
Manutenção e conservação	991	130
Laudo de avaliação	-	101
IPTU	861	9
<b>Total</b>	<b>4.781</b>	<b>2.874</b>

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### vii) *Valores a receber*

Segue abaixo a composição de valores a receber apresentado no balanço patrimonial:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Processo Coelba - valores a reembolsar (a)	1.073	1.028
ISS a restituir (b)	115	-
Depósito judicial - Bresco Itupeva (c)	105	167
Tributos a recuperar	99	99
Outros valores	71	139
Valor a receber securitizadora	59	45
Reembolso de despesas com seguros	-	107
<b>Total</b>	<b>1.522</b>	<b>1.585</b>

(a) Valor refere-se ação de obrigação com pedido de indenização movida pelo Fundo contra a Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia - COELBA, pela cobrança de tarifas de ultrapassagem de energia ora contratada.

(b) Valor refere-se a imposto sobre serviço ISS sobre nota fiscal de serviço tomado pelo Fundo pago indevidamente para Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, aguardando restituição pelo órgão.

(c) Refere-se a depósito judicial realizado pela empresa incorporada Bresco Dom Gabriel, decorrente de uma condenação trabalhista movida por ex-funcionário de fornecedor subcontratado pela construtora, a qual encontra-se em recuperação judicial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo não possui imóveis em construção na carteira. Em 2022 os imóveis em construção estavam apresentados conforme segue abaixo:

#### Bresco Bahia - expansão

O Imóvel Bresco Bahia é um empreendimento triple-A situado na Cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, com uma área total de terreno de 226.513,21m<sup>2</sup> e previsão de pelo menos 56.217,30m<sup>2</sup> de área bruta locável após a conclusão das obras. O Imóvel Bresco Bahia é objeto da matrícula nº 53.033 do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas - BA.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

##### Whirlpool São Paulo - expansão

Composto por Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial, Monousuário, o imóvel foi incorporado em 30 de agosto de 2019 pelo Fundo, em decorrência da incorporação da empresa Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Bresco V). O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado. Localizado Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737, São Paulo - SP.

Matrícula	Denominação	Tipo	Área total (m²)	2023	2022
Imóvel: MT 104.766/67/68	Outros	Reforma	58.836,00	-	90
Imóvel: MT 53.033	Bresco Bahia	Expansão	56.217,30	-	285
Imóvel: MT 89.198	Whirlpool	Reforma	61.013,00	-	736
<b>Total</b>				<b>-</b>	<b>1.111</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o R\$1.111 do montante em construção, foram transferidos para imóveis acabados (2022: R\$22.633), conforme movimentação abaixo:

	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.111</b>	-
(+) Custo incorrido de desenvolvimento	<b>741</b>	22.202
(+) Transferência para imóvel acabado	<b>(1.901)</b>	(22.633)
(-) Baixa para adiantamentos	<b>49</b>	1.542
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>1.111</b>

#### b) Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

O fundo é cedente de crédito imobiliário que lastreou a emissão de uma CCI no montante total de R\$37.384 assinado em 07 de janeiro de 2022, precificado por IPCA + 6,5% a.a. com prazo de vencimento em 22 de novembro de 2032. Os referidos créditos imobiliários são oriundos do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade *Built to Suit* e Outras Avenças”, celebrado entre o Fundo e a BRF S.A., em 11 de dezembro de 2017, conforme aditado em 03 de maio de 2018, 31 de outubro de 2019 e 10 de julho de 2020.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### b) Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 469ª da Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. O preço a ser pago, pela Emissora ao Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, corresponde a importância de R\$25.500. acrescida da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios dos CRI, previstos no Termo de Securitização, desde a data de emissão do CRI até a data de integralização dos CRI.

Segue movimentação da operação:

	2023	2022
<b>Cessão de crédito CRI</b>	<b>25.409</b>	25.500
Custo de emissão da CRI (i)	-	(500)
Pagamento dívida	<b>(3.508)</b>	3.238
Obrigações CRI - Juros	<b>1.541</b>	(1.505)
Obrigações CRI - Correção monetária	<b>1.121</b>	(1.380)
Repasse securitizadora	<b>54</b>	56
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>24.617</b>	25.409
Circulante	<b>3.609</b>	3.443
Não circulante	<b>21.008</b>	21.966

(i) Valor refere-se:

(i) R\$392 Despesas Flat;

(ii) R\$85 constituição do Fundo de Despesas, conforme disposto no Contrato de Cessão; e

(iii) R\$23 pagamento da primeira parcela dos juros remuneratórios.

Segue movimentação do custo de emissão da CRI - a diferir:

	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>502</b>	500
Despesas com honorários - a diferir	-	100
Certidões e cartório - a diferir	-	55
Reconhecimento despesa de emissão - CRI	-	(153)
Diferimento	<b>(50)</b>	-
<b>Saldo final</b>	<b>452</b>	502
Circulante	<b>51</b>	50
Não circulante	<b>401</b>	452

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### c) Ações de companhia investida

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Cia realizou o aumento de capital no montante de R\$8 conforme apresentado na demonstração do fluxo de caixa na rubrica "Aumento de capital de companhia investida". A companhia foi atualizada por equivalência patrimonial com atualização de R\$(8) conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Equivalência patrimonial".

Em 14 de outubro de 2022 o fundo adquiriu 100 ações da companhia Bresco VI Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R\$5, conforme apresentado no "balanço patrimonial" e "demonstração de fluxo de caixa" na rubrica "Aquisição de companhia investida".

	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	5	-
(+) Aquisição	-	5
(+) Aumento de capital	8	-
(-) Ajuste valor justo	(8)	-
<b>Saldo final</b>	<u>5</u>	<u>5</u>

#### d) Letras de Crédito Imobiliárias

O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	2023	
				Valor aplicado	Valor justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	30/11/2023	CDI	29/11/2024	<u>140.000</u>	<u>141.192</u>

Movimentação:

	2023
<b>Saldo inicial</b>	-
(+) Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	140.000
(+) Rendas Letras de Créditos Imobiliários	1.192
<b>Saldo final</b>	<u>141.192</u>

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **6. Gerenciamento e fatores de riscos**

#### a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

#### b) Fatores de risco

##### *Riscos de mercado*

A aplicação em cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

##### Risco macroeconômico

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- Crescimento da economia nacional;
- Inflação;

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### b) Fatores de risco--Continuação

*Riscos de mercado*--Continuação

*Risco macroeconômico*--Continuação

- Flutuações nas taxas de câmbio;
- Políticas de controle cambial;
- Política fiscal e alterações na legislação tributária;
- Taxas de juros;
- Liquidez dos mercados de capitais; e
- Outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do país e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem a Administradora responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do Fundo ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- Demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- Competitividade do setor imobiliário;
- Regulamentação do setor imobiliário; e
- Tributação relacionada ao setor imobiliário.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### b) Fatores de risco--Continuação

##### *Riscos de mercado--Continuação*

##### Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

##### Risco de crédito dos investimentos em ativos imobiliários e ativos financeiros

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

##### Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possuía instrumentos derivativos contratados.

### 8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de classe única.

#### Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

##### a) *Subscrição e integralização*

As cotas deverão foram subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta restrita, conforme prazo estabelecido no respectivo suplemento.

As cotas foram integralizadas pelo preço de integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pela Administradora aos cotistas, no prazo a ser estabelecido no suplemento, conforme orientação do gestor, nos termos dos compromissos de investimento, em moeda corrente nacional ou mediante a integralização de bens e/ou direitos, incluindo ativos imobiliários e/ou ativos financeiros, cujo valor foi determinado em consonância com laudo de avaliação elaborado para esta finalidade. A forma de integralização das cotas está estabelecida no suplemento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve integralização de cotas.

##### b) *Custos relacionados à emissão de cotas*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve custos de emissão e em 2022 houve uma reversão no montante de R\$105, e virtude de uma provisão de custas com advogados, realizada a maior.

Segue abaixo a composição destes custos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>22.655</b>	22.760
Advogados	-	(105)
<b>Saldo final</b>	<b>22.655</b>	<b>22.655</b>

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **8. Patrimônio líquido--Continuação**

#### Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

##### *c) Amortização*

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas, ou registrados na conta de depósito como cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização.

##### *d) Resgate*

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 8. Patrimônio líquido--Continuação

#### Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

##### e) *Ambiente de negociação das cotas*

O Fundo possui suas cotas registradas na B3 sob o código BRCO11.

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31/01/2023	96,20	31/01/2022	98,02
28/02/2023	93,26	25/02/2022	100,00
31/03/2023	93,23	31/03/2022	99,25
28/04/2023	102,34	29/04/2022	101,37
31/05/2023	113,00	31/05/2022	99,86
30/06/2023	116,57	30/06/2022	98,54
31/07/2023	120,64	29/07/2022	99,99
31/08/2023	125,72	31/08/2022	109,00
29/09/2023	124,48	30/09/2022	108,50
31/10/2023	122,10	31/10/2022	109,65
30/11/2023	118,50	30/11/2022	99,66
28/12/2023	123,39	29/12/2022	98,32

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor de negociação foi R\$123,39 (2022 - R\$98,32).

##### f) *Distribuição de rendimentos*

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>130.566</b>	159.751
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	<b>25.997</b>	5.056
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	<b>395</b>	(2.959)
(-) Ajuste a valor justo Imóveis/Ações	<b>(830)</b>	(36.922)
<b>Lucro conforme regime de caixa</b>	<b>156.128</b>	124.926
<b>(=) Total de rendimentos distribuídos (i)</b>	<b>150.744</b>	118.821
<b>% Percentual distribuído</b>	<b>97%</b>	95%
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (ii)	<b>9.606</b>	9.311
Valor distribuído no exercício atual	<b>136.113</b>	109.215
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (iii)	<b>14.631</b>	9.606

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 8. Patrimônio líquido--Continuação

#### Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

##### f) *Distribuição de rendimentos--Continuação*

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

- (ii) A parcela de R\$9.606 liquidada em 13 de janeiro de 2023 e R\$9.311 liquidada em 07 de janeiro de 2022, é referente à distribuição de rendimentos dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022.

- (iii) O montante de R\$14.631 liquidada em 15 de janeiro de 2024 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

##### g) *Evolução e rentabilidade*

<u>Exercício findo</u>	<u>Valor da cota patrimonial</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
31 de dezembro de 2023	120,12	7,01%
31 de dezembro de 2022	121,48	9,11%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

### 9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Bresco Investimentos e Gestão Ltda.
Formador de mercado:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 10. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2023		2022	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Taxa de gestão	16.579	0,92%	14.990	0,85%
Taxa de performance (ii)	7.162	0,40%	-	0,00%
Advogados	1.410	0,08%	167	0,01%
Taxa de administração	407	0,02%	870	0,05%
Auditoria	173	0,01%	163	0,01%
Taxa de controladoria	139	0,01%	-	0,00%
Taxa de custódia	140	0,01%	153	0,01%
Serviços do sistema financeiro	122	0,01%	77	0,00%
Cartório	93	0,01%	204	0,01%
Consultoria	85	0,00%	27	0,00%
Formador de mercado	43	0,00%	96	0,01%
Outras despesas administrativas	4	0,00%	224	0,01%
Taxa de escrituração	-	0,00%	-	-
<b>Total</b>	<b>26.357</b>	<b>1,55%</b>	<b>16.971</b>	<b>0,96%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>1.810.367</b>		<b>1.765.499</b>	

#### a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

##### i) *Administradora e gestor*

O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, em cada caso, sujeito aos termos e condições do contrato de gestão.

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 1,0% (um por cento), ao ano, sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no Regulamento; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo dia útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços ("Taxa de Gestão").

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 10. Encargos do Fundo--Continuação

#### a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

##### i) *Administradora e gestor--Continuação*

Além da taxa mensal, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"). A Taxa de Comercialização integra, para todos os fins, a Taxa de Gestão.

A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo Fundo e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do contrato de gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Gestão, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

##### ii) *Taxa de performance*

A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero ( $TP > 0$ ), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, conforme fórmula abaixo:

$$\begin{aligned} \text{Taxa de Performance}_s = & \\ & \sum_{m=1}^6 \{ [(Distribuição Bruta_m) - (Valor Atualizado das Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12)] \times 20\% \} \\ & + TPN_{(s-1)} \end{aligned}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

ii) Taxa de performance--Continuação

Distribuição Bruta m: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões (m-1): soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN (s-1): eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^6 (Distribuição\ de\ Rendimento_m \div Número\ de\ Cotas_{(m-1)}) \geq (7,0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão)$$

Distribuição de Rendimento m: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

Número de Cotas (m-1): número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **10. Encargos do Fundo--Continuação**

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

ii) *Taxa de performance--Continuação*

O novo racional relacionado à atuação do Gestor, incluindo a possibilidade de outorga de procuração pela Administradora para o exercício de determinadas atividades, que passará a vigorar nos termos dos Artigos 5.2, 5.3 (iv) e (ix), e 5.5 do Regulamento.

iii) *Custodiante*

Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas a remuneração R\$50 a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro, o que ocorrer primeiro; e (ii) o valor correspondente a R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R\$1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10 Cotistas, acrescido de R\$0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R\$0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R\$3 atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.”

Em 29 de setembro de 2022, houve alteração na cobrança conforme NE.11.

iv) *Formador de mercado*

Pelos serviços de formador de mercado, a XP fará jus a uma remuneração mensal de R\$7 (sete mil reais), pagos trimestralmente, corrigida anualmente pelo índice de preços ao consumidor amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a ser paga bruta de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária, em moeda corrente nacional (“remuneração”), a cada dia 25 dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro e calculada pro rata die, desde a data de verificação da condição precedente.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **11. Atos societários**

Por meio de consulta formal realizada em 28 de março de 2023, após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foi apurado que (i) Cotistas representando 10,223% das cotas em circulação aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, (ii) Cotistas representando 0,827% das cotas em circulação votaram no sentido de se abster da votação, e (iii) Cotistas representando 0,030% das cotas em circulação votaram contra a deliberação. Sendo assim, restaram aprovadas as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Por meio de consulta formal realizada em 03 de maio de 2022 após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à consulta formal, foi apurado que (i) Cotistas representando 36,13% das cotas em circulação aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, (ii) Cotistas representando 0,26% das cotas em circulação votaram no sentido de se abster da votação, e (iii) Cotistas representando 0,01% das cotas em circulação votaram contra a deliberação. Sendo assim, restaram aprovadas as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2021.

### **12. Política de divulgação das informações**

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) As demonstrações financeiras;
  - (b) O relatório do auditor independente; e
  - (c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **13. Informações tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

### **14. Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados conforme disposto nas Notas 09 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

### **15. Demandas judiciais**

Em 12 de junho de 2023 foi formalizado o acordo judicial junto ao inquilino GPA-CD06 do imóvel Bresco São Paulo, referente a multa por rescisão antecipada no montante de R\$12.000 (doze milhões de reais) com acréscimos. O valor foi recebido em 31 de julho de 2023 no valor de R\$12.638 (doze milhões, seiscentos e trinta e oito mil reais). Adicionalmente, a ação declaratória de número 1133765-75.2022.8.26.0100 foi iniciado em 07 de dezembro de 2022, conforme fato relevante publicado.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **15. Demandas judiciais--Continuação**

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

### **16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **17. Outras informações**

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 20.748.515/0001-81**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **18. Eventos subsequentes**

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

\*\*\*

Ivy Araújo Santos  
Contadora CRC RJ-123090/O

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17