

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 2021 e 2020
com Relatório do Auditor Independente

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)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais..... 6

Demonstrações do resultado 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11

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 2021 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2021, 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 2021, o Fundo possui propriedades para investimento mensuradas ao valor justo no montante de R\$1.729.594 mil, que representava 98,59% 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.

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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

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)

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2021		2020	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Ativo					
Circulante		37.618	2,14%	151.118	9,43%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	103	0,01%	102	0,01%
Disponibilidade		59	0,01%	59	0,01%
Cotas de fundos de investimento		44	0,00%	43	0,00%
Operações compromissadas	4	25.222	1,44%	138.625	8,65%
Letras do Tesouro Nacional		25.222	1,44%	138.625	8,65%
Realização					
Aluguéis a receber	5.a.vi	11.229	0,64%	11.081	0,69%
Adiantamentos expansão e benfeitorias		781	0,04%	841	0,05%
Valores a receber	5.a.viii	283	0,02%	469	0,03%
Não Circulante imobiliário		1.729.594	98,59%	1.524.182	95,09%
Propriedade para investimento		1.729.594	98,59%	1.524.182	95,09%
Imóveis acabados	5.a.iii e v	1.729.594	98,59%	1.516.659	94,62%
Em construção		-	0,00%	7.523	0,47%
Total do ativo		1.767.212	100,73%	1.675.300	104,52%

	Nota	2021		2020	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Passivo Circulante		12.849	0,73%	72.481	4,52%
Obrigações por aquisição de imóveis	8.e	-	0,00%	62.561	3,90%
Lucros a distribuir		9.311	0,53%	8.128	0,51%
Expansão		2.384	0,14%	726	0,05%
Gastos com imóveis a pagar		498	0,03%	942	0,06%
Comissão		387	0,02%	-	0,00%
Caução		225	0,01%	67	0,00%
Auditoria externa		44	0,00%	57	0,00%
Total do passivo		12.849	0,73%	72.481	4,52%
Patrimônio líquido		1.754.363	100,00%	1.602.819	100,00%
Cotas integralizadas		1.156.891	65,94%	1.156.891	72,18%
Reservas de lucros		620.232	35,35%	468.298	29,22%
Custos de emissão de cotas		(22.760)	-1,29%	(22.370)	-1,40%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.767.212	100,73%	1.675.300	104,52%

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)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2021	2020
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5.a.vi	123.688	102.498
Ajuste ao valor justo - imóveis	5.a.v	148.425	144.880
Despesas com manutenção e conservação	5.a.vii	(4.261)	(1.062)
Resultado líquido de propriedades para investimento		267.852	246.316
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4 (i)	1.841	586
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	4 (ii)	2	516
Outras receitas/despesas operacionais		11	522
Resultado líquido de outros ativos financeiros		1.854	1.624
Outras despesas	10	(17.867)	(16.934)
Taxa de gestão		(15.365)	(14.636)
Taxa de administração		(1.122)	(1.102)
Tributárias		(415)	(249)
Formador de mercado		(104)	(198)
Taxa de escrituração		(235)	(140)
Auditoria		(155)	(104)
Serviços do sistema financeiro		(90)	(95)
Advogados		(49)	(92)
Taxa de custódia		(96)	(92)
Consultoria		(43)	(54)
Outras despesas administrativas		(193)	(172)
Lucro Líquido do Exercício		251.839	231.006
Quantidade de cotas		14.778.781	14.778.781
Resultado líquido por cota (em Reais)		17,04	15,63

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)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/prejuízo acumulados	Reservas de Lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2019		897.997	(13.532)	-	321.187	1.205.652
Integralização de cotas	8.a	258.894	-	-	-	258.894
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	8.a	-	(8.838)	-	-	(8.838)
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.f	-	-	(83.895)	-	(83.895)
Lucro líquido do exercício		-	-	231.006	-	231.006
Constituição de reserva		-	-	(147.111)	147.111	-
Em 31 de dezembro de 2020		1.156.891	(22.370)	-	468.298	1.602.819
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	8.a	-	(390)	-	-	(390)
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.f	-	-	(99.905)	-	(99.905)
Lucro líquido do exercício		-	-	251.839	-	251.839
Constituição de reserva		-	-	(151.934)	151.934	-
Em 31 de dezembro de 2021		1.156.891	(22.760)	-	620.232	1.754.363

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)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
	123.540	101.584
Baixa de caução	165	(814)
Rendas de operações compromissadas	1.841	586
Rendas de cotas de fundo de investimento	2	516
Pagamento da taxa de gestão	(15.365)	(14.636)
Despesas com imóveis	(4.261)	(3.489)
Pagamento da taxa de administração	(1.122)	(1.091)
Despesas com cartório	(456)	-
Despesas tributárias	(415)	(252)
Pagamento da taxa de escrituração	(235)	(140)
Pagamentos de auditoria	(145)	(69)
Despesas com correios	(141)	-
Formador de mercado	(104)	(198)
Pagamento da taxa de custódia	(96)	(92)
Pagamentos com sistema financeiro	(89)	(94)
Despesas com advogados	(68)	(93)
Despesas com consultoria	(43)	(179)
Demais despesas administrativas	8	(82)
Créditos a identificar	(6)	1
Fundo de reserva	-	(224)
Caixa líquido das atividades operacionais	103.010	81.234
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento obrigações por aquisição de imóveis	(62.561)	(132.013)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(12.202)	(1.347)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(42.537)	(6.114)
Caixa líquido das atividades de investimento	(117.300)	(139.474)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	-	258.894
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(98.722)	(75.766)
Custo de emissão de cotas	(390)	(8.839)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(99.112)	174.289
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(113.402)	116.049
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	138.727	22.678
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	25.325	138.727
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(113.402)	116.049

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 –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(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.

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 31 de março de 2022.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas em “letras do tesouro nacional”.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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 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 –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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).

k) 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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 2021 e 2020 estão assim representados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos	59	59
Operações compromissadas (i)	25.222	138.625
Cotas de fundos de investimento (ii)	44	43
Total	<u>25.325</u>	<u>138.727</u>

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Valor de compra	25.222	138.625
Valor de revenda	25.233	138.636
Taxa da operação (% a.d.)	0	0,01
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LTN

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 1.841 (2020: R\$ 586) apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas, conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados dos exercícios .

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(ii) Cotas de fundo

Fundo	2021			2020		
	Quantidade	Valor da cota	Saldo	Quantidade	Valor da cota	Saldo
Itaú Soberano Ref. DI (a)	219	50,92	11	219	48,81	11
Itaú OT RF Referenciado FIC (b)	1.090	11,52	12	1.084	11,04	12
Itaú Top Renda Fixa Ref. DI (c)	4.082	5,13	21	4.108	4,88	20
Total	5.391		44	5.411		43

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2 (2020:R\$ 516) apropriados como rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento, conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados dos exercícios.

(a) 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.

(b) 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”.

(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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

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

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

GPA CD-06 São Paulo

Imóvel adquirido em 27 de dezembro de 2016, composto por um terreno, um armazém e um prédio. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

Localizado na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 342, São Paulo - SP.

GPA CD04 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.

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.

DHL Embu

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 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, o imóvel detinha 6% de vacância.

Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Contagem - MG.

FM Logistic 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 –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

FM Logistic 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.

BRF Londrina

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 frigorificado. A obra foi entregue em novembro de 2019.

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

Bresco Bahia

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 226.513,21m² e previsão de pelo menos 56.217,30m² 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.

ii) Classificação e critério adotado na mensuração

Foram utilizadas as seguintes metodologias para a determinação do valor justo das propriedades para investimento: método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, com base no valor de mercado para locação determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, para determinação do valor de mercado para venda. Para aferição do valor optamos pelo “Método Evolutivo”.

Método evolutivo: nesse método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método comparativo direto de dados de mercado: compõe-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método da quantificação de custo: é utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado: o valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação oscilaram de 6,75% a 9,25 % a.a. em 31 de dezembro de 2021 (6,50% a 8,75% a.a. em 31 de dezembro de 2020).
- A taxa de capitalização, “cap rate”, foi calculado por meio de taxas de oscilaram de 7,00% a 9,25% a.a. em 31 de dezembro de 2021 (6,50% a 8,75% a.a. em 31 de dezembro de 2020).

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

A metodologia adotada no trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 - Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 - empreendimentos.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

iii) Atualização das propriedades para investimento - acabados

Para a avaliação foram adotadas cinco classificações: uma para o cálculo do valor através do “método evolutivo”, duas para o cálculo através do “método comparativo direto de dados de mercado” (cálculo valor de terreno e locação), uma para o cálculo das construções através do “método da quantificação de custo” e outra para o cálculo através do “método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado”.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo das propriedades para investimento (imóveis acabados) está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em 15 de outubro de 2020.

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total (m²)	Áreas construídas (m²)	2021	2020
					Saldo	Saldo
136.701	Bresco Contagem	Acabado	215.750,75	61.103,81	190.625	164.187
104.766	GPA CD-06 São Paulo	Acabado	58.836,00	53.764,56	356.834	273.490
5.086	DHL Embú São Paulo	Acabado	31.206,36	7.476,58	46.242	45.665
91.971	FM Logistic Canoas	Acabado	51.400,12	32.871,61	77.777	70.268
3.090	FM Logistic Resende	Acabado	50.000,64	25.487,73	51.880	54.790
101.824	Bresco Itupeva	Acabado	75.000,00	38.964,93	91.110	91.633
140.212	Hub Natura Itupeva	Acabado	142.257,54	34.749,76	190.384	190.484
89.198	Whirlpool São Paulo	Acabado	61.013,00	50.952,46	174.630	146.292
92.627	GPA CD-04 São Paulo	Acabado	100.000,00	35.510,40	226.985	175.244
97.193	BRF Londrina	Acabado	101.603,86	23.091,84	115.879	110.032
53.033	Bresco Bahia	Acabado	56.217,30	18.075,33	207.248	194.574
Total					1.729.594	1.516.659

iv) Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção

Imóvel Contagem – expansão

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, o imóvel detinha 6% de vacância.

Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Contagem - MG.

Em janeiro de 2020, o fundo iniciou uma obra de expansão no terreno Contagem, até momento temos o montante de R\$7.523 de custos ativados, e consta no passivo um montante de R\$726 de fornecedores a pagar, conforme apresentado no balanço patrimonial na rubrica “expansão contagem”.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o saldo em construção, bem como demais valores ativados no exercício, foram transferidos para imóveis acabados.

Matrícula	Denominação	Tipo	Área total (m²)	Áreas construídas (m²)	2020
136.701	Contagem	Expansão	-	-	7.523

v) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

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

	2021	2020
Saldo inicial	1.516.659	1.174.916
(+) Transferência imóveis em construção	52.308	-
(+) Custo incorrido de desenvolvimento (*)	12.202	2.289
(+) Ajuste a valor justo	148.425	144.880
(+) Aquisição de imóveis - (Bresco Bahia)	-	132.013
(+) Aquisição de imóveis a pagar - (Bresco Bahia)	-	62.561
Saldo final	1.729.594	1.516.659

(*) São gastos necessários para que o imóvel estivesse disponível e de acordo com o seu objetivo, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 12.202 (2020: R\$ 2.289)

vi) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2021	2020
Saldo inicial	11.081	10.167
(+) Rendas de aluguel	123.688	102.498
(-) Recebimento de aluguéis	(123.540)	(101.584)
Saldo final	11.229	11.081

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou o montante de R\$ 123.540 demonstrados no fluxo de caixa como recebimento de aluguéis na rubrica “recebimento de aluguéis” (2020 R\$ 101.584).

Em 31 de dezembro de 2021, os imóveis não possuem vacância, (2020 o imóvel Bresco Itupeva possui 36,6% de vacância física, que representam uma vacância total física de 3,5% para o Fundo).

Em 31 de dezembro de 2021 os contratos de aluguel do imóvel Dom Gabriel: possuem 4 meses de defasagem para o pagamento. (2020 - Bresco Itupeva e Bresco Bahia possuem 2 e 3 meses de defasagem para o pagamento respectivamente).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

vii) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2021	2020
Comissões	1.431	-
Condomínios	1.356	559
Manutenção e conservação	553	160
Outras despesas	518	196
IPTU	191	66
Seguro	110	13
Laudo de avaliação	102	68
Total	4.261	1.062

viii) Valores a receber

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

	2021	2020
Outros valores	135	185
Depósito judicial - Dom Gabriel (*)	148	148
Reembolso IPTU - Dom Gabriel	-	136
Total	283	469

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(*) 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.

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:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- Crescimento da economia nacional;
- Inflação;
- 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 –

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 –

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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 2021 e 2020, 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 2021, não houve integralização de cotas (2020 - R\$ 258.894), decorrentes da Oferta Pública Primária, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/2003.

b. Custos relacionados à emissão de cotas

Em consequência da oferta pública e subscrição de novas cotas realizada em 2021 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 390 (2020 - R\$ 8.838) na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Segue abaixo a composição destes custos:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	<u>22.370</u>	<u>13.532</u>
Custos apropriados		
Comissão de distribuição	-	4.947
Comissão de estruturação	-	2.500
Tributação	-	801
Taxa de registro CVM	-	317
Advogados	370	130
Taxa de registro B3	-	86
Taxa de subscrição B3	-	43
Publicidade	20	14
Saldo final	<u>22.760</u>	<u>22.370</u>

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 2021 e 2020, 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 –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

e. Ambiente de negociação das cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o valor de negociação foi R\$ 102,63 (2020 - R\$115,50).

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.

	2021	2020
Resultado contábil	251.839	231.006
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(470)	2.319
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(524)	(3.267)
(-) Ajuste a valor justo Imóveis/Ações	(148.425)	(144.880)
Lucro conforme regime de caixa	102.420	85.178
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	99.905	83.895
Rendimentos pagos do exercício atual	90.594	75.767
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)/(iii)	9.311	8.128
Percentual distribuído	98%	98%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 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 2021.

- (ii) A parcela de R\$ 8.128 liquidada em 07 de janeiro de 2022, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (iii) A parcela de R\$ 9.311 liquidada em 08 de janeiro de 2021, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

g. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2021	118,7082	15,69%
31 de dezembro de 2020	108,4541	21,05%

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 Gestão e Consultoria 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.

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	2021		2020	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	15.365	0,95%	14.636	1,18%
Taxa de administração	1.122	0,07%	1.102	0,09%
Tributárias	415	0,03%	249	0,02%
Formador de mercado	104	0,01%	198	0,02%
Taxa de escrituração	235	0,01%	140	0,01%
Auditoria	155	0,01%	104	0,01%
Serviços do sistema financeiro	90	0,01%	99	0,01%
Advogados	49	0,00%	92	0,01%
Taxa de custódia	96	0,01%	92	0,01%
Consultoria	43	0,00%	54	0,00%
Correios	141	0,01%	58	0,00%
Cartório	37	0,00%	20	0,00%
Outras despesas	15	0,00%	90	0,01%
Total	17.867	1,10%	16.934	1,37%
Patrimônio Líquido Médio	1.620.499		1.237.343	

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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").

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:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

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

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:

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

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 –

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve pagamento de taxa de performance.

iii)Custodiante

Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: (i) 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.”

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 –

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Atos societários

Em assembleia geral extraordinária de cotista realizada no dia 14 de julho de 2021 os cotistas detentores de 25,3593 % das cotas emitidas pelo fundo resolvem aprovar a alteração do regulamento do, de forma a (i) permitir a cessão e transferência a terceiros, inclusive dar em garantia, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes da carteira, assim como quaisquer outros créditos relacionados aos ativos imobiliários, e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários; e (ii) formalizar o compromisso do gestor e da administradora em considerar, na realização de investimentos em ativos imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações do Fundo, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que são desenvolvidas suas atividades.

Após a análise das respostas, de forma eletrônica, a Administradora registra que recebeu, de forma eletrônica, a manifestação de conflito de interesse de cotistas detentores de aproximadamente 33,7874% das cotas emitidas do Fundo, logo, tais cotas não estão aptas a serem consideradas no cômputo do quórum, devendo, portanto, serem subtraídas do total de cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN de 01 de abril de 2019.

Desta forma, foi apurado que Cotistas, representando 31,7782% das cotas em circulação, sendo que foram excluídas do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e/ou impedidos de votar, em atendimento à Consulta Formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, a locação de uma área de 8.983,21m² de área bruta locável do Imóvel Canoas, equivalente a 26,98% do referido imóvel, pelo Fundo, na qualidade de locador, e a Natura, na qualidade de locatária, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início retroativo em 01/04/2021, devido a continuidade das operações da locatária no imóvel, com valor de locação em linha com os valores de mercado, conforme Laudo de Avaliação da Cushman & Wakefield de 2020, o qual será reajustado anualmente de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), bem como autorizaram a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação da transação aqui descrita.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotista realizada no dia 14 de outubro de 2020 nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), deliberar sobre:

(i) Aquisição, pelo Fundo, com recursos captados por meio da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, de 100% (cem por cento) do Imóvel Bresco Bahia, situado na cidade de Lauro Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, objeto da matrícula nº 53.033 do Oficial de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas/BA (“Bresco Bahia”), de propriedade da Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65 (“Bresco VII”), controlada indiretamente pelo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57 (“Bresco Growth”), fundo de investimento administrado pela Administradora e gerido pelo Gestor, e, conseqüentemente, a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, tendo em vista que a aquisição do Bresco Bahia é considerada uma situação de conflito de interesses, uma vez que a Bresco VII é entidade administrada pelo Gestor, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tal aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor.

(ii) Aprovar a aquisição, pelo Fundo, com recursos captados por meio da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, de 100% (cem por cento) do Bresco Bahia, de propriedade da Bresco VII, controlada indiretamente pelo Bresco Growth, nos termos do artigo 6.1, item (xi), do Regulamento, pelo valor de R\$ 194.574 em 2 (duas) parcelas: a) 1ª parcela de R\$ 132.013., referente ao G100, em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do compromisso de compra e venda do imóvel a ser firmado entre o Fundo e a Bresco VII; e b) 2ª parcela de R\$ 62.561, referente ao G200, após a conclusão da construção, prevista para fevereiro de 2021 mediante a assinatura da escritura pública de compra e venda do Bresco Bahia.

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

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;

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- (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.

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%.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados e pela aquisição de ativos mencionada na NE.11, conforme disposto nas Notas 09 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15. Demandas judiciais

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 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

Desde o início de janeiro de 2019, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

18. Eventos subsequentes

Em 10 de janeiro de 2022, conforme Fato Relevante divulgado aos cotistas do Fund e ao Mercado, o Fundo concluiu a operação de captação de recursos por meio da cessão de determinados direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Built to Suit do Imóvel BRF Londrina de sua titularidade que serão representados por uma cédula de crédito imobiliário, que por sua vez, será utilizada como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 469ª série da 1ª emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora S.A., objeto de distribuição pública sob regime de garantia firme, nos termos da Instrução Normativa CVM nº 476/2009, com as seguintes características principais:

- a) Volume total da operação: R\$ 25.500.000,00 (vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais);
- b) Remuneração: IPCA + 6,50% ao ano;
- c) Prazo da Cessão: 130 meses, com início em fevereiro de 2022 e vencimento final em novembro de 2032;
- d) Pagamentos: juros e amortização mensal (sem carência);
- e) Lastro: 36,61% dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Built to Suit do Imóvel BRF Londrina durante o prazo da cessão; e
- f) Garantias: Não há.

Conforme informado, a cessão de direitos creditórios não terá impacto na distribuição mensal de rendimentos do Fundo. A integralização dos recursos da operação de captação foi concluída em 14 de janeiro de 2021, os recursos serão utilizados para expansões e investimentos no portfólio atual do Fundo.

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17