



# Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 20.748.515/0001-81)**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025  
e relatório do auditor independente**



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora  
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

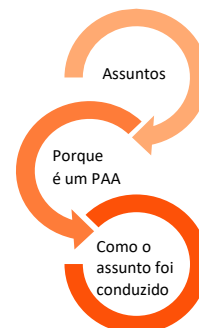
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### 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 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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.





Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p><b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (f) e 5)</b></p> <p>Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento, mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.</p> <p>Para a mensuração do valor justo desses investimentos, a administração e seus especialistas externos, utilizam técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, pelo fluxo de caixa projetado dos ativos.</p> <p>Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.</p>	<p>Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:</p> <p>Realizamos o entendimento do processo adotado pela administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Consideramos que os critérios e principais premissas adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das



Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 detectam 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 de uma 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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



Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 essas 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 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

  
PricewaterhouseCoopers  
Audidores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by  
Hugo Lisboa  
Assinado por Hugo Lisboa Ferreira: 1008469750  
CPF: 1004669750  
Data Hora da Assinatura: 31 de março de 2026 | 18:08 BRT  
13 | E-Signat: C01 Certificado Digital PP A1  
C: BR  
Emissor: AC Signatario Multiple  
F9E9F354FFD462

Hugo Lisboa Ferreira  
Contador CRC 1RJ116875/O-0

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

**Balanco patrimonial****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<b>Circulante</b>		<b>124.827</b>	<b>5,95%</b>	<b>236.370</b>	<b>12,52%</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>4</b>	<b>38.366</b>	<b>1,83%</b>	<b>168.706</b>	<b>8,95%</b>
Disponibilidade		2	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento		38.364	1,83%	168.704	8,95%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>12.940</b>	<b>0,63%</b>	<b>16.688</b>	<b>0,86%</b>
Aluguéis a receber	5a.v	11.138	0,53%	12.829	0,68%
Valores a receber	5a.vii	1.802	0,10%	2.563	0,13%
Valores a receber - Alagamento	5a.vii	-	0,00%	1.296	0,05%
<b>Valores a receber</b>		<b>73.520</b>	<b>3,49%</b>	<b>50.956</b>	<b>2,70%</b>
Venda de imóveis a receber	5a.ii	61.881	2,95%	50.917	2,70%
Juros sobre capital próprio	5.b (ii)	11.600	0,55%	-	0,00%
Dissolução - Cias Investidas		39	0,00%	39	0,00%
<b>Despesas antecipadas</b>		<b>1</b>	<b>0,00%</b>	<b>20</b>	<b>0,00%</b>
Taxa Anbima		1	0,00%	1	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	19	0,00%
<b>Não Circulante</b>		<b>2.349.311</b>	<b>111,99%</b>	<b>1.824.587</b>	<b>96,84%</b>
<b>Propriedade para investimento</b>		<b>1.746.824</b>	<b>83,28%</b>	<b>1.748.208</b>	<b>92,79%</b>
Imóveis acabados	5.a	1.746.824	83,28%	1.748.208	92,79%
<b>Ações de companhia investida</b>	<b>5.b (ii)</b>	<b>577.057</b>	<b>27,50%</b>	<b>3</b>	<b>0,00%</b>
Bresco Viracopos		493.306	23,51%	-	-
Bresco Simões Filho		83.751	3,99%	-	-
Bresco VI		-	0,00%	3	-
<b>Valores a receber</b>		<b>25.430</b>	<b>1,21%</b>	<b>76.376</b>	<b>4,05%</b>
Venda de imóveis a receber	5.a.ii	25.430	1,21%	76.376	4,05%
<b>Total do ativo</b>		<b>2.474.138</b>	<b>117,95%</b>	<b>2.060.957</b>	<b>109,36%</b>

**Passivo**

<b>Circulante</b>		<b>117.605</b>	<b>5,61%</b>	<b>157.313</b>	<b>8,33%</b>
Obrigação por complemento de preço - Earn Out	<b>5.b</b>	94.307	4,50%	-	0,00%
Lucros a distribuir	<b>8.f</b>	15.688	0,75%	13.843	0,73%
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	<b>5.a.viii</b>	4.446	0,21%	3.781	0,20%
Caução - Locatários		3.484	0,17%	2.901	0,15%
Dissolução - Cias Investidas		529	0,03%	649	0,03%
Demais valores a pagar		444	0,02%	271	0,01%
Advogados		235	0,01%	-	-
Auditoria externa		59	0,00%	63	0,00%
Expansão		30	0,00%	358	0,02%
Despesas operacionais - CRI	<b>5.a.viii</b>	(1.617)	-0,08%	(51)	0,00%
IPTU a pagar		-	0,00%	780	0,04%
Gastos com imóveis a pagar		-	0,00%	240	0,01%
Obrigações por aquisição companhias investidas		-	0,00%	134.478	7,14%
<b>Não Circulante</b>		<b>258.932</b>	<b>12,34%</b>	<b>19.502</b>	<b>1,03%</b>
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	<b>5.a.viii</b>	265.407	12,65%	19.797	1,05%
Despesas operacionais - CRI	<b>5.a.viii</b>	(6.529)	-0,31%	(349)	-0,02%
Contingências Judiciais	<b>5.a.viii</b>	54	0,00%	54	0,00%
<b>Total do passivo</b>		<b>376.537</b>	<b>17,95%</b>	<b>176.815</b>	<b>9,36%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>2.097.601</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.884.142</b>	<b>100,00%</b>
Integralização de cotas		1.542.338	73,53%	1.293.743	68,66%
Lucros acumulados		1.247.884	59,49%	1.111.844	59,01%
Distribuição de rendimentos		(667.706)	-31,83%	(496.944)	-26,38%
Custos relacionados emissão de cotas		(24.915)	-1,19%	(24.501)	-1,29%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.474.138</b>	<b>117,95%</b>	<b>2.060.957</b>	<b>109,36%</b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Rendas de aluguéis	<b>5 a.v</b>	158.878	138.778
Correção monetária - venda de imóveis	<b>5a.ii</b>	14.061	14.738
Ajuste ao valor justo - imóveis		(9.772)	921
Correção monetária - aquisição de companhias investidas		(3.977)	(3.278)
Despesas com manutenção e conservação	<b>5 a.vi</b>	(3.016)	(2.253)
Equivalência patrimonial	<b>5.b</b>	(3)	165
PDD - aluguéis	<b>5a.v</b>	-	369
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b><u>156.171</u></b>	<b><u>149.440</u></b>
<b>Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>			
Obrigação CRI - Juros	<b>5.a.viii</b>	(1.802)	(1.491)
Obrigação CRI - Correção monetária	<b>5.a.viii</b>	(1.090)	(1.089)
Custo de emissão - CRI		(82)	(51)
Outras despesas - CRI		-	(129)
<b>Resultado líquido das operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>		<b><u>(2.974)</u></b>	<b><u>(2.760)</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		9.874	4.380
Resultado com outros ativos financeiros		4	-
Letras de Crédito Imobiliário		-	13.623
<b>Resultado líquido de outros ativos financeiros</b>		<b><u>9.878</u></b>	<b><u>18.003</u></b>
<b>Reversão de provisões operacionais</b>			
		<b><u>476</u></b>	<b><u>(93)</u></b>
<b>Outras despesas</b>			
	<b>10</b>	<b><u>(27.511)</u></b>	<b><u>(27.583)</u></b>
Taxa de gestão		(18.348)	(18.125)
Taxa de performance		(7.348)	(7.749)
Taxa de administração		(432)	(438)
Outras despesas administrativas		(317)	(54)
Advogados		(285)	(181)
Auditoria		(166)	(159)
Taxa de custódia		(145)	(147)
Taxa de controladoria		(145)	(147)
Formador de mercado		(112)	(168)
Consultoria		(112)	(45)
Serviços do sistema financeiro		(99)	(357)
Cartório		(2)	(13)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b><u>136.040</u></b>	<b><u>137.007</u></b>
Quantidade de cotas		18.021.303	15.905.133
<b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b>		<b><u>7,55</u></b>	<b><u>8,61</u></b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados a emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>1.156.891</b>	<b>(22.655)</b>	<b>974.837</b>	<b>(333.853)</b>	<b>1.775.220</b>
Integralização de cotas	<b>8.a</b>	136.852	-	-	-	136.852
(-) Distribuição de resultados no exercício	<b>8.f</b>	-	-	-	(163.091)	(163.091)
Custos relacionados emissão de cotas	<b>8.b</b>	-	(1.846)	-	-	(1.846)
Lucros acumulados		-	-	137.007	-	137.007
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>1.293.743</b>	<b>(24.501)</b>	<b>1.111.844</b>	<b>(496.944)</b>	<b>1.884.142</b>
Integralização de cotas	<b>8.a</b>	248.595	-	-	-	248.595
(-) Distribuição de resultados no exercício	<b>8.f</b>	-	-	-	(170.762)	(170.762)
Custos relacionados emissão de cotas	<b>8.b</b>	-	(414)	-	-	(414)
Lucros acumulados		-	-	136.040	-	136.040
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>1.542.338</b>	<b>(24.915)</b>	<b>1.247.884</b>	<b>(667.706)</b>	<b>2.097.601</b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

**Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

*(Valores expressos em milhares de Reais)*

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	160.569	137.029
Rendas de cotas de fundo de investimento	9.874	5.079
Alagamento - Canoas	1.296	(1.846)
Aplicação/resgate em CDB	4	-
Taxa de gestão	(18.356)	(18.079)
Taxa de performance	(7.348)	(7.749)
Outros pagamentos/recebimentos com imóveis	(4.536)	(839)
Demais pagamentos e recebimentos	(558)	845
Taxa de administração	(431)	(399)
Auditoria	(170)	(120)
Taxa de custódia	(145)	(147)
Taxa de Controladoria	(145)	(147)
Formador de mercado	(112)	(168)
Consultoria	(96)	(45)
Sistema financeiro	(80)	(378)
Advogados	(49)	(180)
Aplicação/resgate em Letras de crédito imobiliário	-	154.815
Cartório	-	(13)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>139.717</u></b>	<b><u>267.658</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Venda de imóvel	54.043	48.172
Caução - Locatários	2.650	-
Reparos devolução do imóvel	560	(2.543)
Aquisição de Cias investidas	(138.455)	(139.991)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(8.388)	(15.545)
IPTU	(754)	-
Adiantamento de gastos com propriedades para investimento acabadas	(183)	(82)
Dissolução - Cias investidas	-	8.628
Pagamento de despesas com imóveis	-	(2.136)
Aumento de capital de companhia investida	-	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(90.527)</u></b>	<b><u>(103.497)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aplicação de cotistas	1.420	136.852
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(168.916)	(163.879)
Custo de emissão da CRI	(7.828)	-
Cessão de crédito CRI	(3.792)	(3.619)
Custo de emissão de cotas	(414)	(1.846)
Repasse securitizadora	-	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(179.530)</u></b>	<b><u>(32.492)</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(130.340)</u></b>	<b><u>131.669</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	168.706	37.037
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>38.366</u>	<u>168.706</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(130.340)</u></b>	<b><u>131.669</u></b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **1. Contexto operacional**

O Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Bresco FII” ou “Fundo”), anteriormente denominado Bresco Logística 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 pela Bresco Investimentos e Gestão Ltda (“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**

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175 entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 e foi alterada pela CVM nº 184/23.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

### **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) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

#### **b) 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*”.

#### **c) Caixa e equivalentes 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.

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

#### **d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

### e) 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 e passivos financeiros para fins de mensuração*

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

Ativos e passivos 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.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários e Earn-out.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas 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.

#### f) 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,

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

em controlada e em empreendimento controlado em conjunto. 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.

### g) Propriedades para investimento

#### *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 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.

### h) Provisão de ativos e passivos contingentes

A classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

• **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira 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 da classe.

**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 da classe. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

**4. Caixa e equivalentes 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 2025 e 2024 estão assim representados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bancos	2	2
Cotas de fundos de investimento (i)	38.364	168.704
<b>Total</b>	<b><u>38.366</u></b>	<b><u>168.706</u></b>

(i) Cotas de fundo de investimento

Fundo	2025			2024		
	Quantidade	Valor da cota(*)	Saldo	Quantidade	Valor da cota(*)	Saldo
Itaú OT RF Referenciado FIC	1.943.651	18,531547	35.924	10.142.540	16,22018	164.198
Itaú Soberano Ref. DI	29.615	81,799642	2.409	62.785	71,59823	4.478
Itaú Top Renda Fixa Ref. DI	3.765	8,305804	31	3.837	7,261118	28
<b>Total</b>	<b><u>1.977.032</u></b>		<b><u>38.364</u></b>	<b><u>10.209.162</u></b>		<b><u>168.704</u></b>

(\*) Valores em reais.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**5. Ativos de natureza imobiliária****a) Propriedades para investimento**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento estão assim representadas:

<b>Matrícula</b>	<b>Denominação</b>	<b>Tipo</b>	<b>Áreas total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Áreas construídas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
101.824	Bresco Itupeva	Acabado	75.000,00	38.964,93	107.597	104.338
136.701	Bresco Contagem	Acabado	168.942,33	75.362,58	213.609	205.467
140.212	Hub Natura Itupeva	Acabado	139.135,17	34.844,95	210.400	212.952
54.713	Bresco Osasco	Acabado	40.561,50	29.909,09	157.947	160.813
3.090	Bresco Resende	Acabado	50.000,64	25.487,73	51.596	52.379
3.767	Bresco Murici	Acabado	156.780,77	50.291,40	121.513	118.302
5.086	Bresco Embú	Acabado	31.206,36	7.476,58	34.261	40.417
53.033	Bresco Bahia	Acabado	58.714,90	58.714,90	218.863	224.317
89.198	Whirlpool São Paulo	Acabado	61.013,00	50.952,46	218.358	223.473
91.971	Bresco Canoas	Acabado	51.400,12	33.277,67	72.392	74.288
92.627	GPA CD-04 São Paulo	Acabado	100.000,00	35.510,40	219.637	209.553
97.193	BRF Londrina	Acabado	101.603,86	23.173,00	120.651	121.909
					<b>1.746.824</b>	<b>1.748.208</b>

**i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

**Bresco Itupeva**

Composto por Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, multiusuário, localizado na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP. 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.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 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. Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Contagem - MG. Na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

### Hub Natura Itupeva

Composto por Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousuário, localizado Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5 Itupeva - SP. 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.

### Bresco Osasco

Imóvel composto por galpões logísticos e industriais, localizado na Rua Henry Ford, 803, Presidente Altino - Osasco/SP. O imóvel foi incorporado em 31 de maio de 2024 pelo Fundo, em decorrência da dissolução, liquidação e extinção da companhia Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários S.A. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

### Bresco Resende

Composto por um terreno e dois galpões logísticos que se encontram em uma região industrial, localizado na Rua H, Fazenda da Barra 3, Resende - RJ. 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.

### Bresco Murici

Imóvel composto por galpão industrial, localizado às margens da Rodovia BR1-104 em Murici/AL.

O imóvel foi incorporado em 31 de maio de 2024, em decorrência da dissolução, liquidação e extinção da companhia Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários S.A. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

### 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. Localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.135, São Paulo - SP. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente vago.

### 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>.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** **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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Localizado na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, na Cidade de Lauro de Freitas, BA. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

### Whirlpool São Paulo

Composto por imóvel urbano, industrial, prédio industrial, monousuário, localizado Rua Olímpia Semeraro, 381, 675 e 737, São Paulo - SP. 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.

### Bresco Canoas

Composto por um terreno e um galpão logístico que se encontra em uma região industrial/logística, localizado na Rodovia BR 386, nº 1.200, Canoas - RS. 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 47% locado.

### GPA CD-04 São Paulo

Composto por Galpão Logístico monousuário, localizado Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo - SP. 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.

### 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 Avenida Saul Elkind S/N, Londrina – PR, 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. O imóvel em referência, na data-base do presente relatório, estava inteiramente locado.

## **ii. Venda Bresco São Paulo (GPA CD06) – Valores a receber (\*)**

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.

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.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em 11 de maio de 2023, conforme Escritura de Venda e Compra o imóvel foi vendido para a 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 á cessionária OPEA Securitizadora S.A.

	<b>Valor a receber</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>160.727</b>
Valor recebido	(48.172)
Correção monetária	14.738
<b>Saldo final 2024</b>	<b>127.293</b>
Valor recebido	(54.043)
Correção monetária	14.061
<b>Saldo final 2025</b>	<b>87.311</b>
<b>Circulante</b>	<b>61.881</b>
<b>Não circulante</b>	<b>25.430</b>

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**iii. Classificação e critério adotado na mensuração**Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo das propriedades para investimento (imóveis acabados) está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em com data base em novembro de 2025, (2024: elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em novembro de 2024).

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

Exercício 2025							
Matrícula	Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
101.824	Bresco Itupeva	18/11/2025	9,25% a.a	10,25%	4,20%	1	1
136.701	Bresco Contagem	18/11/2025	10,00% a.a	9,75%	2,80%	1	1
140.212	Hub Natura Itupeva	18/11/2025	8,00% a.a	8,75%	4,20%	1	1
54.713	Bresco Osasco	18/11/2025	9,00% a.a	9,00%	3,60%	1	1
3.090	Bresco Resende	18/11/2025	10,50% a.a	10,25%	16,90%	1	1
3.767	Bresco Murici	18/11/2025	9,25% a.a	9,50%	-	1	1
5.086	Bresco Embú	18/11/2025	8,50% a.a	8,00%	22,60%	1	1
53.033	Bresco Bahia	18/11/2025	9,50% a.a	9,50%	10,90%	1	1
89.198	Whirlpool São Paulo	18/11/2025	8,00% a.a	9,50%	4,90%	1	1
91.971	Bresco Canoas	18/11/2025	10,50% a.a	10,00%	14,10%	1	1
92.627	GPA CD-04 São Paulo	18/11/2025	7,50% a.a	8,25%	4,90%	1	1
97.193	BRF Londrina	18/11/2025	8,25% a.a	9,75%	4,30%	1	1

Exercício 2024							
Matrícula	Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
101.824	Bresco Itupeva	05/11/2024	8,75% a.a	9,75%	4,70%	1	1
136.701	Bresco Contagem	13/11/2024	9,50% a.a	9,25%	7,90%	1	1
140.212	Hub Natura Itupeva	05/11/2024	7,50% a.a	8,25%	4,70%	1	1

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

54.713	Bresco Osasco	08/11/2024	8,25% a.a	8,50%	4,30%	1	1
3.090	Bresco Resende	05/11/2024	10,00% a.a	9,75%	16,90%	1	1
3.767	Bresco Murici	12/11/2024	8,75% a.a	9,00%	-	1	1
5.086	Bresco Embú	08/11/2024	7,50% a.a	7,75%	22,60%	1	1
53.033	Bresco Bahia	06/11/2024	9,00% a.a	9,00%	8,10%	1	1
89.198	Whirlpool São Paulo	11/11/2024	7,50% a.a	9,08%	7,50%	1	1
91.971	Bresco Canoas	07/11/2024	10,00% a.a	9,50%	12,80%	1	1
92.627	GPA CD-04 São Paulo	08/11/2024	7,00% a.a	8,00%	8,65%	1	1
97.193	BRF Londrina	12/11/2024	7,75% a.a	9,25%	5,50%	1	1

(\*) 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 2025.

## Avaliador:

1 - Cushman &amp; Wakefield

## Método de avaliação

1 - 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>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.748.208</b>	<b>1.469.342</b>
(+) Custo incorrido de desenvolvimento (*)	8.388	15.545
(+) Ajuste a valor justo	(9.772)	921
Recebimento Dissolução - Imóveis Bresco Osasco e Bresco Murici (**)	-	262.400
<b>Saldo final</b>	<b>1.746.824</b>	<b>1.748.208</b>

(\*) São gastos necessários para que o imóvel estivesse disponível e de acordo com o seu objetivo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 31 de dezembro de 2024.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(\*\*) Imóveis foram incorporados em 31 de maio de 2024, em decorrência da dissolução, liquidação e extinção das companhias Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários ("Bresco Murici") e Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Bres Henry Ford").

**v. Aluguéis a receber**

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>12.829</b>	<b>10.711</b>
(+) Rendas de aluguel	158.878	138.778
(-) Recebimento de aluguéis	(160.569)	(137.029)
(+) Baixa PDD (*)	-	369
<b>Saldo final</b>	<b>11.138</b>	<b>12.829</b>

(\*) No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a provisão para perda esperada no valor de R\$369 foi revertida, em análise efetuada pelo administrador, a provisão havia sido constituída no exercício fundo em 31 de dezembro de 2023, considerando a situação financeira, econômica do devedor, não houve constituição de provisão para perdas esperadas em análise realizada no exercício de 2025.

**vi. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis**

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

<b>Despesas com imóveis</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Comissões	1.180	-
Condomínios	1.050	1.612
Outras despesas	302	271
Seguro	214	159
Laudo de avaliação	170	98
Manutenção e conservação	100	32
Consultoria	-	81
<b>Total</b>	<b>3.016</b>	<b>2.253</b>

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**vii. Valores a receber**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reembolso de despesa com imóveis	607	1.022
Outros valores	555	999
Processo Coelba – valores a reembolsar (a)	334	334
Depósito judicial – Bresco Itupeva (b)	132	105
Tributos a recuperar	99	99
Fundo de reserva	75	-
Sinistro a receber - alagamento Canoas (c)	-	1.296
Reembolso de despesas com seguros/IPTU	-	4
<b>Total</b>	<b><u>1.802</u></b>	<b><u>3.859</u></b>

(a) Valor refere-se solicitação de reembolso pelo Fundo, solicitado judicialmente, em face da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia - COELBA, pela cobrança de tarifas de ultrapassagem de energia contratada.

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

(c) Refere-se ao sinistro recebido, devido ao alagamento no município de Canoas.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**viii. Imóveis em expansão**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o fundo não possui imóveis em construção na carteira.

Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Segue movimentação da operação:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Cessão de crédito CRI</b>	<b>23.578</b>	<b>24.617</b>
Pagamento dívida	(3.792)	(3.619)
Obrigações CRI - Correção monetária	1.090	1.089
Obrigações CRI - Juros	1.802	1.491
Obrigações CRI – Bresco Simões Filho/ Bresco Viracopos (*)	247.175	-
<b>Saldo final</b>	<b>269.853</b>	<b>23.578</b>
<b>Circulante</b>	<b>4.446</b>	<b>3.781</b>
<b>Não circulante</b>	<b>265.407</b>	<b>19.797</b>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>400</b>	<b>452</b>
Custo de emissão da CRI	7.828	-
Diferimento	(82)	(52)
<b>Saldo final</b>	<b>8.146</b>	<b>400</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.617</b>	<b>51</b>
<b>Não circulante</b>	<b>6.529</b>	<b>349</b>

(\*) Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário da 560ª Emissão da Opea Securitizadora S.A, o preço a ser pago pelo Fundo ao Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, corresponde a importância de R\$ 247.175, 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.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Os CRI terão prazo de vencimento de 1.829 dias corridos contados a partir da emissão, vencendo, portando, em 18 de dezembro de 2030. O Preço de aquisição será pago aos Cedentes somente após a satisfação integral das condições precedentes da cessão. O Preço de Aquisição será pago mediante transferência eletrônica disponível ou outro meio de transferência eletrônico disponível nas contas de livre movimentação. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas no âmbito da cessão, a Bres Viracopos alienará e transferirá, de forma irrevogável e irretroatável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Emissora, dos imóveis objeto das matrículas nº 270.238 e 273.519 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, estado de São Paulo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. Dessa forma, o imóvel VCP passou a constituir garantia dos 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.

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.

### **b) Ações de companhia investida**

#### *Bresco VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

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 na rubrica “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”.

## **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** **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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### *Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda. "Bres Henry Ford"*

Conforme contrato de compra e venda de quotas, realizado em 28 de maio de 2024, o Fundo realizou a aquisição da Companhia "Bres Henry Ford". A aquisição foi definida pelo valor de R\$ 147.800, acrescido de R\$ 1.233, referente ao saldo positivo dos ativos e passivos apurados na demonstração de fechamento, totalizando o montante de R\$ 149.033. Em 31 de maio de 2024 a investida foi dissolvida, vide item (\*\*).

### *Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda "Bresco Murici"*

Conforme contrato de compra e venda de quotas, realizado em 28 de maio de 2024, o Fundo realizou a aquisição da Companhia "Bresco Murici". A aquisição foi definida pelo valor de R\$ 114.600, acrescido de R\$ 7.559, referente ao saldo positivo dos ativos e passivos apurados na demonstração de fechamento, totalizando o montante de R\$ 122.159. Em 31 de maio de 2025 a investida foi dissolvida, vide item (\*\*).

### *Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda "Bresco Viracopos"*

Conforme contrato de compra e venda de quotas, realizado em 01 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a aquisição da Companhia. A aquisição foi definida pelo valor de R\$ 413.600, sendo R\$ 206.800 através de entrega de cotas do Fundo e 206.800 através de pagamento através da emissão de dívida com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, acrescido do valor de R\$ 91.307 referente à earn-out (\*), totalizando R\$ 504.906. Em 02 de janeiro de 2026, a investida foi dissolvida, vide nota explicativa 18 – Eventos subsequentes. Além dos valores expressos anteriormente, a operação incidiu Juros Sobre Capital Próprio no valor de R\$ 11.600.

(\*) As partes estabelecem que, durante o prazo máximo de 5 (cinco) anos contados da data de fechamento ("prazo máximo para expansão"), caso um novo projeto venha a ser desenvolvido em Terreno para Expansão, conforme estabelecido na Cláusula 7.4 do QPA, o valor correspondente ao Terreno para Expansão em que o novo projeto foi implementado ("Terreno Desenvolvido"), será acrescido ao preço e devido, pelo Comprador aos vendedores, observada a relação de proporção.

### *Bresco Simões Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda "Bresco Simões Filho"*

Conforme contrato de compra e venda de quotas, realizado em 01 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a aquisição da Companhia "Simões Filho". A aquisição foi definida pelo valor de R\$ 80.751, sendo R\$ 40.375 através de entrega de cotas do Fundo e 40.375 através da emissão de dívida com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, acrescido do valor de R\$ 3.000 referente à earn-out (\*), totalizando R\$ 83.751.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(\*) As partes estabelecem que, R\$ 3.000 (três milhões de reais) será pago mediante a assunção, pela Compradora da obrigação do Vendedor de pagamento do *Earn-Out*, no valor de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), e do *VR*, no valor de R\$ 1.000 (um milhão de reais), conforme definidos no Contrato Maxi.

*Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda. "Bres Henry Ford"*

Em 31 de maio de 2024, através de assembleia geral extraordinária, foi deliberada a dissolução e liquidação da Companhia. Sendo assim, a liquidante destinou os ativos e passivos remanescentes para a única acionista da Companhia "Bresco Logística", incluindo todos os eventuais débitos e passivos que poderiam ser exigidos da Companhia, sucedendo a Companhia em todos seus ativos e passivos incluindo, mas não se limitando, a titularidade dos bens imóveis listados no Anexo III do referido contrato; e (b) eventuais passivos decorrentes de demandas judiciais movidas contra a Companhia ou que sejam de sua responsabilidade, listadas no Anexo IV do referido contrato, ou outras demandas que sejam iniciadas futuramente contra a Companhia.

*Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda "Bresco Murici"*

Em 31 de maio de 2024, através de assembleia geral extraordinária, foi deliberada a dissolução e liquidação da Companhia. Sendo assim, a liquidante destinou os ativos e passivos remanescentes para a única acionista da Companhia "Bresco Logística", incluindo todos os eventuais débitos e passivos que poderiam ser exigidos da Companhia, sucedendo a Companhia em todos seus ativos e passivos incluindo, mas não se limitando, a titularidade dos bens imóveis listados no Anexo III do referido contrato; e (b) eventuais passivos decorrentes de demandas judiciais movidas contra a Companhia ou que sejam de sua responsabilidade, listadas no Anexo IV do referido contrato, ou outras demandas que sejam iniciadas futuramente contra a Companhia.

(\*\*) Dissolução de companhias investidas

(i) Segue abaixo a movimentação da aquisição das companhias investidas em 2025 e 2024:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>134.478</b>	-
(+/-) Atualização monetária	3.977	3.278
(+) Aquisição	-	271.192
(-) Pagamento (*)	(138.455)	(139.991)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>134.478</b>

(\*) O montante de R\$ 138.455 foi liquidado em 28 de maio de 2025.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(ii) Segue abaixo a movimentação das companhias investidas:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
(+) Obrigação CRI – Bresco Simões Filho / Bresco Viracopos (NE 5.b)	247.175	-
(+) Entrega de cotas (NE 5.b)	247.175	-
(+) Obrigação por complemento de preço - Earn Out (NE 5.b)	94.307	-
(-) Juros Sobre Capital Próprio (i)	(11.600)	-
(+/-) Equivalência patrimonial	(3)	165
(+) Aquisição	-	271.192
(-) Recebimento dissolução - imóvel	-	(262.400)
(-) Dissolução - Cias investidas	-	(50)
(-) Transferência de caixa - dissolução	-	(8.909)
(-) Ajuste valor justo	-	(8)
(+) Aumento de capital	-	8
<b>Saldo final</b>	<b>577.057</b>	<b>3</b>

(i) valor recebido em 02 de janeiro de 2026, conforme nota explicativa 18.

**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.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **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;
- 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.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

### 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 de 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.

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

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

**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 2025 e 2024

(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 2025 e 2024, 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 2025 houve a integralização de 2.116.170 cotas no montante de R\$ 248.595, conforme apresentado na demonstração do patrimônio líquido, na rubrica "Integralização de cotas". (2024: houve a integralização de 1.126.352 cotas no montante de R\$ 136.852.)

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo registrou R\$ 414 de custo relacionados a emissão de cotas. (2024: R\$ 1.846).

Segue abaixo a composição destes custos:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>24.501</b>	<b>22.655</b>
Distribuição de cotas	218	1.791
Consultoria jurídica	196	55
<b>Saldo final</b>	<b>24.915</b>	<b>24.501</b>

**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 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **d) Resgate**

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

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

O Fundo possui suas cotas registradas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão ("B3 S.A.") sob o código BRCO11.

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31/01/2025	95,24	31/01/2024	123,47
28/02/2025	101,15	28/02/2024	122,50
31/03/2025	106,48	28/03/2024	122,63
30/04/2025	112,80	30/04/2024	119,79
30/05/2025	109,30	31/05/2024	116,35
30/06/2025	110,20	28/06/2024	113,53
31/07/2025	109,97	31/07/2024	116,96
29/08/2025	111,08	30/08/2024	115,11
30/09/2025	116,80	30/09/2024	111,60
31/10/2025	116,69	31/10/2024	107,88
28/11/2025	117,00	29/11/2024	100,30
31/12/2025	117,89	31/12/2024	101,99

### **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.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>136.040</b>	<b>137.007</b>
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	21.932	26.202
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	11.211	803
(-) Ajuste a valor justo Imóveis/Ações	9.772	(921)
<b>Lucro conforme regime de caixa</b>	<b>178.955</b>	<b>163.091</b>
<b>(=) Total de rendimentos distribuídos (i)</b>	<b>170.762</b>	<b>163.091</b>
<b>% Percentual distribuído</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (ii)	13.843	14.631
Valor distribuído no exercício atual	155.073	149.248
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (iii)	15.689	13.843

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 2025.

(ii) O montante de R\$ 13.843 liquidado em 15 de janeiro de 2025 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) O montante de R\$ 15.689 liquidado em 15 de janeiro de 2026 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

**g) Evolução e rentabilidade**

<b>Exercício findo em</b>	<b>Valor da cota(*)</b>	<b>Rentabilidade(**) %</b>
31 de dezembro de 2025	116,40	7,20%
31 de dezembro de 2024	118,46	7,36%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(\*) A rentabilidade foi calculada com base na cota patrimonial divulgada pelo administrador.

(\*\*) O cálculo de rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições, aportes e custos realizados no período.

## Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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.

### 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	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	18.348	0,97%	18.125	0,97%
Taxa de performance	7.348	0,39%	7.749	0,42%
Taxa de administração	432	0,02%	438	0,02%
Outras despesas administrativas	317	0,02%	54	0,00%
Advogados	285	0,02%	181	0,01%
Auditoria	166	0,01%	159	0,01%
Taxa de custódia	145	0,01%	147	0,01%
Taxa de controladoria	145	0,01%	147	0,01%
Formador de mercado	112	0,01%	168	0,01%
Consultoria	112	0,01%	45	0,00%
Serviços do sistema financeiro	99	0,01%	357	0,02%
Cartório	2	0,00%	13	0,00%
<b>Total</b>	<b>27.511</b>	<b>1,48%</b>	<b>27.583</b>	<b>1,48%</b>
<b>Patrimônio Líquido Médio</b>	<b>1.882.115</b>		<b>1.865.533</b>	

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **a) Remuneração dos Prestadores de Serviços**

#### ***ij) Remuneração do Administrador***

A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo (“Taxa de Administração”).

A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,03% ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R\$1.000.000 e 0,018% ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 1.000.000.

Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R\$ 25 mensais.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe A diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

A remuneração devida ao Administrador, conforme estabelecida acima, incidirá sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas da Classe A integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido da Classe A, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste item; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12, sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado da Classe A do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

#### ***ii) Remuneração do Custodiante e do Controlador***

Pela prestação dos serviços de custódia, de controladoria e escrituração ao FII Logística nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,02% ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R\$1.000.000 e 0,012% ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R\$1.000.000, considerando-se, para tanto, um ano de 252 Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12, sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido no penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Controlador não será inferior a R\$ 8 mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte 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 ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro.

### ***iii) Remuneração do Gestor***

Pelos serviços prestados ao FII Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mínima mensal equivalente a 1,0%) ao ano sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas da Classe A 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 da Classe A, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste item; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 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 da Classe A do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços, observado o item abaixo ("Taxa de Gestão").

Taxa de Gestão Máxima. O Gestor deverá receber uma remuneração mensal máxima equivalente a 2% sobre as bases de cálculo descritas nos itens (i) e (ii) do item acima, sendo que este cálculo compreenderá o valor a ser recebido a título de Taxa de Gestão e de Taxa de Comercialização, conforme aplicável ("Taxa de Gestão Máxima").

Fica desde já estabelecido que a multa por eventual destituição sem Justa Causa deverá ser acrescida à Taxa de Gestão.

Além da Taxa de Gestão, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pela Classe A no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização").

A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pela Classe 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

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

### ***iv) Taxa de Performance***

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance” ou “TP”), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

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 FII Logística, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^6 \{[(\text{Distribuição Bruta}_m) - (\text{Valor Atualizado das Emissões}_{(m-1)} \times \text{Benchmark} \div 12)] \times 20\% \} + \text{TPN}_{(s-1)}$$

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 IPCA/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.

### ***v) Taxas de Ingresso e Saída***

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas da Classe A.

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **vi) Formador de mercado**

Pelos serviços de formador de mercado, a XP fará jus a uma remuneração mensal de R\$18 (dezoito 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, sendo a primeira remuneração paga no dia 25 de novembro de 2019 e calculada pro rata die, desde a data de verificação da condição precedente.

## **11. Atos societários**

Em 19 de novembro de 2025, conforme ata de assembleia especial de cotistas, houve as seguintes deliberações: A autorização da aquisição, pelo Fundo, do ativo Bresco Simões Filho, detido pelo fundo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário (“Bresco Growth”), pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia; e do ativo Bresco Viracopos, detido pelos fundos Bresco Growth e Bresco Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário (“Bresco Coinvestimento”), pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia.

Por meio de consulta formal realizada em 08 de abril de 2025, houve a seguinte deliberação: Aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em 27 de maio de 2024, foi realizada assembleia geral extraordinária e houve as seguintes deliberações: (i) em relação ao item “(i)” da ordem do dia, após a apresentação da Gestora, cujo material encontra-se no Anexo II à presente ata, exame e revisão da matéria constante da ordem do dia, os Cotistas detentores de 29,9745% das cotas emitidas do Fundo, excluindo-se do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e impedidos de votar, resolveram autorizar a aquisição, pelo Fundo, das quotas representativas do capital social da Bres Henry Ford e da Bresco Murici, detidas pelos fundos Bresco Growth e Bresco Coinvestimento, pelo preço de aquisição descrito na ordem do dia. A Administradora e a Gestora registram, neste ato, que os laudos de avaliação, elaborados pela Cushman & Wakefield, que balizaram o valor de mercado da Bres Henry Ford e da Bresco Murici, encontram-se disponíveis para consulta dos Cotistas em suas respectivas sedes. (ii) em relação ao item “(ii)” da ordem do dia, os Cotistas detentores de 29,8223% das cotas emitidas do Fundo, excluindo-se do cômputo as cotas dos Cotistas declaradamente conflitados e impedidos de votar, resolveram aprovar a nova versão do Regulamento, o qual será regido, a partir da presente data.

Por meio de consulta forma realizada em 24 de abril de 2024, após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foi apurado que (i) Cotistas representando 24,479% das cotas em circulação aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

encerrado em 31 de dezembro de 2023, (ii) Cotistas representando 0,437% das cotas em circulação votaram no sentido de se abster da votação, e (iii) Cotistas representando 0,013% das cotas em circulação votaram contra a deliberação.

### **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 175;
- (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 175;
- (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 175.
- (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

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

peças 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 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

O fundo realizou transações com parte relacionada, conforme NE 5.b.

### **15. Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía, em seu polo passivo, 1 demanda de natureza trabalhista classificada com probabilidade de perda provável, mensuradas no montante de R\$ 54. Em 31 de dezembro de 2024, não existiam contingências prováveis ou possíveis contra o Fundo, que devam ser divulgadas.

### **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 exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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.

**Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**17. Ajuste a valor justo**

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

**Nível 1** - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

**Nível 3** - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025				2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	38.364	-	38.364	-	168.704	-	168.704
Ações de companhias fechadas	-	-	577.057	577.057	-	-	3	3
Propriedades para investimento	-	-	1.746.824	1.746.824	-	-	1.748.208	1.748.208
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>38.364</b>	<b>2.323.881</b>	<b>2.362.245</b>	<b>-</b>	<b>168.704</b>	<b>1.748.211</b>	<b>1.916.915</b>

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

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **18. Eventos subsequentes**

Após aprovação em reunião dos sócios realizada em 23 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu o valor de R\$ 11.600 em 02 de janeiro de 2026, referente à Juros sobre capital próprio.

Conforme instrumento particular de distrato social datado de 02 de janeiro de 2026, o Fundo, na qualidade de único sócio da Bres Viracopos, manifestou a ausência de interesse na continuidade das atividades da Sociedade, deliberando por sua dissolução, liquidação e extinção. Na mesma ocasião, foi aprovado o balanço extraordinário da Sociedade, levantado em 02 de janeiro de 2026.

\*\*\*

Ivy Araújo Santos  
Contadora CRC RJ-123090/O

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B10D9D8A-7E2F-4A7B-BF1D-A6AA5F17793C

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: DF BRESKO LOG - 12.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 43

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Suellen Moreira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

suellen.moreira@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

## Rastreamento de registros

Status: Original

31 de março de 2026 | 17:47

Portador: Suellen Moreira

suellen.moreira@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

31 de março de 2026 | 18:08

Portador: CEDOC Brasil

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

## Eventos do signatário

Hugo Lisboa

hugo.lisboa@pwc.com

Partner

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SyngularID Multipla

Assunto: CN=Hugo Lisboa

Ferreira:10048469750

## Assinatura

DocuSigned by:

F9E9F354FFDA462...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.56.5.228

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf>

## Registro de hora e data

Enviado: 31 de março de 2026 | 17:49

Visualizado: 31 de março de 2026 | 18:07

Assinado: 31 de março de 2026 | 18:08

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Suellen Moreira suellen.moreira@pwc.com Manager</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através da DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 31 de março de 2026   18:08 Visualizado: 31 de março de 2026   18:08 Assinado: 31 de março de 2026   18:08</p>
<p>Equipe OT br_fundos_oliveiratrust@pwc.com</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através da DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 31 de março de 2026   18:08</p>

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026   17:49
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026   18:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026   18:08
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026   18:08

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------