

Demonstrações Financeiras

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

31 de dezembro de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanco patrimonial 6

Demonstração do resultado 8

Demonstração das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora da

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui propriedades para investimento mensuradas ao valor justo no montante de R\$1.792.542 mil, que representava 99,84% do seu patrimônio líquido. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Fundo, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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



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

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

São Paulo, 24 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2022		2021	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Ativo					
Circulante		39.029	2,16%	37.618	2,14%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	25.975	1,45%	103	0,01%
Disponibilidade		2	0,00%	59	0,01%
Cotas de fundos de investimento		25.973	1,45%	44	0,00%
Operações compromissadas	4	-	0,00%	25.222	1,44%
Letras do Tesouro Nacional		-	0,00%	25.222	1,44%
Realização					
Aluguéis a receber	5.vi	9.709	0,54%	11.229	0,64%
Adiantamentos expansão e benfeitorias		1.760	0,10%	781	0,04%
Valores a receber	5.v.iii	1.585	0,09%	283	0,02%
Não Circulante imobiliário		1.793.658	99,90%	1.729.594	98,59%
Propriedade para investimento		1.793.653	99,90%	1.729.594	98,59%
Imóveis acabados	5.iii	1.792.542	99,84%	1.729.594	98,59%
Em construção	5.b	1.111	0,06%	-	0,00%
Ações de sociedade de propósito específico					
Bresco VI	5.d	5	0,00%	-	0,00%
Total do ativo		1.832.687	102,08%	1.767.212	100,73%

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

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

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2022		2021	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Passivo					
Circulante		15.775	0,88%	12.849	0,73%
Lucros a distribuir	8.f	9.606	0,54%	9.311	0,53%
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c.i e ii	3.393	0,19%	-	0,00%
Caução		1.558	0,09%	225	0,01%
Expansão	5.b	946	0,05%	2.384	0,14%
Gastos com imóveis a pagar		249	0,01%	498	0,03%
Auditoria externa		23	0,00%	44	0,00%
Taxa de gestão		-	0,00%	387	0,02%
Não Circulante imobiliário		21.514	1,20%	-	0,00%
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c.i e ii	21.514	1,20%	-	0,00%
Total do passivo		37.289	2,08%	12.849	0,73%
Patrimônio líquido		1.795.398	100,00%	1.754.363	100,00%
Cotas integralizadas		1.156.891	64,44%	1.156.891	65,94%
Reservas de lucros		661.162	36,83%	620.232	35,35%
Custos de emissão de cotas		(22.655)	-1,26%	(22.760)	-1,29%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.832.687	102,10%	1.767.212	100,73%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5.vi	137.790	123.688
Rendas de aluguéis - Multa DHL	5.v	1.168	-
Ajuste ao valor justo - imóveis	5.v	36.922	148.425
Despesas com manutenção e conservação	5.vii	(2.874)	(4.261)
Resultado líquido de propriedades para investimento		173.006	267.852
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários			
Pagamento dívida	5.c.i	3.238	-
Obrigação CRI - Juros	5.c.i	(1.505)	-
Obrigação CRI - Correção monetária	5.c.i	(1.380)	-
Custo de emissão - CRI	5.c.ii	(153)	-
Resultado líquido das operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários		200	-
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.i	668	1.841
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	4.ii	3.585	2
Outras receitas/despesas operacionais		179	11
Resultado líquido de outros ativos financeiros		4.432	1.854
Outras despesas	10	(17.887)	(17.867)
Taxa de gestão		(14.990)	(15.365)
Tributárias		(916)	(415)
Taxa de administração		(870)	(1.122)
Taxa de escrituração		(224)	(235)
Advogados		(167)	(49)
Auditoria		(163)	(155)
Taxa de custódia		(153)	(96)
Formador de mercado		(96)	(104)
Serviços do sistema financeiro		(77)	(90)
Consultoria		(27)	(43)
Outras despesas administrativas		(204)	(193)
Lucro Líquido do Exercício		159.751	251.839
Quantidade de cotas		14.778.781	14.778.781
Resultado líquido por cota (em Reais)		10,81	17,04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

		Cotas subscritas e	Custos relacionados	Lucro/prejuízo		
	Nota	integralizadas	a emissão de cotas	acumulados	Reservas	Total
Em 31 de dezembro de 2020		1.156.891	(22.370)	-	468.298	1.602.819
Custos diretamente relacionados a						
emissão de cotas	8.b	-	(390)	-	-	(390)
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.f	-	-	(99.905)	-	(99.905)
Lucro líquido do exercício		-	-	251.839	-	251.839
Constituição de reserva		-	-	(151.934)	151.934	-
Em 31 de dezembro de 2021		1.156.891	(22.760)	-	620.232	1.754.363
Reversão custos diretamente relacionados						
a emissão de cotas	8.b	-	105	-	-	105
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.f	-	-	(118.821)	-	(118.821)
Lucro líquido do exercício		-	-	159.751	-	159.751
Constituição de reserva		-	-	(40.930)	40.930	-
Em 31 de dezembro de 2022		1.156.891	(22.655)	-	661.162	1.795.398

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	139.310	123.540
Baixa de caução	2.182	165
Rendas de operações compromissadas	668	1.841
Rendas de cotas de fundo de investimento	3.585	2
Rendas de aluguéis - Multa DHL	1.168	-
Pagamento da taxa de gestão	(15.377)	(15.365)
Pagamento de despesas com imóveis	(6.191)	(4.261)
Pagamento da taxa de administração	(868)	(1.122)
Pagamento de despesas com cartório	(5)	(456)
Pagamento de despesas tributárias	(916)	(415)
Pagamento da taxa de escrituração	(224)	(235)
Pagamentos de auditoria	(184)	(145)
Pagamento de despesas com correios	(180)	(141)
Formador de mercado	(96)	(104)
Pagamento da taxa de custódia	(153)	(96)
Pagamentos com sistema financeiro	(77)	(89)
Pagamento de despesas com advogados	(161)	(68)
Pagamento de despesas com consultoria	(16)	(43)
Pagamento /recebimento de demais despesas administrativas	-	2
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>122.465</u>	<u>103.010</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de companhia investida	(5)	-
Pagamento obrigações por aquisição de imóveis	-	(62.561)
Adiantamento de gastos com propriedades para investimento acabadas	(2.590)	-
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(3.393)	(12.202)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(22.201)	(42.537)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(28.190)</u>	<u>(117.300)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(118.526)	(98.722)
Custo de emissão de cotas	-	(390)
Cessão de crédito CRI	25.500	-
Custo de emissão da CRI	(500)	-
Repasse securitizadora	56	-
Despesas com honorários - a diferir	(100)	-
Certidões e cartório - a diferir	(55)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(93.625)</u>	<u>(99.112)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>650</u>	<u>(113.402)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	25.325	138.727
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>25.975</u>	<u>25.325</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>650</u>	<u>(113.402)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 24 de março de 2023.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apropriação de receitas e despesas

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

b) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas em “letras do tesouro nacional” e “cotas de fundo de investimento”.

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

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) *Data de reconhecimento*

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

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

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

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

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

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

e) Cotas de sociedade de propósito específico

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

e) Cotas de sociedade de propósito específico--Continuação

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

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

f) Propriedades para Investimento

Imóveis em construção

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

Imóveis acabados

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

f) Propriedades para Investimento--Continuação

Imóveis acabados--Continuação

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

g) Recebimento de aluguéis

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

h) Lucro/(prejuízo) por cota

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

i) Reservas de lucros

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

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

k) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos	2	59
Operações compromissadas (i)	-	25.222
Cotas de fundos de investimento (ii)	25.973	44
Total	<u>25.975</u>	<u>25.325</u>

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Caixa e equivalente de caixa--Continuação

(i) Operações compromissadas

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

	31/12/2022	31/12/2021
Valor de compra	-	25.222
Valor de revenda	-	25.233
Taxa da operação (% a.d.)	-	0,01
Quantidade de dias (over)	-	1
Garantia	-	LTN

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$668 (R\$1.841 em 2021), conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados, na rubrica de "Rendas com operações compromissadas".

(ii) Cotas de fundo

Fundo	2022			2021		
	Quantidade	Valor da cota	Saldo	Quantidade	Valor da cota	Saldo
Itaú OT RF Referenciado FIC (a)	1.862.911	12,95	24.077	1.090	11,52	12
Itaú Soberano Ref. DI (b)	32.851	57,22	1.873	219	50,92	11
Itaú Top Renda Fixa Ref. DI (c)	4.011	5,81	23	4.082	5,13	21
Total	1.899.773		25.973	5.391		44

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$3.585 (:R\$2 em 2021), conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados, na rubrica de " Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento..

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

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

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

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

(c) Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as propriedades para investimento estão assim representadas:

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total (m ²)	Áreas construídas (m ²)	2022	2021
					Saldo	Saldo
101.824	Bresco Itupeva	Acabado	75.000,00	38.964,93	102.234	91.110
104.766	Bresco São Paulo	Acabado	58.836,00	53.764,56	327.821	356.834
136.701	Bresco Contagem	Acabado	215.750,75	61.103,81	202.510	190.625
140.212	Hub Natura Itupeva	Acabado	142.257,54	34.749,76	205.745	190.384
3.090	Bresco Resende	Acabado	50.000,64	25.487,73	52.935	51.880
5.086	Bresco Embú	Acabado	31.206,36	7.476,58	40.636	46.242
53.033	Bresco Bahia	Acabado	56.217,30	18.075,33	218.584	207.248
89.198	Whirlpool São Paulo	Acabado	61.013,00	50.952,46	224.611	174.630
91.971	Bresco Canoas	Acabado	51.400,12	32.871,61	76.926	77.777
92.627	GPA CD-04 São Paulo	Acabado	100.000,00	35.510,40	222.915	226.985
97.193	BRF Londrina	Acabado	101.603,86	23.091,84	117.625	115.879
Total					1.792.542	1.729.594

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

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

Bresco São Paulo (GPA CD06)

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

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

GPA CD04 São Paulo

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

GPA CD04 São Paulo--Continuação

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

Whirlpool São Paulo

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

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

Bresco Embu

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

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

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

Em razão do acima exposto, a multa negociada pela rescisão antecipada do contrato de locação a ser paga pela DHL será de R\$ 1.168 (um milhão, cento e sessenta e sete mil, setecentos e três reais e cinquenta e dois centavos). Referido valor deverá ser integralmente pago pela DHL até o dia 31/03/2022.

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

Hub Natura Itupeva

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

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

Bresco Itupeva

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

Localizado Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP.

Bresco Contagem

Condomínio logístico que compõem edificação do tipo escritório comercial composta por 4 pavimentos (prédio administrativo/apoio) e os pavimentos térreos e mezaninos (oficina e galpões) adquirido em 7 de dezembro de 2016. Na data-base do presente relatório, o imóvel detinha 6% de vacância.

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

Bresco Resende

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

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

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

Bresco Canoas

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

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

BRF Londrina (BRF)

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

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

Bresco Bahia

O Imóvel Bresco Bahia é um empreendimento triple-A situado na Cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, com uma área total de terreno de 226.513,21m² e previsão de pelo menos 56.217,30m² de área bruta locável após a conclusão das obras. O Imóvel Bresco Bahia é objeto da matrícula nº 53.033 do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas - BA.

ii) *Classificação e critério adotado na mensuração*

Atualização das propriedades para investimento - acabados

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo das propriedades para investimento (imóveis acabados) está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em 14 de novembro de 2022. Foram utilizadas as seguintes metodologias para a determinação do valor justo das propriedades para investimento:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

ii) *Classificação e critério adotado na mensuração*--Continuação

Atualização das propriedades para investimento - acabados--Continuação

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

Valor de mercado para venda.

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação oscilaram de 7,25% a 9,50% a.a. e 6,75% a 9,25 % a.a. em 31 de dezembro de 2022 e 2021 respectivamente.
- A taxa de capitalização, "cap rate", foi calculado por meio de taxas de oscilaram de 7,50% a 9,50% a.a. e 7,00% a 9,25% a.a. em 31 de dezembro de 2022 e 2021 respectivamente.

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iii) *Quadro demonstrativo das movimentações contábeis*

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	1.729.594	1.516.659
(+) Transferência imóveis em construção	22.633	52.308
(+) Custo incorrido de desenvolvimento (*)	3.393	12.202
(+) Ajuste a valor justo	36.922	148.425
Saldo final	1.792.542	1.729.594

(*) São gastos necessários para que o imóvel estivesse disponível e de acordo com o seu objetivo, sendo que no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$5.983 (2021: R\$12.202).

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iv) *Aluguéis a receber*

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	11.229	11.081
(+) Rendas de aluguel	137.790	123.688
(-) Recebimento de aluguéis	(139.310)	(123.540)
Saldo final	9.709	11.229

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou o montante de R\$139.310 demonstrados no fluxo de caixa como recebimento de aluguéis na rubrica “recebimento de aluguéis” (2021 R\$123.540).

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

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo possui vacância física de 12% referente ao imóvel Bresco São Paulo e em 2021 os imóveis não possuem vacância.

Em 31 de dezembro de 2022 os contratos de aluguel do imóvel Bresco Itupeva: possui atraso no pagamento dos meses de junho, julho e agosto/2022, (2021: Bresco Itupeva: possuem 4 meses de defasagem) para o pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pela Administradora.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

v) *Despesas com manutenção e conservação dos imóveis*

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

<u>Despesas com imóveis</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Consultoria	1.147	1.431
Condomínios	916	1.356
Outras despesas	365	518
Seguro	206	110
Manutenção e conservação	130	553
Laudo de avaliação	101	102
IPTU	9	191
Total	2.874	4.261

vi) *Valores a receber*

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Processo Coelba – valores a reembolsar (*)	1.028	-
Depósito judicial – Bresco Itupeva (**)	167	167
Outros valores	139	17
Reembolso de despesas com seguros	107	-
Tributos a recuperar	99	99
Valor a receber securitizadora	45	-
Total	1.585	283

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Propriedades para investimento - em construção

Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção

Imóvel Bresco São Paulo - reforma

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

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

Bresco Bahia - expansão

O Imóvel Bresco Bahia é um empreendimento triple-A situado na Cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, com uma área total de terreno de 226.513,21m² e previsão de pelo menos 56.217,30m² de área bruta locável após a conclusão das obras. O Imóvel Bresco Bahia é objeto da matrícula nº 53.033 do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas - BA.

Whirlpool São Paulo - expansão

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

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

No decorrer do exercício de 2022, o fundo iniciou obras de expansão no empreendimento Bresco Bahia e reforma no imóvel Whirlpool. Abaixo apresentamos os custos ativados, sendo que do montante, o valor de R\$946 encontra-se no passivo como saldo a pagar, conforme demonstrado no quadro dos balanços patrimoniais na rubrica de "Expansão/Reforma".

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Propriedades para investimento - em construção--Continuação

Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção--Continuação

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

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

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

c) Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários -CRI

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

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

Segue movimentação da operação

Cessão de crédito CRI	25.500
Custo de emissão da CRI (ii)	(500)
Pagamento dívida	3.238
Obrigações CRI - Juros	(1.505)
Obrigações CRI - Correção monetária	(1.380)
Repasse securitizadora	56
Saldo em 31 de dezembro de 2022	25.409
Circulante	3.443
Não circulante	21.966

- i. Do montante arrecadado com a integralização dos CRI será descontado: (i) R\$ 392, para fins de pagamento das Despesas Flat; e (ii) R\$ 85, para fins de constituição do Fundo de Despesas, conforme disposto no Contrato de Cessão e (iii) R\$ 23, para fins de pagamento da primeira parcela dos juros remuneratórios.

Custo de emissão da CRI - a diferir	500
Despesas com honorários - a diferir	100
Certidões e cartório - a diferir	55
Reconhecimento despesa de emissão - CRI	(153)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	502
Circulante	50
Não circulante	452

d) Ações de companhia investida

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 na “no balanço patrimonial” e “demonstração de fluxo de caixa” na rubrica “Aquisição de companhia investida”.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de risco

Riscos de mercado

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

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

- Crescimento da economia nacional;
- Inflação;
- Flutuações nas taxas de câmbio;
- Políticas de controle cambial;

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Risco macroeconômico--Continuação

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Riscos relacionados à liquidez

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

Risco de crédito dos investimentos em ativos imobiliários e ativos financeiros

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em 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.

Demais riscos

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 2022 e 2021, 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 inscritas 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 2022 e 2021, não houve integralização de cotas.

b) Custos relacionados à emissão de cotas

No período findo em 31 de dezembro de 2022 houve uma reversão no montante de R\$106, e virtude de uma provisão de custas com advogados, realizada a maior. E no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em consequência da oferta pública e subscrição de novas cotas o Fundo reconheceu o montante de R\$390 na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8. Patrimônio Líquido--Continuação

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

b) Custos relacionados à emissão de cotas--Continuação

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	22.760	22.370
Advogados	(106)	370
Publicidade	-	20
Saldo final	22.654	22.760

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 2022 e 2021, não houve amortização.

d) Resgate

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8. Patrimônio Líquido--Continuação

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

e) *Ambiente de negociação das cotas*

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o valor de negociação foi R\$98,32 (2021 - R\$102,63).

f) *Distribuição de rendimentos*

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro Líquido do exercício	159.751	251.839
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	5.056	(470)
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(2.959)	(524)
(-) Ajuste a valor justo Imóveis/Ações	(36.922)	(148.425)
Lucro conforme regime de caixa	124.926	102.420
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	118.821	99.905
Rendimentos pagos do exercício atual	109.215	90.594
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	9.606	9.311
Percentual distribuído	95%	98%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 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 2022.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8. Patrimônio Líquido--Continuação

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

f) *Distribuição de rendimentos--Continuação*

- (ii) A parcela de R\$ 9.606 liquidada em 13 de janeiro de 2023 e R\$ 9.311 liquidada em 07 de janeiro de 2022, é referente à distribuição de rendimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente.

g) *Evolução e rentabilidade*

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade %</u>
31 de dezembro de 2022	121,48	9,11%
31 de dezembro de 2021	118,71	15,69%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

10. Encargos do Fundo

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

Despesas administrativas	2022		2021	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	14.990	0,85%	15.365	0,95%
Taxa de administração	870	0,05%	1.122	0,07%
Tributárias	916	0,05%	415	0,03%
Formador de mercado	96	0,01%	104	0,01%
Taxa de escrituração	224	0,01%	235	0,01%
Auditoria	163	0,01%	155	0,01%
Serviços do sistema financeiro	77	0,00%	90	0,01%
Advogados	167	0,01%	49	0,00%
Taxa de custódia	153	0,01%	96	0,01%
Consultoria	27	0,00%	43	0,00%
Correios	180	0,01%	141	0,01%
Cartório	5	0,00%	37	0,00%
Outras despesas	19	0,00%	15	0,00%
Total	17.887	1,01%	17.867	1,10%
Patrimônio Líquido Médio	1.765.499		1.620.499	

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) *Administradora e gestor*

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

i) *Administradora e gestor--Continuação*

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

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

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

ii) *Taxa de performance*

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

ii) Taxa de performance--Continuação

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

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

Benchmark: 6,0%.

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

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

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

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

ii) *Taxa de performance--Continuação*

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve pagamento de taxa de performance.

iii) *Custodiante*

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

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

iv) *Formador de mercado*

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Atos societários

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

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

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

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

Em 29 de setembro de 2022, a Administradora alterou o Regulamento do Fundo referente a remuneração do Administrador, Custodiante e Controlador previstos na assembleia geral

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

extraordinária de cotista realizada no dia 14 de julho de 2021, conforme art. 17-A, inciso III, da Instrução CVM nº 472.

12. Política de divulgação das informações

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

12. Política de divulgação das informações--Continuação

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Informações tributárias

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

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

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

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados conforme disposto nas Notas 09 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15. Demandas judiciais

No dia 07/12/2022 foi publicado fato relevante sobre o processo judicial do imóvel GPA CD006 a favor do fundo e de acordo com a resposta à carta de circularização do escritório Pinheiro Neto, o grau de risco é de perda possível.

Ação declaratória: 1133765-75.2022.8.26.0100 – 1ª instância – Valor da causa R\$ 24.994.

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17. Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e da administradora dos fundos. A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024. A Administradora e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18. Eventos subsequentes

Em 2023 foi realizado estudo interno e a administração decidiu utilizar o percentual de 86,4% para os valores "à receber", vencidos do inquilino B2W no montante de R\$ 536, a partir de fevereiro de 2023.

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17