

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 2020 e 2019
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 2020 e 2019

Índice

| | |
|---|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Demonstrações financeiras auditadas | |
| Balanços patrimoniais..... | 6 |
| Demonstrações dos resultados..... | 7 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido..... | 8 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto..... | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras..... | 10 |

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora da

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Bresco - Fundo de investimento Imobiliário FII)

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Bresco - Fundo de investimento Imobiliário FII) (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 2020, 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 5, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui propriedades para investimento mensuradas ao valor justo no montante de R\$1.524.182 mil, que representava 95,09% 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. 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 pelo Administrador 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 do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador 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 deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



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

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

São Paulo, 31 de março de 2021.

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



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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| | Nota | 2020 | | 2019 | |
|--|-------------|------------------|----------------|-----------|---------|
| | | Valores | % PL | Valores | % PL |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | 151.118 | 9,43% | 33.446 | 2,77% |
| - | | | | | |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária | 4 | 102 | 0,01% | 22.678 | 1,88% |
| Disponibilidade | | 59 | 0,01% | 209 | 0,02% |
| Cotas de fundos de investimento | | 43 | 0,00% | 22.469 | 1,86% |
| Operações compromissadas | 4 | 138.625 | 8,65% | - | 0,00% |
| Letras do tesouro nacional | | 138.625 | 8,65% | - | 0,00% |
| Realização | | | | | |
| Aluguéis a receber | 5.a.vi | 11.081 | 0,69% | 10.167 | 0,84% |
| Adiantamentos expansão e benfeitorias | | 841 | 0,05% | - | 0,00% |
| Valores a receber | 5.a.viii | 469 | 0,03% | 601 | 0,05% |
| Não Circulante imobiliário | | 1.524.182 | 95,09% | 1.174.916 | 97,45% |
| Propriedade para investimento | | 1.524.182 | 95,09% | 1.174.916 | 97,45% |
| Imóveis acabados | 5.a.iii e v | 1.516.659 | 94,62% | 1.174.916 | 97,45% |
| Em construção | 5.a.iv | 7.523 | 0,47% | - | 0,00% |
| Total do ativo | | 1.675.300 | 104,52% | 1.208.362 | 100,23% |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | 72.481 | 4,52% | 2.710 | 0,23% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 5.a.v | 62.561 | 3,90% | - | 0,00% |
| Lucros a distribuir | 8.v | 8.128 | 0,51% | - | 0,00% |
| Expansão Contagem | 5.a.iv | 726 | 0,05% | - | 0,00% |
| Custo de emissão de cotas | 8.i | - | 0,00% | 558 | 0,05% |
| Gastos com imóveis a pagar | | 942 | 0,06% | 930 | 0,08% |
| Caução | | 67 | 0,00% | 871 | 0,07% |
| Comissão | | - | 0,00% | 295 | 0,02% |
| Auditoria externa | | 57 | 0,00% | 22 | 0,00% |
| Consultoria | | - | 0,00% | 20 | 0,00% |
| Provisão de IR – cotas de fundo | | - | 0,00% | 14 | 0,00% |
| Total do passivo | | 72.481 | 4,52% | 2.710 | 0,23% |
| Patrimônio líquido | | 1.602.819 | 100,00% | 1.205.652 | 100,00% |
| Cotas integralizadas | | 1.134.521 | 70,78% | 884.465 | 73,36% |
| Reservas de lucros | | 468.298 | 29,22% | 321.187 | 26,64% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.675.300 | 104,52% | 1.208.362 | 100,22% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| | Nota | 2020 | 2019 |
|---|---------|------------|------------|
| Propriedades para investimento | | | |
| Rendas de aluguéis | 5.a.vi | 102.498 | 59.102 |
| Ajuste ao valor justo - imóveis | 5.a.v | 144.880 | 45.957 |
| Ajuste ao valor justo - investida | 5.c | - | 137.163 |
| Despesas com manutenção e conservação | 5.a.vii | (1.062) | (12.664) |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | 246.316 | 229.558 |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| (-) Despesas financeiras (juros e correção monetária CRI) | | - | (24.871) |
| (-) Custo emissão CRI | | - | (5.364) |
| Ajuste ao valor justo - ações de cia fechada | | - | 15.906 |
| Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária | | - | (14.329) |
| Resultado líquido de ativos natureza imobiliária | | 246.316 | 215.229 |
| Outros ativos financeiros | | | |
| LTN - Letras do Tesouro Nacional | | 586 | - |
| Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento | X | 516 | 11.363 |
| Outras receitas/despesas operacionais | | 522 | 22 |
| Resultado líquido de outros ativos financeiros | | 1.624 | 11.385 |
| Outras despesas | 10 | (16.934) | (35.689) |
| Taxa de gestão | | (14.636) | (30.806) |
| Taxa de administração | | (1.102) | (841) |
| Tributárias | | (249) | (2.239) |
| Formador de mercado | | (198) | - |
| Taxa de escrituração | | (140) | (32) |
| Auditoria | | (104) | (235) |
| Serviços do sistema financeiro | | (95) | (83) |
| Advogados | | (92) | (491) |
| Taxa de custódia | | (92) | (281) |
| Consultoria | | (54) | (96) |
| Outras despesas administrativas | | (172) | (585) |
| Lucro líquido do exercício | | 231.006 | 190.925 |
| Quantidade de cotas | | 14.778.781 | 12.566.391 |
| Resultado líquido por cota (em reais) | | 15,63 | 15,19 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

| | Nota | Cotas subscritas e integralizadas | Lucros acumulados | Reservas | Total |
|--|------|--------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Em 31 de dezembro de 2018 | | 1.366.180 | - | 130.262 | 1.496.442 |
| Integralização de cotas | 8.i | 300.000 | - | - | 300.000 |
| Custos diretamente relacionados a emissão de cotas | 8.i | (13.531) | - | - | (13.531) |
| Cisão Bresco Growth FII | 13 | (768.184) | - | - | (768.184) |
| Lucro líquido do exercício | | - | 190.925 | - | 190.925 |
| Constituição de reserva | | - | (190.925) | 190.925 | - |
| Em 31 de dezembro de 2019 | | 884.465 | - | 321.187 | 1.205.652 |
| Integralização de cotas | 8.i | 258.894 | - | - | 258.894 |
| Custos diretamente relacionados a emissão de cotas | 8.i | (8.838) | - | - | (8.838) |
| (-) Distribuição de resultados no exercício | 8.v | - | (83.895) | - | (83.895) |
| Lucro líquido do exercício | | - | 231.006 | - | 231.006 |
| Constituição de reserva | | - | (147.111) | 147.111 | - |
| Em 31 de dezembro de 2020 | | 1.134.521 | - | 468.298 | 1.602.819 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|------------------|-------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de aluguéis | 101.584 | 57.084 |
| Baixa de caução | (814) | - |
| Rendas de cotas de fundo de investimento | 516 | 11.363 |
| Rendas de operações compromissadas | 586 | - |
| Pagamento/Recebimento da cessão de crédito - CRI | - | (304.067) |
| Pagamento da taxa de gestão | (14.636) | (35.527) |
| Pagamento da taxa de administração | (1.091) | (999) |
| Pagamento da taxa de escrituração | (140) | (17) |
| Pagamento da taxa de custódia | (92) | (34) |
| Pagamentos com serviços técnicos | (69) | (232) |
| Pagamentos com sistema financeiro | (94) | (365) |
| Despesas com consultoria | (179) | (76) |
| Despesas com imóveis | (3.489) | (11.510) |
| Despesas com advogados | (93) | (491) |
| Despesas tributárias | (252) | (2.680) |
| Demais despesas administrativas | (82) | (51) |
| Formador de mercado | (198) | - |
| Fundo de reserva | (224) | - |
| Créditos a identificar | 1 | - |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 81.234 | (287.602) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Pagamento obrigações por aquisição de imóveis | (132.013) | (750) |
| Gastos com propriedades para investimento acabadas | (1.347) | (13.505) |
| Gastos com propriedades para investimento em construção | (6.114) | (55.519) |
| incorporação das investidas | - | 9.594 |
| Aumento de participações em controladas de natureza imobiliária | - | (134.000) |
| Caixa líquido das atividades de investimento | (139.474) | (194.180) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Aplicação de cotistas | 258.894 | 300.000 |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas | (75.766) | - |
| Cisão para o Bresco Growth FII | - | (84.000) |
| Custo de emissão de cotas | (8.839) | (12.973) |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | 174.289 | 203.027 |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | 116.049 | (278.755) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 22.678 | 301.433 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 138.727 | 22.678 |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | 116.049 | (278.755) |

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 2020 e 2019
(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 será 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, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e 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 do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2021.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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) Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

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 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas em "letras do tesouro nacional".

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

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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 e letras do tesouro nacional.

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

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

e) Cotas de sociedade de propósito específico

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

e) Cotas de sociedade de propósito específico--Continuação

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

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

f) Propriedades para investimento

Imóveis em construção

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

Imóveis acabados

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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) Aluguéis a receber

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) 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).

i) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Provisão de ativos e passivos contingentes--Continuação

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 2020 e 2019 estão assim representados:

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Bancos | 59 | 209 |
| Operações compromissadas (i) | 138.625 | - |
| Cotas de fundos de investimento (ii) | 43 | 22.469 |
| Total | 138.727 | 22.678 |

(i) Operações compromissadas

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

| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Valor de compra | 138.625 | - |
| Valor de revenda | 138.636 | - |
| Taxa da operação (% a.d.) | 0,01 | - |
| Quantidade de dias (over) | 1 | - |
| Garantia | LTN | - |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$586 apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas demonstrado no resultado do exercício (2019 - R\$0).

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Caixa e equivalente de caixa--Continuação

(ii) Cotas de fundo

| Fundo | 2020 | | | 2019 | | |
|---------------------------------|--------------|------------------|-----------|------------------|------------------|---------------|
| | Quantidade | Valor da cota | Saldo | Quantidade | Valor da cota | Saldo |
| Itaú Soberano Ref. DI (a) | 219 | 48,81 | 11 | 17.122 | 47,63 | 815 |
| Itaú OT RF Referenciado FIC (b) | 1.084 | 11,04 | 12 | 2.008.548 | 10,77 | 21.634 |
| Itaú Top Renda Fixa Ref. DI (c) | 4.108 | 4,88 | 20 | 4.123 | 4,78 | 20 |
| Total | 5.411 | | 43 | 2.029.793 | | 22.469 |

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

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

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

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

(c) Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI

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

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

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

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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 CD-06 São Paulo

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

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

GPA CD04 São Paulo

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

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

Whirlpool São Paulo

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

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

DHL Embu

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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

DHL Embu--Continuação

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

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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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*

FM Logistic Resende

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

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

FM Logistic Canoas

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

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

BRF Londrina

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

Bresco Bahia

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

ii) *Classificação e critério adotado na mensuração*

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

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

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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*

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

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação oscilaram de 6,50% a 8,75 % a.a. em 31 de dezembro de 2020 (7,50% a 9,50% a.a. em 31 de dezembro de 2019).
- A taxa de capitalização, "cap rate", foi calculado por meio de taxas de oscilaram de 6,50% a 8,75% a.a. em 31 de dezembro de 2020 (7,00% a 9,25% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

Saliente-se que a estimativa 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 estimativa 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.

iii) *Atualização das propriedades para investimento - acabados*

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iii) Atualização das propriedades para investimento - acabados--Continuação

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

| Matrícula | Denominação | Tipo | Áreas total (m ²) | Áreas construídas (m ²) | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------|---------|----------------------------------|---|------------------|------------------|
| | | | | | Saldo | Saldo |
| 136.701 | Bresco Contagem | Acabado | 215.750,75 | 61.103,81 | 164.187 | 152.517 |
| 104.766 | GPA CD-06 São Paulo | Acabado | 58.836,00 | 53.764,56 | 273.490 | 232.068 |
| 5.086 | DHL Embú São Paulo | Acabado | 31.206,36 | 7.476,58 | 45.665 | 40.360 |
| 91.971 | FM Logistic Canoas | Acabado | 51.400,12 | 32.871,61 | 70.268 | 67.100 |
| 3.090 | FM Logistic Resende | Acabado | 50.000,64 | 25.487,73 | 54.790 | 51.022 |
| 101.824 | Bresco Itupeva | Acabado | 75.000,00 | 38.964,93 | 91.633 | 87.979 |
| 140.212 | Hub Natura Itupeva | Acabado | 142.257,54 | 34.749,76 | 190.484 | 165.982 |
| 89.198 | Whirlpool São Paulo | Acabado | 61.013,00 | 50.952,46 | 146.292 | 128.709 |
| 92.627 | GPA CD-04 São Paulo | Acabado | 100.000,00 | 35.510,40 | 175.244 | 151.468 |
| 97.193 | BRF Londrina | Acabado | 101.603,86 | 23.091,84 | 110.032 | 97.711 |
| 53.033 | Bresco Bahia | Acabado | 56.217,30 | 18.075,33 | 194.574 | - |
| Total | | | | | 1.516.659 | 1.174.916 |

iv) Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção

Imóvel Contagem - expansão

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iv) *Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção*--Continuação

Imóvel Contagem - expansão--Continuação

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

v) *Quadro demonstrativo das movimentações contábeis*

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

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|-------------|
| Saldo inicial | 1.174.916 | 528.095 |
| (+) Imóveis incorporados (*) | - | 534.660 |
| (+) Custo incorrido de desenvolvimento (**) | 2.289 | 68.204 |
| (+) Ajuste a valor justo | 144.880 | 45.957 |
| (-) Baixa fração Contagem (***) | - | (2.000) |
| (+) Aquisição de imóveis | 132.013 | - |
| (+) Aquisição de imóveis a pagar | 62.561 | - |
| (-) Expansão contagem | | |
| Saldo final | 1.516.659 | 1.174.916 |

(*) Em 2019, referem-se a imóveis adquiridos mediante a incorporação dos investimentos detidos pelo Fundo nas empresas Bres Itupeva, Bres Dom Gabriel, Bresco IV e Bresco V, vide nota 12. Em 2018, referem-se a imóveis adquiridos mediante a incorporação dos investimentos detidos pelo Fundo nas empresas Bres Canoas e Bres Resende.

(**) Dos custos incorridos no exercício, R\$1.347 foram pagos conforme demonstração do fluxo de caixa na rubrica "gastos com propriedades para investimento acabadas" e R\$942 estão a pagar no balanço patrimonial rubrica "gastos com imóveis a pagar".

(***) Refere-se à fração ideal do terreno imóvel de Contagem transferida para o Bresco Growth FII na cisão realizada em 24 de setembro de 2019. Vide Nota 14.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

vi) *Aluguéis a receber*

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-----------------------------|------------------|-------------|
| Saldo inicial | 10.167 | 3.458 |
| (+) Rendas de aluguel | 102.498 | 59.102 |
| (-) Recebimento de aluguéis | (101.584) | (57.084) |
| (+) Incorporação* | - | 4.691 |
| Saldo final | 11.081 | 10.167 |

(*) Referem-se a aluguéis a receber dos imóveis Bresco Itupeva e Bresco V, na data da incorporação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o montante de R\$101.584 demonstrados no fluxo de caixa como recebimento de aluguéis na rubrica "recebimento de aluguéis" (2019 R\$57.084).

Em 31 de dezembro de 2020, o imóvel Bresco Itupeva possui 36,6% de vacância física, que representam uma vacância total física de 3,5% para o Fundo, (2019 -vacância de 5,94% no Contagem). No referido período não há vacância financeira.

Em 31 de dezembro de 2020 os contratos de aluguéis dos imóveis: Bresco Itupeva e Bresco Bahia possuem 2 e 3 meses de defasagem para o pagamento respectivamente. (2019 – GPA CD04 e Bresco Itupeva possuem 4 meses de defasagem para o pagamento).

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

vii) *Despesas com manutenção e conservação dos imóveis*

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Despesas com imóveis | | |
| Condomínios (**) | 559 | 890 |
| Outras despesas | 196 | 905 |
| Manutenção e conservação (**) | 160 | 781 |
| Laudo de avaliação | 68 | 29 |
| IPTU (**) | 66 | 215 |
| Seguro (**) | 13 | 112 |
| Comissões | - | 295 |
| ITBI (*) | - | 9.437 |
| Total | 1.062 | 12.664 |

(*) Refere-se ao pagamento do Imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI dos imóveis incorporados, conforme Nota 12, que foi contabilizado como despesa.

(**) Refere-se, substancialmente, as despesas em 31 de dezembro de 2020, dos imóveis que possuem vacância. Em 2019 ao imóvel Bresco Contagem possuía 5,94% de vacância.

viii) *Valores a receber*

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

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Outros valores | 185 | 86 |
| Depósito judicial - Dom Gabriel (*) | 148 | 148 |
| Reembolso IPTU - Dom Gabriel (***) | 136 | 45 |
| Fundo de reserva - Bres Canoas (**) | - | 128 |
| Tributos a recuperar - Bres Resende | - | 99 |
| Fundo de reserva - Bres Resende (**) | - | 95 |
| Total | 469 | 601 |

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

(**) Valor refere-se ao fundo de reserva da operação de CRI, o qual foi liquidado em 13 de dezembro de 2019 e o recurso recebido pelo Fundo em 20 de janeiro de 2020.

(***) Valor refere-se ao saldo a receber junto a Associação do imóvel Bresco Itupeva, o qual foi recebido em 31 de janeiro de 2020.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Obrigação por cessão de crédito - CRI

Em 13 de dezembro de 2019, houve o resgate antecipado dos contratos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que o Fundo possuía, conforme mencionado no prospecto de emissão de cotas (Oferta Pública), abaixo valores liquidados em 13 de dezembro de 2019:

Segue abaixo a movimentação das CRIs:

| | |
|--|-----------|
| Saldo inicial em 31/12/2019 | 105.351 |
| (+) Incorporação: Bres Canoas e Bres Resende | - |
| (+) Incorporação: Bres Itupeva, Bresco IV e Bresco V (Nota 12) | 168.481 |
| (+) Juros e correção monetária | 24.871 |
| (+) Custo emissão | 5.364 |
| (-) Pagamento da cessão de crédito | (290.568) |
| (-) Prêmio resgate antecipado CRI (*) | (13.499) |
| Saldo final em 31/12/2019 | - |

(*) Refere-se ao prêmio pago pela liquidação antecipada das operações, sendo: Whirlpool (R\$9.348), GPA CD06 (R\$120), Natura (R\$628), FM Logistic Canoas (R\$1.876), FM Logistic Resende (R\$1.336) e GPA CD04 (R\$191).

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário

Movimentação das ações ocorrida no exercício:

| | |
|---|-----------|
| Saldo inicial em 31/12/2019 | 777.171 |
| (+) Aumento de capital nas investidas | 134.000 |
| (+) Ajuste valor justo imóveis das investidas | 137.163 |
| (-) Cisão - Bresco Growth FII (*) | (684.184) |
| (-) Incorporação (**) | (380.056) |
| (+) Ajuste valor justo investidas | 17.032 |
| (-) Ajuste de exercício anterior (***) | (1.126) |
| Saldo final em 31/12/2019 | - |

(*) Refere-se à cisão do investimento na Bresco realizado em 24 de setembro de 2019, vide Nota 12.

(**) Em 2019, refere-se a incorporação das empresas Bres Itupeva, Bres Dom Gabriel, Bresco IV e Bresco V. Em 2018, refere-se à incorporação das empresas Bres Canoas e Bres Resende. Vide Notas 12 e 13.

(***) Corresponde ao resultado, julgado não material pela Administradora, do período de 1º de dezembro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 da investida Bresco Investimentos S.A. pela mensuração do investimento com defasagem de um mês no exercício anterior.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

i) *Bresco Investimentos S.A. (“Bresco” ou “Companhia”)*

A Bresco é uma sociedade anônima fechada que iniciou suas atividades em 3 de outubro de 2011. A Companhia atua no ramo de investimentos imobiliários e tem por objetivo:

- Identificar, adquirir e/ou desenvolver empreendimentos imobiliários e ativos imobiliários e correlatos e/ou negócios e deter participação em sociedades detentoras (ou constituídas com o propósito específico de administrar) de bens próprios ou de terceiros relacionados a tais empreendimentos e ativos imobiliários;
- Participar no capital de outras sociedades e participação, como cotista, em fundos de investimento de qualquer natureza;
- Prestação de serviços de consultoria de investimentos e assessoria técnico-administrativa nas áreas financeira e imobiliária;
- Compra e venda de direitos e/ou títulos representativos de direitos creditórios imobiliários;
- O gerenciamento e coordenação de projetos imobiliários próprios e/ou de terceiros.

O Fundo passou a ser detentor das ações da Companhia por força da incorporação realizada em 20 de dezembro de 2017, nos termos da Assembleia Geral de Cotistas do Bresco Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia-Investimento no Exterior.

No período findo em 24 de setembro de 2019, o Fundo aportou R\$118.000 na Bresco Investimentos S.A. mediante a emissão de 118.000.000 novas ações.

Em 23 de setembro de 2019, o Fundo possui em sua carteira 419.845.246 ações ordinárias da Bresco, que representam 99,99% do capital social da Companhia, pelo valor de R\$451.052. Como ajuste de prática contábil, os imóveis acabados que constavam no balanço da Companhia foram atualizados por laudo de avaliação e os imóveis em construção por custo de aquisição mais gastos incorridos, conforme políticas descritas na Nota 5. Dessa forma o patrimônio líquido ajustado passou para R\$684.184 que foi cindido em 24 de setembro de 2019 para o Bresco Growth FII – Vide Nota 14.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

ii) *Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bresco IV")*

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, celebrado em 14 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a Bresco, o Fundo adquiriu 34.832 cotas da Bresco IV, que representa 99,9% do capital social da Bresco V.

A Bresco IV é uma Sociedade de Propósito Específico, e tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde funciona o seu escritório administrativo e tem por objetivo as seguintes atividades:

- A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;
- A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;
- A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e,
- A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

No período findo em 30 de agosto de 2019, o Fundo aportou R\$16.000 na Bresco IV mediante a emissão de 16.000.000 novas ações.

Em 30 de agosto de 2019, o Fundo possuía 78.034.832 cotas da Bresco IV no valor total de R\$82.455, que representa 99,99% do capital social da Companhia, que foi incorporado ao Fundo. Como ajuste de prática contábil, o imóvel que constava no balanço da Bresco IV foi atualizado por laudo de avaliação. Dessa forma o patrimônio líquido ajustado passou para R\$113.477. A composição do saldo na data da incorporação é demonstrada na Nota 13.i.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

| | |
|------------------------------|--|
| Tipo de Propriedade | Galpão Logístico monousuário |
| Matrícula | 92.627 - 1º Cartório RGI de São Paulo |
| Endereço | Estrada Turística do Jaraguá, 50, São Paulo - SP |
| Área Terreno | 98.349,00 m ² |
| Área Construída Total | 35.374,93 m ² |
| Locatário | Companhia Brasileira de Distribuição |

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

iii) *Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bresco V")*

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, celebrado em 4 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a Bresco, o Fundo adquiriu 26.696 cotas da Bresco V, que representa 99,9% do capital social da Bresco V.

A Bresco V é uma Sociedade de Propósito Específico, e tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde funciona o seu escritório administrativo e tem por objetivo as seguintes atividades:

- A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;
- A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;
- A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e
- A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

Em 30 de agosto de 2019, o Fundo possuía 24.026.696 cotas da Bresco V no valor total de R\$26.741, que representa 99,99% do capital social da companhia, que foi incorporado ao Fundo. Como ajuste de prática contábil, o imóvel que constava no balanço da companhia foi atualizado por laudo de avaliação. Desta forma, o patrimônio líquido ajustado passou para R\$68.244. A composição do saldo na data incorporação é demonstrada na Nota 13.ii.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

| | |
|------------------------------|---|
| Tipo de Propriedade | Imóvel Urbano, Industrial, Prédio Industrial, Monousoário |
| Matrícula | 89.198 - 14 Cartório de RGI de São Paulo |
| Endereço | Rua Olímpia Semeraro, 381, 6785 e 737, São Paulo - SP |
| Área Terreno | 61.013,00 m ² |
| Área Construída Total | 50.952,46 m ² |
| Locatário | Whirlpool S.A. |

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

iv) *Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bres Dom Gabriel")*

A Bres Dom Gabriel iniciou as suas atividades em 13 de fevereiro de 2012. A Bres Dom Gabriel atua no ramo de investimentos imobiliários e tem por objetivo:

- A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;
- A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;
- A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e
- A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

Em 30 de agosto de 2019, o Fundo possuía 73.534.211 cotas da Bres Dom Gabriel no valor total de R\$72.500, que representa 99,99% do capital social da Bres Dom Gabriel, que foi incorporado ao Fundo. Como ajuste de prática contábil, o imóvel que constava no balanço da Bres Dom Gabriel foi atualizado por laudo de avaliação. Desta forma, o patrimônio líquido ajustado passou para R\$94.476. A composição do saldo na data da incorporação é demonstrada na Nota 13.iii.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

| | |
|------------------------------|--|
| Tipo de Propriedade | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Multiusuário |
| Matrícula | 101.824 - 1º Ofício de RGI de Jundiá - SP |
| Endereço | Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, s/n, Itupeva - SP |
| Área Terreno | 75.000,00 m ² |
| Área Construída Total | 38.964,93 m ² |
| Locatários | Reckitt Benckiser (Brasil) Ltda. e Bignardi - Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda. |

v) *Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bres Itupeva")*

A Bres Itupeva iniciou as suas atividades em 13 de fevereiro de 2012. A Bres Itupeva atua no ramo de investimentos imobiliários e tem por objetivo:

- A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;
- A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

v) *Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bres Itupeva")--Continuação*

- A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e
- A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

Em 30 de agosto de 2019, o Fundo possuía 5.099.999 cotas da Itupeva no valor total de R\$11.710, que representa 99,99% do capital social da Bres Itupeva, que foi incorporado ao Fundo. Como ajuste de prática contábil, o imóvel que constava no balanço da Bres Itupeva foi atualizado por laudo de avaliação. Desta forma, o patrimônio líquido ajustado passou para R\$103.858. A composição do saldo na data da incorporação é demonstrada na Nota 13.iv.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

| | |
|------------------------------|---|
| Tipo de Propriedade | Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousoário |
| Matrícula | 102.770 - 1º Oficial de RGI de Jundiaí - SP |
| Endereço | Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 74,5 Itupeva - SP |
| Área Terreno | 142.257,40 m ² |
| Área Construída Total | 38.844,95 m ² |
| Locatário | Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda. |

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

a) Gerenciamento--Continuação

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;
- 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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(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

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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos de mercado--Continuação

Risco de crédito dos investimentos em ativos imobiliários e ativos financeiros

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

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

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 2020 e 2019, o Fundo não possuía instrumentos derivativos contratados.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i) *Subscrição e integralização*

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8. Patrimônio líquido--Continuação

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

i) Subscrição e integralização--Continuação

As cotas serão 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 será determinado em consonância com laudo de avaliação elaborado para esta finalidade. A forma de integralização das cotas será estabelecida no suplemento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve integralização de cotas no montante de R\$258.894 (2019 - R\$300.000), decorrentes da Oferta Pública Primária, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/2003.

Em consequência da oferta pública e subscrição de novas cotas realizada em 2020 houve um custo de emissão de cotas no valor total de R\$8.838 (2019 - R\$13.531, sendo provisionado custos estimados a incorrer no valor de R\$558), conforme informado no prospecto da nova emissão de cotas.

ii) 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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8. Patrimônio líquido--Continuação

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

ii) *Amortização--Continuação*

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 2020 e 2019, não houve amortização.

iii) *Resgate*

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

iv) *Ambiente de negociação das cotas*

O Fundo possui suas cotas registradas na B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o valor de negociação foi R\$115,50 (2019 - R\$149,50).

v) *Distribuição de rendimentos*

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8. Patrimônio líquido--Continuação

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

v) *Distribuição de rendimentos--Continuação*

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|------------------|-------------|
| Resultado contábil | 231.006 | 190.925 |
| (+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa | 2.319 | (36.979) |
| (+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa | (3.267) | 26.712 |
| (-/+) Ajuste a valor justo Imóveis/Ações | (144.880) | (199.026) |
| Lucro conforme regime de caixa | 85.178 | (18.368) |
| Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i) | 83.895 | - |
| Rendimentos pagos do exercício atual | 75.767 | - |
| Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii) | 8.128 | - |
| Percentual distribuído | 98% | 0% |

(*) Os valores de receitas e despesas não transitadas no caixa incluem os recebimentos de aluguéis compensados com as obrigações de CRI.

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 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 2020.

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

vi) *Evolução e rentabilidade*

| <u>Exercício findo em</u> | <u>Valor da cota</u> | <u>Rentabilidade (%)</u> |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 31 de dezembro de 2020 | 108,4541 | 21,05% |
| 31 de dezembro de 2019 | 95,9426 | 12,76% |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

10. Encargos do Fundo

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

| Despesas administrativas | 2020 | | 2019 | |
|---------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| | R\$ | % sobre o PL Médio | R\$ | % sobre o PL Médio |
| Taxa de gestão | 14.636 | 1,18% | 30.806 | 2,24% |
| Taxa de administração | 1.102 | 0,09% | 841 | 0,06% |
| Tributos | 249 | 0,02% | 2.239 | 0,16% |
| Formador de mercado | 198 | 0,02% | - | 0,00% |
| Taxa de escrituração | 140 | 0,01% | - | 0,00% |
| Auditoria | 104 | 0,01% | 235 | 0,02% |
| Serviços do sistema financeiro | 95 | 0,01% | 83 | 0,01% |
| Advogados | 92 | 0,01% | 491 | 0,04% |
| Taxa de custódia | 92 | 0,01% | 281 | 0,02% |
| Consultoria | 54 | 0,00% | 96 | 0,01% |
| Outras despesas administrativas | 172 | 0,01% | 617 | 0,04% |
| Total | 16.934 | 1,37% | 35.689 | 2,60% |
| Patrimônio Líquido Médio | | 1.237.343 | | 1.375.238 |

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) *Administradora e gestor*

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

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

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

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:

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

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

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

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

Benchmark: 6,0%.

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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*

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.

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 2020 e 2019 não houve pagamento de taxa de performance.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

iii) *Custodiante*

Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: (i) R\$50 a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e (ii) o valor correspondente a R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R\$1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10 Cotistas, acrescido de R\$0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R\$0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R\$3 atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.”

iv) *Formador de mercado*

Pelos serviços de formador de mercado, a XP fará jus a uma remuneração mensal de R\$18 (dezoito mil reais), pagos trimestralmente, corrigida anualmente pelo índice de preços ao consumidor amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a ser paga bruta de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária, em moeda corrente nacional (“remuneração”), a cada dia 25 dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro e calculada *pro rata die*, desde a data de verificação da condição precedente.

O atraso no pagamento da remuneração nas condições descritas acima acarretará o acréscimo ao valor devido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Atos societários

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotista realizada no dia 14 de outubro de 2020 nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, com recursos captados por meio da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, de 100% (cem por cento) do Imóvel Bresco Bahia, situado na cidade de Lauro Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, objeto da matrícula nº 53.033 do Oficial de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas/BA ("Bresco Bahia"), de propriedade da Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65 ("Bresco VII"), controlada indiretamente pelo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Bresco Growth"), fundo de investimento administrado pela Administradora e gerido pelo Gestor, e, conseqüentemente, a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, tendo em vista que a aquisição do Bresco Bahia é considerada uma situação de conflito de interesses, uma vez que a Bresco VII é entidade administrada pelo Gestor, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tal aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor.

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

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

12. Evento societário - Incorporação

Os saldos dos ativos e passivos das investidas incorporadas, em 30 de agosto de 2019, transferidos para o Bresco FII, na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

12. Evento societário - Incorporação--Continuação

i) Bresco IV

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Disponibilidades | 317 |
| Imóveis - GPA CD04 | 151.463 |
| Ativos | 971 |
| Passivos | (39.274) |
| Patrimônio líquido incorporado | 113.477 |

ii) Bresco V

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Disponibilidades | 4.212 |
| Imóveis - Whirlpool | 128.709 |
| Ativos | 800 |
| Passivos | (65.477) |
| Patrimônio líquido incorporado | 68.244 |

iii) Bres Dom Gabriel

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Disponibilidades | 4.501 |
| Imóveis - Bresco Itupeva | 88.506 |
| Ativos | 2.306 |
| Passivos | (836) |
| Patrimônio líquido incorporado | 94.477 |

iv) Bres Itupeva

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Disponibilidades | 565 |
| Imóveis - Natura | 165.982 |
| Ativos | 1.086 |
| Passivos | (63.775) |
| Patrimônio líquido incorporado | 103.858 |

Total das incorporações R\$380.056.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Evento societário - cisão

Os saldos dos ativos do Fundo, em 24 de setembro de 2019, transferidos para o Bresco Growth FII pelo valor contábil, na mesma data, estão demonstrados abaixo:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Disponibilidades | 84.000 |
| Imóveis | 2.000 |
| Ações - Bresco S.A. | 684.184 |
| Obrigação por aquisição de imóveis | (2.000) |
| Patrimônio líquido incorporado | <u>768.184</u> |

14. Política de divulgação das informações

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15. 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%.

16. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados e pela aquisição de ativos mencionada na NE.11, conforme disposto nas Notas 09 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

17. Demandas judiciais

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

18. 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.

19. Informações adicionais

Em dezembro de 2019 foi realizada a Oferta Pública Primária, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003 e com a finalidade de apresentação aos investidores demonstramos abaixo o resultado do mês de novembro de 2020 (dezembro de 2019):

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Resultado de dezembro | 12.2019 |
| (+) Receitas | 6.898 |
| (-) Despesas | (22.755) |
| Resultado apurado no período | (15.857) |

20. Outras informações

Com a disseminação da Covid-19 em escala global, governos e autoridades ao redor do mundo vem implementando medidas para combater o vírus, entre elas o isolamento social e o fechamento temporário de atividades consideradas não essenciais. No Brasil, onde o Fundo atua, estas medidas tiveram seus efeitos principalmente a partir da segunda quinzena de março de 2020.

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 03/2020, respectivamente, sobre eventuais efeitos que a pandemia da Covid-19 poderia trazer para os negócios e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras. Neste sentido, a administração do Fundo esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da pandemia de Covid-19 em suas atividades, entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Demonstrações Financeiras, a continuidade dos negócios e/ou estimativas contábeis.

Não obstante, a administração do Fundo segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de eventual fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos, de forma a deixar seus cotistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes ao Fundo.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

21. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes até a data de emissão do relatório.

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17