BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 35.755.232/0001-34)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

BRESCO COINVESTIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 35.755.232/0001-34)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora e aos Cotistas do
Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

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

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Existência e mensuração do valor justo das cotas de fundo imobiliário	Resposta da auditoria sobre o assunto
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha cotas de fundo imobiliário no valor de R$ 26.979 mil, correspondentes a 39,47% do patrimônio líquido, mensurados ao valor justo, com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), órgão também responsável pelo registro da custódia dessas ações. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esses assuntos significativos em nossa auditoria.	Em resposta ao risco de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na: ▪ Validação da existência das cotas por meio das informações do custodiante; ▪ Recálculo do valor justo das ações com base nos preços divulgados pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”); ▪ Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa. Com base na abordagem de auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios adotados pela Administração para mensuração do investimento em cotas de fundo imobiliário, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e mensuração do valor das cotas de fundo de alta liquidez	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme apresentado no balanço patrimonial e notas explicativas, o Fundo possui em 31 de dezembro de 2025, investimento em cotas de fundos de investimentos de alta liquidez, no montante de R$ 53.660 mil, representando 78,50% do patrimônio líquido, mensurado a valor justo Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esses assuntos significativos em nossa auditoria.	Em resposta ao risco de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: ▪ Análise da composição da carteira do Fundo com os relatórios emitidos pelas entidades custodiantes de cada ativo financeiro detido pelo Fundo; ▪ Recálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercados independentes; ▪ Obtenção da carteira de investimento e as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos Fundos Investidos e avaliamos, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que possam impactar os ativos do Fundo auditado; e ▪ Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração quanto a existência e mensuração dessas aplicações, assim como o respectivo resultado apurado no período e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 21 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/O-6

Bresco Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 35.755.232/0001-34
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais)

		2025		2024	
	Nota	Valores	% PL	Valores	% PL
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	53.661	78,50%	16.438	24,05%
Disponibilidade		1	0,00%	1	0,00%
Conta banco movimento	4.a	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos	4.a.ii	53.660	78,50%	16.437	24,05%
Itaú OT Referenciado FIC		53.660	78,50%	13.487	19,73%
Itau Soberano renda fixa simples		-	0,00%	2.950	4,32%
Despesas antecipadas		-	0,00%	7	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	7	0,01%
Ativos de natureza imobiliária	5	43.284	63,32%	94.051	85,15%
Cotas de fundos de investimentos		26.979	39,47%	0,00%	0,00%
Cotas de fundo imobiliário		26.979	39,47%	-	0,00%
Ações de sociedade de próposito específico		4.435	6,49%	76.569	112,02%
Bresco Raposo 15		4.886	7,15%	5.134	7,51%
Bresco Holding		591	0,86%	3.819	5,59%
Bresco Viracopos		-	0,00%	73.301	107,24%
(-) Ações a integralizar		(1.042)	(1,52%)	(5.685)	(8,32%)
Valores a receber		11.870	17,37%	17.482	15,83%
Direito Por Complemento De Preço - Earn Out	5.iii	11.870	17,37%	-	0,00%
Valores a receber venda - ações de cias		-	0,00%	17.482	15,83%
Total do ativo		96.945	141,82%	110.496	109,21%
Passivo					
Valores a pagar		28.592	41,82%	32	0,04%
Amortização de principal		21.700	31,75%	-	-
Distribuição de rendimentos		6.850	10,02%	-	-
Auditoria a pagar		36	0,05%	28	0,04%
Taxa de administração		3	0,00%	2	0,00%
Demais valores		3	0,00%	2	0,00%
Total passivo		28.592	41,82%	32	0,04%
Patrimônio líquido		68.353	100,00%	110.464	100,00%
Cotas integralizadas	7	99.060	144,92%	121.500	109,99%
Custos relacionados a emissão de cotas		(313)	(0,46%)	(313)	(0,28%)
Prejuízos acumulados		(30.394)	(44,47%)	(10.723)	(9,71%)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		96.945	141,82%	110.496	100,04%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Bresco Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 35.755.232/0001-34
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Resultados do Exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2025	2024
Composição do resultado do período			
Ações de sociedade de próposito específico	5.c.iv	(9.126)	14.258
Ações de Companhias Fechadas		1.495	-
Correção monetária - venda de imóveis		517	426
Equivalência patrimonial		(3.475)	13.832
Perda na venda		(7.663)	-
Outros ativos financeiros		2.825	808
Resultado com cotas de fundo de investimento renda fixa		2.730	808
Resultado com cotas de fundo de investimento imobiliário		95	-
Total		(6.301)	15.066
Demais Despesas			
Outras despesas	9	(2.818)	(2.905)
Taxa de gestão		(2.665)	(2.671)
Auditoria		(39)	(69)
Outras despesas		(31)	(18)
Taxa de administração		(32)	(33)
B3/SELIC		(29)	(28)
Custodia		(11)	(12)
Taxa de controladoria		(11)	(10)
Advogados		-	(64)
Total do resultado do período		(9.119)	12.161

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Bresco Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 35.755.232/0001-34
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

	NOTA	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Prejuízo acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2023		121.500	(313)	17.116	138.303
Distribuição de rendimento		-	-	(40.000)	(40.000)
Resultado líquido do exercício		-	-	12.161	12.161
Em 31 de dezembro de 2024		121.500	(313)	(10.723)	110.464
Amortização de cotas	7.ii	(22.440)	-	-	(22.440)
Distribuição de rendimento	7.v	-	-	(10.552)	(10.552)
Resultado líquido do exercício		-	-	(9.119)	(9.119)
Em 31 de dezembro de 2025		99.060	(313)	(30.394)	68.353

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

Bresco Coinvestimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 35.755.232/0001-34
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo de investimento	2.730	808
Taxa de gestão	(2.665)	(3.530)
Auditoria	(31)	(51)
Taxa de administração	(32)	(35)
Cetip/Selic	(27)	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(21)
Taxa de custódia	(11)	(12)
Taxa de controladoria	(11)	(10)
Taxa anbima	(4)	(4)
Advogados	-	(64)
Caixa líquido das atividades operacionais	(71)	(2.949)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de companhia investida	44.883	18.199
Ações de Companhias Fechadas	1.495	-
Aumento de capital	(4.643)	(9.942)
Redução de capital	-	13.000
Recebimento de dividendos - companhia investida	-	37.700
Caixa líquido das atividades de investimento	41.735	58.957
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(740)	-
Distribuição de rendimentos	(3.702)	(40.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(4.442)	(40.000)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	37.222	16.008
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16.438	430
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	53.660	16.438
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	37.222	16.008

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

1. Contexto operacional

O Fundo, denominado Bresco Coinvestimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Bresco Coinvestimento" ou "Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado.

O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos, contado a partir da data da primeira integralização de cotas que ocorreu em 15 de março de 2021, prorrogável por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, por recomendação do gestor e aprovação em assembleia geral ("prazo de duração"). O prazo de duração será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que o Fundo cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o prazo de duração originalmente previsto. Na hipótese de o prazo de duração encerrar-se em dia que não seja um dia útil, a liquidação do Fundo será efetuada no primeiro dia útil subsequente.

As cotas do Fundo são subscritas ou adquiridas apenas por investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme aplicável, observados os termos e condições da respectiva oferta pública, do regulamento, do acordo de cotistas e das leis aplicáveis, observado que as cotas da primeira oferta somente serão subscritas por investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é prover rendimentos aos cotistas por meio da alocação de seus recursos em ativos imobiliários, de acordo com o regime de Coinvestimento, seguindo o objetivo de investimento e a política de investimento do Fundo. O Fundo, inicialmente, adquiriu, do Bresco Growth FII, percentual de valores mobiliários de emissão da Bresco Holding Ltda. ("Bresco Holding"), detentora dos empreendimentos imobiliários e, após tal aquisição inicial, acompanhará o Bresco Growth FII, sempre de maneira pari passu e pro rata, em todos os investimentos e desinvestimentos em tais empreendimentos imobiliários, sempre sob gestão discricionária do gestor.

No âmbito da estratégia de reciclagem do portfólio, o Fundo aprovou, em assembleias realizadas em 24 de maio de 2024 e 22 de outubro de 2025, a alienação da totalidade de suas participações (13%) em sociedades investidas do segmento logístico ao Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, fundo gerido pelo mesmo gestor do Fundo, incluindo Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Osasco/SP), Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Murici/AL) e Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Campinas/SP). As operações envolveram valores globais de alienação de R$ 147.800, R$ 114.600 e R$ 448.257, respectivamente, sendo que, no caso de Viracopos, parte do preço refere-se a terrenos para expansão, sujeita a condições futuras (earn-out). As operações estão alinhadas à estratégia do Fundo de otimização do portfólio e realocação de capital.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Bresco Investimentos e Gestão Ltda. ("Gestor").

O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira 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 preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM nº 516/11, Resolução CVM nº 175 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 20 de março 2026.

3. Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apropriação de receitas e despesas

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

b) Caixa e equivalente de caixa

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

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

c) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) *Data de reconhecimento*

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

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

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

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento. O Fundo não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

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

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

d) Investimento em sociedade de propósito específico

Os Investimentos em sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social do Fundo, elas são avaliadas pelo seu valor justo, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento para imóveis acabados, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade das mesmas. 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.

Para determinadas investidas, cujo as propriedades para investimentos estejam representadas por terrenos que ainda não tenham projetos aprovados por órgãos competentes, ou imóveis em construção, que não possuam contratos de locação celebrados para a elaboração do fluxo de caixa descontado para fins de mensuração do valor justo com confiabilidade, a Administradora manteve tais propriedades mensuradas subsequentemente pelo método de custo, com avaliação anual do valor recuperável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os investimentos em ações ou 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, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis do Fundo, que representava o seu valor justo das ações de sociedade de propósito específico naquela data.

As aquisições de ações de SPE, as quais foram subscritas e não integralizadas são contabilizadas como redutora do próprio investimento, desde que não esteja evidenciado o vencimento da obrigação de integralizar, havendo a obrigação deve ser contabilizada no passivo circulante ou não circulante, dependendo do prazo de sua exigibilidade.

e) Outros ativos e passivos circulantes 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). 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).

4. Caixa e equivalente de caixa

a) Composição

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Bancos	1	1
Cotas de fundo de investimento (i)	53.660	16.437
Total	53.661	16.438

(i) Cotas de fundo de investimentos

	2025			2024		
Fundo	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Itaú OT Referenciado FIC	2.905.807	18,53	53.660	835.447	16,22	13.487
Itau Soberano renda fixa simples	-	-	-	41.360	71,60	2.950
Total	2.905.807		53.660	876.807		16.437

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Investimento em sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o fundo possuía os seguintes investimentos:

	2025			2024		
Empresa	Participação	Quantidade de ações	Valor Justo	Participação	Quantidade de ações	Valor Justo
Bresco Raposo 15	13%	5.262.053	4.886	13%	5.262.053	5.134
Bresco Holding	13%	1.300.260	591	13%	1.300.260	3.819
Bresco Viracopos	0%	-	-	13%	37.715.139	73.301
(-) Ações a integralizar		-	(1.042)		-	(5.685)
Total		6.562.313	4.435		44.277.452	76.569

(i) Descrição das características

Bresco Viracopos
Sociedade limitada denomina-se Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bresco Viracopos"), e tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, local onde funcionará o seu escritório administrativo. A Sociedade poderá abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação do sócio.

A sociedade atua no ramo de investimentos imobiliários e tem por objetivo:

(i) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;

(ii) A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;

(iii) A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e,

(iv) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

A empresa é proprietária da fração ideal de 65,07% do empreendimento de uso misto localizado em Campinas com aproximadamente 1 milhão de m² de terreno e 418 mil m² de área potencial construída adquirido em 2008. Localizado na Rua Sérgio Fernandes Borges Soares, nº 1.000 — Distrito Industrial, Campinas — SP.

Em 23 de dezembro de 2025 o Fundo vendeu sua participação de 13% do capital social da companhia, conforme contrato de compra e venda, segue movimentação:

Saldo inicial	73.301
Recebimento de Cotas BRCO11(*)	(26.884)
Recebimento pela venda da Companhia (Caixa)	(26.884)
Direito Por Complemento De Preço - Earn Out (5.iii)	(11.870)
Perda na venda	(7.663)
Saldo final	-

(*) BRCO11 se refere ao Fundo Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Bresco Raposo 15
Sociedade limitada denomina-se Bresco Raposo 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bresco Raposo 15"), e tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, local onde funcionará o seu escritório administrativo. A Sociedade poderá abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação do sócio.

A sociedade atua no ramo de investimentos imobiliários e tem por objetivo:

(i) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;

(ii) A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;

(iii) A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e,

(iv) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

A empresa é detentora do terreno situado na Rodovia Raposo Tavares, São Paulo/SP, adquirido em 22 de dezembro de 2020.

Bresco Holding
Sociedade limitada denomina-se Bresco Holding Ltda. ("Bresco Holding"), e tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, local onde funcionará o seu escritório administrativo. A Sociedade poderá abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação do sócio.

A sociedade atua no ramo de investimentos imobiliários e tem por objetivo:

(i) A realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;

(ii) A compra, venda, locação, oneração, exploração de imóveis próprios;

(iii) A administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e,

(iv) A participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

i.i Investimentos de titularidade da controlada Bresco Holding Ltda.: Parque Logístico Bresco Minas Gerais

A Parque Logístico Bresco Minas Gerais S.A. ("Bresco MG"), é uma sociedade anônima fechada que foi constituída em 31 de março de 2021. A Companhia tem como objeto social o desenvolvimento e a exploração de empreendimento imobiliário logístico localizado na cidade de Contagem, atualmente a Bresco MG possui o terreno, com previsão de início da construção no segundo semestre de 2024. O terreno está localizado no Estado de Minas Gerais, na Rodovia BR 040.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19 de agosto de 2025, houve a deliberação do distrato do acordo de acionistas. Através da ata em questão, a "Bresco Holding" renunciou sua participação societária na SPE.

(ii) Movimentação das investidas ocorrida no exercício:

	2024	Baixa	Resultado de MEP	2025
Bresco Holding	3.819	-	(3.228)	591
Bresco Viracopos	73.301	(73.301)	-	-
Bresco Raposo 15	5.134	-	(247)	4.886
Total	82.254	(73.301)	(3.475)	5.477

	2023	Adição	Baixa	Dividendos	Resultado de MEP	2024
Bresco Holding	2.154	-	-	-	1.665	3.819
Bresco Viracopos	100.429	13.279	(13.000)	(37.700)	10.293	73.301
Bresco Henry Ford	18.951	-	(20.157)	-	1.206	-
Bresco Murici	15.116	-	(16.027)	-	911	-
Bresco Raposo 15	3.738	1.639	-	-	(243)	5.134
Total	140.388	14.918	(49.184)	(37.700)	13.832	82.254

(iii) Direito Por Complemento De Preço - Earn Out

Em 01 de dezembro de 2025, no âmbito do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças referente à Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi pactuada contraprestação contingente (earn-out) vinculada à eventual alienação futura de terrenos destinados à expansão no montante de R$58.180 e demais ativos a serem ressarcidos pelo Comprador no montante de R$21.257. Na data-base das demonstrações financeiras, o earn-out encontra-se reconhecido no montante de R$79.437 . O valor líquido recebido na alienação dos terrenos, total ou parcial, será acrescido ao preço de aquisição e devido pelo comprador aos vendedores, observada a proporção contratualmente definida, devendo ser pago em parcela única no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento do respectivo preço de venda. A realização e o valor do earn-out dependem de eventos futuros incertos, relacionados à alienação dos referidos terrenos e aos respectivos valores de realização.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Riscos de mercado: a aplicação em cotas 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.

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 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.

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.

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

7. Patrimônio Líquido

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

i. Subscrição e integralização

As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública, conforme prazo estabelecido no respectivo instrumento de emissão. As cotas objeto da oferta pública poderá ser subscritas parcialmente, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da oferta pública serão canceladas pelo Administrador nos termos das leis aplicáveis.
As cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada dia útil, e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas.

ii. Amortização

Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Ressalvada a possibilidade de reinvestimento dos rendimentos recebidos em decorrência do investimento da Classe A em Ativos do Fundo, as Cotas Classe A poderão ser amortizadas a qualquer tempo, após o Período de Chamada de Capital, observados os termos e condições estabelecidos no regulamento vigente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo amortizou o montante de R$ 22.440, conforme apresentado na demonstração do patrimônio líquido na rubrica "Amortização de cotas" (2024: não houve amortização de cotas). Adicionalmente, o pagamento de R$21.700 foi realizado em 16 de janeiro de 2026 (nota 19)

iii. Resgate

Quando do término do Prazo de Duração da Classe A ou, se aplicável, do Prazo de Duração Residual da Classe A ou, ainda, da liquidação antecipada da Classe A, todas as Cotas Classe A deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas Classe A serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada as Leis Aplicáveis e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe A.

As Cotas Classe A somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do Prazo de Duração da Classe A ou, se aplicável, do Prazo de Duração Residual da Classe A ou, ainda em caso de liquidação antecipada.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 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.

	2025	2024
Lucro (prejuízo) líquido contábil	(9.119)	12.161
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	9.083	42.262
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	7.680	(852)
(-/+) Ajuste equivalência patrimonial - ações	3.475	(14.258)
Lucro conforme regime de caixa	11.119	39.313
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	10.552	40.000
Percentual distribuído	95%	102%
Rendimentos a distribuir (ii)	6.850	-

i. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

ii. Pagamento realizado em 15 de janeiro de 2026 referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	580,74	(8,26%)
31 de dezembro de 2024	938,54	8,79%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros, desconsiderando as amortizações no período.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Bresco Investimentos e Gestão Ltda.
Custódia:	Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

9. Encargos do Fundo

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

	2025		2024	
Despesas administrativas	R$	% sobre o PL Médio	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	2.665	2,46%	2.671	2,39%
Auditoria	39	0,04%	69	0,06%
Taxa de administração	32	0,03%	33	0,03%
B3/SELIC	29	0,03%	28	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	27	0,02%	14	0,01%
Custodia	11	0,01%	12	0,01%
Taxa de controladoria	11	0,01%	10	0,01%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,00%
Advogados	-	0,00%	64	0,06%
Total	2.818	2,60%	2.841	2,60%
Patrimônio líquido médio	108.409		111.938	

i. Administrador

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

A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual equivalente a (i) parcela única no valor de R$ 40 (quarenta mil reais) pagos na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas; e (ii) 0,03% (três centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido, apurado no último Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Adicionalmente, será devido ao Administrador o valor de R$ 30 (trinta mil reais) a título de comissão de distribuição da Primeira Oferta, a ser pago em até 5 (cinco) Dias úteis, contado da data da primeira integralização de Cotas.

Será concedido o desconto de R$ 5 (cinco mil reais) por mês na remuneração prevista no Artigo 11.3(ii) acima, pelo período de 6 (seis) meses, contado a partir da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas.

ii. Custodiante e controlador

Pela prestação dos serviços de custódia e de escrituração ao Fundo nos termos do regulamento, o custodiante e o controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,02% ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis, sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 e apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, sendo as parcelas devidas no 5º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

iii. Gestor

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma taxa de gestão no montante equivalente à soma dos percentuais de (i) 1,0% sobre o capital subscrito e não integralizado; e (ii) 2,0% sobre o capital integralizado.

iv. Taxa de Performance

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor também fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, a ser calculada e paga sem periodicidade definida, mas sempre que houver distribuição de proventos aos Cotistas, de acordo com os seguintes termos e condições: (i) não será devida Taxa de Performance ao Gestor até que as amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos realizadas aos Cotistas equivalham (a) ao montante igual ao capital integralizado pelos Cotistas, acrescido (b) do Benchmark; e (ii) após realizadas amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos aos Cotistas no montante previsto no item (i) acima, os valores que poderão ser objeto de qualquer pagamento aos Cotistas deverão ser pagos aos Cotistas e ao Gestor na seguinte ordem e proporção: (a) 20% serão pagos ao Gestor, a título de Taxa de Performance; e (b) 80% serão pagos aos Cotistas.

10. Atos societários

Conforme ata de assembleia especial extraordinária de cotistas realizada em 22 de outubro de 2025, houve as seguintes deliberações:

(i) Alterar o regulamento do Fundo, exclusivamente, no “Capítulo II. Definições” para incluir a definição de “Bresco Logística FII” e atualizar as matrículas do “Bresco Viracopos” na definição dos “Empreendimentos Imobiliários” e, no capítulo “3. Política de Investimento” do anexo da Classe, para incluir o investimento em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.748.515/0001-81 (“Bresco Logística”) dentre os Ativos Imobiliários do Fundo;

(ii) Nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, autorizar a potencial venda pelo Fundo, da totalidade de suas quotas da seguinte Sociedade Investida, ao Bresco Logística, fundo de investimento imobiliário gerido pelo mesmo gestor do Fundo: Bres Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.349.537/0001-36 ("Bresco Viracopos"), sociedade proprietária de parte do imóvel situado na Rua Sergio Fernandes Borges Soares, nº 1000, Distrito Industrial, CEP 13054-709, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 163.813, 270.238, 273.517 e 273.519 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, observado que, em relação à matrícula nº 270.238, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 74,1940825145126%, e, em relação à matrícula nº 273.519, a Bresco Viracopos é proprietária da fração ideal de 47,2230692607731%. O Fundo detém 13% (treze por cento) e Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.000.013/0001-57 ("Bresco Growth") detém 87% (oitenta e sete por cento) das quotas representativas do capital social da Bresco Viracopos, sendo que o preço de aquisição total da Bresco Viracopos será correspondente a R$ 448.256.876,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e setenta e seis reais), acrescido do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, dos quais (b.1) R$ 381.382.876,00 (trezentos e oitenta e um milhões, trezentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e seis reais), referentes às propriedades estabilizadas, acrescidos do saldo líquido dos demais ativos e passivos apurados na data de fechamento, serão pagos da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) em moeda corrente nacional e 50% (cinquenta por cento) mediante compensação com valores que venham ser devidos ao Bresco Logística, em decorrência da futura subscrição, pelo Bresco Growth e pelo Fundo, de cotas do Bresco Logística a serem emitidas a valor patrimonial, e (b.2) R$ 66.874.000,00 (sessenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais), referentes aos terrenos para expansão futura, serão ajustados e pagos de acordo com condições a serem verificadas ao longo dos próximos 5 (cinco) anos.

Em ata da assembleia geral de cotistas realizada em 24 de maio de 2024, houve as seguintes deliberações:

(i) considerando o disposto no Artigo 134 da parte geral da Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), deliberar acerca da alteração integral do regulamento do Fundo, para fins de adaptação de seus termos a Resolução CVM 175, incluindo, mas não se limitando, (a) a sua reorganização nos termos do art. 48 da CVM 175, de forma que a classe única de cotas do Fundo passe a ser regido complementarmente por anexo ao regulamento; (b) a separação da taxa de administração e da taxa de gestão; (c) a possibilidade de instauração de programa de recompra de cotas do Fundo; e (d) a possibilidade de que o Fundo constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas do Fundo, observado que o regulamento passará a vigorar, a partir da presente data, na forma do Anexo I ("Regulamento");

(ii) nos termos dos artigos 12, inciso IV, e 31 da Resolução CVM 175 e do material anexo à presente data como Anexo II, autorizar a venda pelo Fundo, da totalidade da sua participação nas seguintes Sociedades Investidas ao Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº, 20.748.515/0001-81, fundo de investimento imobiliário gerido pelo mesmo gestor do Fundo: a) Bres Henry Ford Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.951.410/0001-67 ("Bres Henry Ford"), sociedade proprietária do imóvel situado na Avenida Henry Ford, nº 803, bairro Presidente Altino, lotes 1,2,8 e 9, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 15.957, 2.122, 2.615 e 6.259 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, da qual o Fundo detém 13% (treze por cento) das quotas representativas da integralidade do seu capital social. A transferência de quotas da Bres Henry Ford será realizada pelo valor de R$ 147.800.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais), sendo que o valor a ser recebido pelo Fundo corresponderá a R$ 19.214.000,00 (dezenove milhões e duzentos e quatorze mil reais), conforme descrito no Anexo II; e b) Bresco Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 24.787.836/0001-46 ("Bresco Murici"), sociedade detentora do direito real de superfície do imóvel situado na Rodovia BR 104, na cidade de Murici, Estado de Alagoas, objeto das matrículas nº 3.767 e 3.734 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Murici, da qual o Fundo detém 13% (treze por cento) das quotas representativas da integralidade do seu capital social. A transferência de quotas da Bresco Murici será realizada pelo valor de R$ 114.600.000,00 (cento e quatorze milhões e seiscentos mil reais), sendo que o valor a ser recebido pelo Fundo corresponderá a R$ 14.898.000,00 (quatorze milhões, oitocentos e noventa e oito mil reais), conforme descrito no Anexo II.

Em 22 de janeiro de 2024, na Bres Viracopos, foi aprovado do aumento de capital social, dos atuais R$ 322.973 para até R$382.973, sendo o aumento de até R$ 60.000, mediante a emissão de até 60.000.000 (sessenta milhões) de novas cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, a serem subscritas pelo sócio Bresco Coinvestimento na proporção de sua participação no capital social, equivalente a até 52.200.200 (cinquenta e dois milhões e duzentas mil) quotas, a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2024.

Em 23 de fevereiro de 2024, a Bres Viracopos realizou o ajuizamento de ação judicial para impugnar o lançamento de IPTU e taxa de combate a sinistros referente ao exercício de 2024 sobre o Imóvel, no valor de R$15.289 (quinze milhões, duzentos e oitenta e oito mil, setecentos e oitenta e cinco reais e vinte centavos).

Em 23 de fevereiro de 2024, a Bres Viracopos realizou a outorga de garantia perante o juízo competente para fins de assegurar o efeito suspensivo do Lançamento IPTU 2024, mediante depósito judicial do valor integral do débito, conforme atualizado até a data de ajuizamento da ação e reduzido dos valores pagos pelos locatários do Imóvel a título de IPTU.

11. Política de divulgação das informações

O administrador 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 Resolução CVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Resolução CVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
   a) as demonstrações financeiras;
   b) o relatório do auditor independente; e
   c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Resolução CVM 175.

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

12. 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 n° 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%.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Passivo Resultado
Bresco Gestão e Consultoria Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Passivo Resultado

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15. Demandas judiciais

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

16. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2025, o Fundo realizou o pagamento de R$ 6.850 referente à distribuição de rendimentos e R$ 21.700 referente à amortização de cotas.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contador CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17