

Demonstrações Financeiras

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

31 de dezembro de 2019 e 2018
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 -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora da

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Bresco - Fundo de investimento Imobiliário FII)

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” e anteriormente denominado Bresco - Fundo de investimento Imobiliário FII), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 2019, 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 período 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

O Fundo possui propriedades para investimento mensuradas ao valor justo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Fundo, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa nº 6. 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.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 6.

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 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 29 de março de 2019, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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



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 período 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, 03 de março de 2020.

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 -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2019		2018	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Ativo					
Circulante		33.446	2,77%	305.103	20,39%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		22.678	1,88%	301.433	20,14%
Disponibilidade		209	0,02%	59	0,00%
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	5	22.469	1,86%	301.374	20,14%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		10.768	0,89%	3.670	0,25%
Realização					
Aluguéis a receber	6.a.vi	10.167	0,84%	3.458	0,23%
Valores a receber	6.a.vii	601	0,05%	200	0,01%
Arrecadação por conta de terceiros - Bresco		-	0,00%	12	0,00%
Não circulante imobiliário		1.174.916	97,45%	1.305.266	87,22%
Realizável a Longo Prazo		-	0,00%	777.171	51,93%
Ações em companhia fechada	6.c	-	0,00%	777.171	51,93%
Propriedade para investimento		1.174.916	97,45%	528.095	35,29%
Imóveis acabados	6.a.iii	1.174.916	97,45%	512.363	34,24%
Em construção	6.a.iv	-	0,00%	15.732	1,05%
Total do ativo		1.208.362	100,22%	1.610.369	107,61%

Nota	2019		2018	
	Valores	% PL	Valores	% PL
Passivo				
Circulante	2.710	0,23%	27.699	1,85%
Despesas com imóveis	930	0,08%	-	-
Caução	871	0,07%	-	-
Custo de emissão de cotas	9.i 558	0,05%	-	-
Comissão	295	0,02%	-	-
Auditoria externa	22	0,00%	19	0,00%
Consultoria	20	0,00%	-	-
Provisão de IR - Cotas de Fundo	14	0,00%	455	0,03%
Obrigação por cessão de crédito - CRI	6.b -	0,00%	20.700	1,38%
(-) Despesas operacionais referente a cessão de crédito - CRI	6.b -	0,00%	(1.577)	(0,11%)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	0,00%	2.750	0,18%
Taxa de Administração a pagar	-	0,00%	146	0,01%
Taxa de custódia	-	0,00%	34	0,00%
Despesa com sinistro (Contagem)	-	0,00%	338	0,02%
Taxa de gestão	-	0,00%	4.721	0,32%
Outros valores a pagar	-	0,00%	68	0,00%
Não circulante	-	0,00%	86.228	5,76%
Obrigação por cessão de crédito - CRI	6.b -	0,00%	86.228	5,76%
Total do passivo	2.710	0,23%	113.927	7,61%
Patrimônio líquido	1.205.652	100,00%	1.496.442	100,00%
Cotas integralizadas	884.465	73,36%	1.366.180	91,30%
Reservas de lucros	321.187	26,64%	130.262	8,70%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.208.362	100,23%	1.610.369	107,61%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
Propriedades para Investimento			
Rendas de Aluguéis		59.102	28.743
Ajuste ao Valor Justo – Fundo	6.a.v.	45.957	25.879
Ajuste ao Valor Justo – Investida	6.c.	137.163	-
Outras rendas de imóveis		-	16
Despesas com Manutenção e Conservação	6.a.vii	(12.664)	(5.175)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		229.558	49.463
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
(-) Despesas financeiras (juros e correção monetária CRI)	6.b	(24.871)	(5.880)
(-) Custo emissão CRI	6.b	(5.364)	(223)
Ajuste ao Valor Justo - Ações de Cia fechada	6.c	15.906	76.989
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		(14.329)	70.886
Resultado Líquido de Ativos Natureza imobiliária		215.229	120.349
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		11.363	5.217
Outras Receitas/Despesas Operacionais		22	27
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		11.385	5.244
Outras Despesas	11	(35.689)	(41.174)
Despesas com taxa de gestão		(30.806)	(30.428)
Despesas tributárias		(2.239)	(1.158)
Despesas com taxa de administração		(841)	(875)
Despesas com advogados		(491)	(1.137)
Despesas com taxa de custódia		(281)	(299)
Despesas de serviços técnicos especializados		(235)	(83)
Despesa com consultoria		(96)	(7.055)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(83)	(73)
Outras despesas administrativas		(617)	(66)
Lucro Líquido do Exercício		190.925	84.419
Quantidade de cotas		12.566.391	1.237.532
Resultado Líquido por cota (em Reais)		15,19	68,22

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 -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Reservas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017		988.080	45.209	-	1.033.289
Aplicação de cotistas	9.i	378.100	-	-	378.100
Lucro líquido do exercício		-	-	84.419	84.419
Ajuste de exercícios anteriores		-	-	105	105
(-) Distribuição de resultados no exercício	9.v	-	-	529	529
Constituição de reserva		-	85.053	(85.053)	-
Em 31 de dezembro de 2018		1.366.180	130.262	-	1.496.442
Integralização de cotas	9.i	300.000	-	-	300.000
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	9.i	(13.531)	-	-	(13.531)
Cisão Bresco Growth FII	14	(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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais)

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	57.084	28.502
Rendas de cotas de fundo de investimento	11.363	5.217
Pagamento/Recebimento da cessão de crédito - CRI (Nota 6.b)	(304.067)	(17.431)
Pagamento da taxa de gestão	(35.527)	(25.708)
Pagamento da taxa de administração	(999)	(777)
Pagamentos com serviços técnicos	(232)	(129)
Pagamentos com sistema financeiro	(399)	(351)
Despesas com consultoria	(76)	(7.055)
Despesas com imóveis	(11.510)	(4.736)
Despesas com advogados	(491)	(1.137)
Despesas tributárias	(2.680)	(735)
Demais despesas administrativas	(68)	(9)
Créditos a identificar	-	2
Caixa líquido das atividades operacionais	(287.602)	(24.347)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento obrigações por aquisição de imóveis	(750)	-
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(13.505)	(440)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(55.519)	(15.732)
Incorporação das investidas	9.594	
Aumento de participações em controladas de natureza imobiliária (Nota 6.c)	(134.000)	(74.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	(194.180)	(90.172)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas (Nota 9.i)	300.000	378.100
Cisão para o Bresco Growth FII (Nota 14)	(84.000)	1.590
Custo de emissão de cotas	(12.973)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	203.027	379.690
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(278.755)	265.171
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	301.433	36.260
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	22.678	301.433
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(278.755)	265.171

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(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.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 23 de setembro de 2019, foi aprovada a cisão parcial do Fundo, com data base em 24 de setembro de 2019, com versão da parcela cindida para o Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário (“Bresco Growth FII”). Os saldos cindidos são demonstrados na Nota 14.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve emissão de cotas decorrentes da Oferta Pública Primária, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/2003.

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).

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 03 de março de 2020.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o Fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. 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 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$22.678 e R\$301.433, respectivamente.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. 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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Principais práticas contábeis--Continuação

- e) Ações de sociedade de propósito imobiliário, avaliadas pelo critério de valor justo por meio de resultado

As ações de sociedades de propósito imobiliário são inicialmente reconhecidas ao seu custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do período do fundo são atualizadas pelo valor justo, utilizado como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação a valor justo dos imóveis de titularidade desta, considerando-se o valor pelo qual as ações da SPE estão disponíveis para negociação podendo ser comprados e vendidos por duas partes independentes, em uma transação com condições regulares de mercado.

- 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.

- g) Propriedades para Investimento - imóveis acabados

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Principais práticas contábeis--Continuação

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) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência.

j) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundo

Fundo	2019			2018		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Itaú Soberano Ref. DI (a)	17.122	47,63	815	206	45,02	9
Itaú OT RF Referenciado FIC (b)	2.008.548	10,77	21.634	29.616.181	10,18	301.365
Itaú Top Renda Fixa Ref. DI (c)	4.123	4,78	20	-	-	-
Total	2.029.793		22.469	29.616.388		301.374

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo--Continuação

(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".

Adicionalmente, a redução do saldo é decorrente, substancialmente: (i) aportes para controladas no montante de R\$134.000 (Nota 6.c); (ii) gastos com propriedade acabadas e em construção no montante de R\$69.024; e (iii) transferência de R\$84.000 (Nota 14) para o Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário ("Bresco Growth FII") decorrente da cisão realizada em 24 de setembro de 2019.

(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.

6. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

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

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

GPA CD-06 São Paulo

Imóvel denominado como operação Sale Leaseback, 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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

GPA CD04 São Paulo

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

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

Whirlpool São Paulo

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

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

DHL Embu

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

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

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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

Bresco Itupeva

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

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

Bresco Contagem

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

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

FM Logistic Resende

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

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 - direito real de superfície

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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

ii) Classificação e critério adotado na mensuração--Continuação

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

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

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado: o valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Dentre as premissas consideradas, as principais foram:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação oscilaram de 7,50% a 9,50 % a.a. em 31 de dezembro de 2019 (7,75% a 9,50% a.a. em 31 de dezembro de 2018).
- A taxa de capitalização, "cap rate", foi calculado por meio de taxas de oscilaram de 7,00% a 9,25% a.a. em 31 de dezembro de 2019 (7,00% a 9,00% a.a. em 31 de dezembro de 2018).

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

Para a avaliação foram adotadas cinco classificações: uma para o cálculo do valor através do "Método Evolutivo", duas para o cálculo através do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" (cálculo valor de terreno e locação), uma para o cálculo das construções através do "Método da Quantificação de Custo" e outra para o cálculo através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado".

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo das propriedades para investimento (imóveis acabados) está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em 7 de agosto de 2019 e cartas de reavaliação dos valores emitidas em 02 de dezembro de 2019.

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total (m ²)	Áreas construídas (m ²)	2019	2018
104.766	GPA CD06 São Paulo	Acabado	58.836,00	53.764,56	232.068	220.286
92.627	GPA CD04 São Paulo	Acabado	100.000,00	35.510,40	151.468	-
89.198	Whirlpool São Paulo	Acabado	61.013,00	50.952,46	128.709	-
5.086	DHL Embu São Paulo	Acabado	31.206,36	7.476,58	40.360	37.387
140.212	Hub Natura Itupeva	Acabado	142.257,54	34.749,76	165.982	-
101.824	Bresco Itupeva	Acabado	75.000,00	38.964,93	87.979	-
136.701	Bresco Contagem	Acabado	215.750,75	61.103,81	152.517	141.866
3.090	FM Logistic Resende	Acabado	50.000,64	25.487,73	51.022	46.751
91.971	FM Logistic Canoas	Acabado	51.400,12	32.871,61	67.100	66.073
97.193	BRF Londrina	Acabado	101.603,86	23.091,84	97.711	-
Total					1.174.916	512.363

iii) *Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção*

Imóvel BRF Londrina - direito real de superfície

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. 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 -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

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

Imóvel BRF Londrina - direito real de superfície--Continuação

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total (m ²)	Áreas construídas (m ²)	2019	2018
97.193	BRF Londrina	Acabado	101.603,86	23.091,84	-	15.732

(*) O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, emitido em 7 de agosto de 2019. Adicionalmente, a obra foi entregue em novembro de 2019, dessa forma o imóvel foi classificado no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 como acabado.

ii) *Quadro demonstrativo das movimentações contábeis*

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

	2019	2018
Saldo inicial	528.095	373.206
(+) Imóveis incorporados (*)	534.660	112.824
(+) Custo incorrido de desenvolvimento	68.204	16.186
(+) Ajuste a valor justo	45.957	25.879
(-) Baixa fração Contagem (**)	(2.000)	-
Saldo final	1.174.916	528.095

(*) 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 13. Em 2018, referem-se a imóveis adquiridos mediante a incorporação dos investimentos detidos pelo Fundo nas empresas Bres Canoas e Bres Resende.

(**) 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 -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iii) *Aluguéis a receber*

Representa os valores a receber por locação de imóveis:

Imóvel	Locatários	2019	Prazo	2018	Prazo
GPA CD06 São Paulo	Companhia Brasileira de Distribuição	1.517	11/05/2022	-	-
GPA CD04 São Paulo	Companhia Brasileira de Distribuição (*)	1.935	30/07/2023	1.462	30/07/2023
Whirlpool São Paulo	Whirlpool S.A.	827	18/01/2030	-	-
DHL Embu São Paulo	DHL Logistics (Brazil) Ltda.	309	19/12/2027	300	-
Hub Natura Itupeva	Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda	1.158	18/11/2028	-	-
Bresco Itupeva	Reckit Banckiser Brasil Ltda. (**)	1.759	09/08/2022	-	-
Bresco Itupeva	Bignardi - Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos	151	28/02/2023	-	-
Bresco Contagem	Carrefour Comércio e Indústria Ltda.	381	31/12/2023	333	31/12/2023
Bresco Contagem	Magazine Luiza S.A.	208	31/01/2022	189	-
Bresco Contagem	BCube Logístc Ltda.	67	28/02/2021	65	30/03/2021
Bresco Contagem	Coty Brasil Comércio Ltda.	62	20/12/2020	60	30/03/2021
Bresco Contagem	Hidrau Torque Indústria Comércio Importação e Exportação Ltda.	20	22/05/2023	19	-
FM Logistic Resende	Resende Armazéns Gerais e Logística Da Amazônia S.A.	457	30/03/2021	422	19/12/2027
FM Logistic Canoas	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda.	658	30/03/2021	608	31/01/2022
BRF Londrina	BRF S.A.	658	31/10/2032	-	-
	Total	10.167		3.458	

(*) Saldo composto pelo aluguel de dezembro e novembro de 2019. Adicionalmente, o aluguel de novembro de 2019 excepcionalmente foi transferido pela securitizadora no dia 13 de janeiro de 2020.

(**) Contrato de aluguel possui 4 meses de defasagem para o pagamento.

Os contratos de locação firmados com o Fundo contam com garantias adicionais e, na avaliação da Administradora, não foi necessário constituir provisão para créditos de liquidação duvidosa por não possuir histórico e expectativa de perda de crédito.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

iv) *Despesas com manutenção e conservação dos imóveis*

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

<u>Despesas com imóveis</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ITBI (*)	9.437	2.917
Manutenção e conservação (**)	781	114
Condomínios (**)	890	1.292
IPTU (**)	215	313
Comissões	295	289
Seguro (**)	112	20
Laudo de avaliação	29	50
Outras despesas	905	180
Total	12.664	5.175

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

(**) Refere-se, substancialmente, as despesas com o imóvel Bresco Contagem. Em 31 de dezembro de 2019, o imóvel possui 5,94% de vacância.

v) *Valores a receber*

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósito judicial - Dom Gabriel (*)	148	-
Fundo de reserva - Bres Canoas (**)	128	-
Tributos a recuperar - Bres Resende	99	99
Fundo de reserva - Bres Resende (**)	95	56
Reembolso IPTU - Dom Gabriel (***)	45	45
Outros valores	86	-
Total	601	200

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Propriedades para investimento--Continuação

viii) *Valores a receber*

- (*) 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.

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:

Imóvel	Emissão	Quantida de (CRI)	Valor emissão	Valor nominal unitário	Vencimento	Índice de correção	Saldo
GPA CD06 São Paulo (*)	20/04/2017	71.000	71.000	1	20/04/2022	IPCA + 5,26 a.a.	40.017
FM Logistic Canoas e Resende (*)	20/06/2015	59	59.000	1.000	20/06/2025	IGP-M + 8,50 a.a. IPCA + 5,10%	53.306
Hub Natura Itupeva (*)	22/04/2013	200	60.000	300	22/11/2028	a.a.	63.417
Whirlpool São Paulo (*)	29/11/2018	70.000	70.000	1	20/02/2030	IPCA + 5,14 a.a.	76.600
GPA CD04 São Paulo (**)	20/12/2018	45.000	45.000	1		IPCA + 5,25 a.a.	38.397
Total							<u>271.737</u>

(*) Operação com a BRC Securitizadora.

(**) Operação com a Vert Securitizadora.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Obrigação por cessão de crédito - CRI --Continuação

Segue abaixo a movimentação das CRIs:

	2019	2018
Saldo inicial	105.351	62.752
(+) Incorporação: Bres Canoas e Bres Resende	-	53.927
(+) Incorporação: Bres Itupeva, Bresco IV e Bresco V (Nota 13)	168.481	-
(+) Juros e correção monetária	24.871	5.880
(+) Custo emissão	5.364	223
(-) Pagamento da cessão de crédito	(290.568)	(17.431)
(-) Prêmio resgate antecipado CRI (*)	(13.499)	-
Saldo final	-	105.351

(*) 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

Em 31 de dezembro de 2018, o fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

Investida	Participação %	2018	
		Quantidade	Saldo
Bresco IV	99,99%	62.034.832	64.165
Bresco Investimentos	99,99%	301.845.246	514.782
Bresco V	99,99%	24.026.696	42.623
Bres Dom Gabriel	99,99%	73.534.211	83.232
Bres Itupeva	99,99%	5.099.999	72.369
Bres Canoas	99,99%	-	-
Bres Resende	99,99%	-	-
Total		466.540.984	777.171

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

Movimentação das ações ocorrida no exercício:

	2019	2018
Saldo inicial	777.171	687.149
(+) Aumento de capital nas investidas	134.000	74.000
(+) Ajuste valor justo imóveis das investidas	137.163	-
(-) Cisão - Bresco Growth FII (*)	(684.184)	-
(-) Incorporação (**)	(380.056)	(60.967)
(+) Ajuste valor justo investidas	17.032	76.989
(-) Ajuste de exercício anterior (***)	(1.126)	-
Saldo final	-	777.171

(*) 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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

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

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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

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

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

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

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

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, Monousuário
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.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

c) Ações de sociedades de propósito imobiliário--Continuação

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

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

Tipo de Propriedade	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Multiusuário
Matrícula	101.824 - 1º Ofício de RGI de Jundiaí - 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;
- 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, Monousuário
Matrícula	102.770 - 1º Ofício 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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de risco

Riscos de mercado

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

- i) 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;

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos de mercado--Continuação

i) Risco macroeconômico--Continuação

- Políticas de controle cambial;
- Política fiscal e alterações na legislação tributária;
- Taxas de juros;
- Liquidez dos mercados de capitais; e
- Outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos relacionados à liquidez

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

Riscos específicos

O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- i) Concentração da carteira - O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O Fundo poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste ativo imobiliário estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos do Fundo.
- ii) Inexistência de rendimento pré-determinado. - O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.
- iii) Risco decorrente da precificação dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros - A precificação dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros da carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Riscos específicos--Continuação

- iv) 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.
- v) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.

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

8. 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 2019, o Fundo não possuía instrumentos derivativos contratados.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. 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.

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 2019, houve emissão de cotas no montante de 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 2019 houve um custo de emissão de cotas no valor total de R\$13.531, conforme informado no prospecto da nova emissão de cotas, sendo provisionado custos estimados a incorrer no valor de R\$558. Em 2018, houve emissão de novas cotas no montante de R\$378.100, oriundos da chamada de capital realizada no âmbito da Oferta Pública Primária, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009.

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.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio Líquido--Continuação

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

ii) *Amortização--Continuação*

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas, ou registrados na conta de depósito como cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 2019, o valor de negociação foi 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 -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio Líquido--Continuação

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

v) *Distribuição de rendimentos--Continuação*

	2019	2018
Resultado contábil	190.925	84.419
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa (**)	(36.979)	(17.866)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa (**)	26.712	14.139
(-/+ Ajuste a valor justo Imóveis/Ações	(199.026)	(102.868)
Resultado conforme regime de caixa	(18.368)	(22.176)
Valor reinvestido (*)	-	529
Percentual distribuído	0%	0%

(*) O cotista detentor das totalidades das cotas deliberou pela não distribuição dos rendimentos com base no balancete semestral encerrado em 31 de dezembro de 2017 para serem utilizados para fins de reinvestimentos e pagamento de medições dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o reinvestimento ocorreu no 1º semestre de 2018.

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

vi) *Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade*

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2019	95,9426	1.375.238	12,76%
31 de dezembro de 2018	1.209,21	1.132.669	6,46%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10. 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.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2019		2018	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de gestão	30.806	2,24%	30.428	2,69%
Despesas tributárias	2.239	0,16%	1.158	0,10%
Despesas com taxa de administração	841	0,06%	875	0,08%
Despesas com advogados	491	0,04%	1.137	0,10%
Despesas com taxa de custódia	281	0,02%	299	0,03%
Despesas de serviços técnicos especializados	235	0,02%	83	0,01%
Despesa com consultoria	96	0,01%	7.055	0,62%
Despesas de serviços do sistema financeiro	83	0,01%	73	0,01%
Outras despesas administrativas	617	0,04%	66	0,01%
Total	35.689	2,60%	41.174	3,64%
Patrimônio Líquido Médio		1.375.238		1.132.669

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) *Administradora e gestor*

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

i) *Administradora e gestor--Continuação*

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

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

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

ii) *Taxa de performance*

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

ii) *Taxa de performance--Continuação*

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

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

Benchmark: 6,0%.

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

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

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

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

ii) *Taxa de performance--Continuação*

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve pagamento de taxa de performance.

iii) *Custodiante*

Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: (i) R\$50 a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro 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.”

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

12. Atos societários

Em Assembleia Geral de Cotista realizada no dia 1º de outubro de 2019 foi deliberado: I) a alteração do Regulamento e sua consolidação e, por consequência, que inclui, entre outras, as seguintes alterações e/ou aprovações específicas: (a) aumento da remuneração do Custodiante pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo; (b) a alteração da remuneração da Administradora e do Gestor; (c) a alteração da forma de cálculo da Taxa de Performance devida ao Gestor do Fundo; (d) o novo racional relacionado à atuação do Gestor, incluindo a possibilidade de outorga de procuração pela Administradora para o exercício de determinadas atividades; II) a aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”) em volume de 3.000.000 (três milhões) de novas Cotas (“3ª Emissão”), sem utilização do capital autorizado, nos termos dos artigos 6.1 (iv) e 8.4 do Regulamento, bem como da realização de sua oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta Primária” e “Instrução CVM 400”, respectivamente); III) a renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do artigo 8.5.1 do Regulamento; IV) aprovação da realização da oferta pública secundária de Cotas do Fundo detidas pelos cotistas ofertantes, conforme indicados no Anexo II à presente ata (“Ofertantes”) e na proporção ali descrita, oferta esta a ser realizada simultaneamente à Oferta Primária, nos termos da Instrução CVM 400 (“Oferta Secundária”); e V) nos termos do artigo 31, inciso IV, da Instrução CVM 472, bem como artigo 14.1, “viii”, do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Novas Cotas e das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Primária e da Oferta Secundária (quando referidas em conjunto, a “Oferta”).

Em Assembleia Geral de Cotista realizada no dia 23 de setembro de 2019 foi deliberada a cisão parcial do Fundo, com cisão de parcela do patrimônio do Fundo, tendo a versão da parcela cindida para o Bresco Growth FII, sendo R\$84.000 por transferência bancária e R\$684.184 em ações da Bresco, totalizando o patrimônio líquido incorporado R\$768.184, referente ao resgate de 564.406,23 cotas ao valor de R\$1.361,05 cotas pelo Bresco Growth II.

Ainda na mesma data foi aprovada a alteração da denominação social do Fundo para “Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário”.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

12. Atos societários--Continuação

Em Assembleia Geral de Cotista realizada no dia 30 de agosto de 2019 foi deliberado: apreciação e aprovação do “Protocolo e Justificação de Incorporação” das sociedades: (a) Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Bres Itupeva”); (b) Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Bres Dom Gabriel”); (c) Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Bresco IV”); e, (d) Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Bresco V”), pelo Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 30 de agosto de 2019 pela administradora do Fundo e das sociedades mencionadas acima, que estabeleceu os termos e condições das incorporações da Bres Itupeva; da Bres Dom Gabriel; da Bresco IV; e, da Bresco V pelo Fundo (“Incorporações”); (ii) a ratificação da indicação da empresa especializada para elaboração do laudo de avaliação a valor contábil dos acervos líquidos da Bres Itupeva, da Bres Dom Gabriel, da Bresco IV e da Bresco V; (iii) a aprovação dos laudos de avaliação dos acervos líquidos da Bres Itupeva, da Bres Dom Gabriel, da Bresco IV e da Bresco V; (iv) a aprovação das Incorporações da Bres Itupeva, da Bres Dom Gabriel, da Bresco IV, e da Bresco V pelo Fundo, com a consequente extinção das sociedades incorporadas, quais sejam, Bres Itupeva, Bres Dom Gabriel, Bresco IV e Bresco V; e (v) a autorização para que a administradora do Fundo possa tomar todas as providências que se fizerem necessárias à efetivação das Incorporações.

13. 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:

i) Bresco IV

Disponibilidades	317
Imóveis	151.463
Ativos	971
Passivos	(39.274)
Patrimônio líquido incorporado	113.477

ii) Bresco V

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Evento societário - Incorporação--Continuação

iii) Bres Dom Gabriel

Disponibilidades	4.501
Imóveis	88.506
Ativos	2.306
Passivos	(836)
Patrimônio líquido incorporado	94.477

iv) Bres Itupeva

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

Total das incorporações R\$380.056.

14. 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	768.184

15. 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;

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15. Política de divulgação das informações--Continuação

- (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.

16. Informações tributárias

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

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

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

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

17. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

18. 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.

19. 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.

20. Informações adicionais

Em 02 de 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 dezembro de 2019:

Resultado de dezembro/2019

(+) Receitas	6.898
(-) Despesas	<u>(22.755)</u>
= Resultado apurado no período	<u><u>(15.857)</u></u>

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(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-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17