

Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81
Administrado pela Oliveira Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administração do

Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII (“Fundo”), (administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Notas explicativas 3 (e) e 5 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui direta e indiretamente, por meio de ações de companhias fechadas, propriedades para investimento ("PPIs"), que são mensuradas e registradas pelo valor justo, determinado com base em laudos de avaliação elaborados por empresa independente contratada pela Administradora do Fundo, os quais envolvem diversas premissas e estimativas com elevado grau de julgamento, tais como: rentabilidade das PPIs, taxa de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de crescimento, taxas de desconto projeções de fluxo de caixa;
- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos; e
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

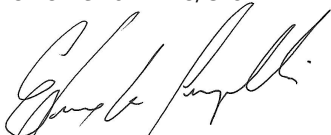
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 29 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

Balancos patrimoniais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		305.103	20,39%	39.205	3,79%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		301.433	20,15%	36.260	3,51%
Disponibilidade		59	0,01%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	4	301.374	20,14%	36.258	3,51%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		3.670	0,24%	2.945	0,29%
Aluguéis a receber	5.vi	3.458	0,23%	2.066	0,20%
Valores a receber	12	200	0,01%	0	0,00%
Arrecadação por conta de terceiros - Bresco	5.ix	12	0,00%	879	0,09%
Não Circulante imobiliário		1.305.266	87,70%	1.060.355	102,62%
Realizável a Longo Prazo		777.171	51,93%	687.149	66,50%
Ações em companhia fechada	5.x	777.171	51,93%	687.149	66,50%
Propriedade para investimento		528.095	35,76%	373.206	36,12%
Imóveis acabados	5.iii	512.363	34,24%	373.206	36,12%
Em construção	5.iv	15.732	1,52%	0	0,00%
Total do ativo		1.610.369	108,08%	1.099.560	106,41%
Circulante		27.699	1,85%	16.156	1,56%
Obrigação por cessão de crédito - CRI	5.viii	20.700	1,38%	13.554	1,31%
(-) Despesas operacionais referente a cessão de crédito - CRI	5.viii	(1.577)	-0,11%	(918)	-0,09%
Obrigações por aquisição de imóveis		2.750	0,19%	2.000	0,19%
Arrecadação por conta de terceiros - Bresco	5.ix	-	0,00%	796	0,08%
Rendimentos a distribuir		-	0,00%	529	0,05%
Auditoria externa		19	0,00%	65	0,01%
Taxa de Administração a pagar		146	0,01%	48	0,00%
Provisão de IR - Cotas de Fundo		455	0,03%	32	0,00%
Contas a pagar com imóveis - Investimento		45	0,00%	27	0,00%
Taxa de custódia		34	0,00%	11	0,00%
Despesa com sinistro (Contagem)	5.iii.i	338	0,02%	-	0,00%
Taxa de gestão		4.721	0,32%	-	0,00%
Outros valores a pagar		68	0,00%	11	0,00%
Não Circulante		86.228	8,35%	50.116	4,85%
Obrigação por cessão de crédito - CRI	5.viii	86.228	8,35%	50.116	4,85%
Total do passivo		113.927	10,20%	66.272	6,41%
Patrimônio líquido		1.496.442	100,00%	1.033.289	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	1.366.180	91,30%	988.080	95,62%
Reservas de lucros		130.262	8,70%	45.209	4,38%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.610.369	110,20%	1.099.560	106,41%

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

Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	2018	2017
Propriedades para Investimento			
Rendas de Aluguéis	5.vi	28.743	31.599
Ajuste ao Valor Justo	5.v	25.879	2.071
Outras rendas de imóveis		16	207
Despesas com Manutenção e Conservação	5.vii	(5.175)	(1.351)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		49.463	32.526
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
(-) Despesas financeiras (juros e correção monetária CRI)	5.viii	(5.880)	(3.095)
(-) Custo emissão CRI	5.viii	(223)	(138)
Ajuste ao Valor Justo - Ações de Cia fechada	5.x	76.989	99
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		70.886	(3.134)
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	58
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento		5.217	828
Outras Receitas/Despesas Operacionais		27	114
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		5.244	1.001
Outras Despesas	10	(41.174)	(7.109)
Despesas com taxa de gestão		(30.428)	(6.125)
Despesa com consultoria		(7.055)	-
Despesas tributárias		(1.158)	(203)
Despesas com advogados		(1.137)	(31)
Despesas com taxa de administração		(875)	(467)
Despesas com taxa de custódia		(299)	(103)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(73)	(85)
Despesas de serviços técnicos especializados		(83)	(45)
Outras despesas administrativas		(66)	(52)
Resultado Líquido do Exercício		84.419	23.283
Quantidade de cotas		1.237.532	909.749
Resultado Líquido por cota (em Reais)		68,22	25,59

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

Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Ajuste de avaliação valor justo	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016		228.800	26.308	852	255.960
Aplicação de cotistas	8.a	96.045	-	-	96.045
Resultado líquido do exercício		-	-	23.283	23.283
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	5.v	-	2.171	(2.171)	-
Incorporação de Fundo		663.235	-	-	663.235
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.e	-	-	(5.235)	(5.235)
Em 31 de dezembro de 2017		988.080	28.479	16.730	1.033.289
Aplicação de cotistas	8.a	378.100	-	-	378.100
Resultado líquido do exercício		-	-	84.419	84.419
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	5.v	-	102.868	(102.868)	-
Ajuste de resultado de exercícios anteriores	5.vi	-	-	105	105
(-) Distribuição de resultados no exercício	8.e	-	-	529	529
Em 31 de dezembro de 2018		1.366.180	131.348	(1.085)	1.496.442

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

Bresco Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ nº 20.748.515/0001-81

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

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	28.502	20.328
Rendas de cotas de fundo de investimento	5.217	828
Rendas de operações compromissadas	-	58
Pagamento/Recebimento da cessão de crédito - CRI	(17.431)	70.201
Pagamento da taxa de gestão	(25.708)	(6.255)
Pagamento da taxa de administração	(777)	(435)
Pagamentos com serviços técnicos	(129)	(20)
Pagamentos com sistema financeiro	(351)	(180)
Despesas com consultoria	(7.055)	-
Despesas com imóveis	(4.736)	(1.289)
Despesas com advogados	(1.137)	(31)
Despesas tributárias	(735)	(171)
Demais despesas administrativas	(9)	(55)
Créditos a identificar	2	8
Caixa líquido das atividades operacionais	(24.347)	82.987
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	-	(109.617)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(440)	(4.946)
Gastos com propriedades para investimento em construção	(15.732)	-
Aumento de participações em controladas de natureza imobiliária	(74.000)	(24.062)
Caixa líquido das atividades de investimento	(90.172)	(138.625)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	378.100	96.045
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(4.706)
Caixa das investidas/Fundos incorporados	1.590	269
Caixa líquido das atividades de financiamento	379.690	91.608
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	265.171	35.970
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	36.260	290
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	301.433	36.260
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	265.171	35.970

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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

1 Contexto operacional

O Fundo Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário (“Bresco FII” ou “Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”) foi constituído em 05 de agosto de 2016, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 50 anos, a contar de sua data de constituição, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é prover rendimentos de longo prazo aos Cotistas por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários. 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.

As Cotas objeto da Oferta Restrita somente poderão ser subscritas, no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário, por Investidores Profissionais.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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 a vir ser diferentes dos estimados.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

b. 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 foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

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 fundos investidos.
- **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 pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, valores a receber por venda de imóveis, obrigação por aquisição de imóveis e demais valores a pagar.
- **Disponibilidades:** são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Títulos e valores mobiliários:** são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários.

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

e. Propriedades para Investimento

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.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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 no resultado 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.

f. Ações de companhias fechadas avaliadas pelo valor justo

A contabilização inicial dos valores mobiliários integrantes da carteira é conforme o valor de custo de aquisição. Posteriormente, os imóveis que constam no balanço das companhias investidas são atualizados pelo valor justo, utilizado como base o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes independentes, em uma transação com condições regulares de mercado; acrescido das demais atualizações dos valores contábeis das companhias.

g. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, sem penalidade no resgate.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os saldos de caixa e equivalente de caixa eram representados pelas contas disponibilidades e cotas de Fundo - Itaú Soberano Referenciado DI nos respectivos montantes de R\$ 301.433 e R\$ 36.260.

h. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

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

i. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

- **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.

j. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor justo das propriedade para investimento: o valor justo dos imóveis acabados são atualizados por laudo de avaliação e os imóveis em construção por custo de aquisição e gastos incorridos, as políticas estão descritas nas notas 5.i, ii iii e iv.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

(i) Cotas de fundo

Fundo	2018			2017		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Itaú Soberano Ref. DI	206	45,02	9	855.876	42,36	36.258
Itaú OT RF Referenciado FIC	29.616.181	10,18	301.365	-	-	-
Total	29.616.388		301.374	855.876		36.258

5 Ativos de natureza imobiliária

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários - acabados

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Condomínio Logístico

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 07 de dezembro de 2016;

Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 1.651, Contagem - MG.
Imóvel Comercial, Industrial e Urbano.

Imóvel Sale Leaseback

Imóvel denominado como operação Sale Leaseback, adquirido em 27 de dezembro de 2016, composto por um terreno, um armazém e um prédio;

Localizado na Avenida Marginal Direita do Tietê, n.º 342, São Paulo - SP

Imóvel Embu das Artes

O imóvel Embu das Artes, adquirido em 20 de dezembro de 2017, o Imóvel está vinculado ao projeto completo para galpão de armazenagem, para as finalidades da legislação de proteção de mananciais metropolitanos.

Localizado na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, n.º 1.135, São Paulo - SP

Imóvel 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.

Localizado na Rodovia BR 386, nº 1200, Canoas - RS

Imóvel 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.

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

(ii) Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foi utilizado o Método Evolutivo (Custo) para fins comparativos na aferição de resultados referenciais.

- **Método de Renda** - Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
- **Método Evolutivo (Custo)** - Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(iii) Atualização das propriedades para investimento - acabados

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.

Para a avaliação foi utilizado três classificações: uma para o cálculo do valor através do “Método Evolutivo”, uma para o cálculo através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e uma para o cálculo através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”.

Em 31 de dezembro de 2018, o valor de compra/venda (conceito valor justo “fair value”) estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em 31 de outubro de 2018 e 14 de novembro de 2018:

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total (m ²)	Áreas construídas (m ²)	2018	2017
					Saldo	Saldo
136.701	Cond. Logístico (i)	Acabado	215.750,75	62.275,44	141.866	133.360
104.766	Sale Leaseback	Acabado	58.835,73	53.764,56	220.286	205.150
5.086	Embu das Artes	Acabado	31.206,36	7.476,58	37.387	34.696
91.971	Canoas	Acabado	51.400,12	32.871,61	66.073	-
3.090	Resende	Acabado	50.000,64	19.618,75	46.751	-
Total					512.363	373.206

(i) Sinistro

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o imóvel sofreu um sinistro e a seguradora pagará o montante de R\$ 652 dividido em duas parcelas, correspondente a 85% das despesas, sendo que o Fundo recebeu o valor de R\$ 367 e o saldo será reembolsado no término dos reparos no imóvel previstos para fevereiro de 2019. Adicionalmente, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 29 de despesas no decorrer do exercício, dessa forma apresenta no passivo o saldo de R\$ 338.

(iv) Descrição das características dos ativos imobiliários - em construção

Imóvel *Built to Suit* - 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 n.º 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 Sail Elkind, Cidade Industrial I, Londrina - PR

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Matrícula	Denominação	Tipo	Áreas total (m ²)	Áreas construídas (m ²)	<u>2018</u>	<u>2017</u>
					Saldo	Saldo
97.193	BRF	Em construção	107.250	24.500	15.732	-
Total					15.732	-

A administração decidiu manter o ativo mensurado pelo seu respectivo valor de custo, dado que a aquisição do direito de superfície ocorreu em 28 de setembro de 2018, bem como os custos incorridos até 31 de dezembro de 2018 se aproximam do valor justo.

(v) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	373.206	332.867
Imóveis incorporados (*)	112.824	33.321
Custo incorrido de desenvolvimento	16.186	4.946
Ajuste a valor justo	25.879	2.071
Saldo final	528.095	373.206

(*) saldos dos imóveis incorporados da Bres Canoas e Bres Resende, maiores informações veja nota 12

(vi) Aluguéis a receber

Representa os valores a receber por locação de imóveis:

<u>Locatários</u>	<u>Saldo 2018</u>	<u>Prazo</u>	<u>Saldo 2017</u>	<u>Prazo</u>
BCube Logistic Ltda*	65	28/02/2020	173	01/09/2018
Carrefour	333	29/08/2021	473	29/08/2021
Companhia Brasileira de Distribuição	1.462	27/12/2021	1.420	27/12/2021
DHL Logistics	300	19/12/2027	-	-
Magazine Luiza	189	19/02/2022	-	-
Coty Brasil	60	01/12/2018	-	-
Hidrau Torque Ind Com Imp e Exp	19	23/05/2023	-	-
FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda.	608	02/09/2019	-	-
Resende Armazéns Gerais e Logística Da Amazônia S.A.	422	31/03/2021	-	-
Total	3.458		2.066	

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(*) No saldo de 2017 há dois meses de aluguéis inadimplentes, os quais foram regularizados em fevereiro de 2018. Adicionalmente, o contrato foi prorrogado em março de 2018 por mais 30 meses.

Os Contratos de Locação firmados com o Fundos contam com garantias adicionais e, na avaliação da Administração, não foi necessário constituir provisão para créditos de liquidação duvidosa por não possuir histórico e expectativa de perda de crédito, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Na demonstração da mutação do patrimônio líquido está sendo apresentado o valor de R\$ 105 na linha de ajuste de resultado de exercícios anteriores, referente ao aluguel recebido de competência 2017.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo obteve resultado no montante de R\$ 28.743 (2017: R\$ 31.599) referente a rendas de aluguéis.

(vii) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2018	2017
ITBI (*)	2.917	-
Condomínios	1.292	885
IPTU	313	40
Comissões	289	-
Manutenção e conservação	114	100
Laudo de avaliação	50	7
Seguro	20	118
Outras despesas	180	201
Total	5.175	1.351

(*) refere-se ao pagamento do ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis dos imóveis incorporados da Bres Canoas e Resende, maiores informações veja nota 12.

(viii) CRI - Operação GPA, Bres Resende e Bres Canoas

Em 04 de maio de 2017 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças com a BRC Securitizadora S.A., referente a operação de cessão de 94,03% dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação celebrado entre o Fundo e Companhia Brasileira de Distribuição.

Os créditos decorrentes do Contrato de Locação correspondem a R\$ 1.420 devidos mensalmente durante o prazo de duração de 60 meses a contar de 27 de dezembro de 2016.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

A BRC Securitizadora S.A. (“BRC”), adquiriu os créditos supracitados, representados por uma cédula de crédito imobiliário (CCI), formalizada por meio do Instrumento Particular de Escritura de Emissão, firmado em 20 de abril de 2017. Posteriormente a aquisição da CCI, a BRC realizou a operação de securitização, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), que foi distribuída publicamente ao mercado, com esforços restritos.

A distribuição dos CRI propiciará o recebimento, pela BRC, dos valores decorrentes da securitização dos créditos imobiliários, que será utilizado para o pagamento do preço de cessão ao Fundo.

Ficou pactuado que o preço de aquisição dos recebíveis equivale a R\$ 71.000, acrescido de atualização monetária e juros remuneratórios, calculado desde a data de emissão dos CRI até a data de integralização dos CRI, conforme características abaixo:

- **Data de Emissão do CRI:** 20 de abril de 2017;
- **Quantidade de CRI:** 71.000;
- **Valor Global da Emissão:** R\$ 71.000;
- **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1;
- **Prazo de amortização:** 60 meses, sendo o primeiro pagamento em 20 de maio de 2017 e o último em 20 de abril de 2022;
- **Atualização monetária:** anual, com base na variação do IPCA/IBGE ou índice que venha a substituí-lo; e
- **Juros remuneratórios:** taxa efetiva de juros de 5,2582% ao ano, considerando-se um ano de 252 dias.

Os CRI não contam com garantia flutuante ou outras garantias.

Em 30 de novembro de 2018, o Fundo incorporou os contratos de CRI das empresas Bres Canoas e Bres Resende junto a BRC Securitizadora referente à 2ª emissão 4ª série, conforme características abaixo:

- **Data de Emissão do CRI:** 20 de junho de 2015;
- **Quantidade de CRI:** 59;
- **Valor Global da Emissão:** R\$ 59.000;
- **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000;
- **Prazo de amortização:** 120 meses, sendo o primeiro pagamento em 20 de julho de 2015 e o último em 20 de junho de 2025;
- **Atualização monetária:** anual, com base na variação do IGPM/FGV ou índice que venha a substituí-lo; e
- **Juros remuneratórios:** taxa efetiva de juros de 8,50% ao ano, considerando-se um ano de 360 dias.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Segue abaixo a movimentação das CRIs:

	<u>2018</u>
Saldo inicial	62.752
(+) Incorporação Bres Canoas e Bres Resende	53.927
(+) Juros e correção monetária	5.880
(+) Custo emissão	223
(-) Recebimento da cessão de crédito	(17.431)
Saldo final	105.351

(ix) Arrecadação por conta de terceiros - Bresco

Em 08 de agosto de 2016 o Fundo adquiriu fração de 92,2719% sobre o imóvel denominado condomínio Bresco Contagem Parque Logístico, vinculado à celebração do Contrato de Locação pela Megafort Distribuidora Importação e Exportação Ltda, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, celebrado nesta data.

Com o intuito exclusivo de organizar e controlar as despesas do condomínio, em 16 de novembro de 2016 foi constituída a Associação, pessoa jurídica, de direito privado, sem fins lucrativos, nos termos do Estatuto Social e do Regimento interno da Associação.

Durante o processo de abertura da Associação e ativação do CNPJ, os recebimentos e pagamentos referentes ao condomínio foram controlados separadamente pelo Fundo, que serão devolvidos à Associação tão logo o CNPJ esteja ativo.

Em 31 de dezembro de 2018 o CNPJ da Associação se encontra ativo e o Fundo detém o saldo a receber de R\$ 12, com previsão para recebimento em fevereiro de 2019.

(x) Ações de natureza imobiliária

Investida	Participação %	2018		2017	
		Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
Bresco IV SPE	99,99%	62.034.832	64.165	34.832	35
Bresco Investimentos	99,99%	301.845.246	514.782	362.526.439	606.000
Bresco V SPE	99,99%	24.026.696	42.623	24.026.696	24.126
Bres Dom Gabriel	99,99%	73.534.211	83.232	-	-
Bres Itupeva	99,99%	5.099.999	72.369	-	-
Bres Canoas	99,99%	-	-	17.561.460	32.966
Bres Resende	99,99%	-	-	11.651.266	24.022
Total		466.540.984	777.171	415.800.693	687.149

(*) Na determinação dos valores justos das propriedades para investimento, foram considerados os laudos de avaliação elaborados por empresa independente contratada pela Administradora do Fundo.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Movimentação das ações ocorrida no exercício:

	<u>2018</u>
Saldo inicial	687.149
(+) Aumento de capital nas investidas	74.000
(-) Incorporação	(60.967)
(+) Ajuste valor justo	76.989
Saldo final	777.171

i. *Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, celebrado em 14 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a Bresco Investimentos S.A., o Fundo adquiriu 34.832 de emissão da Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., que representa 99,9% do capital social da Sociedade.

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui em sua carteira 62.034.832 ações da SPE, que representa 99,99% do capital social da companhia, pelo valor de R\$ 64.165.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

ii. *Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, celebrado em 4 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a Bresco Investimentos S.A., o Fundo adquiriu 26.696 de emissão da Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda., que representa 99,9% do capital social da Sociedade.

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui em sua carteira 24.026.696 ações da SPE, que representa 99,99% do capital social da companhia, pelo valor de R\$ 42.623.

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.

iii. *Bresco Investimentos S.A.*

A Bresco Investimentos S.A. (“companhia”) 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;

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

- Compra e venda de direitos e/ou títulos representativos de direitos creditórios imobiliários;
- O gerenciamento e coordenação de projetos imobiliários próprios e/ou de terceiros.

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

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui em sua carteira 301.845.246 ações ordinárias da Bresco Investimentos S.A., que representam 99,99% do capital social da companhia, pelo valor de R\$ 514.782.

iv. *Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda*

A Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda iniciou as suas atividades em 13 de fevereiro de 2012. A companhia 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 novembro de 2018, a Bresco Investimentos S.A. possuía 73.534.211 no valor de R\$ 73.534 que foi cindido ao Fundo, nessa operação o valor do imóvel foi atualizado por laudo de avaliação, então o valor agregado ao Patrimônio líquido foi R\$ 83.232.

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*

A Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda as suas atividades em 13 de fevereiro de 2012. A companhia 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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

- a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

Em 30 de novembro de 2018, a Bresco Investimentos S.A. possuía 5.099.999 no valor de R\$68.489 que foi cindido ao Fundo, nessa operação o valor do imóvel foi atualizado por laudo de avaliação, então o valor agregado ao Patrimônio líquido foi R\$ 72.369.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui em sua carteira 5.099.999 ações ordinárias da Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda, que representam 99,99% do capital social da companhia, pelo valor de R\$ 72.369.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

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

vi. *Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários S.A.*

A BRES Canoas Empreendimentos Imobiliários S.A. (“BRES Canoas”) é uma sociedade anônima fechada que iniciou suas atividades em 7 de agosto de 2014. A companhia 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;
- a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

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 (Fundo incorporado).

Em 30 de novembro de 2018, o Fundo possuía em sua carteira 17.561.460 ações ordinárias da BRES Canoas, que representam 99,99% do capital social da companhia, pelo valor de R\$ 35.584 que foi incorporado pelo Fundo. A composição do saldo é demonstrada na nota 12.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

Tipo de Propriedade	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousuário
Matrícula	91.971 - Registro de Imóveis de Canoas - RS
Endereço	Rodovia B-386, nº 1200, Canoas - RS
Área Terreno	51.400,12 m ²
Área Construída Total	32.871,61 m ²
Locatário	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda.

vii. *Bres Resende Empreendimentos Imobiliários S.A.*

A BRES Resende Empreendimentos Imobiliários S.A. (“BRES Resende”) é uma sociedade anônima fechada que iniciou suas atividades em 8 de janeiro de 2009. A companhia 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;
- a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou cotista.

Em 30 de setembro de 2015, com a cisão parcial do patrimônio líquido da Bresco Investimentos S.A., o Fundo passou a deter 100% do capital social da BRES Resende.

Em 16 de novembro de 2015 foi aprovada a redução do patrimônio da BRES Resende no valor total de R\$ 14.773, mediante o cancelamento de 15.876.578 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal.

Durante o exercício findo em 29 de fevereiro de 2016, foi distribuído pela BRES Resende ao Fundo, a título de dividendos, o montante de R\$ 1.227, registrado na conta “Ações - Dividendos e juros sobre capital próprio”.

Em 30 de novembro de 2018, o Fundo possuía em sua carteira 11.651.266 ações ordinárias da BRES Resende, que representam 99,99% do capital social da companhia, pelo valor de R\$ 25.383 que foi incorporado pelo Fundo. A composição do saldo é demonstrada na nota 12.

Resumo do Projeto Imobiliário da SPE:

Tipo de Propriedade	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão, Monousuário
Matrícula	3.090 - 4º ofício RGI da Comarca de Resende - RJ
Endereço	Fazenda da Barra 3, Resende - RJ
Área Terreno	50.000,64 m ²
Área Construída Total	19.618,75 m ²
Locatário	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Análise para fins de mensuração do valor justo do investimento

Para fins de avaliação de indicativo do valor justo e perda no valor recuperável da carteira de ações sem cotação em bolsa do Fundo, a Gestora elaborou estudos internos atualizados com base nas informações de suas investidas apresentadas pela Administradora e nas suas demonstrações financeiras auditadas, sendo um dos componentes desse estudo os laudos de avaliação elaborados por empresa independente para as propriedades para investimento das entidades.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de Risco

Riscos de Mercado

A aplicação em cotas do FII Bresco 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 – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos relacionados à Liquidez

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

Riscos específicos

O FII Bresco 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 FII Bresco é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O FII Bresco poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste Ativo Imobiliário estará relacionada diretamente ao resultado dos investimentos do FII Bresco.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

- (ii) **Inexistência de rendimento pré-determinado.** - O FII Bresco não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FII Bresco 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.
- (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 FII Bresco, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a Carteira, poderá aumentar a volatilidade do FII Bresco, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FII Bresco e dos Cotistas.

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

8 Patrimônio Líquido

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

a. Emissão

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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

As cotas serão integralizadas pelo preço de integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo administrador 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.

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio do Fundo é composto por 1.237.531,9715 (909.748,6664 - 2017) cotas com o valor nominal de R\$1 (R\$ 1 - 2017) cada uma totalizando R\$ 1.496.442 (1.033.289 - 2017), totalmente emitidas e integralizadas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve emissão no montante de R\$ 378.100 (R\$96.045 - 2017).

b. Amortização

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve amortização.

c. Resgate

Quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FII Bresco, todas as cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das cotas, as cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do fundo.

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do prazo de duração do FII Bresco ou em caso de liquidação antecipada, nos termos acima.

d. Negociação das cotas

As cotas estão registradas no ambiente escritural, está listado e admite negociação na B3, porém no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve negociação na bolsa de valores.

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

e. Distribuição de rendimentos

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	84.419	23.283
(-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(17.866)	65.852
(+) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	14.139	(4.011)
(-) Ajuste a valor justo Imóveis/Ações	(102.868)	(2.171)
Resultado conforme regime de caixa	(22.176)	82.954
Valor reinvestido no Fundo (*)	529	77.719
Valor distribuído no exercício	-	4.706
Valor distribuído no exercício seguinte	-	529
Percentual distribuído	0%	100%

(*) 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.

Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
31 de dezembro de 2018	1.209,21	1.132.669	6,46%
31 de dezembro de 2017	1.525,83	313.887	3,36%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2018		2017	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de gestão *	30.428	2,69%	6.125	1,95%
Despesa com consultoria	7.055	0,62%	-	0,00%
Despesas tributárias	1.158	0,10%	203	0,06%
Despesas com advogados	1.137	0,10%	31	0,00%
Despesas com taxa de administração	875	0,08%	467	0,15%
Despesas com taxa de custódia	299	0,03%	103	0,03%
Despesas de serviços do sistema financeiro	73	0,01%	85	0,03%
Despesas de serviços técnicos especializados	83	0,01%	45	0,01%
Outras despesas administrativas	65	0,01%	52	0,02%
Total	41.173	3,64%	7.109	2,26%
Patrimônio Líquido Médio	1.132.669		313.887	

(*) Em março de 2017 foi realizada a liquidação da provisão referente ao pagamento da parcela extraordinária da remuneração do gestor, devida por ocasião da 1ª integralização de cotas do Fundo, no valor de R\$ 3.795 mil.

c. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador e gestor

A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do administrador, da remuneração do custodiante e do controlador, conforme descritas abaixo.

A remuneração do administrador corresponderá a um percentual aplicável sobre o montante do patrimônio líquido apurado no último dia útil de cada mês, conforme tabela regressiva a seguir, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avo) sendo as parcelas devidas no 5^o (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, como segue:

Percentual ao ano aplicável:	Patrimônio Líquido do Fundo:
0,17%	até R\$ 80.000
0,13%	R\$ 80.000 a R\$ 150.000
0,08%	R\$ 150.000 a 500.000
0,05%	R\$ 500.000 a 1.000.000
0,03%	acima de R\$ 1.000.000

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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi registrado o montante de R\$ 875 (R\$ 467 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) na rubrica “Despesas com taxa de administração”.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas pelo fundo diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Pela prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária ao FII Bresco, nos termos do regulamento, a remuneração do gestor será composta por um percentual anual de até 5% (cinco por cento), considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis sobre o patrimônio líquido, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) e apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, sendo as parcelas devidas no 5^o (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração do gestor não será inferior a R\$20 mensais. A seu exclusivo critério, o gestor poderá abrir mão de parte da sua remuneração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi registrado o montante de R\$ 30.428 (R\$ 6.125 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) na rubrica “Despesas com taxa de gestão”.

ii. Taxa de performance

O Gestor terá direito a receber anualmente Taxa de Performance, e durante o primeiro semestre de cada ano, uma parte dos proventos do Fundo relativa ao desempenho no ano anterior, pelo período de dez (10) anos a partir da data de assinatura do 1^a Aditamento ao Contrato de Gestão, firmado em 04 de maio de 2018, a qual será limitada a um valor equivalente ao Valor de Referência multiplicado pelo número de cotas por ano, que deve ser calculado de acordo com os critérios e metodologia descritos no Contrato de Gestão.

O Gestor calculará o montante devido a título de Taxa de Performance (i) anualmente, até ao último dia útil de março de cada ano, as parcelas estabelecidas na Tabela de Taxa de Performance, referentes ao exercício anterior; e (ii) a qualquer momento no caso de qualquer evento que cause a aceleração da Taxa de Performance.

No caso do Fundo amortizar suas cotas ou efetuar qualquer distribuição de resultados antes do final do período de pagamento da Taxa de Performance, as Cotas de Taxa de Performance relativas aos anos restantes (não incluindo o ano em que tal amortização ocorreu) serão aferidas de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Novas Cotas de Taxa de Performance} = \left(\frac{\text{Cotas de Taxa de Performance Não Pagas}}{A} \right) \times \left(\frac{B}{\text{NAV Ajustado}} \right)$$

Onde:

“Cotas de Taxa de Performance Não Pagas” significam as Cotas de Taxa de Performance em relação às quais uma Taxa de Performance não foi paga até a data em que a distribuição é feita aos Cotistas;

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

“A” significa o número total de Cotas emitidas e em circulação do Fundo; e

“B” significa o valor em reais distribuído aos Cotistas na distribuição ou amortização em questão.

“NAV Ajustado” significa o último NAV Gerencial aprovado pelo Conselho de Cotistas, ajustado pelas amortizações/distribuições, dividido pelo número de Cotas emitidas e em circulação do Fundo.

Toda vez que houver uma amortização ou distribuição de recursos, as novas Cotas de Taxa de Performance serão adicionadas à Tabela de Cotas de Taxa de Performance, divididas ao longo dos anos de acordo com o mesmo percentual dos anos restantes (não considerando os anos já transcorridos).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não houve pagamento de taxa de performance.

iii. Custodiante

Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao FII Bresco nos termos do regulamento, o custodiante e o controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) e apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, sendo as parcelas devidas no 5^o (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do custodiante e do controlador não será inferior a R\$ 8 mensais, sendo o rateio da remuneração definido no contrato de prestação de serviços de controladoria.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi registrado o montante de R\$ 299 (R\$ 103 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) na rubrica “Despesas com taxa de custódia”.

11 Atos societários

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2018 foi aprovado, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas, o não recebimento de 100% dos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo, semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral, encerrado em 31 de dezembro de 2017, a teor do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, no montante de R\$529.

Os rendimentos não distribuídos serão utilizados para fins de reinvestimento e pagamento de medições dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo.

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 18 de junho de 2018 foi aprovado investimento no valor de até R\$ 19.000 que será destinado à subscrição e integralização de até 19.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, de emissão da Bresco Investimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.944.481/0001-35 (“Ações” e “Companhia”).

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 22 de junho de 2018 foi aprovado por unanimidade, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 25 de junho de 2018 foi aprovado: (i) A 2ª emissão de cotas do Fundo (“Cotas”) e a realização de sua oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”); (ii) A dispensa da submissão e apreciação pelo Conselho de Cotistas do Fundo (“Conselho de Cotistas”) (i) da Oferta Restrita, nos termos do Artigo 7.2, xviii, do Regulamento, bem como (ii) da definição do Preço de Integralização, nos termos do Artigo 11.6.6 do Regulamento.

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 11 de setembro de 2018 foi aprovado: (i) Alteração e consolidação do Regulamento, nos termos do Anexo I disponibilizado aos Cotistas junto à mesa desta Assembleia Geral; e (ii) Autorização ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, para que pratiquem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas.

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 23 de outubro de 2018 foi aprovado: (i) o aditamento aos termos da segunda emissão de cotas do Fundo, as quais foram emitidas de acordo com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, e aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral realizada em 25 de junho de 2018 (“Oferta Existente”), bem como aditar o suplemento referente à Oferta Existente; (ii) a renúncia a todo e qualquer direito de recesso relacionado à alteração das condições da Oferta Existente, com a consequente confirmação de aceitação das novas condições e ratificação de seu interesse na aquisição de cotas sob a da Oferta Existente; (iii) a renúncia às disposições estabelecidas nos Artigos 7.2, “xviii” e 11.6.6 do Regulamento, referentes à submissão e aprovação pelo Conselho de Cotistas do aditamento à Oferta Existente (conforme o item “a” acima); e (iv) a autorização ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, para que pratiquem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações desta Assembleia Geral.

Em Assembleia Geral de cotistas realizada em 30 de novembro de 2018 foi deliberado: i) apreciação e aprovação do “Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Bresco Investimentos S.A. com versão do Acervo Cindido de seu Patrimônio para o Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário” (“Protocolo de Cisão Parcial”), celebrado em 30 de novembro de 2018 pelos órgãos de administração do Fundo e da Bresco Investimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42, parte, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.944.481/0001-35 (“Bresco Investimentos”), que estabeleceu os termos e condições da cisão parcial da Bresco Investimentos com versão do acervo cindido de seu patrimônio para o Fundo (“Cisão Parcial”); (ii) a ratificação da indicação da empresa especializada para elaboração do laudo de avaliação a valor contábil do acervo cindido da Bresco Investimentos; (iii) a aprovação do laudo de avaliação do acervo cindido da Bresco Investimentos; (iv) a aprovação da Cisão Parcial da Bresco Investimentos com versão do acervo cindido para o Fundo; e (v) a autorização para que a administração do Fundo possa tomar todas as providências que se fizerem necessárias à efetivação da Cisão Parcial.

Com relação às incorporações da Bres Resende Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo Fundo:

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(i) apreciação e aprovação do “Protocolo e Justificação de Incorporação da Bres Resende Empreendimentos Imobiliários S.A. e da Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo Bresco - Fundo de Investimento Imobiliário” (“Protocolo de Incorporações”), celebrado em 30 de novembro de 2018 pelos órgãos de administração do Fundo, da Bres Resende Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Bres Resende”) e da Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Bres Canoas”), que estabeleceu os termos e condições das incorporações da Bres Resende e da Bres Canoas 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 Resende e da Bres Canoas; (iii) a aprovação do laudo de avaliação dos acervos líquidos da Bres Resende e da Bres Canoas; (iv) a aprovação das Incorporações da Bres Resende e da Bres Canoas pelo Fundo, com a consequente extinção da Bres Resende e da Bres Canoas; e (v) a autorização para que a administração do Fundo possa tomar todas as providências que se fizerem necessárias à efetivação das Incorporações.

12 Evento societário - Incorporação

Os saldos dos ativos e passivos do Bres Canoas (investida incorporada), em 30 de novembro de 2018, transferidos para o Bresco FII (Fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	690
Imóveis	66.073
Ativos	664
Passivos	(31.843)
Patrimônio líquido incorporado	35.584

Os saldos dos ativos e passivos do Bres Resende (investida incorporado), em 30 de novembro de 2018, transferidos para o Bresco FII (Fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	900
Imóveis	46.751
Ativos	566
Passivos	(22.834)
Patrimônio líquido incorporado	25.383

O saldo de R\$ 200 apresentado no balanço na rubrica de valores a receber refere-se aos valores incorporados, composto por R\$ 56 de fundo de Reserva da Bres Canoas e R\$ 45 de fundo de reserva e R\$ 99 de tributos a recuperar do Bres Resende.

13 Política de divulgação das informações

Características do Fundo, em prospectos, regulamentos e demais documentos relacionados;

O material de divulgação do Fundo, exigido pela regulamentação em vigor, deve ser disponibilizado aos intermediários contratados, CVM e ANBIMA, quando pertinente;

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Alteração em alguma característica, ou desempenho do Fundo, deve ser informada imediatamente aos intermediários contratados, bem como aos investidores;

Informações obrigatórias estabelecidas nos normativos da CVM e ANBIMA, como valor de cota, balancetes, composição de carteira e demais informações.

Posição do Administrador quanto ao ato ou fato relevante divulgado no mercado ou não, transmitido para a CVM e divulgado conforme definido no Regulamento e/ou na legislação vigente, que possa influenciar a decisão do investidor.

14 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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

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

Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 20.748.515/0001-81

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos 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.

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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor