

**Relatório de Administração  
Exercício encerrado em 30 de junho de 2013  
Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário**

## **I. Objeto do Fundo**

O Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário ("FII") tem por objeto a aquisição e locação do Edifício Comercial "Brasília Machado", situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.955, em São Paulo - SP, com exceção dos conjuntos 11 e 12 do 1º andar, 21 e 22 do 2º andar, lojas 1 e 2 do térreo e garagens de nºs 25 a 62 do 1º subsolo.

## **II. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

O primeiro semestre de 2013 mostrou-se um grande desafio às políticas econômicas do país, e colocou o governo no centro de todo o cenário econômico brasileiro.

Apesar de apresentar uma leve recuperação frente ao baixo desempenho do setor produtivo ao longo de 2012, o crescimento do PIB abaixo do esperado já no primeiro trimestre e as recorrentes revisões negativas da expectativa do índice para o fechamento do ano, comprovaram que esta recuperação não ocorrerá da forma como foi idealizada. O grande destaque do primeiro trimestre foi o setor agropecuário, que de acordo com o IBGE, avançou 9,7%, maior crescimento desde 1998. Enquanto o setor da indústria, grande destaque em tempos passados, caiu 0,3% sobre o trimestre anterior.

As medidas adotadas no passado, como a desvalorização cambial, queda dos juros, e maior quantidade de créditos concedidos, paralelamente a renúncias tributárias, levaram a inflação a ultrapassar o teto da meta de 6,5%, durante o semestre, colocando o assunto como um dos principais temas debatidos nos últimos meses. Embora o Banco Central afirme que a inflação está sobre controle, e tem respaldo para atuar no controle dos juros, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), fechou o semestre em 6,70%.

Para combater este aumento dos preços, a taxa básica de juros foi reajustada de sua mínima histórica de 7,25% ao ano, para 8,5%, sendo que analistas continuam a apostar em um aumento ainda maior para as próximas reuniões do COPOM.

O setor imobiliário brasileiro continuou sua tendência de crescimento, porém em ritmo mais lento do que nos anos anteriores, com percentuais declinantes do aumento dos preços, acompanhando a desaceleração da economia como um todo. Mesmo assim, acredita-se que o mercado imobiliário brasileiro continua aquecido pelos altos volumes de crédito concedidos a financiamentos de cunho imobiliário, principalmente, por bancos ligados ao governo e a existência do programa nacional de desenvolvimento de moradias populares. A contratação de crédito imobiliário somente pela Caixa Econômica Federal alcançou R\$ 66,6 bilhões no primeiro semestre, aumento de 44% em relação ao mesmo período do ano passado. De forma a ampliar a demanda pelo crédito, existe hoje uma pressão para que o teto do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), principal veículo de financiamento imobiliário, seja ampliado de R\$500 mil para R\$750 mil. Adicionalmente, a estabilização dos preços dos imóveis deve ser vista como positiva, tanto para incorporadores quanto para compradores, mas não é generalizada, pois existem



ainda localidades onde a demanda tende a superar a oferta. Para as construtoras, o maior inimigo segue sendo a inflação, que pressiona custos e gera incertezas num setor que apresenta resultados a longo prazo.

Quanto aos fundos imobiliários, o número de investidores aumentou sensivelmente nos últimos anos, devido à busca de investimentos de baixo risco e com uma boa rentabilidade e potencial de crescimento. No 1º Semestre de 2013, foram realizadas 19 ofertas públicas de novos fundos imobiliários, captando valores superiores a 5,9 bilhões de reais, com um aumento de 35,2 mil cotistas de fundos imobiliários em dezembro de 2011, para mais de 100 mil no fechamento do primeiro semestre de 2013.

### **III. Negócios Realizados no Semestre**

O Fundo não realizou negócios no primeiro semestre de 2013

### **IV. Programa de Investimento**

O Fundo não alterou sua política de investimento no último semestre, e essa seguirá inalterada para o semestre subsequente.

### **V. Emissão de cotas**

O patrimônio líquido do FII é composto por 140.000 cotas, totalmente integralizadas.

### **VI. Laudo de Avaliação**

O empreendimento em análise trata-se do Edifício Comercial "Brasílio Machado", situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.955, em São Paulo - SP, com exceção dos conjuntos 11 e 12 do 1º andar, 21 e 22 do 2º andar, lojas 1 e 2 do térreo e garagens de nºs 25 a 62 do 1º subsolo, avaliado em 17 de julho de 2012 no valor de R\$ 80.960.000 (Oitenta milhões novecentos e sessenta mil reais)

### **VII. Resultados e Rentabilidade**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De Janeiro a junho de 2013 foram distribuídos R\$ 3.034.223 de rendimentos.

### **VIII. Valor patrimonial da cota**

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Varição patrimonial da cota (%)	Rentabilidade (%)
<b>31.12.11</b>	11.069.624	140.000	79,0687	1,13	42,503
<b>30.06.12</b>	11.250.271	140.000	80,3591	1,63	25,842
<b>31.12.12</b>	81.534.805	140.000	582,3915	624,74	13,275
<b>30.06.13</b>	81.838.923	140.000	584,5637	0,37	3,904

#### IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO PL Médio	2012		2011	
	R\$ (Mil)	(%)	R\$ (Mil)	(%)
	29.218		11.378	
Despesas manutenção e conservação	1	-		-
Despesas Tributárias	48	0,16		-
Taxa de administração	120	0,41	45	0,40
Despesas Auditoria	9	0,03		-
Serviços de Terceiros	74	0,25		-
Despesas administrativas	13	0,04	198	1,74
Custo dos bens locados		-	301	2,65
<b>Total</b>	<b>265</b>	<b>0,89</b>	<b>544</b>	<b>4,79</b>

\* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do 1º Semestre.

#### Obrigações contraídas no período (R\$):

O total de encargos contraídos pelo fundo no 1º Semestre de 2013 foi de R\$145.966.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	74.899
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	4.477
Auditoria	Honorários	17.492
Banco Itaú	Escrituração	20.282
Outros	Demais despesas	28.816

**X. Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de junho de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo Bilyk

Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)