

**Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2014
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 2014 terminou, e com ele comprovou-se o cenário desafiador desenhado desde o ano passado, com baixo crescimento e muitas questões sobre o futuro do Brasil no médio prazo. A indecisão do investidor quanto aos rumos que o país tomará após as eleições presidenciais, e que foi momentaneamente ofuscada pela Copa do Mundo aqui disputada, influenciou diretamente o desempenho econômico no semestre.

A economia brasileira já não apresenta, há algum tempo, a mesma virilidade de outros tempos, tópico este que se tornou um dos principais, senão o principal, ponto da discussão de grande parte dos economistas. Acompanhando os últimos trimestres, o Produto Interno Bruto (PIB) teve expansão de 0,2% no primeiro trimestre deste ano (sobre o trimestre imediatamente anterior), e prevê-se um segundo trimestre nos mesmos moldes, já que as ações tomadas não tiveram o impacto desejado na indústria nacional e os níveis de confiança permaneceram baixos. Baseado nisto, os especialistas responsáveis pelo Boletim Focus, e divulgado pelo Banco Central, estimaram pela primeira vez um crescimento abaixo de 1% para 2014, e um pouco superior a isto para 2015.

Na "contramão" do cenário do baixo crescimento, a inflação permanece alta e no centro dos debates político-econômicos deste ano, junto às eleições presidenciais. O baixo desemprego, que sustenta a elevação do consumo, levou o índice, assim como em 2013, a estourar o teto da meta, de 6,5% no acumulado em 12 meses, mas o Governo e o Banco Central afirmam que a inflação está controlada e com tendência de queda no segundo semestre do ano, embora não haja expectativas de que o índice volte a convergir para o centro da meta (4,5%) nos curto e médio prazos. Neste sentido, o Banco Central encerrou o ciclo de elevação da taxa básica de juros, que iniciou 2013 em sua mínima histórica, de 7,25% ao ano, passando aos atuais 11%, superior inclusive à taxa praticada no início do atual governo, em 2011. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou o primeiro semestre em 6,52%, já fora da tolerância oficial, e está previsto para finalizar 2014 entre 6,4% e 6,5%.

O mercado imobiliário residencial brasileiro permanece em movimento, com indicadores um pouco mais baixos do que os anteriormente vistos. Tanto o número de lançamentos, quanto o de vendas, na grande maioria das localidades, apresentam variação negativa frente ao ano anterior, quando a expectativa era de manutenção. Por ter garantias mais fortes, o Financiamento Habitacional continua em alta. Seu nível de inadimplência permanece estável e baixo, devido principalmente ao conservadorismo dos agentes financeiros na concessão de crédito imobiliário. A expansão deste tipo de crédito, que atingiu níveis recordes em 2013, permanece em franca expansão, embora de maneira mais modesta do que no ano anterior. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, foram financiados R\$ 53,1 bilhões neste semestre, um avanço

de 7% sobre o mesmo período de 2013, e espera-se que este número chegue a R\$ 126 bilhões até o final do ano, totalizando um aumento de 15% em relação ao ano passado. Com o fim da Copa do Mundo no país, que atraiu a atenção dos brasileiros, o ano deve finalmente começar para o mercado imobiliário neste segundo semestre.

Seguindo a tendência de 2013, e influenciado principalmente pela elevação da taxa básica de juros, os Fundos Imobiliários iniciaram 2014 em forte queda, chegando o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) a atingir a mínima de -10,4% em meados de fevereiro. Esta desvalorização, porém, reverteu-se com o fechamento da curva de juros, os Fundos voltaram a se valorizar nos meses seguintes fechando o semestre com valorização média positiva próxima a 1%. Mesmo assim, o mercado de novas emissões permanece tímido, com 8 ofertas públicas de novos fundos registradas até junho, captando valores próximos a R\$ 1,35 bilhões. O número de investidores registrados na Bolsa permanece no patamar dos 100 mil. Como vivenciado no últimos tempos, o investidor deve ficar atento à expectativa da taxa de juros no longo prazo, bem como ao desempenho operacional de cada Fundo, outro fator importante na análise deste produto, e desta forma obter o retorno desejado para seus investimentos, que desde 2011, acumula alta de quase 40%, se considerados os proventos distribuídos no período.

III. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no primeiro semestre de 2014

IV. Programa de Investimento

O Fundo não alterou sua política de investimento no último semestre, e essa deverá seguir 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 “Brásílio 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 julho de 2013 no valor de R\$ 86.500.000 (Oitenta e seis milhões e quinhentos 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%.

No primeiro semestre de 2014 foram distribuídos R\$ 2.902.234,89 (dois milhões, novecentos e dois mil, duzentos e trinta e quatro reais e oitenta e nove centavos) 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\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade (%)
31.12.12	81.534.805	140.000	582,3915	624,74	13,275
30.06.13	81.838.923	140.000	584,5637	0,37	3,914
31.12.13	87.520.526	140.000	625,1466	6,94	14,892
30.06.14	87.774.969	140.000	626,9641	0,29	3,899

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2013		2012	
PL Médio	83.234		29.218	
	R\$ (Mil)	(%)	R\$ (Mil)	(%)
Taxa de administração	153	0,18	120	0,41
Despesas Auditoria e Contabilidade	33	0,04	17	0,06
Honorários pessoas jurídicas	10	0,01	20	0,07
Taxa de escrituração de cotas	40		38	0,13
Taxa de fiscalização	23		7	0,02
Outras despesas	45	0,05	48	0,16
Total	304	0,28	250	0,85

Obrigações contraídas no período (R\$):

O total de encargos contraídos pelo fundo no 1º Semestre de 2014 foi de R\$14.697.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	13.912
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	785

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, 31 de dezembro de 2014

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo Bilyk

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