



## **Relatório de Administração Exercício encerrado em 31 de dezembro 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 agitado ano de 2014 terminou e permanecemos imersos em um cenário desafiador do ponto de vista econômico, com baixo crescimento e muitas dúvidas sobre o futuro do país nos próximos anos. Embora muitos, e importantes, assuntos tenham sido definidos durante o período, foram apenas os primeiros passos na tentativa de retomar o crescimento e sabemos que, para isso, alguns fortes ajustes deverão ser implementados, o que acaba mesmo que por um bom motivo, afetando diretamente o desempenho econômico nos próximos semestres.

A economia brasileira já não apresenta o mesmo vigor de outros tempos, e este assunto se manteve como foco de discussão em diversos debates, nas mais diferentes frentes, incluindo aqui as eleições presidenciais realizadas. Saindo de uma "recessão técnica" (quando o PIB tem dois trimestres seguidos de queda) após as revisões dos dados dos trimestres anteriores, o Produto Interno Bruto (PIB) teve expansão de 0,1% no terceiro trimestre de 2014, e estimativas sugerem que o valor feche o ano próximo a zero. São os especialistas responsáveis pelo Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central, que, em linha com o mercado, estimam este patamar de crescimento, após iniciarem o ano com opiniões muito mais otimistas. Em ano de campanha, muitas das medidas necessárias para alterar este curso foram adiadas. Neste sentido, os diferentes níveis de confiança permaneceram baixos, tendo como principal reflexo os fracos resultados da produção nacional.

No sentido contrário ao baixo crescimento, diferentemente do que poder-se-ia imaginar, a inflação permanece alta, apesar do controle de preços aplicado a algumas categorias, sendo que o governo esforçou-se para segurar o índice oficial dentro do teto da meta proposta. Mesmo assim, durante o período, este limite acabou sendo ultrapassado algumas vezes (no valor acumulado em 12 meses). O desemprego continua com baixos níveis (fechou o ano em sua mínima histórica), o que acaba por sustentar a demanda elevada, levando o Banco Central a retomar o ciclo de aumento da taxa básica de juros, que iniciou 2014 em 10,0% ao ano, sendo seguidamente elevada até 11,75% ao ano, em dezembro, com uma pausa nos meses intermediários, quando a campanha eleitoral esquentava. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou o ano em 6,41%, muito próximo da tolerância oficial, com tem tendência de alta para 2015, quando os preços administrados deverão ter seu aperto afrouxado.

Em 2014, o mercado imobiliário brasileiro sofreu alguma desaceleração, fruto, principalmente, do cenário macroeconômico em que o país se encontra, e conseqüentemente, da queda na confiança dos consumidores. Diferentemente de outros tempos, o número de lançamentos das incorporadoras caiu, assim como o de vendas. Os eventos atípicos do ano, notadamente a Copa do Mundo e as

Eleições Presidenciais, contribuíram neste sentido, acirrando a retração da demanda no ano passado. O Financiamento Habitacional continua aquecido, apesar de avançar de maneira mais modesta do que nos últimos anos. Seu nível de inadimplência se manteve baixo, levando-se em conta o criterioso processo dos agentes financeiros na concessão deste tipo de crédito. O pequeno aumento ocorrido se deveu, naturalmente, ao menor ritmo de concessões. A expansão deste tipo de crédito, que cresceu notavelmente no ano 2013, permanece em expansão, e fechou 2014 com crescimento de 3,4% em relação ao ano anterior. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, foram financiados, no ano, R\$ 112,9 bilhões, um pouco abaixo dos R\$ 125,6 bilhões previstos inicialmente. Para 2015, o órgão prevê crescimento de 5%, considerando já um aumento na taxa de juros imobiliários.

Os Fundos Imobiliários iniciaram 2014 com forte queda, reflexo do aumento das taxas de juros impostas pelo Banco Central. O IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) atingiu a mínima de -10,4% em meados de fevereiro, quando passou por uma recuperação, chegando a ficar novamente positivo. Por fim, com novos aumentos na taxa, e um discurso de grandes ajustes na política econômica, os Fundos voltaram a recuar e encerraram o ano com desvalorização de -2,8% frente ao ano anterior. O mercado de novas emissões permaneceu tímido, apesar das 18 ofertas públicas de novos fundos registradas, totalizando R\$ 5,1 bilhões. Deste total, aproximadamente 25,0% foram efetivamente captadas. O número de investidores registrados na Bolsa permaneceu na casa dos 90 mil, após atingir uma máxima superior aos 100 mil. Como sabido, o investidor de Fundos Imobiliários deve ficar atento à expectativa da taxa de juros no longo prazo, bem como ao desempenho operacional de cada Fundo, para desta forma obter o retorno desejado para seus investimentos. Sendo um produto de longo prazo, os fundos têm ainda a grande vantagem da isenção fiscal para os rendimentos mensais, e nos valores atuais de cotas, é possível identificar ótimas oportunidades de investimento. Para o ano de 2015, está prevista a manutenção das taxas de juros em patamar próximo ao atual, o que dificulta a colocação de novos Fundos, e esperamos comportamento similar ao ano de 2014, porém, com menos incertezas do ponto de vista macroeconômico.

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

O Fundo não realizou negócios no segundo 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 "Brasílio Machado Neto", 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 setembro de 2014 no valor de R\$ 82.390.000 (Oitenta e seis milhões e quinhentos mil reais)

### VII. Resultados e Rentabilidade

De acordo com o Artigo 15º do Regulamento do Fundo, o Administrador distribuirá aos cotistas 100% do resultado líquido auferido pelo Fundo, apurado em conformidade com o disposto na legislação vigente, na medida em que for sendo realizado financeiramente.

Em 2014 foram pagos R\$ R\$ 6.663.349 (seis milhões, seiscentos e sessenta e três, trezentos e quarenta e nove reais) 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>30.06.13</b>	81.838.923	140.000	584,5637	0,37	3,904
<b>31.12.13</b>	87.520.526	140.000	625,1466	6,94	14,588
<b>30.06.14</b>	87.774.970	140.000	626,9641	0,29	3,886
<b>31.12.14</b>	83.637.160	140.000	597,4083	(4,71)	3,031

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

EXERCÍCIO	2014		2013	
	R\$ (Mil)	(%)	R\$ (Mil)	(%)
<b>PL Médio</b>	87.036		83.234	
Ajuste a Valor Justo	4.110	4,72	-	-
Fundo de Reserva	607	0,70	-	-
Outras despesas com Propriedades	158	0,18	-	-
Taxa de administração	164	0,19	153	0,18
Despesas Tributárias	-	-	34	0,04
Despesas Auditoria	12	0,01	22	0,03
Despesas com Serviços de Terceiros	105	0,12	95	0,11
Outras Receitas e Despesas	4	-	2	-
<b>Total</b>	<b>5.160</b>	<b>5,92</b>	<b>306</b>	<b>0,36</b>

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



O total de encargos contraídos pelo fundo no fechamento do 2º Semestre de 2014 foi de R\$ 14.697

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa 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)