

***Fundo Brasília Machado de  
Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Rio Bravo  
Investimentos Distribuidora de Títulos  
e Valores Mobiliários Ltda.)***

*Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2013 e  
Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administrador do  
Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 14 de março de 2014

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Tarcisio Luiz dos Santos  
Contador  
CRC nº 1 SP 207626/O-0

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	Nota <u>explicativa</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota <u>explicativa</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	680	461	Fornecedores de materiais e serviços		14	12
Contas a receber de aluguel	5	<u>573</u>	<u>548</u>	Obrigações fiscais a recolher		134	304
Total do ativo circulante		<u>1.253</u>	<u>1.009</u>	Rendimentos a pagar	7.c)	<u>113</u>	<u>118</u>
				Total do passivo circulante		<u>261</u>	<u>434</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Depósitos judiciais		29	-	Cotas subscritas e integralizadas	7.a)	10.438	10.438
Propriedades para investimento	6	<u>86.500</u>	<u>80.960</u>	Ajuste de avaliação a valor justo	6	67.186	67.186
Total do ativo não circulante		<u>86.529</u>	<u>80.960</u>	Resultado acumulado		<u>9.897</u>	<u>3.911</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>87.521</u>	<u>81.535</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>87.782</u></u>	<u><u>81.969</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><u>87.782</u></u>	<u><u>81.969</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado do exercício por cota)

	Nota explicativa	31/12/2013	31/12/2012
RECEITA DE ALUGUEL		6.866	6.311
VARIAÇÃO DO VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	6	5.540	3.170
RESULTADO BRUTO		<u>12.406</u>	<u>9.481</u>
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS			
Taxa de administração		(153)	(120)
Honorários de contabilidade e auditoria		(33)	(17)
Honorários de pessoas jurídicas		(10)	(20)
Taxa de escrituração de cotas		(40)	(38)
Taxa de fiscalização		(23)	(7)
Outras despesas		<u>(45)</u>	<u>(48)</u>
		(304)	(250)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DAS RECEITAS FINANCEIRAS		<u>12.102</u>	<u>9.231</u>
RECEITAS FINANCEIRAS			
Rendimento de aplicações financeiras		38	69
Juros e variação monetária		<u>2</u>	<u>68</u>
		40	137
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>12.142</u>	<u>9.368</u>
RESULTADO DO EXERCÍCIO POR COTA - R\$	7.b)	<u>86,73</u>	<u>66,91</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Resultado acumulado</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2012		10.438	67.186	632	78.256
Resultado líquido do exercício		-	-	9.368	9.368
Distribuição de rendimentos do exercício	7.c)	-	-	(6.089)	(6.089)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012		<u>10.438</u>	<u>67.186</u>	<u>3.911</u>	<u>81.535</u>
Resultado líquido do exercício		-	-	12.142	12.142
Distribuição de rendimentos do exercício	7.c)	-	-	(6.156)	(6.156)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013		<u>10.438</u>	<u>67.186</u>	<u>9.897</u>	<u>87.521</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	6.840	6.268
Pagamento da taxa de administração	(152)	(112)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(188)	(61)
Pagamento de outras despesas	(59)	(20)
Recebimento de receitas financeiras	<u>39</u>	<u>128</u>
	6.480	6.203
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(6.261)	(6.630)
AUMENTO (REDUÇÃO) NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>219</u>	<u>(427)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	461	888
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	680	461
AUMENTO (REDUÇÃO) NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>219</u>	<u>(427)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Valores expressos em milhares reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 28 de janeiro de 1997, sob a forma de condomínio fechado. Iniciou suas operações em 18 de agosto de 1997, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, sendo uma comunhão de recursos destinados ao desenvolvimento e à comercialização de empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de terrenos e incorporações imobiliárias.

O Fundo adquiriu o edifício comercial “Brasília Machado”, situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.955, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 nº 25 a nº 62 do 1º subsolo.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, que são definidas pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pela Instrução CVM nº 517, de 29 de dezembro de 2011.

2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento, que foram mensuradas pelo valor justo.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

#### 2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, exige que a Administração faça julgamentos e utilize estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, ao valor justo das propriedades para investimento.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### a) Instrumentos financeiros

##### i. Ativos financeiros

O Fundo reconhece ativos financeiros na data em que foram originados e deixa de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando o Fundo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Os ativos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando o Fundo detém o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. Em 31 de dezembro de 2013, o Fundo possui ativos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis.

##### Recebíveis

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Em 31 de dezembro de 2013, o Fundo mantém classificados como recebíveis os montantes registrados em caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de aluguel.

##### ii. Passivos financeiros

Todos os outros passivos são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual o Fundo se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. O Fundo baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas ou canceladas.

Tais passivos financeiros são classificados na categoria de outros passivos financeiros e reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

O Fundo possui os seguintes passivos financeiros em 31 de dezembro de 2013: fornecedores e distribuição de resultados a pagar.

O Fundo não possui nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de “hedge”, em 31 de dezembro de 2013.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Abrangem saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

c) Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados à renda. O imóvel classificado como propriedade para investimento é reconhecido inicialmente pelo valor de custo e, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

O valor justo é 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. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição, e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação do valor justo devem ser reconhecidos no resultado do exercício ao qual a ocorrência do evento se refere.

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e) Receita de aluguéis

As receitas de locação são reconhecidas no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Os arrendamentos mercantis não transferem substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo e, portanto, são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento, com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são incorridos.

f) Resultado por cota

É calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2013, os depósitos bancários à vista estão representados por conta-corrente no Banco Itaú S.A. e aplicações financeiras constituídas na forma de condomínio aberto, que têm como objetivo buscar a valorização das cotas através da aplicação dos recursos em uma carteira diversificada de ativos financeiros, com alta liquidez, por meio de mercado ativo, e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. A rentabilidade aproxima-se dos juros apurados pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Os valores estão demonstrados da seguinte forma:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Conta-corrente	13	6
Fundo Rio Bravo Liquidez DI Fundo de Investimento Referenciado	1	3
Fundo Rio Bravo Crédito Privado Fundo de Investimento Renda Fixa	<u>666</u>	<u>452</u>
Total	<u>680</u>	<u>461</u>

O Fundo Rio Bravo Liquidez DI Fundo de Investimento Referenciado e o Fundo Rio Bravo Crédito Privado Fundo de Investimento de Renda Fixa são geridos pela Rio Bravo Investimentos Ltda. e administrado pelo Banco Bradesco S.A.

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUEL

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo integral de R\$573 está a vencer (R\$548 em 31 de dezembro de 2012).

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Os investimentos imobiliários do Fundo estão representados por 26 conjuntos comerciais, 182 vagas de estacionamento e pavimento ático, do Edifício Brasília Machado Neto, perfazendo 10.585,06 m<sup>2</sup> de área privativa total, unidades autônomas, todas concluídas, pertencentes ao Edifício Brasília Machado, situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.955, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, e estão assim demonstrados:

	<u>Saldo a custo</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo em 31/12/2013 ao valor justo</u>
Edifício Brasília Machado	<u>10.604</u>	<u>75.896</u> (*)	<u>86.500</u>

(\*) Do ajuste ao valor justo de R\$75.896, R\$5.540 foram alocados ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

A avaliação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi feita por avaliador independente, através da metodologia do método comparativo direto de dados de mercado, no qual foi identificado o valor de mercado através de empreendimentos comparáveis.

## 7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 está representado por 140.000 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, que compõem R\$10.438.

### b) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado mediante a divisão do resultado do exercício pela quantidade de cotas em circulação.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Resultado líquido do exercício	<u>12.142</u>	<u>9.368</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>
Resultado por cota básico por ação - R\$	<u>86,73</u>	<u>66,91</u>

### c) Distribuição de rendimentos do exercício

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos resultados auferidos apurados conforme o regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Em 31 de dezembro de 2013, a distribuição de rendimentos aos cotistas pode ser demonstrada como segue:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Resultado em regime de caixa	6.480	6.204
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	6.156	5.894
<u>Reconciliação</u>		
Saldo anterior de lucros acumulados	71.097	632
Lucro líquido do exercício	12.142	76.554
(-) Resultado do valor justo de exercícios anteriores	<u>(67.186)</u>	<u>(67.186)</u>
Saldo final de lucros a distribuir	<u>(9.897)</u>	<u>(3.911)</u>
Lucro distribuído no exercício	6.156	6.089
Saldo acumulado de lucros a pagar	118	895
Pagamento de rendimentos	(6.261)	(6.630)
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (pago)	<u>100</u>	<u>(235)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u>113</u>	<u>118</u>

d) Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas integralizadas são avaliadas pela administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no sítio eletrônico da administradora e da CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

## 8. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 é reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV. A taxa de administração no exercício totalizou R\$153, representando 0,17% do patrimônio líquido médio (R\$120 em 2012, representando 0,15% do patrimônio líquido médio).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

## 9. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição sobre o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo, nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido

na fonte sobre a distribuição de rendimentos aos cotistas. Conforme o artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no “caput”, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) Os seus parentes até o 2º grau.
- b) A empresa sob seu controle ou de quaisquer de seus parentes até o 2º grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º, do artigo 243, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

a) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

b) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04 de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas para negociação, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- III. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

## 10. CUSTÓDIA DAS COTAS

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Itaú S.A.

## 11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Esta nota apresenta informações sobre a exposição do Fundo a cada um dos riscos, os objetivos da Administração do Fundo, as políticas e os processos para a mensuração e o gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo das demonstrações financeiras.

O Fundo apresenta exposição aos seguintes riscos advindos de sua operação e do uso de instrumentos financeiros:

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do empreendimento e da expansão e das mídias vendidas, excluindo despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

### Risco de liquidez ao cotista

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### Riscos associados ao investimento no empreendimento

#### a) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do imóvel em que se promoverá o empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

#### b) Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

## c) Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores, em virtude do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras com o objetivo de aplicar recursos em carteira diversificada de ativos financeiros. O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge”/“swap” contra esse risco, porém, monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria a prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, em depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento financeiro, monitorando seus recursos disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

## 11.1. Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros do Fundo foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2013:

	<u>Empréstimos e recebíveis</u>	<u>Outros passivos financeiros ao custo amortizado</u>
Ativo - custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	680	-
Contas a receber de aluguel	573	-
Passivo - custo amortizado:		
Fornecedores	-	14
Distribuição de rendimentos a pagar	-	113

## 12. SEGUROS

O Fundo possui seguros contratados por meio da empresa Chubb do Brasil Cia. de Seguros, como segue:

### Apólice nº 1.135.790 - Fundo Brasília Machado

<u>Descrição</u>	<u>Limite máximo de indenização (R\$)</u>	<u>Prêmio líquido (R\$)</u>
Incêndio - SEC Condomínio (*)	<u>69.046.070</u>	<u>25.322</u>

(\*) Vigência de 28 de dezembro de 2013 a 28 de dezembro de 2014.

### Apólice nº 1.125.132 - Fundo Brasília Machado

<u>Descrição</u>	<u>Limite máximo de indenização (R\$)</u>	<u>Prêmio líquido (R\$)</u>
Incêndio - SEC Condomínio (*)	<u>31.197.500</u>	<u>12.246</u>

(\*) Vigência de 2 de janeiro de 2014 a 28 de dezembro de 2014.

## 13. AUTORIZAÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras terão sua emissão e publicação autorizadas em 14 de março de 2014 no “site” da CVM e da instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

---