

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário

CNPJ: 02.027.437/0001-44

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações dos resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário (“Fundo”), 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima 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 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 564 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 2.343 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 63.800 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 710 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 444 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 422 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 207 mil ao longo do exercício de 2018.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 21 de março de 2018, sem modificações.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 Administradora 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

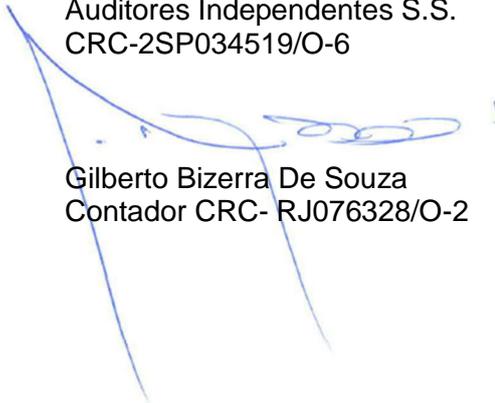
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 15 de março de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC- RJ076328/O-2

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
CNPJ: 02.027.437/0001-44

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018	% PL	2017	% PL
Circulante		1.324	2,05%	1.356	2,12%
Caixa e equivalentes de caixa	4	755	1,17%	674	1,05%
Contas a Receber de Aluguéis	5	564	0,88%	676	1,06%
Outros Valores a Receber	6	5	0,01%	6	0,01%
Não Circulante		63.800	99,01%	63.090	98,62%
Investimento		63.800	99,01%	63.090	98,62%
Propriedades para Investimento	7	63.800	99,01%	63.090	98,62%
Imóveis Acabados		63.800	99,01%	63.090	98,62%
Total do Ativo		65.124	101,06%	64.446	100,74%
Passivo					
Circulante		591	0,92%	476	0,74%
Fornecedores de materiais e serviços		98	0,15%	24	0,04%
Adiantamento de clientes		-	0,00%	252	0,39%
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9	493	0,77%	200	0,31%
Não Circulante		95	0,15%	-	0,00%
Outras contas a pagar		95	0,15%	-	0,00%
Total passivo		686	1,06%	476	0,74%
Patrimônio Líquido	8	64.438	100,00%	63.970	100,00%
Cotas Integralizadas		10.438	16,20%	10.438	16,32%
Lucros acumulados		54.000	83,80%	53.532	83,68%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		65.124	101,06%	64.446	100,74%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
CNPJ: 02.027.437/0001-44

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	2.343	3.624
Ajuste a Valor Justo	7.b	710	(3.200)
Outras despesas com propriedades para investimento	15	(1.779)	(1.045)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>1.274</u>	<u>(621)</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>1.274</u>	<u>(621)</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	48	56
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de Administração	11	(226)	(226)
Despesas com serviços de terceiros	13	(112)	(192)
Reversões de provisões constituídas	12	-	38
Despesas administrativas	14	(15)	(19)
Despesas tributárias		<u>(1)</u>	<u>(36)</u>
		(354)	(435)
Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício		<u>968</u>	<u>(1.000)</u>
Quantidade de cotas em circulação	9.a	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>
Lucro (prejuízo) Líquido por cota - R\$		<u>6,91</u>	<u>(7,14)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
CNPJ: 02.027.437/0001-44

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016		<u>10.438</u>	<u>57.770</u>	<u>68.208</u>
Resultado Líquido do exercício			(1.000)	(1.000)
Distribuição de rendimentos do exercício	9		(3.238)	(3.238)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>10.438</u>	<u>53.532</u>	<u>63.970</u>
Resultado Líquido do exercício			968	968
Distribuição de resultado no exercício	9		(500)	(500)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>10.438</u>	<u>54.000</u>	<u>64.438</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
CNPJ: 02.027.437/0001-44

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		2.455	4.806
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		48	55
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.701)	(1.045)
Pagamento de Materiais e Serviços de Manutenção		(116)	(187)
Pagamento de Taxa de Administração		(226)	(226)
Pagamento de outras despesas		(15)	(19)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	9.a	<u>445</u>	<u>3.384</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimentos (pagamentos) de outros valores a ressarcir		95	37
Recebimento de adiantamentos de clientes		(252)	252
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(207)	(3.318)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(364)</u>	<u>(3.029)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>81</u>	<u>355</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício		<u>674</u>	<u>319</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício		<u>755</u>	<u>674</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 28 de janeiro de 1997, com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

O Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de terrenos e incorporações imobiliárias.

O Fundo adquiriu o edifício comercial “Brasília Machado Neto”, 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.

Enquanto não aplicadas em aquisições de imóveis, as disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas em cotas de fundos de investimentos e títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com a Instrução CVM nº 409/04.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

(a) Aprovação das demonstrações financeiras

Em 15 de março de 2019, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

(b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários de aluguéis

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A análise de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada com base nos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas. O controle é realizado com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

(c) Propriedades para investimento

i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii) Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(d) Outros ativos e passivos

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 incorridos.

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

(e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

(f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(g) Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2018	2017
Depósitos bancários á vista (a)	1	13
Quotas de fundos de investimentos (b)	754	661
Total	755	674

(a) O montante de R\$ 1 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 13 em 2017) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 estão representadas por:

Descrição	2018	2017
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	754	661
Total	754	661

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 48 (R\$ 56 em 2017).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Descrição	2018	2017
Aluguéis a receber	198	333
Aluguéis a receber em atraso superior a 30 dias	366	343
Total	<u>564</u>	<u>676</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 2.343 (R\$ 3.624 em 2017).

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2018	2017
IPTU de bens locados	5	6
Total	<u>5</u>	<u>6</u>

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – já construídos:

Descrição	2018	2017
Endereço: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955		
Cidade: São Paulo/SP		
Metragem: Área total de 10.563,25 m ²		
Características: 26 (vinte e seis) conjuntos comerciais, 182 (cento e oitenta e duas) vagas de estacionamento do Edifício Brasília Machado Neto		
	<u>63.800</u>	<u>63.090</u>
Total	<u>63.800 (i)</u>	<u>63.090 (i)</u>

(i) Avaliado ao valor justo.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2018	2017
Saldo inicial	63.090	66.290
Ajuste a Valor Justo	710	(3.200)
Saldo final	63.800	63.090

(c) Método de determinação do valor justo:

A Colliers International empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo em novembro de 2018.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto real adotada no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de 9,50% (9,50% em 31 de dezembro de 2017), que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administradora, vacância e inadimplência. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

As despesas constantes do fluxo de caixa se referem a 100% das despesas de manutenção e conservação das unidades não locadas, de responsabilidade do Fundo. Não houve despesas com manutenção e reparo para unidades locadas, estas são de responsabilidade dos respectivos locatários.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2018 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 64.438 (R\$ 63.970 em 2017), sendo composto por:

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está representado por 140.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 10.438. Amortização de cotas

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com seu regulamento, deverá distribuir a seus cotistas 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2018	2017
Resultado Financeiro Líquido	444	3.384
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	422	3.215
Lucro distribuído no exercício	500	3.238
Saldo de lucros a pagar anterior	200	279
Pagamento de rendimentos	(207)	(3.318)
Distribuições de resultados a pagar	493	200
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	112,61%	95,69%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10. EMISSÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Em 31 de dezembro de 2018 o capital subscrito e integralizado é de R\$ 10.438, equivalente a 140.000 cotas, totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

No exercício de 2018 não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

11. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

A taxa de administração é de R\$ 19 mensais, paga no dia 15 de cada mês e reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, com base em 1º de abril de 2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a taxa de administração totalizou R\$ 226 (R\$ 226 em 2017) e representou 0,35% (0,34% em 2017) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2018 é de R\$19 (R\$ 19 em 2017).

12. REVERSÃO DE PROVISÕES CONSTITUÍDAS

No exercício de 2018 não houve provisões para perdas de créditos pois todas foram revertidas no exercício anterior, tendo em vista que tais créditos foram renegociados e firmados contratos de confissão de dívidas afastando o risco de perdas dos valores:

Descrição	2018	2017
Reversão provisão para perdas de alugueis	-	-
Reversão para perdas de reembolso despesas de condomínio	-	38
Total	<u>-</u>	<u>38</u>

13. DESPESAS COM SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2018	2017
Honorários Advocatícios	38	125
Honorários Auditoria	30	26
Honorários Pessoas Jurídicas	19	18
Taxa de fiscalização CVM	15	14
Taxa Bovespa	9	9
Taxa Anbima	1	-
Total	<u>112</u>	<u>192</u>

14. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2018	2017
Condução e Transporte, Correios e Despesas Bancárias	2	2
Despesas Legais e Judiciais	13	17
Total	<u>15</u>	<u>19</u>

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

15. OUTRAS DESPESAS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	2018	2017
Multas Recebidas	(108)	(206)
Recuperação de Despesas	(31)	(155)
Condomínio	1.325	889
Descontos Concedidos	-	5
Despesas com IPTU	468	272
Energia Elétrica	17	39
Outros Serviços de Terceiros	22	1
Despesas Condomínio Fundo Reserva	-	200
Comissões sobre locações	79	-
Manutenção e Reforma	7	-
Total	1.779	1.045

16. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, 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 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, 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% (vinte e cinco por cento) 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 (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoa físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

- i) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- ii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) 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% (dez por cento) 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% (vinte por cento).

17. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve alteração no regulamento do Fundo, que se encontra disponível no “site” da CVM e da Administradora.

18. SERVIÇOS DE TESOURARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

19. RENTABILIDADE DO FUNDO

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2016	74.949	74.967	2.308	0,02%	3,08%	3,10%
2º Sem/2016	74.967	68.208	2.300	-9,02%	3,07%	-5,95%
1º Sem/2017	68.208	67.134	1.404	-1,57%	2,06%	0,48%
2º Sem/2017	67.134	63.970	1.834	-4,71%	2,73%	-1,98%
1º Sem/2018	63.970	63.777	-	-0,30%	0,00%	-0,30%
2º Sem/2018	63.777	64.438	500	1,04%	0,78%	1,82%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

20. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa por meio do “ticker” BMII1, e no exercício não tiveram negociações.

21. FATORES DE RISCOS

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

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, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam 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.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil, tais como:

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (a) Desaquecimento da economia.
- (b) Taxas de juros.
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação.
- (e) Liquidez dos mercados financeiros.
- (f) Riscos tributários.
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administradora desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

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 e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge”/ “swap” contra esse risco. Porém, ele 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 ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

23. HIERARQUIA DO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 - Instrumentos Financeiros, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	754	-	-
Propriedade de investimento	-	-	63.800
Total do ativo	754	-	63.800

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	661	-	-
Propriedade de investimento	-	-	63.090
Total do ativo	661	-	63.090

24. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

25. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionado a este Fundo que não os 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, tampouco promover os interesses deste.

26. DEMANDAS JUDICIAIS

Depósitos judiciais

Em 2011, a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira - CPMF, prevista no inciso III, artigo 8º, da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o saldo de R\$ 36 foi provisionado para perda (R\$ 36 em 2017) referindo-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.

27. SEGUROS

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras; consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

Fundo de Brasília Machado de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora do Fundo.