

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas***

***(CNPJ: 11.281.322/0001-72)***

***(Administrado pela BEM - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016  
e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

À Administradora e Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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.

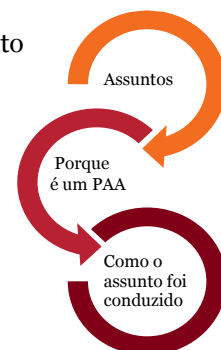
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 (PAA) 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.





Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

## **Porque é um PAA**

---

---

## **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

### **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa 6)**

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

---

## **Responsabilidades da administração pelas 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, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 administração do Fundo pretenda liquidá-lo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## **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 detecta 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 de uma 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 nas 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 administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem 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 a administração 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.





Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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 administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto 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.

Barueri, 23 de março de 2017

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5 "F"

  
Luis Carlos Matias Ramos  
Contador CRC 1SP171564/O-1

**Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas**  
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Balço patrimonial**  
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais

Ativo	2016	% sobre PL	2015	% sobre PL	Passivo	2016	% sobre PL	2015	% sobre PL
<b>Circulante</b>	995	0,79	1.296	0,84	<b>Circulante</b>	148	0,12	152	0,10
Caixa e equivalentes de caixa	630	0,50	40	0,02	Encargos a pagar	40	0,03	40	0,03
Realização	365	0,29	1.256	0,82	Valores a Pagar - Administração	60	0,05	67	0,04
Contas a receber de aluguéis	-	-	891	0,58	Despesas diversas	46	0,04	45	0,03
Adiantamento de condomínio	365	0,29	365	0,24	Rendimentos a distribuir	2	-	-	-
<b>Não circulante</b>	125.300	99,33	153.373	99,26					
Imobilizado	125.300	99,33	153.373	99,26	<b>Patrimônio líquido (Nota 9)</b>	126.147	100,00	154.517	100,00
Propriedade para investimento					Cotas integralizadas	195.000	154,58	195.000	126,20
Imóveis acabados	125.300	99,33	153.373	99,26	Lucros acumulados	45.404	35,99	66.489	43,03
					Distribuição de resultados	(114.257)	(90,57)	(106.972)	(69,23)
<b>Total do ativo</b>	126.295	100,12	154.669	100,10	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	126.295	100,12	154.669	100,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais

Composição do resultado do exercício	2016	2015
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis	9.772	13.924
Receitas diversas	-	2.386
Ajuste ao valor justo	(28.073)	(58.627)
Despesas de condomínio	(1.539)	(1.057)
Despesas tributos municipais e estaduais	(358)	(134)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>	<b>(20.198)</b>	<b>(43.508)</b>
<b>Outras Receitas/Despesas</b>	<b>(887)</b>	<b>(1.106)</b>
Despesas do sistema financeiro	(9)	(9)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(41)	(33)
Despesa de taxa de administração	(422)	(413)
Despesa de taxa de controladoria	(6)	(49)
Despesa de taxa de gestão	(266)	(265)
Despesa de taxa de escrituração	(7)	(16)
Despesa de taxa de custódia	(6)	(49)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(60)	(87)
Despesas diversas	(70)	(185)
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(21.085)</b>	<b>(44.614)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Em milhares de reais

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de resultados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>195.000</u>	<u>111.103</u>	<u>(92.357)</u>	<u>213.746</u>
Prejuízo do exercício	-	(44.614)	-	(44.614)
Distribuição de resultados	-	-	(14.615)	(14.615)
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>195.000</u>	<u>66.489</u>	<u>(106.972)</u>	<u>154.517</u>
Prejuízo do exercício	-	(21.085)	-	(21.085)
Distribuição de resultados	-	-	(7.285)	(7.285)
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>195.000</u>	<u>45.404</u>	<u>(114.257)</u>	<u>126.147</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

*Em milhares de reais*

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	10.663	14.682
Receita por rescisão contratual	-	2.386
Despesas com condomínio	(1.539)	(1.157)
Despesas tributárias	(358)	(134)
Pagamento da taxa de administração	(430)	(386)
Pagamento da taxa de gestão	(265)	(273)
Pagamento de taxa de controladoria	(6)	(72)
Despesa de serviços técnicos especializados	(60)	(58)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(41)	(33)
Demais pagamentos	(91)	(309)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u>7.873</u>	<u>14.646</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(7.283)	(14.615)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<u>(7.283)</u>	<u>(14.615)</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	590	31
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	40	9
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios</b>	<u>630</u>	<u>40</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas iniciou suas atividades em 29 de abril de 2010, sendo constituído sob a forma de condomínio fechado.

O Fundo tem por objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição e exploração do imóvel pronto denominado Edifício Torre Boa Vista, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 850, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e do imóvel pronto denominado Edifício Torre Vargas 914, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, clubes de investimento, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização e seguradoras, bem como pessoas físicas ou jurídicas residentes e domiciliadas no exterior que invistam no País por meio da Resolução CMN 4373.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A gestão do Fundo é realizada pela Latour Capital do Brasil Ltda.

**2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, conforme previsto na Instrução CVM nº 516/11, bem como nas demais orientações e normas contábeis emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável. As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

**3. Principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

**(a) Reconhecimento de receitas e despesas**

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**(b) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias.

**(c) Propriedades para investimento**

Os imóveis classificados como propriedade para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo continuamente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. O valor justo é obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo pode ser realizada na ocorrência de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora ou da Gestora do portfólio de ativos, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**(d) Valores a receber**

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

**(e) Valores a pagar**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

**4. Caixa e equivalente de caixa**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo de caixa e equivalente de caixa, está representado exclusivamente pelo saldo em conta bancária do Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2016 e de 2015**  
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**5. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedade para investimentos 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 de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam 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 onde 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 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Nível 3</b>
Propriedades para investimento (Nota 6)		
Edifício Torre Boa Vista	83.300	104.651
Edifício Torre Vargas	42.000	48.722
<b>Total do ativo</b>	<b>125.300</b>	<b>153.373</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

**6. Propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo de ativos classificados como propriedades para investimento está assim composto:

Descrição	% de Participação	Valor de Custo	2016	2015
			Valor Justo	Valor Justo
Edifício Torre Boa Vista (a)	100%	119.477	83.300	104.651
Edifício Torre Vargas (b)	100%	70.195	42.000	48.722
<b>Total</b>		<b>189.672</b>	<b>125.300</b>	<b>153.373</b>

Seguem abaixo informações sobre as propriedades para investimento:

**(a) Edifício Torre Boa Vista**

Imóvel pronto denominado Edifício Torre Boa Vista, comercial, localizado na Avenida Presidente Vargas nº 850, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, constituído por 1 prédio, com 24 (vinte e quatro) pavimentos, 1 subsolo e core lateral, tendo a seguinte composição: subsolo, térreo, mezanino, andar tipo escritórios e cobertura e 50 (cinquenta) vagas de garagem demarcadas, localizadas no prédio imediatamente à frente, o Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101, possui uma área bruta locável de 9.929,68 m<sup>2</sup> em um terreno de 544,00 m<sup>2</sup> de área bruta.

O imóvel encontra-se parcialmente locado à Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, cujo contrato atual tem como objeto, do 2º ao 16º e 22º pavimentos, cobertura e 39 vagas de garagem.

O contrato anterior de locação à ANAC teve seu prazo vencido em 30 de setembro de 2014, tendo-se realizado um Termo aditivo ao contrato de locação, nº 030/ANAC/2008, com prazo de vigência de 5 anos, contados de 30 de setembro de 2014 a 30 de setembro de 2019, prorrogáveis por iguais períodos, mediante Termo Aditivo, havendo interesse e manifestação expressa das partes.

No Termo Aditivo ao contrato de 30 de setembro de 2014, em atendimento à manifestação expressa da ANAC para redução da área locada, houve supressão de 31% do valor do aluguel anterior, motivada pela redução do seu quadro funcional no Rio de Janeiro e em cumprimento as disposições da Portaria MPOG nº 268/2013, relativa as metas de redução de despesas do Governo Federal com locação de imóveis, conforme divulgado por fato relevante em 12 de março de 2014.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Além da redução da área locada, no referido Termo aditivo ao contrato ficou convencionado entre as partes que o aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”).

Conforme fato relevante divulgado em 1º de outubro de 2014, foi concluído o processo de entrega de acordo com a previsão informada em fato divulgado em 30 de junho de 2014.

Por ocasião da entrega, as áreas objeto de desocupação foram verificadas e recebidas em perfeita ordem de conservação.

O valor do aluguel de 30 de setembro de 2014 foi de R\$ 1.293, com vencimento do pagamento até o 5º dia do mês subsequente, a partir de 31 de outubro de 2014, conforme o Termo Aditivo ao contrato vigente o valor do aluguel, em função da desocupação parcial do imóvel, passa a ser de R\$ 891, sendo o primeiro vencimento do pagamento até o 5º dia do mês subsequente.

Conforme divulgado no fato relevante de 10 de novembro de 2015, a Administradora e a Latour Capital do Brasil Ltda., após tratativas com a Agência Nacional de Aviação Civil (“ANAC”), em virtude de pleito para manutenção do preço contratado de locação sem a aplicação do reajuste contratual para os próximos doze meses (outubro de 2015 à setembro de 2016), aceitaram sua solicitação evitando assim eventual impacto negativo futuro na rentabilidade do Fundo. A avaliação da Administradora e a Gestora considerou a compatibilidade da repactuação do contrato *vis a vis* os preços de locação praticados e o aumento do índice de vacância na região onde a Torre Boa Vista está localizada, baseados inclusive em estudos de mercado divulgados por empresas especializadas independente, concordando assim com a manutenção do valor relativo ao último aluguel.

Em 29 de agosto de 2016, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, na qual foi aprovada, dentre outras matérias, a realização, pelo Fundo, de despesas com a estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica, de forma a propiciar eficiência energética, preferencialmente para a Torre Boa Vista.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de outubro de 2016 deliberou, dentre outras matérias, a alteração do valor mensal do aluguel da Torre Boa Vista ao seu único locatário, passando de R\$ 891 para R\$ 584, válido a partir de 30 de setembro de 2016, em razão de pedido feito pelo locatário, para reequilíbrio econômico financeiro do contrato de locação, noticiado em fato relevante divulgado ao mercado para conhecimento dos cotistas em 20 de setembro de 2016.

**(b) Edifício Torre Vargas**

Imóvel pronto denominado Edifício Torre Vargas, comercial, localizado na Avenida Presidente

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Vargas nº 914, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, constituído por 1 prédio, com 18 (dezoito) pavimentos, 1 subsolo e core lateral, tendo a seguinte composição: subsolo, térreo, mezanino, andar tipo escritórios e cobertura, 14 (quatorze) vagas própria de garagem e mais 5 (cinco) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara, possui uma área bruta locável de 6.893,81 m<sup>2</sup>.

Este imóvel encontrava-se locado às entidades:

- (i) Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”), possuía contrato de locação cujo objeto era a loja e sobreloja da Torre Vargas 914, cujo vencimento se deu em fevereiro de 2014. Em 6 de fevereiro de 2014, foi divulgado, via fato relevante, a comunicação formal recebida do locatário que informou a sua decisão pela rescisão do contrato de locação.

Apesar da formalização da decisão, o imóvel permaneceu ocupado nos meses seguintes e recebendo as receitas relativas a sua locação, até sua efetiva entrega, a qual ocorreu em agosto de 2014, com formalização do respectivo Instrumento Particular de Distrato datado de 19 de agosto de 2014, o qual estabeleceu indenização de R\$ 270, importância está devidamente paga pelo Santander pelas leis de modificações por ele realizadas no imóvel.

- (ii) Telemar Norte Leste S.A. (“Telemar”), firmou contrato de locação iniciado em 1º de outubro de 2009 com vigência de 60 meses, tendo como objeto a locação do 2º ao 16º pavimentos, bem como 5 vagas de garagem no Edifício Auto Parque Guanabara da Av. Passos 101.

Em 25 de abril de 2014, ocorreu a renovação do contrato de locação, pelo prazo de 5 anos, a contar de 1º de setembro de 2014, vigorando até 31 de agosto de 2019 sem alteração do valor base de R\$ 679 mensais, sendo atualizado anualmente pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Não obstante a renovação firmada em 25 de abril de 2014, em 03 de novembro de 2014, a Administradora recebeu uma notificação encaminhada pela Telemar, com a indicação expressa de sua intenção de desocupar, no prazo de 180 dias, o imóvel objeto do contrato. Tal situação, atípica, foi comunicada ao mercado na mesma data, via fato relevante.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

Em razão da rescisão antecipada da locação, foram observadas as condições contratuais, o que inclui a cobrança de multa equivalente a 03 (três) aluguéis calculados sobre o valor vigente da locação.

Considerando a data prevista para devolução voluntária do imóvel, qual seja 30 de abril de 2015, foi contratada a Romero Engenharia Ltda. (“Romero Engenharia”) para prestação de serviços de consultoria e apoio à gestão, fiscalização e acompanhamento de obras/manutenção/projetos da reforma do condomínio Torre Vargas, por ocasião da entrega do imóvel pela Telemar, com a finalidade de assegurar a conformidade das condições do imóvel ora locado.

Em 22 de maio de 2015, foi firmado o Termo de Encerramento de Contrato de Locação Comercial, onde as partes decidiram de comum acordo, encerrar o contrato de locação, os quais acordaram que precisarão ser feitas no imóvel as adequações indicadas no laudo de vistoria elaborado pela empresa Romero Engenharia em 30 de abril de 2015, para fins de restituição dos imóveis, ficou estipulado como verba indenizatória o valor de R\$ 190.

O aluguel referente ao mês de maio de 2015 foi pago pela Telemar proporcionalmente aos 22 dias de aluguel no valor de R\$ 523.

A Telemar reconhece o valor da multa contratual prevista para rescisão antecipada, estipulada em 3 meses de aluguel correspondente à R\$ 2.137.917,99 (dois milhões, cento e trinta e sete mil, novecentos e dezessete reais e noventa e nove centavos) pago em 5 parcelas sucessivas, vincendo a primeira em 5 de junho de 2015 e as demais nos meses subsequentes, todo dia 5 ou próximo dia útil subsequente, por meio de depósito em conta corrente do Fundo, e cada uma das parcelas foram corrigidas monetariamente e acrescidas de juros remuneratórios fixados em 100% da taxa SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil. Caso os pagamentos não ocorressem na forma estabelecida, a Locatária estava sujeita ao pagamento de multa de 2% sobre o valor do débito, acrescido de juros moratórios de 1%. Em decorrência da Telemar ter efetuado o pagamento do IPTU de 2015 de forma integral e considerando a devolução antecipada dos imóveis, as partes acordaram o desconto do valor de R\$ 97.397,74 (noventa e sete mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta e quatro centavos) no valor do pagamento desses aluguéis.

Atualmente o imóvel encontra-se integralmente disponível para locação.



**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**(c) Dos Esforços para Locação**

A Latour, na qualidade de Gestor de Portifólio de Ativos, envidavam envidando seus melhores esforços na conquista de locatários que se enquadrem ao perfil do empreendimento e suas particularidades, em busca de manter equalizadas as melhores condições para o Fundo e seus cotistas.

Nesse sentido, a Administradora vem acompanhando tais esforços e, observando as dificuldades oriundas de diversos fatores de risco, os quais são inerentes a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, em conjunto com a Latour Capital do Brasil Ltda., escolheu e contratou a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. para agregar esforços e otimizar a locação das áreas disponíveis na Torre Boa Vista e na Torre Vargas, considerando que a referida empresa é especializada em consultoria imobiliária e possui a expertise necessária para reforçar os esforços na locação das referidas áreas.

**(d) Valor justo dos imóveis**

Em atendimento à Instrução CVM nº 516, a Administradora procedeu o ajuste no valor dos imóveis para refletir o valor justo dos ativos classificados como propriedade para investimento.

Em 31 de dezembro de 2016 os valores justos dos imóveis foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas do setor imobiliário, datados de dezembro de 2016. A empresa contratada para avaliação foi a Colliers International, empresa Global, que possui sólida reputação por sua qualidade, credibilidade, independência e flexibilidade de produtos.

Em 31 de dezembro de 2015, os valores justos dos imóveis foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas do setor imobiliário, datados de novembro de 2015. A empresa contratada para avaliação foi a Cushman & Wakefield, uma das maiores empresas de serviços imobiliários do mundo com operação em mais de 60 países.

**Edifício Torre Boa Vista**

O valor justo em 31 de dezembro de 2016, correspondente ao Edifício Torre Boa Vista, foi mensurado com base em laudo de avaliação, que considerou, em se tratando de imóvel locado, na sua avaliação o Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Para tanto, foram consideradas as seguintes premissas:

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**(i) Receitas projetadas**

Foram considerados os contratos atuais e contratos hipotéticos de 5 anos e ao final é simulada a venda da propriedade. O valor dos contratos foram acruados, ou seja, o valor nominal do contrato de locação vigente foi corrigido pelo índice de reajuste até a data base dessa avaliação. Foram observados descontos e carências previstos nos contratos, assim como a probabilidade de renovação de 75%.

Ao término do contrato vigente e nos conjuntos vagos, foi considerada a locação hipotética do imóvel a valor de mercado. Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade. O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de terminal cap rate de 9,0% a.a. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

**(ii) Despesas projetadas**

Foram consideradas no fluxo de caixa descontado as seguintes despesas projetadas: comissão de locação, comissão de venda, fundo de reposição do ativo e despesas durante a vacância (condomínio e IPTU).

**(iii) Taxa de desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 10,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal. A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

**Edifício Torre Vargas**

O valor justo em 31 de dezembro de 2016, correspondente ao Edifício Torre Vargas, foi mensurado com base em laudo de avaliação, que considerou, em se tratando de imóvel comercial, na sua avaliação o Método da Capitalização da Renda, analisando-se contratos hipotéticos de locação a mercado. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Para tanto, foram consideradas as seguintes premissas:

**(i) Receitas projetadas**

Como o imóvel está completamente desocupado, não há contratos de locação vigentes a serem considerados. Desta forma, foi considerada a locação hipotética do imóvel a valor de mercado.

Considerando a forma monousuária de ocupação pretendida para o prédio, e refletindo o atual cenário de vacância do mercado de escritórios do Rio de Janeiro, projetou-se a ocupação do imóvel em 24 meses, ou seja, em dezembro de 2018.

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade. O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de terminal cap rate de 9,50% a.a. As taxas utilizadas consideram a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

**(ii) Despesas projetadas**

Foram considerados fluxo de caixa descontado as seguintes despesas projetadas: comissão de locação, comissão de venda, fundo de reposição do ativo e despesas durante a vacância (condomínio e IPTU).

**(iii) Taxa de desconto**

Foi adotada a taxa de desconto real de 10,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa anual. As taxas utilizadas consideram a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

Em 31 de dezembro de 2016, os valores justos dos imóveis apurados com base em laudos de avaliação montam a R\$ 83.300 (R\$ 104.651 em 2015) para o Edifício Torre Boa Vista e R\$ 42.000 (R\$ 48.722 em 2015) para o Edifício Torre Vargas.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

O resultado negativo decorrente das atualizações dos valores justos das propriedades para investimento, reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi de R\$ 28.073 (R\$ 58.627 em 2015), registrados na rubrica “Ajuste ao valor justo”, da demonstração do resultado.

**7. Fatores de Riscos**

De acordo com o regulamento, o Fundo realiza aplicações que colocam em risco o seu patrimônio, podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência do risco intrínseco aos ativos que compõem a carteira do Fundo, bem como a performance dos investimentos do Fundo está sujeito aos riscos inerentes aos contratos de locação dos imóveis e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, considerando inclusive os demais fatores de risco indicados no prospecto da oferta.

Antes de tomar a decisão de investimento no Fundo, o investidor, deve considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Regulamento e no Prospecto.

**(a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos**

**O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo.** O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

**Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o das cotas.** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

preço de mercado dos valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das cotas, além de dificultar o acesso do Fundo ao mercado de capitais, em termos aceitáveis ou absolutos, por meio de uma nova emissão de cotas, por exemplo.

**Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo e os cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a sua rentabilidade.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas, sendo que tal benefício fiscal: (a) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas; e (b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

10% do total de rendimentos auferidos pelo respectivo fundo. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas perderão a isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo permaneçam vigentes, existindo o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus cotistas.** O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo.

**(b) Riscos relacionados ao setor de locação imobiliária**

**Condições econômicas adversas no local onde estão localizados os imóveis podem afetar negativamente os níveis de ocupação e locação dos seus espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o Fundo.** Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços disponíveis dos imóveis. Condições adversas na região em que encontram-se situados os imóveis podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos cotistas, podendo acarretar, inclusive, na necessidade de realização de aportes adicionais por parte dos cotistas. Os fatores a seguir, dentre outros, podem causar um efeito adverso para os Imóveis: (a) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir as receitas de locação; (b) percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade da área onde estão instalados; (c) incapacidade de manter ou atrair novos locatários; (d) inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos Locatários; (e) aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de incremento do capital; e/ou (f) aumento de tributos.

**A revitalização de centros comerciais próximos aos Imóveis poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a capacidade dos Imóveis em renovar as locações, causando um efeito adverso no Fundo.** A construção de prédios comerciais competitivos ou a revitalização de centros comerciais localizados em áreas próximas àquela em que se situam os Imóveis, tal como na Zona Portuária do Rio de Janeiro, poderá impactar na capacidade do Fundo

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

em locar e/ou manter locados os Imóveis em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes na região em que encontram-se localizados os Imóveis poderá demandar um aumento não planejado nos investimentos do Fundo, comprometendo os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para renovar os contratos mantidos com os atuais Locatários ou para locá-los a novos clientes, o que poderá reduzir o seu fluxo de caixa e lucro operacional.

**O setor imobiliário encontra-se sujeito a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento do Fundo ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades, situação financeira e resultados.** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Essas regulamentações, inclusive aquelas relacionadas ao zoneamento urbano, bem como as leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, podem afetar as atividades de aquisição, construção, reforma e/ou restauração de imóveis. O desenvolvimento de tais atividades pode ser condicionado à prévia obtenção de aprovação de autoridades governamentais, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. As atividades do Fundo também podem, eventualmente, estar sujeitas a leis e a regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem gerar atrasos e custos adicionais para cumpri-las, bem como podem proibir ou restringir a atividade de construção, reforma e/ou restauração de imóveis em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Caso o Fundo não cumpra com essas leis e regulamentos ambientais, pode estar sujeito à imposição de sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e às partes afetadas. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

**(c) Riscos relacionados aos imóveis**

**Os Imóveis dependem fundamentalmente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos Imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo.** Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos Imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, é necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos Imóveis

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

**Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que vier a ser pago pelo Poder Público será justo, de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada, o que poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

**A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior podem impactar as atividades do Fundo.** Os rendimentos do Fundo estão, igualmente, expostos a eventos de força maior, que consistem em acontecimentos imprevisíveis e involuntários. Os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

**Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas.** Foram contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os Imóveis contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo será obrigado a incorrer em custos adicionais, o que poderá afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

**Na qualidade de proprietário dos Imóveis, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.** Os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo, eventualmente, incorrer no pagamento de indenizações e/ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário dos respectivos Imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do Fundo.



**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**Os imóveis encontram-se suscetíveis a variações no nível de desenvolvimento econômico da região em que estão localizados, as quais podem impactar de forma adversa os seus respectivos valores.** As propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico da região onde os Imóveis estão localizados e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura de seus investidores. Como os recursos obtidos por meio da oferta serão destinados à aquisição imóveis, a possibilidade de eventual decadência econômica da região poderá impactar diretamente o valor dos Imóveis, inclusive para fins de locação. Com isso, o valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos cotistas poderão ser adversamente afetados por alterações nas condições econômicas, pela oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes e pela redução do interesse de potenciais locatários em espaços como os disponibilizados pelos imóveis.

**Os Imóveis não foram objeto de avaliação ambiental, sendo que uma eventual descoberta de focos de contaminação ambiental poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.** Até a presente data não foi realizado nenhum levantamento topográfico, avaliação ambiental e/ou análise de dados históricos para determinar se os terrenos onde estão situados os Imóveis estão, ou estiveram, contaminados. A descoberta de quaisquer focos de contaminação ambiental nos terrenos relativos aos imóveis poderá ter um efeito adverso relevante no valor dos mesmos perante o mercado, afetando, por consequência, os resultados do Fundo.

**(d) Riscos relacionados ao Fundo**

**Podem ocorrer flutuações no valor dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.** O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude do Fundo poder aplicar seus recursos em títulos de longo prazo. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (cupom), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

**A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os imóveis.** Apesar da carteira do Fundo ser constituída, inicialmente, pelos Imóveis, a propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os mesmos ou sobre quaisquer de suas frações

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

**Uma parcela relevante das cotas do Fundo poderá vir a ser subscrita por um único investidor.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da oferta, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários do Fundo. Nessa hipótese, existe a possibilidade de que as deliberações das Assembleias Gerais de cotista sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

**De acordo com o disposto no Regulamento do Fundo, poderão ser realizadas novas chamadas de capital aos cotistas.** Em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo, a Administradora, por solicitação do Gestor do Portfólio de Ativos, poderá realizar novas chamadas de capital aos cotistas na eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, com o objetivo de arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos Imóveis e do patrimônio do Fundo, o que poderá reduzir a rentabilidade dos cotistas.

**A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao contínuo recebimento das receitas provenientes das locações dos imóveis.** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações dos imóveis. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas cotas de qualquer fundo de investimento imobiliário existente não constitui garantia mínima de rentabilidade aos investidores, seja pela Administradora, pelo Gestor do Portfólio de Ativos, pelo Fundo ou qualquer outra garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos do Fundo em empreendimentos imobiliários que possuam riscos relacionados à capacidade de geração de receitas e ao pagamento de suas obrigações, não permite determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as cotas. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor do Portfólio de Ativos, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**O Fundo encontra-se exposto aos riscos de crédito dos locatários, sendo que em caso de vacância de quaisquer das unidades dos Imóveis o Fundo passará a sujeitar-se também aos riscos inerentes à demanda por esse tipo de ativo.** Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

manutenção do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos Locatários, sendo que, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Adicionalmente, na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação dos Imóveis, não sendo a Administradora e/ou o Gestor do Portfólio de Ativos responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Os Locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta oferta. As informações incluídas neste Prospecto, em atendimento à regulamentação aplicável, foram obtidas de fontes de acesso público. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado diretamente aos Locatários deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

**Os recursos do Fundo serão preponderantemente investidos nos imóveis.** O Fundo destinará os recursos da presente Oferta, preponderantemente, para a aquisição dos Imóveis, os quais integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. Ademais, na hipótese de colocação do Montante Mínimo, os recursos captados serão destinados, preponderantemente, à aquisição da Torre Boa Vista. Nos termos dos Contratos de Locação, não há garantia de que os Imóveis estarão sempre locados, sendo que, em caso de uma eventual vacância em qualquer dos Imóveis, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica do Imóvel impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo. Adicionalmente, os Contratos de Locação dos Imóveis estabelecem determinadas penalidades ao locador e aos Locatários em casos de violação de suas provisões. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos Contratos de Locação e uma eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Tendo em vista esses fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e de pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

**O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderá ter que incorrer em despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderá estar sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias não cobertas pelos Locatários, tais como, rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam consideradas rotineiras de manutenção. O pagamento de tais despesas poderá ocasionar uma redução na

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

rentabilidade das cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais e/ou custos para reforma.

**(d) Riscos relacionados à oferta e às cotas**

**A quantidade mínima de cotas do Fundo pode não ser alcançada, ou a colocação ser realizada parcialmente, o que pode acarretar a não constituição do Fundo ou a aquisição de somente um dos imóveis, respectivamente.** Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o montante mínimo de cotas relativas à oferta, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Caso ocorra a hipótese de colocação parcial, somente a Torre Boa Vista será adquirida pelo Fundo, reduzindo o montante do patrimônio, e impactando negativamente a diluição dos custos fixos de manutenção e o volume de liquidez no mercado secundário.

**Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios do Fundo e o valor das cotas.** O mercado de valores mobiliários brasileiro é influenciado pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e, em determinado grau, de outros países da América Latina e de outras economias emergentes. Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações. Acontecimentos ou uma conjuntura econômica adversa em outros países emergentes e da América Latina por vezes acarretam saída significativa de recursos do Brasil e a diminuição do volume de moeda estrangeira investida no País. Por exemplo, em 2001, após uma recessão prolongada, seguida por instabilidade política, a Argentina anunciou que deixaria de proceder ao pagamento de sua dívida pública. A crise econômica na Argentina afetou negativamente a percepção dos investidores em valores mobiliários brasileiros por vários anos. Crises econômicas ou políticas na América Latina ou em outros mercados emergentes poderão afetar de maneira significativa a percepção dos riscos inerentes ao investimento na região, inclusive no Brasil. A economia brasileira também é afetada pela conjuntura econômica e condições de mercados internacionais em geral, especialmente pela conjuntura econômica e condições de mercado existentes nos Estados Unidos, dada a crise econômica mundial. Os preços dos ativos negociados na BM&FBOVESPA, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações ocorridas em mercados internacionais, sobretudo no dos Estados Unidos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das cotas, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o acesso do Fundo ao mercado de capitais, em termos aceitáveis ou absolutos, por meio de uma nova emissão de cotas, por exemplo.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**A relativa volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos cotistas em vender as cotas pelo preço e na ocasião que desejarem.** O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação aos valores mobiliários de emissores de outros mercados financeiros melhor estabelecidos, sendo tais investimentos em mercados emergentes considerados, em geral, de natureza mais especulativa. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor e menos líquido, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários de outros países. Há também uma concentração significativamente maior nos mercados de valores mobiliários brasileiros do que nos mercados de valores mobiliários de outros países. Tal característica é verificada, igualmente, na indústria de fundos de investimento imobiliário, cujas cotas historicamente encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, mesmo aquelas objeto de negociação no mercado de bolsa e/ou de balcão organizado. Por conta disso e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, a capacidade de revender as cotas pelo preço e no momento desejado pode ser limitada de forma expressiva, causando um significativo efeito desfavorável no seu valor de mercado e, conseqüentemente, na rentabilidade dos cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que tal investimento pode consistir em investimento de longo prazo.

**O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista.** O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas.

**As informações contidas neste Prospecto e no Laudo de Avaliação envolvem riscos e incertezas que deverão ser avaliados pelos potenciais investidores do Fundo.** Este Prospecto, bem como o Laudo de Avaliação, contêm informações acerca do Fundo, dos imóveis e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, dos imóveis e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto e do Laudo de Avaliação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, dos imóveis e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e/ou no Laudo de Avaliação dos Imóveis.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**(e) Outros riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e/ou Gestor do Portfólio de Ativos, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

**8. Remuneração da Administração**

O Fundo paga uma taxa de administração no valor equivalente a 0,375% ao ano, incidente sobre o valor de seu patrimônio líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), sendo devido à Administradora o valor equivalente a 0,25% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e à Gestora do Portfólio de Ativos, Latour Capital do Brasil Ltda., o valor equivalente a 0,125% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo tais valores mínimos mensais corrigidos anualmente pela variação do IGP-M. A taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, e é paga diretamente pelo Fundo à Administradora e à Gestora até o 5º dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a despesa da taxa de administração, controladoria, custódia, escrituração e gestão foi de R\$ 707 (R\$ 792 em 2015), e estão registradas nas contas “Despesas de taxa de administração”, “Despesas de taxa de escrituração”, “Despesas de taxa de custódia”, “Despesas de taxa de gestão” e “Despesas de taxa de controladoria”.

O Fundo não possui taxas de performance, ingresso e saída.

**9. Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 153.795 (R\$ 212.364 em 2015) são os seguintes:

	Taxa de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração		Outras despesas	
	R\$	%	R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	707	0,46	2.077	1,35
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	792	0,37	1.505	0,71

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**10. Política de distribuição de resultado**

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A título de antecipação, esses resultados auferidos são distribuídos mensalmente, no 15º dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no 8º dia útil do mesmo mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo distribuiu R\$ 7.285 (R\$ 14.615 em 2015) de rendimentos, com pagamento efetivo de R\$ 7.283 (R\$ 14.615 em 2015) e R\$ 2 a distribuir.

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Prejuízo do exercício	(21.085)	(44.614)
Ajuste ao valor justo	28.073	58.627
Aluguéis recebidos antecipadamente	(584)	-
Receitas/despesas (não pagas / não recebidas)	887	633
<b>Lucro Base caixa - art.1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>7.291</b>	<b>14.646</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>7.285</b>	<b>14.615</b>
<b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b>	<b>99,92%</b>	<b>99,79%</b>

**11. Cobertura de Seguros**

Em 31 de dezembro de 2016, as coberturas de seguro dos ativos imobilizados foram contratadas pela administração por valor considerado suficiente para cobrir eventuais sinistros.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

**12. Patrimônio líquido**

**Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 126.147 (R\$ 154.517 em 2015) representado por 195.000 cotas, subscritas e integralizadas em 29 de abril de 2010.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em**

**31 de dezembro de 2016 e de 2015**

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo pode, após encerrada a primeira emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, com o fim de captar recursos para aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

**13. Partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

**(a) Despesas com partes relacionadas**

<u>Despesa</u>	<u>Saldo</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Taxa de gestão	266	Latour Capital do Brasil Ltda.	Gestora
Taxa de controladoria	6	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	422	BEM DTVM	Administradora
Taxa de custódia	6	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	7	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	707		

**(b) Ativo de emissão com parte relacionada**

<u>Operação</u>	<u>Saldo</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Conta Corrente	630	Banco Bradesco S.A.	Administradora

**14. Rentabilidade**

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram as seguintes:

<b>Data</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor da cota (R\$)</b>	<b>Varição da cota (%) (*)</b>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	153.795	646,909820	(14,40)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	212.364	792,394684	(22,58)

(\*) A rentabilidade do Fundo foi calculada sem o efeito das distribuições de resultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, os valores médios dos



**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

rendimentos distribuídos por cota no exercício, considerando-se os rendimentos pagos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas foram os seguintes:

<b>Data</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Quantidade média de cotas</b>	<b>Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)</b>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	7.285	195.000	37,36
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	14.615	195.000	74,95

**15. Contrato de prestação serviços de controladoria e custódia**

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria e custódia, relativos a este Fundo, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

**16. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor. Referido benefício fiscal só é concedido para os casos em que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas, mas não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe deem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**17. Negociação das cotas**

As cotas do Fundo são admitidas para negociação em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, por intermédio, respectivamente do BOVESPAFIX e/ou do SOMAFIX, ambos administrados pela BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

As cotas do Fundo são negociadas na BM&FBOVESPA sob o código PRSV11. O preço de

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota em Reais</b>
31/01/2016	520,00
29/02/2016	509,99
31/03/2016	520,00
30/04/2016	550,00
31/05/2016	538,00
30/06/2016	500,00
31/07/2016	510,02
31/08/2016	516,01
30/09/2016	500,00
31/10/2016	500,05
30/11/2016	509,00
31/12/2016	480,00

**18. Divulgação das informações**

A divulgação das informações é feita através da rede mundial de computadores na página da administradora [www.bradescobemdtvm.com.br](http://www.bradescobemdtvm.com.br), da CVM [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), e da entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**19. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desses contra a administração do Fundo.

**20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos 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 ou promover os interesses deste.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**21. Alterações estatutárias**

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de agosto de 2016 deliberou: (i) a realização pelo Fundo, de benfeitoria na estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica, de forma a propiciar eficiência energética preferencialmente para a Torre Boa Vista; (ii) a adequação do Regulamento do Fundo, envolvendo as seguintes matérias: emissão de novas cotas, assembleias gerais de cotistas (deliberação e convocação), representantes de cotistas, conflito de interesse, encargos do fundo, divulgação de informações e liquidação do fundo, conforme regulamento disponibilizado pela Administradora, nos termos indicados pela Convocação; e (iii) a alteração do artigo 35 do Regulamento do Fundo para prever a possibilidade de convocação da Assembleia Geral de Cotistas mediante a publicação de edital em periódico definido e informado pela Administradora. Das matérias deliberadas, conforme divulgado pela Administradora, foi aprovado o item (i) e reprovados os itens (ii) e (iii).

Para as matérias que não dependiam de aprovação em Assembleia, em razão das alterações promovidas pela Comissão de Valores Mobiliários na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, a Administradora, por intermédio de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, datado de 28 de setembro de 2016, alterou o regulamento do Fundo, a fim de adequá-lo às disposições das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários nº 571 de 25 de novembro de 2015 e nº 580 de 15 de setembro de 2016.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de outubro de 2016 deliberou, as seguintes matérias: **(i)** ratificação da taxa de administração prevista no caput do artigo 19 do regulamento do Fundo; **(ii)** Na hipótese de reprovação do item (i) da ordem do dia, a alteração do caput do artigo 19 do regulamento do Fundo para fins de ajustar o critério de cálculo da taxa de administração aos termos da Instrução CVM 571, de 25 de novembro de 2015 (“ICVM 571”) com a manutenção do valor mínimo, conforme redação abaixo: “Artigo 19 – O Fundo pagará uma Taxa de Administração no valor equivalente a 0,375% (trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre (a) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&FBOVESPA (IFIX); ou (b) o valor contábil do Patrimônio Líquido do FUNDO, nos demais casos, observado em ambos os casos o valor mínimo mensal de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), sendo devido (i) à Administradora o valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e (ii) ao Gestor do Portfólio de Ativos o valor equivalente a 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo tais valores mínimos mensais corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, ou por

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e de 2015  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

outro índice que vier a substituí-lo.”; **(iii)** a alteração do caput artigo 39 do regulamento do Fundo, para fins de definir a quantidade máxima de representantes dos cotistas, nos termos da ICVM 571, conforme abaixo disposto: “Artigo 39 – A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 03 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos Imóveis e/ou demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.”; **(iv)** a alteração do caput do artigo 35 do Regulamento do Fundo para prever a possibilidade de convocação da Assembleia Geral de Cotistas mediante carta sem aviso de recebimento, com vistas a reduzir os custos de postagem para Fundo, conforme redação abaixo: “Artigo 35 – A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia.”; **(v)** a alteração dos artigos 26 e 33 do regulamento do Fundo para prever a possibilidade de emissão de cotas a critério do administrador, nos termos da ICVM 571, conforme abaixo: a) A inclusão do parágrafo único no Art.26 do regulamento do Fundo: “Parágrafo Único – Além da quantidade informada no artigo 21 do presente Regulamento, a Administradora está autorizada a emitir até 100.000 (cem mil) novas cotas a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, conforme disposto no inciso VIII do artigo 15 da ICVM 472, bem como observado o disposto no presente Regulamento.”; b) A alteração da alínea “f” do artigo 33 do regulamento do Fundo: “(f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, observado o Parágrafo Único do artigo 26 deste regulamento”; **(vi)** autorizar o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato de locação firmado com a Agência Nacional de Aviação Civil (“ANAC”), atual e única locatária do Edifício Torre Boa Vista, pelo valor de R\$584.040,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil e quarenta reais), válido a partir de 30 de setembro de 2016; **(vii)** ratificar a aprovação da realização, pelo Fundo, das despesas com a estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica, de forma a propiciar eficiência energética preferencialmente para a Torre Boa Vista, aprovada na Assembleia Geral de Cotista de 29 de agosto de 2016, em virtude do reequilíbrio econômico financeiro do contrato de locação com a ANAC noticiada no fato relevante divulgado ao mercado para conhecimento dos cotistas do Fundo em 20 de setembro de 2016. Conforme divulgado pela Administradora, foram aprovadas as matérias deliberadas nos itens (iii), (iv), (vi), (vii) e reprovados os itens (i), (ii) e (v).

**22. Informações adicionais**

Contador:

Edilson Garcia da Silva  
CRC 1 SP 228221/O-4

Diretor responsável:

André Bernardino da Cruz Filho

\* \* \*