

Osasco-SP, 28 de agosto de 2017.

Prezado Cotista,

A **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (Administradora), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRESIDENTE VARGAS** (Fundo), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.281.322/0001-72, nos termos do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, disponibiliza à V.Sa(s) as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas convocada na presente data a ser realizada no próximo dia **12 de setembro de 2017**, às 16h30, no Núcleo Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, SP, Auditório do Prédio Azul, consistente em:

- I. Relatório de Apoio para Deliberação acerca da Proposta para Venda do Edifício Torre Vargas 914.

Eventuais esclarecimentos poderão ser obtidos na sede da Administradora.

Atenciosamente,

**BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

**RELATÓRIO DE APOIO PARA DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRESIDENTE VARGAS A SER REALIZADA EM 12 DE SETEMBRO DE 2017 (“AGC”), ACERCA DA PROPOSTA PARA VENDA DO EDIFÍCIO TORRE VARGAS 914.**

## 1. Sumário

A ordem do dia para deliberação na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRESIDENTE VARGAS, inscrito no CNPJ sob nº 11.281.322/0001-72 (“FUNDO”), versa a respeito da Proposta para Venda do Edifício Torre Vargas 914, situado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel”).

O Imóvel foi adquirido pelo Fundo em maio de 2010, pelo valor de R\$ 70.174.076,34 (setenta milhões, cento e setenta e quatro mil, setenta e seis reais e trinta e quatro centavos) e desde sua aquisição pelo Fundo, demonstrou o seguinte cenário de avaliação anual:

<b>Data Base</b>	<b>Avaliação</b>
Dezembro/2010	R\$ 70.194.699,34
Dezembro/2011	R\$ 91.700.000,00
Dezembro/2012	R\$ 117.240.000,00
Dezembro/2013	R\$ 108.950.000,00
Dezembro/2014	R\$ 77.000.000,00
Dezembro/2015	R\$ 48.722.000,00
Dezembro/2016	R\$ 42.000.000,00

Durante o período de ocupação do Imóvel, correspondente a 01 de maio de 2010 e 01 de junho de 2015, o FUNDO recebeu, a título de receita bruta de aluguéis, o valor de R\$ 40.524.761,63 (quarenta milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, setecentos e sessenta e um reais e sessenta e três centavos), o qual foi distribuído, no mesmo período, aos cotistas com posição, conforme critério de distribuição de resultados previsto no Regulamento do FUNDO.

Conforme divulgado nos fatos relevantes de 06 de fevereiro de 2014, 03 de novembro de 2014, 04 de maio de 2015 e 22 de maio de 2015, o Imóvel apresentou um cenário de progressiva vacância até a sua desocupação integral, originada pelas mudanças de comportamento do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, em razão de fatores

econômicos e de mercado, os quais corroboraram para a redução do seu valor de avaliação conforme demonstrado no quadro acima.

Assim sendo, o processo de captação por novos locatários enfrentou desafios ainda maiores, considerando o aumento do volume de ofertas de lajes corporativas e a redução de espaços na demanda por novas áreas para locação no mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

A Latour Capital do Brasil Ltda., na qualidade de Gestora do Portfólio de Ativos do FUNDO (“Latour Capital”), desde a entrega integral do Imóvel pelo seu último locatário, TELEMAR NORTE LESTE S/A, realizada conforme fato relevante de 22 de maio de 2015 passou a envidar esforços no processo de prospecção de novos locatários para o Imóvel, com a utilização dos serviços profissionais de *Agency Leasing* da Cushman Wakefield, considerando a sua experiência no mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

Desde 23 de maio de 2015 o Imóvel encontra-se totalmente desocupado e, tomando-se por base uma média de despesas realizadas nos últimos 03 (três) meses, a supressão de despesas com Condomínio e IPTU corresponderia em, aproximadamente, R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) no rendimento mensal por cota emitida.

Conforme fato relevante divulgado em 11 de agosto de 2017, a Latour Capital recepcionou Proposta para Venda do Imóvel pelo valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), a qual é válida até 13 de setembro de 2017 (“Proposta”) e registrou sua opinião de que a referida Proposta contém os pressupostos de razoabilidade para apresentação em Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, para deliberação a respeito da aprovação ou não da mesma dentro do seu prazo de validade.

Nesse sentido, na Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 12 de setembro de 2017, os cotistas do FUNDO deverão deliberar acerca do conteúdo da Proposta, com destaque para os eventos que acompanharão a efetivação da venda:

- (i) distribuição, na forma de amortização de cotas, dos resultados obtidos pela respectiva alienação do Imóvel, conforme previsto no parágrafo segundo do

- artigo 31 do regulamento do Fundo, a ser realizada aos cotistas com posição na data da assinatura da Escritura Pública de Alienação;
- (ii) dedução, do valor bruto da venda, de todos os encargos do Fundo correspondentes ao processo de Alienação do Imóvel, as despesas com assessoria legal e os valores relativos às despesas decorrentes das benfeitorias na estrutura de geração e fornecimento de energia elétrica da Torre Boa Vista aprovadas na assembleia geral de cotistas do dia 29 de agosto de 2016, autorizando ainda a Administradora a adotar todas as providências necessárias à formalização da Alienação, incluindo, mas não se limitando, a contratação de assessores e a realização de adequação do regulamento do Fundo, para atualização das referências ao Imóvel, a ser realizada após a conclusão da venda.

## **2. Posicionamento da Administradora**

Considerando que o cenário atual do mercado de escritórios do Rio de Janeiro permanece de baixa liquidez, em razão da alta quantidade de ofertas, com uma baixa absorção do Imóvel pelo mercado de locação<sup>1</sup>, cabe a esta Administradora apresentar aos cotistas do FUNDO, para que avaliem e deliberem acerca da aprovação ou não da Proposta para Venda do Imóvel, nos termos da convocação da Assembleia Geral.

Permanecemos a disposição para os eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

**BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**(“Administradora”)**

---

<sup>1</sup> Avaliação de cenário para o Imóvel realizada pela Colliers International.