

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Denominação	Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas ("FUNDO")
CNPJ	11.281.322/0001-72
Gestor do Portfólio	Latour Capital Do Brasil Ltda. ("LATOOUR")
Administrador Fiduciário	BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("BEM DTVM")
Custodiante, Controlador e Escriturador	Banco Bradesco S.A.
Data de Constituição	29/04/2010
Código Bovespa	PRSV11
Código ISIN	BRPRSVCTF008

**OBJETIVO DO FUNDO**

O Fundo adquiriu e explora atualmente os edifícios Torre Boa Vista e Torre Vargas, ambos prontos e localizados na Região Central da Cidade do Rio de Janeiro.

Segmento	ATIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	% PL*
Imóvel Comercial	Edifício Torre Boa Vista	104.651.000,00	67,71
Imóvel Comercial	Edifício Torre Vargas	48.722.000,00	31,52

\*PL - Patrimônio Líquido do FUNDO no último dia útil do semestre.

**CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS**
**I - EDIFÍCIO TORRE BOA VISTA**

Descrição	Edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 850, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 21 pavimentos tipo, cobertura com terraço e mais 50 vagas de garagens demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101.
Área Bruta Locável	10.922 m <sup>2</sup>
Locatário	<b>Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC</b>
Área Locada	2º ao 16º e 22º pavimentos, cobertura e 39 vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara.
Valor do Aluguel	R\$ 891.102,80
Data de Pagamento	Até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da apresentação do documento de cobrança.
Data de Vigência	Contrato renovado até 30 de setembro de 2019.
Reajuste	Anual pelo IGP-M
Locatário	<b>Disponível para locação</b>

SAC - Alô Bradesco - 0800 704 8383

Deficiência Auditiva ou de Fala – 0800 722 0099

Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio.

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria - 0800 727 9933

Das 08h às 18h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.

**BEM DTVM LTDA.**

Tel. (11) 3684-4522

[www.bradescobemdtvm.com.br](http://www.bradescobemdtvm.com.br)

Área Locável	17º ao 21º pavimentos e 11 vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101.
--------------	---

**II - EDIFÍCIO TORRE VARGAS 914**

Descrição	Edifício comercial situado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, cobertura com terraço, 14 vagas próprias de garagem e mais 5 vagas de garagens demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara.
Área Bruta Locável	6.435 m <sup>2</sup>
Locatário	<b>Disponível para locação</b>
Área Locável	6.435 m <sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE**

O objetivo do Fundo é a aquisição e exploração do (i) imóvel Edifício Torre Boa Vista e (ii) imóvel Edifício Torre Vargas 914, já concluído, portanto o FUNDO não adquiriu imóveis no 1º Semestre de 2016.

**PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE**

Não existe a perspectiva de: (i) aquisição de novos imóveis; e/ou (ii) alienação dos Imóveis existentes, pois nos termos do artigo 3º do Regulamento do Fundo, o objetivo foi a aquisição dos imóveis Torre Boa Vista e Torre Vargas, ambos adquiridos em 03 de maio de 2010.

**CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA O FUNDO E PERSPECTIVAS PARA O PRÓXIMO SEMESTRE**

A atual expectativa político-econômica, principalmente no que tange os rumos da economia brasileira, considera um horizonte mais favorável para o Brasil no longo prazo, tendo em vista a redução do nível de câmbio e o seu possível equilíbrio até o final deste ano. Tal situação se apresenta como um alívio importante para a inflação no médio prazo, sendo que no curto prazo o índice continua em alta.

A polarização do quadro político e a falta de perspectivas de uma recuperação econômica no curto prazo, que mantiveram em cheque o desaquecimento da economia e a postergação de investimentos de infraestrutura, coibiram assim qualquer esperança de um incremento da atividade imobiliária. A tendência para o próximo semestre ainda é de um acentuado desaquecimento do segmento em todo Brasil. Com isso, a demanda líquida do setor imobiliário continua sofrendo uma retração sem precedentes.

A absorção líquida no 2º trimestre de 2016 foi negativa em 64,2 mil m<sup>2</sup> para o mercado CBD AA+, acumulando um total de 71,8 mil m<sup>2</sup> de desocupações no ano, sendo que o número de ocupações foi ínfimo não fazendo frente às saídas, já que os espaços não eram maiores do que 1.000 m<sup>2</sup>. Há uma projeção para que sejam injetados 258 mil m<sup>2</sup> nas regiões CBD em 2016, dos quais 57,2% se concentrarão no Centro, 33,2% no Porto e 9,6% na Orla.

SAC - Alô Bradesco - 0800 704 8383

Deficiência Auditiva ou de Fala – 0800 722 0099

Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio.

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

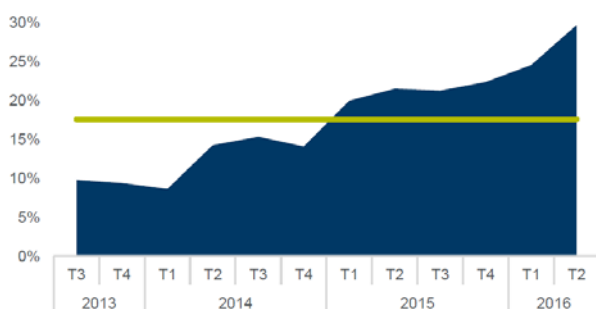
Ouvidoria - 0800 727 9933

Das 08h às 18h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.

BEM DTVM LTDA.

Tel. (11) 3684-4522

[www.bradescobemdtvm.com.br](http://www.bradescobemdtvm.com.br)

**Vacância – CBD Classe AA+**

**Absorção Líquida/Preço Pedido – CBD Classe AA+ Médias**


Fonte: Cushman&Wakefield - 2T 2016

A média dos preços locatícios praticados no mercado CBD (*Central Business District*) para os edifícios Classe AA+ ficou em R\$ 113,50 por m<sup>2</sup> no segundo trimestre de 2016, com um aumento de 0,6% se comparado ao 1º trimestre de 2016 e caindo em 7,1% em seu comparativo anual. Esse aumento marginal entre períodos deve-se aos empreendimentos que se encontravam totalmente ocupados, apresentaram disponibilidade no 2º trimestre de 2016 e estão solicitando um preço acima da média do mercado.

SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (000)	ESPAÇO DISPONÍVEL (000)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (2T)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Centro	26	717	136	19,0%	-62.203,95	-65.655,23	158.851	R\$ 86,45	R\$ 120,39
Cidade Nova	7	236	114	48,4%	0,00	-1.799,34	-	R\$ 99,49	R\$ 103,27
Orla	13	179	41	23,0%	-13.154,2	-2.763,18	24.715	R\$ 132,31	R\$ 147,76
Zona Sul	4	15	1	7,1%	-70.148	-593,72	-	R\$ 170,33	R\$ 260,00
Porto	6	101	78	77,3%	0,00	-947,65	155.809	R\$ 88,19	R\$ 104,89
Barra da Tijuca	34	194.693	37.606	20,4%	-2.627,83	15.848,52	37.640	R\$ 74,88	R\$ 95,13
<b>TOTAL CLASSE AA+ CBD</b>									
Classe AA+	56	1.248	371	29,7%	-64.221	-7.1759	339.376	R\$	113,53

\*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 2T 2016

Fonte: Cushman&Wakefield - 2T 2016

A demanda por lajes corporativas segue a tendência de baixa da atividade econômica que influenciaram diretamente no preço das locações. Para o 2º (segundo) semestre de 2016 continuaremos a conviver com a forte elevação das taxas de vacância, considerando que, os novos lançamentos, apesar de mais esparsos, continuarão e a demanda seguirá reduzida até a situação dos principais setores que compõem a demanda por espaço na cidade melhorarem.

Fonte: Cushman&Wakefield – 2T 2016

**RENTABILIDADE DA COTA**

Valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres, bem como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido	Número de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade Semestral
31/12/2014	213.745.946,38	195.000,00	1.096,13	-26,31%
30/06/2015	213.366.238,71	195.000,00	1.094,19	-0,18%
31/12/2015	154.516.963,42	195.000,00	792,40	-27,58%
30/06/2016	154.557.714,66	195.000,00	792,60	0,03%

**FLUXO DE CAIXA**

Fluxo de caixa do FUNDO em cada um dos dois últimos exercícios:

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais*	2016 (1º semestre)	2015
Recebimento de Aluguéis	5.347	14.682
Recebimento de Taxas de Condominiais	-	2.386
Despesas com Condomínio	(776)	(1.157)
Despesas Tributárias	(173)	(134)
Pagamento da Taxa de Administração	(211)	(386)
Pagamento da Taxa de Gestão	(129)	(273)
Pagamento da Taxa de Controladoria	(3)	(72)
Despesa de serviços técnicos especializados	-	(18)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(21)	(33)
Despesa de auditoria	-	(40)
Demais Pagamentos	(80)	(309)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>3.951</b>	<b>14.646</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Distribuição de Rendimentos aos Cotistas	(3.937)	(14.615)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>(3.937)</b>	<b>(14.615)</b>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	14	31
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	40	9
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios</b>	<b>54</b>	<b>40</b>

\*Em milhares de reais.

SAC - Alô Bradesco - 0800 704 8383

Deficiência Auditiva ou de Fala – 0800 722 0099

Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio.

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria - 0800 727 9933

Das 08h às 18h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.

**BEM DTVM LTDA.**

Tel. (11) 3684-4522

[www.bradescobemdtvm.com.br](http://www.bradescobemdtvm.com.br)

**ENCARGOS E OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS PELO FUNDO**

Relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos dois últimos exercícios, classificados semestralmente:

DESPESAS	2016		2015				2014	
	1°	%	2°	% PL*	1°	%	2°	% PL*
	SEMESTRE	PL*			SEMESTRE	PL*		
<b>Publicação (Anbima)</b>	1.822,23	0	2.032,96	0	1.967,37	0	1.960,58	0
<b>Sistema Financeiro (Tx. CVM, Despesas de Contas)</b>	31.510,53	0,02	21.590,57	0,01	69.240,60	0,03	146.658,60	0,05
<b>Serviços técnicos especializados (Auditoria)</b>	22.960,96	0,01	38.680,00	0,02	48.020,00	0,02	44.828,25	0,02
<b>Taxa de Administração</b>	336.551,59	0,22	397.342,73	0,19	328.877,22	0,15	406.543,97	0,14
<b>Outras despesas administrativas (Cartório, Correspondência, Tx. Escrituração de Cotas e Despesa de condomínio)</b>	975.970,25	0,63	832.396,46	0,39	344.125,88	0,16	178.230,16	0,06
<b>Outras despesas operacionais</b>	-	-	72.519,50	0,03	72.519,50	0,03	-	-

\*PL - Patrimônio líquido médio do semestre em referência.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL SÃO DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, SUJEITO A MODIFICAÇÕES, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE DO FUNDO. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA: (I) DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO OU DE SUAS RESPECTIVAS COLIGADAS; (II) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; (III) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC; OU, AINDA, (IV) DE QUALQUER OUTRA PESSOA OU ENTIDADE. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO E PROSPECTO DO FUNDO.

SAC - Alô Bradesco - 0800 704 8383

Deficiência Auditiva ou de Fala – 0800 722 0099

Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio.

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria - 0800 727 9933

Das 08h às 18h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.

**BEM DTVM LTDA.**

**Tel. (11) 3684-4522**

**www.bradescobemdtvm.com.br**