

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Denominação	Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas (“FUNDO”)
CNPJ	11.281.322/0001-72
Gestor do Portfólio de Ativos	Latour Capital Do Brasil Ltda. (“LATOURL”)”)
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.

**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.
Valor de Mercado	R\$ 83.300.000,00. Valor baseado em laudo de avaliação de 2016.

<b>Locatário</b>	<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\$ 584.040,00 (conforme aprovado em AGC realizada no dia 25.10.2016)
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.
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.
Valor de Mercado	R\$ 42.000.000,00. Valor baseado em laudo de avaliação 2016.
Área Locável	Total da área útil disponível para locação

**DOS ESFORÇOS PARA LOCAÇÃO**

O Fundo utiliza o serviço de *Agency Leasing* prestados pela Cushman & Wakefield, considerando todo o trabalho que tem sido realizado pela empresa, o qual visa a adoção de uma prospecção mais intensa das Torres Vargas e Boa Vista.

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)

A Cushman & Wakefield mantém em seu site (<http://www.cushmanwakefield.com.br>) a divulgação de anúncios referente aos imóveis ofertados para locação. Também se encontra inserido anúncio na fachada do edifício do Torre Vargas, tendo em vista a sua integral disponibilidade.

## MERCADO IMOBILIÁRIO – RIO DE JANEIRO<sup>1</sup>

A taxa de vacância no mercado de escritórios corporativos CBD (*Central Business District*) AA+ do Rio de Janeiro se manteve estável entre os trimestres informados nos relatórios anteriores.

Conforme análise do mercado imobiliário carioca do 3º trimestre de 2016 elaborado pela Cushman & Wakefield, são aguardados 274 mil m<sup>2</sup> de novos espaços corporativos Classe AA+ nas regiões CBD do Rio de Janeiro para 2016, sendo que, caso se concretizem, essas novas entregas alavancarão a vacância à patamares ainda maiores.

Nesse sentido, de acordo com esta análise, espera-se que a tendência de aumento de vacância no Rio de Janeiro continue no médio prazo, sendo revertida somente quando a situação dos principais setores que compõem a demanda por espaço na cidade melhorarem. Ademais, preços mais módicos na região do Porto ou Cidade Nova podem arrebatar inquilinos do Centro que se encontrem em período de renegociação, se mostrando como alternativa viável para os ocupantes.

<sup>1</sup>Informações extraídas do relatório da Cushman&Wakefield com base no 3º trimestre de 2016 divulgado em <http://www.cushmanwakefield.com.br/>.

## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo distribui semestralmente aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos a distribuir são apurados segundo o regime de caixa, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93.

A título de antecipação, esses resultados auferidos são distribuídos mensalmente, no 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no 8º (oitavo) Dia Útil do mesmo mês.

Rendimento a Distribuir por cota em 20/01/2017	1,98
% de Distribuição dos Rendimentos	99,19%

Rendimentos Distribuídos - R\$/Cota							
Mês	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
JANEIRO	7,90	8,47	9,16	9,45	7,25	3,45	1,98
FEVEREIRO	7,94	8,56	9,06	9,28	7,56	3,45	
MARÇO	7,95	8,52	9,12	9,52	7,60	3,45	
ABRIL	7,89	8,28	8,89	9,54	6,97	3,30	
MAIO	7,85	8,52	9,04	9,44	7,66	3,38	
JUNHO	7,90	8,47	8,96	9,55	6,18	3,16	
JULHO	7,94	8,46	9,08	9,52	5,70	3,27	
AGOSTO	7,95	8,51	9,07	9,50	5,70	3,37	
SETEMBRO	7,94	8,48	9,07	9,52	5,79	3,40	
OUTUBRO	8,58	8,75	9,20	10,13	3,55	3,25	

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

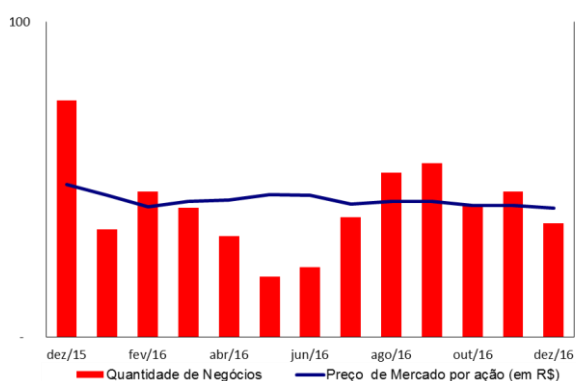
[www.bradescobemdtvm.com.br](http://www.bradescobemdtvm.com.br)

<b>NOVEMBRO</b>	8,63	9,60	9,65	7,06	3,58	1,88
<b>DEZEMBRO</b>	8,65	9,24	9,41	7,65	3,45	2,00

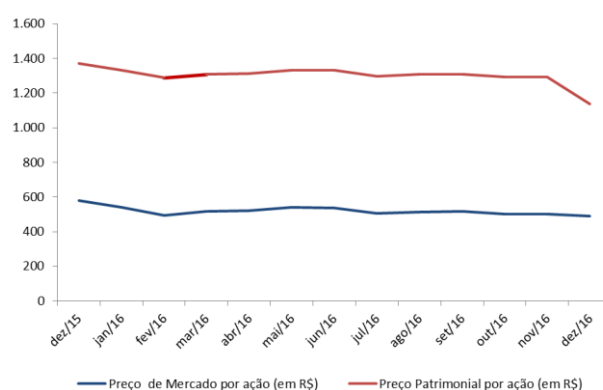
## MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FUNDO são negociadas na BM&FBovespa desde 29/04/2010. Os gráficos abaixo demonstram a evolução do período de 1(um) ano da cotação de fechamento, quantidade de negócios e o comparativo entre os valores de mercado e patrimonial.

Quantidade de Negócios x Preço de Fechamento



Valor de Mercado x Valor Patrimonial



## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em dezembro de 2016, a Administradora procedeu ao ajuste no valor dos imóveis para refletir o valor justo dos ativos classificados como propriedade para investimento.

A avaliação dos imóveis para data-base de outubro de 2016, totalizou o valor de R\$ 125.300.000,00, sendo R\$ 83.300.000,00 relativo à Torre Boa Vista e R\$ 42.000.000,00 relativo à Torre Vargas.

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**