

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário -  
Presidente Vargas

CNPJ nº 11.281.322/0001-72

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

**Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa – Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações contábeis</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Av. Dionysia Alves Barreto, 500 - 10º andar - Cj. 1001 - Centro

06086-050 - Osasco/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 2856-5300

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

**Aos**  
**Cotistas e à Administração do**  
**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
*Osasco – SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas (“Fundo”) (Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2019, 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 imobiliários.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo dos imóveis destinados à renda do Fundo

Veja a Nota 5a das demonstrações contábeis

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui investimento em imóveis destinados à renda, que representam 98,94% de seu patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira por meio da metodologia de fluxo de caixa descontado, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas, taxas de desconto e capitalização, perpetuidade e projeção de receitas e despesas. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, bem como da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos dos imóveis destinados à renda no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório sem modificações em 18 de março de 2019.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente, e que, dessa maneira constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Osasco, 11 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP-028567/F

  
Carlos Massao Takauthi  
Contador CRC 1SP206103/O-4

**Balço patrimonial**  
Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>% sobre PL</b>	<b>2018</b>	<b>% sobre PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>1.085</b>	<b>1,41</b>	<b>1.012</b>	<b>1,01</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	491	0,64	425	0,55
Contas a receber		229	0,30	222	-
Adiantamento de condomínio		365	0,47	365	0,46
<b>Não circulante</b>		<b>76.200</b>	<b>98,94</b>	<b>78.500</b>	<b>98,99</b>
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados	5(a)	76.200	98,94	78.500	98,99
<b>Total do ativo</b>		<b>77.285</b>	<b>100,35</b>	<b>79.512</b>	<b>100,00</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>% sobre PL</b>	<b>2018</b>	<b>% sobre PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>271</b>	<b>0,34</b>	<b>206</b>	<b>0,26</b>
Encargos a pagar - Auditoria		63	0,08	62	0,08
Valores a Pagar - Administração	15	42	0,05	40	0,05
Valores a Pagar - Gestora	15	26	0,03	24	0,03
Demais valores a pagar		47	0,06	45	0,06
Rendimentos a distribuir		93	0,12	35	0,04
<b>Patrimônio líquido</b>	10	<b>77.014</b>	<b>100,00</b>	<b>79.306</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		195.000	253,20	195.000	245,88
Lucros acumulados		7.122	9,25	4.787	6,04
Distribuição de resultados		(125.108)	(162,45)	(120.481)	(151,92)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>77.285</b>	<b>100,34</b>	<b>79.512</b>	<b>100,26</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Demonstração do resultado**  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de Reais

Composição do resultado do exercício	Nota	2019	2018
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5(c)	6.829	4.786
Ajuste ao valor justo	6	(2.300)	100
Despesas de condomínio	5(d)	(967)	(955)
Despesas tributos municipais e estaduais	5(d)	(127)	(116)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>3.435</b>	<b>3.815</b>
<b>Outras Receitas/Despesas</b>		<b>(1.100)</b>	<b>(1.141)</b>
Despesas do sistema financeiro		(31)	(10)
Despesa de taxa de fiscalização CVM		(15)	(15)
Despesa de taxa de administração	15	(489)	(461)
Despesa de taxa de controladoria	15	(6)	(6)
Despesa de taxa de gestão	15	(305)	(287)
Despesa de taxa de escrituração	15	(8)	(6)
Despesa de taxa de custódia	15	(6)	(6)
Despesa dos serviços técnicos especializados		(142)	(329)
Despesas diversas		(98)	(21)
<b>Lucro/Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>2.335</b>	<b>2.674</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>195.000</b>	<b>195.000</b>
<b>Lucro/prejuízo por cota integralizada - R\$</b>		<b>11,97</b>	<b>13,71</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada</b>		<b>394,95</b>	<b>406,70</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de resultados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>		<b><u>195.000</u></b>	<b><u>2.113</u></b>	<b><u>(118.139)</u></b>	<b><u>78.974</u></b>
Lucro líquido do exercício		-	2.674	-	2.674
Distribuição de resultados	8	-	-	(2.342)	(2.342)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b><u>195.000</u></b>	<b><u>4.787</u></b>	<b><u>(120.481)</u></b>	<b><u>79.306</u></b>
Lucro líquido do exercício		-	2.335	-	2.335
Distribuição de resultados	8	-	-	(4.627)	(4.627)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b><u>195.000</u></b>	<b><u>7.122</u></b>	<b><u>(125.108)</u></b>	<b><u>77.014</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Demonstração dos fluxos de caixa-Método direto**  
**Método direto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
*Em milhares de Reais*

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	6.822	4.564
Pagamento de despesas com condomínio	(1.012)	(955)
Pagamento de despesas tributárias	(127)	(116)
Pagamento de taxa de administração	(486)	(459)
Pagamento de taxa de gestão	(303)	(287)
Pagamento de taxa de controladoria	(6)	(6)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(185)	(319)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(15)	(15)
Demais pagamentos operacionais	(53)	(44)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>4.635</b>	<b>2.363</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(4.569)	(2.311)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>(4.569)</b>	<b>(2.311)</b>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	66	52
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	425	373
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios</b>	<b>491</b>	<b>425</b>
<b>Reconciliação do lucro/prejuízo líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido dos exercícios	2.335	2.674
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	2.300	(100)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(7)	(222)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	7	11
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>4.635</b>	<b>2.363</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM 571 de 25 de outubro de 2015 que alterou a Instrução CVM 472, e iniciou suas atividades em 29 de abril de 2010.

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 4.373/14, do Conselho Monetário Nacional.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3.

O Fundo tem por objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição e exploração dos imóveis prontos denominados (i) Edifício Torre Boa Vista, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 850, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro e; (ii) Edifício Torre Vargas, edifício comercial localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 7.

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 de portfólio de ativos do Fundo é realizada pela Latour Capital do Brasil Ltda.

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável. As demonstrações contábeis 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**

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende ao valor justo dos imóveis. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

**(a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

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

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

**(c) 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.

**(d) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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.

**(e) Valores a receber**

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

**(f) Valores a pagar**

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

**(g) Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração do resultado, é apurado considerando-se o lucro/prejuízo líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes 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 contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**5. Propriedades para investimento**

**(a) Descrição das propriedades para investimentos**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de ativos classificados como propriedades para investimento está assim composto:

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Edifício Torre Boa Vista (i)	49.500	50.800
Edifício Torre Vargas (ii)	26.700	27.700
<b>Total</b>	<b>76.200</b>	<b>78.500</b>

**(i) 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 com uma área construída total de 12.844,51 m<sup>2</sup> em um terreno de 544,00 m<sup>2</sup> de área bruta e 50 (cinquenta) vagas de garagem demarcadas, localizadas no prédio imediatamente à frente, o Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101.

**(ii) Torre Vargas**

Imóvel pronto denominado Edifício Torre Vargas, comercial, localizado na Avenida Presidente 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 com uma área construída de 7.722,51 m<sup>2</sup> e mais 5 (cinco) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara.

**(b) Valor justo das propriedades para investimentos**

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o valor justo dos imóveis foram apurados com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil.

Os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data-base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Torre Boa Vista		Torre Vargas	
	2019	2018	2019	2018
Método Utilizado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado			
Período de análise	10 anos	10 anos	10 anos	10 anos
Taxa de Desconto	9,75% ao ano	10,25% ao ano	10,25% ao ano	10,75% ao ano
Taxa de Capitalização   Perpetuidade ( <i>cap rate</i> )	8,50% ao ano	9,0% ao ano	9,0% ao ano	9,5% ao ano
Área bruta locável	12.844,51 m <sup>2</sup>		7.722,51 m <sup>2</sup>	
Observação	Como o imóvel encontra-se 78,42% ocupado, o fluxo de receitas considera inicialmente, além do contrato vigente, um período de absorção para os conjuntos vazios, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio de perpetuidade.		Como o imóvel encontra-se 100% ocupado, o fluxo de receitas considera inicialmente o contrato vigente, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída de investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando a princípio da perpetuidade.	

A Colliers International possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

A movimentação das propriedades para investimento está descrita a seguir:

<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>78.400</b>
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	100
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>78.500</b>
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(2.300)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>76.200</b>

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados e as coberturas de seguro dos ativos imobilizados foram contratadas pela administração por valor considerado suficiente para cobrir eventuais sinistros.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**(c) Receitas de aluguéis**

**(i) Torre Boa Vista**

O imóvel encontra-se parcialmente locado à Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC, cujo contrato atual tem como objeto a locação, do 2º ao 16º e 22º pavimentos, cobertura e 39 vagas de garagem. Os demais pavimentos e 11 vagas de garagem estão disponíveis para locação.

Em 17 de agosto de 2017, foi divulgado fato relevante ao mercado, no qual foi informado que a Administradora recepcionou, por meio da Gestora, ofício contendo solicitação da Agência Nacional de Aviação Civil (“ANAC”) para ajuste do valor relativo ao contrato de R\$ 584 para R\$ 308. Conforme fato relevante divulgado ao mercado para conhecimento dos cotistas em 18 de outubro de 2017, após as negociações conduzidas pela Gestora do Fundo com a ANAC, o valor relativo ao contrato de locação, foi ajustado, a partir do mês de referência outubro de 2017, para R\$ 327 por mês, com a prorrogação da vigência do contrato por mais 2 anos.

Conforme divulgado no fato relevante de 08 de novembro de 2018, em atenção a solicitação da ANAC para a não aplicação do reajuste anual apurado conforme o contrato de locação, pelo Índice Geral de Preços de Mercado (“IGP-M”), que no período correspondeu ao percentual de 10,04958%. Após tratativas entre a ANAC e a Gestora do Fundo, com a participação da Administradora, foi negociado o reajuste do contrato de locação de forma que o aluguel passe de R\$ 327 para R\$ 343, com aplicação de 50% do IGP-M e vigência a partir do mês de referência novembro de 2018.

Conforme 8º termo de apostilamento ao contrato nº 030/ANAC/2008 firmado entre a ANAC e o Fundo, foi negociado o reajuste anual do contrato de locação com base no IGP-M, cujo valor de aluguel mensal passou de R\$ 343 para R\$ 355, com vigência a partir do mês de outubro de 2019.

**(ii) Torre Vargas**

Conforme Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais, firmado em 3 de novembro de 2017, o imóvel encontra-se totalmente locado ao Grupo Hospitalar do Rio de Janeiro - Ltda. (Assim Saúde) com início em 3 de novembro de 2017 e término do contrato em 1º de novembro de 2022, cujo prazo de vigência é de 5 anos, com o valor total do aluguel mensal de R\$ 200, para a data base de novembro de 2017, reajustado anualmente corrigido pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), desde que positiva. O Fundo concedeu ao locatário o prazo de carência de 9 meses no primeiro ano de vigência do contrato de locação até o dia 31 de julho de 2018, sendo devido o pagamento de aluguel a partir de 1º de agosto de 2018.

Em novembro de 2018, conforme estabelecido no contrato de locação, o aluguel foi reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado, o valor do aluguel passou de R\$ 200 para R\$ 222. O valor reajustado aplica-se a partir da competência de novembro de 2018, cujo pagamento é até o quinto dia do mês de dezembro de 2018.

O valor do aluguel mensal foi reajustado pelo IGP-M conforme estabelecido no contrato de locação e passou de R\$ 222 para R\$ 229, com vigência a partir do mês de novembro de 2019.

**(d) Despesas de condomínio e de tributos**

O imóvel Torre Boa Vista encontra-se totalmente locado do 2º ao 16º e 22º pavimentos, cobertura e 39 vagas de garagem, sendo que os demais pavimentos, que representa 21,58% da área bruta locável estão disponíveis para locação e por este motivo, o fundo possui despesas com condomínio e IPTU

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

referentes aos andares vagos.

No exercício findo em 31 de dezembro 2019 a despesa com condomínio e IPTU foi de R\$ 1.094 (R\$ 1.071 em 2018), registrados nas contas “Propriedades para investimento – Despesas com condomínio” e “Propriedades para investimento – Despesas tributos municipais e estaduais”.

## 6. 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 2019 e de 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>Nível 3</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>		
Propriedades para investimento		
Edifício Torre Boa Vista	49.500	50.800
Edifício Torre Vargas	26.700	27.700
<b>Total do ativo</b>	<b>76.200</b>	<b>78.500</b>

## 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.



**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 de risco. 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 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

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 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

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 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 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

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

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.

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

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

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 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

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas  
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Notas explicativas às demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2019 e de 2018  
Em milhares de reais, exceto quando especificado**

---

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 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 no Prospecto da oferta, 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 obtidos na Oferta inicial, 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 aos pagamentos de despesas extraordinárias não cobertas pelos Locatários, tais como, rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam consideradas rotineiras de manutenção. O pagamento de tais despesas poderá ocasionar uma redução na 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, 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.

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

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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, aquele 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 no Prospecto e no Laudo de Avaliação envolvem riscos e incertezas que deverão ser avaliados pelos potenciais investidores do Fundo. O Prospecto, bem como o Laudo de Avaliação, contém 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 no prospecto da oferta e/ou no Laudo de Avaliação dos Imóveis.

**(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. Patrimônio líquido do Fundo**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 77.014 (R\$ 79.306 em 2018) representado por 195.000 cotas, subscritas e integralizadas em 29 de abril de 2010.

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.

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.



**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**9. 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>Variação da cota (%) (*)</b>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	79.187	394,946036	2,95
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	79.010	406,699276	3,45

(\*) 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 2019 e de 2018, os valores médios dos 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 2019	4.627	195.000	23,73
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	2.342	195.000	12,01

**10. Emissões e resgates de cotas**

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas até 195.000 (cento e noventa e cinco mil) cotas, com valor unitário inicial para subscrição de R\$1.000,00 (mil reais). As ofertas públicas primárias de Cotas do Fundo deram-se por meio das instituições ofertantes e foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, tendo sido realizada em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento.

Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá 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 a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo ou 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, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- (c) nas novas emissões, os Cotistas poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e
- (e) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

Mediante indicação do gestor do portfólio de ativos e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo poderá ser feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

**11. Base de cálculo da distribuição de resultados**

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 2019, o Fundo distribuiu R\$ 4.627 (R\$ 2.342 em 2018) de rendimentos, com pagamento efetivo de R\$ 4.470 (R\$ 2.311 em 2018) e R\$ 157 a distribuir referente ao exercício de 2019 (R\$ 31 em 2018).

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro/Prejuízo do exercício	2.335	2.674
Ajuste ao valor justo	2.300	(100)
Varição dos aluguéis recebidos antecipadamente	(12)	(16)
Varição das receitas/despesas (não recebidas / não pagas)	58	(180)
<b>Lucro Base caixa - art.1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b><u>4.681</u></b>	<b><u>2.378</u></b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>4.627</b>	<b>2.342</b>
<b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b>	<b>98,85%</b>	<b>98,49%</b>

**12. 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código PRSV11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota em Reais</b>
28/12/2018	345,01
31/01/2019	350,00
28/02/2019	340,01
29/03/2019	337,00
30/04/2019	349,30
31/05/2019	444,82
28/06/2019	456,00
31/07/2019	456,00
30/08/2019	400,01
30/09/2019	412,01
31/10/2019	410,13
29/11/2019	417,96
30/12/2019	439,00

**13. 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

**14. 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\$ 79.187 (R\$ 79.010 em 2018) são os seguintes:

	Taxa de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração		Outras despesas	
	R\$	%	R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	814	1,03	1.380	1,74
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	766	0,97	1.446	1,83

**15. 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 quinto dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a despesa da taxa de administração, controladoria, custódia, escrituração e gestão foi de R\$ 814 (R\$ 766 em 2018), 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 taxa de performance, ingresso e saída.

**16. Partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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	305	Latour Capital do Brasil Ltda.	Gestora
Taxa de controladoria	6	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	489	BEM DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	6	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	8	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	814		

**Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas**  
**(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**Notas explicativas às demonstrações contábeis em**  
**31 de dezembro de 2019 e de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

<b>Operação</b>	<b>Saldo</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>
Conta Corrente	491	Banco Bradesco S.A.	Administradora

**17. 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.

**18. 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.

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

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG 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.

**20. Demandas judiciais**

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

**21. Informações adicionais**

Contador:  
Ricardo Ignácio Rocha  
CRC 1 SP 213357/O-6 T-PR

Diretor responsável:  
André Bernardino da Cruz Filho