

INFORMAÇÕES GERAIS

Denominação	Fundo de Investimento Imobiliário – Presidente Vargas (“FUNDO”)
Gestor (Administrador de Carteira)	Latour Capital Do Brasil Ltda. (“LATOUR”)
CNPJ	11.281.322/0001-72
Administrador	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	67,73
Imóvel Comercial	Edifício Torre Vargas	48.722.000,00	31,53

*PL – Patrimônio Líquido do FUNDO no ultimo 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 ²
Locatário	Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC
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	Disponível para locação
Área Locável	17º ao 21º pavimentos e 11 vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101.

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

Observação	Em 10 de novembro de 2015, foi divulgado fato relevante com relação a manutenção do preço do contrato de locação sem a aplicação do reajuste contratual para os próximos doze meses (outubro de 2015 à setembro de 2016), após análise de pleito do locatário. A análise, pela Administradora e pela Gestora, considerou a compatibilidade da repactuação do contrato <i>vis a vis</i> os preços de locação praticados e o aumento do índice de vacância na região do Imóvel, baseados inclusive em estudos de mercado divulgados por empresa especializada independente, concordando assim com a manutenção do valor relativo ao último aluguel, o qual correspondeu ao valor de R\$/m ² 114,43 (cento e quatorze reais e quarenta e três centavos por metro quadrado).
------------	---

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 ²
Locatário	Disponível para locação
Área Locável	6.435 m ²

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 ano de 2015.

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE

Não existe a perspectiva de: (i) aquisição de novos imóveis; 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

De acordo com a análise realizada pela LATOUR, a atual expectativa político-econômica, principalmente no que tange os rumos da economia brasileira, trouxe um impacto relevante no PIB do 2º (segundo) semestre de 2015, tal indicador continua em queda pela manutenção da taxa básica de Juros (Selic), estagnação da política de crédito, instabilidade da moeda brasileira frente ao Dólar Norte Americano e a fragilidade política que ainda permeia as esferas do Executivo e do Legislativo.

A polarização do quadro político e a falta de perspectivas de uma recuperação econômica no curto prazo mantiveram em cheque o desaquecimento da economia e a postergação de investimentos de infraestrutura, coibindo assim qualquer esperança de um incremento da atividade imobiliária. A tendência é de um acentuado desaquecimento do segmento em todo Brasil também para o ano de 2016. Com isso, a demanda líquida do setor imobiliário vem sofrendo uma retração sem precedentes.

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.

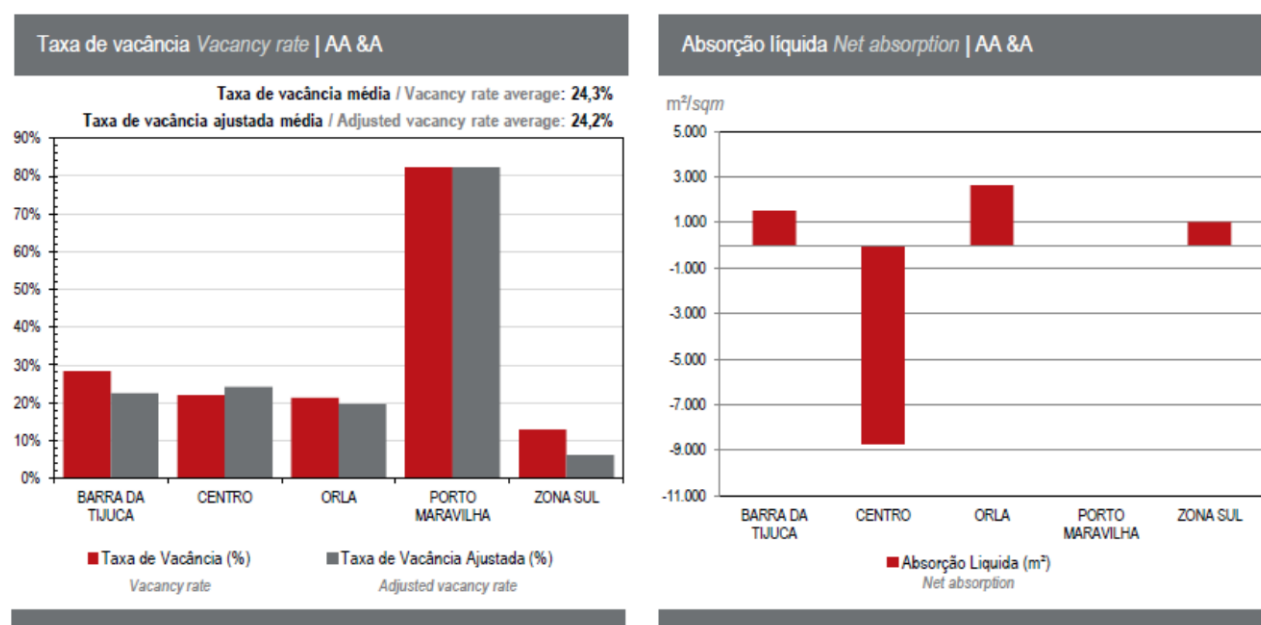
Ouvidoria - 0800 727 9933

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

BEM DTVM LTDA.**Tel. (11) 3684-4522****www.bradescobemdtvm.com.br**

A demanda por lajes corporativas segue a tendência de baixa da atividade econômica que influenciaram diretamente no preço das locações. Para o 1º(primeiro) semestre de 2016 continuaremos a conviver com a forte elevação das taxas de vacância.

Comparado com o 4º trimestre do ano anterior, observou-se que no mesmo período do ano passado houve uma absorção líquida negativa de 3,6 mil m² no mercado do Rio de Janeiro. A justificativa para dito resultado se encontra nos deslocamentos causados por redimensionamentos corporativos como o anunciado pela Petrobrás e *upgrades* decorrentes da busca dos locatários por maior qualidade entre as classes de empreendimentos ofertados que resultaram na devolução de grandes espaços de lajes corporativas. Desconsiderando a região do Porto Maravilha, todas as demais regiões, sem exceção, apresentaram absorção líquida negativa. O mercado do Centro do Rio foi particularmente afetado pelas devoluções de espaço e reduções de empresas. A região da Orla do Rio de Janeiro foi a que apresentou a maior absorção líquida, com aproximadamente 2,7 mil m².



Em relação ao trimestre anterior, a média dos preços locatícios praticados no mercado apresentou queda de 4,6% no 4º trimestre de 2015, fechando na média em R\$109/m²/mês. A redução foi de aproximadamente 12% em relação ao mesmo período do ano anterior e de 14,9% em relação ao mesmo período de 2013. O segmento corporativo Classe A apresentou queda de aproximadamente 9,7% nos preços praticados, encerrando o período no patamar de R\$ 102/m²/mês, já o segmento AA fechou o ano com uma queda de 3,5%, com registro de negócios na casa dos R\$ 116/m²/mês.

No último trimestre de 2015 foram entregues mais 5 (cinco) novos edifícios em toda a cidade: 1(um) no Porto Maravilha, 1 (um) na Orla e 3 (três) no Centro. Este volume entrante representa aproximadamente 2% do estoque, composto por construção de alto padrão. Atualmente verifica-se um estoque de lajes corporativas de mais de 1,90 milhões de m². Ao longo de 2016 serão aproximadamente 186 mil m² de novo estoque. Isso posto, o estoque total de alto padrão do Rio de Janeiro deverá alcançar a marca dos 2,1 milhões de m², pois a tendência é de entrega recorde.

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.

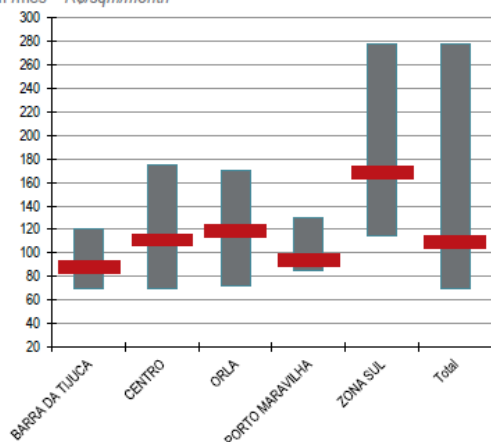
BEM DTVM LTDA.

Tel. (11) 3684-4522

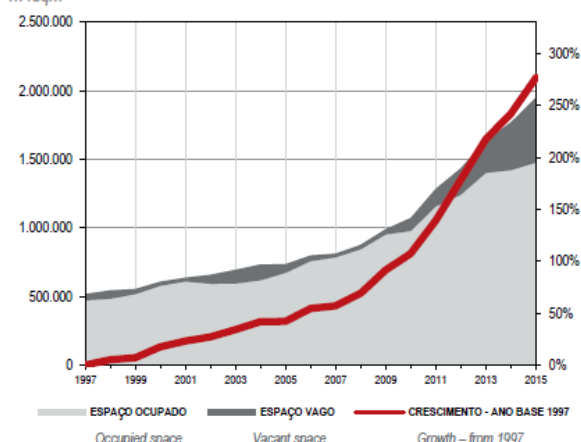
www.bradescobemdtvm.com.br

Preços Prices | AA & A

R\$/m²/mês – R\$/sqm/month


Evolução do estoque Growth of stock | AA & A

m²/sqm


RENTABILIDADE DE COTAS

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
30/06/2014	290.053.882,40	195.000,00	1.487,46	0,01%
31/12/2014	213.745.946,38	195.000,00	1.096,13	-26,31%
30/06/2015	213.366.238,17	195.000,00	1.094,19	-0,18%
31/12/2015	154.516.963,42	195.000,00	792,40	-27,58%

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

FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2015	2014
Recebimento de Aluguéis	14.682,00	23.014,00
Recebimento de Taxas de Condominiais	2.386,00	
Despesas com Condomínio	(1.157,00)	
Despesas Tributárias	(134,00)	
Pagamento da Taxa de Administração	(386,00)	(193,00)
Pagamento da Taxa de Gestão	(273,00)	(363,00)
Pagamento da Taxa de Controladoria	(72,00)	(254,00)
Despesa de serviços técnicos especializados	(18,00)	(56,00)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(33,00)	(31,00)
Despesa de auditoria	(40,00)	(33,00)
Demais Pagamentos	(309,00)	(609,00)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	14.646,00	21.475,00
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos aos Cotistas	(14.615,00)	(21.481,00)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(14.615,00)	(21.481,00)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	31	(6)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	9	15
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	40	9

ENCARGOS DO FUNDO

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

DESPESAS	2015				2014			
	2° SEMESTRE	% PL*	1° SEMESTRE	% PL*	2° SEMESTRE	% PL*	1° SEMESTRE	% PL*
Publicação (Anbima)	2.032,96	0	1.967,37	0	1.960,58	0	26.289,17	0,01
Sistema Financeiro (Tx. CVM, Despesas de Contas)	21.590,57	0,01	69.240,60	0,03	146.658,60	0,05	145.556,56	0,05
Serviços técnicos especializados (Auditoria)	38.680,00	0,02	48.020,00	0,02	44.828,25	0,02	35.841,64	0,01
Taxa de Administração	397.342,73	0,19	328.877,22	0,15	406.543,97	0,14	403.382,47	0,14
Outras despesas administrativas (Cartório, Correspondência, Tx. Escrituração de Cotas e Despesa de condomínio)	832.396,46	0,39	344.125,88	0,16	178.230,16	0,06	2.175,06	0
Outras despesas operacionais	72.519,50	0,03	72.519,50	0,03	-	-	-	-

*PL - Patrimônio líquido médio do semestre em referência.

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

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