

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PRESIDENTE VARGAS

CNPJ/MF nº 11.281.322/0001-72  
 Código ISIN: BRPRSVCTF008  
 Código de Negociação na BM&FBOVESPA: PRSV11

## ANÚNCIO DE INÍCIO DA PRIMEIRA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS

A BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, Prédio Novíssimo, 4º andar e inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.066.670/0001-00, na qualidade de administradora (a "Administradora"), e o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar e inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.271.464/0001-19, na qualidade de coordenador líder (o "Coordenador Líder"), comunicam o início, nesta data, da distribuição pública (a "Oferta") de até 195.000 cotas (as "Cotas") de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - PRESIDENTE VARGAS (o "Fundo"). As Cotas têm o valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), podendo a Oferta chegar ao montante de

# R\$195.000.000,00

A Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") concedeu o registro para distribuição pública das Cotas em 18 de março de 2010, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/004 (a "Oferta"), de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (a "Instrução CVM 472" e a "Instrução CVM 400", respectivamente), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### I. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 1. Emissor:** É o Fundo de Investimento Imobiliário - Presidente Vargas, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 27 de outubro de 2009, por ato de deliberação da Administradora, com seus atos constitutivos devidamente arquivados no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o nº 235.524, em 27 de outubro de 2009, nos termos da Instrução CVM 472, conforme alterada, e do seu regulamento, datado também de 27 de outubro de 2009 (o "Regulamento").
- 2. Quantidade de Cotas:** Serão emitidas até 195.000 Cotas.
- 3. Montante da Oferta:** A Oferta terá o montante de até R\$195.000.000,00.
- 4. Valor Unitário de Emissão das Cotas:** O valor unitário de emissão das Cotas é R\$1.000,00, na primeira Data de Emissão (conforme definido abaixo).
- 5. Volumes da Distribuição:** Será de R\$195.000.000,00, no caso de distribuição total ("Volume Máximo"), e de R\$122.000.000,00, no caso de distribuição parcial ("Volume da Distribuição Parcial").
- 6. Montante Mínimo de Distribuição:** Será admitida a distribuição parcial, sendo que a Oferta somente será mantida se for colocado o valor de R\$122.000.000,00, sendo neste caso (i) adquirida apenas a Torre Boa Vista pelo Fundo; e (ii) observado o Volume da Distribuição Parcial, ou seja, R\$122.000.000,00 ("Montante Mínimo").
- 7. Valor Mínimo de Investimento:** No ato de subscrição das Cotas, o valor mínimo de aplicação no Fundo será de R\$5.000,00.
- 8. Data de Emissão:** A data de emissão é a data em que os recursos decorrentes da subscrição e integralização das Cotas, em moeda corrente nacional, são colocados pelos investidores à disposição do Fundo, nos termos do Regulamento, a qual deverá ser, necessariamente, um Dia Útil (a "Data de Emissão").
- 9. Resgate das Cotas:** Nos termos do disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
- 10. Data de Início de Distribuição Pública:** A Oferta terá início na presente data.
- 11. Período de Distribuição das Cotas:** As Cotas serão distribuídas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do presente anúncio de início de distribuição (o "Anúncio de Início" e o "Período de Distribuição", respectivamente).
- 12. Condições de Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro, por intermédio do Sistema de Distribuição de Ativos DDA da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (a "BM&FBOVESPA"), e serão integralizadas à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional, devendo os recursos serem colocados à disposição do Fundo por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos imediatamente disponível, autorizado pelo BACEN, para a conta do Fundo indicada pela Administradora, servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação. A subscrição das Cotas será feita nos termos do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, nos quais serão especificadas as condições da subscrição e integralização. O Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora, servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. Os pedidos de subscrição poderão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao Participante Especial ou às Corretoras Consorciadas (em conjunto, as "Instituições Intermediárias"), a quem caberá, observados (i) o limite das Cotas emitidas, (ii) o valor mínimo de investimento indicado no item 7 acima e (iii) o público-alvo previsto no Regulamento, aceitá-las ou não, observados os procedimentos de distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. No ato de subscrição das Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Boletim de Subscrição, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pela Administradora, pelo Custodiante ou pelo Gestor do Portfólio de Ativos, nos termos do Regulamento. A condição de cotista caracteriza-se pela inscrição do nome do respectivo investidor no registro de cotistas do Fundo. Será admitida a distribuição parcial, sendo que a Oferta somente será mantida se for colocado o valor de R\$122.000.000,00, sendo, neste caso, (i) adquirida apenas a Torre Boa Vista pelo Fundo; e (ii) observado o Volume da Distribuição Parcial, ou seja, R\$122.000.000,00. Caso a totalidade das Cotas objeto da Oferta tenha sido subscrita, atingindo o Volume Máximo, isto é, R\$195.000.000,00, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado, sendo que, nessa hipótese, tanto a Torre Boa Vista quanto a Torre Vargas 914 serão adquiridas pelo Fundo.
- 13. Regime de Distribuição e Instituição Responsável pela Distribuição das Cotas:** As Cotas serão colocadas, durante o Período de Distribuição, em regime de melhores esforços de distribuição, pelo Coordenador Líder, pelo Participante Especial e pelas Corretoras Consorciadas, sendo que estas realizarão esforços de colocação exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos). O Coordenador Líder da Oferta e responsável pela distribuição das Cotas é o Banco Bradesco BBI S.A.
- 14. Negociação:** As Cotas do Fundo serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA, por meio do MEGABOLSA, observado que os respectivos Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência das Cotas de sua titularidade.
- 15. Aplicação dos Recursos pelo Fundo:** Os recursos provenientes da emissão das Cotas serão preponderantemente utilizados pelo Fundo na aquisição, para exploração comercial, do (i) Edifício Torre Boa Vista, 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 50 vagas de garagem demarcadas, localizadas no prédio imediatamente à frente, o Edifício Auto Parque Guanabara, situado na Avenida Passos, nº 101 (a "Torre Boa Vista"); e (ii) Edifício Torre Vargas 914, edifício comercial localizado 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 cinco vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara (a "Torre Vargas 914" e, em conjunto com a Torre Boa Vista, os "Imóveis"). Ainda, uma parcela dos recursos obtidos com a presente Oferta será destinada (i) ao pagamento de custos relativos à Oferta e (ii) ao adiantamento de R\$300.000,00 à conta condomínio da Torre Boa Vista. No caso de haver apenas a subscrição do Montante Mínimo, os recursos captados serão utilizados somente para a aquisição da Torre Boa Vista e para o pagamento das despesas indicadas nos itens (i) e (ii) acima.
- 16. Público-Alvo:** A Oferta será destinada (i) a pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento cujos valores de investimento excedam o limite de aplicação de R\$500.000,00, fundo de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e Investidores Não Residentes que invistam no País por meio da Resolução BACEN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Investidores Institucionais"); e (ii) pessoas físicas e jurídicas não financeiras e clubes de investimento (registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor), residentes e domiciliados no Brasil, cujos valores de investimento sejam iguais ou inferiores a R\$500.000,00, que não sejam considerados Investidores Institucionais, desde que decidam participar da Oferta por meio da efetivação de Pedidos de Reserva ("Investidores Não Institucionais"), observado o investimento mínimo de R\$5.000,00. A Latour Capital do Brasil Ltda., na qualidade de gestor do portfólio de ativos imobiliários do Fundo (a "Latour Capital"), informou ao Coordenador Líder o interesse, por si e/ou por meio de sociedades do seu grupo econômico, incluindo seus respectivos funcionários, diretores, acionistas e/ou prestadores de serviços, bem como os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma dessas pessoas (as "Pessoas Vinculadas Latour Capital"), em subscrever e integralizar Cotas no valor de aproximadamente R\$20 milhões, podendo esse valor ser ajustado para mais ou para menos conforme a demanda pelos demais investidores. A Latour Capital não assumiu nenhum compromisso perante o Coordenador Líder de assegurar que essa subscrição ocorra ou, ainda, que o Montante Mínimo ou o Volume Máximo seja atingido. A critério do Coordenador Líder, até 100% das Cotas poderão ser destinadas à colocação para Investidores Não Institucionais ("Percentual de Alocação").
- 17. Publicações:** Salvo quando outro meio de comunicação com os Cotistas seja expressamente previsto no Regulamento, quaisquer atos, fatos, decisões ou assuntos relacionados aos interesses dos Cotistas, relativamente ao Fundo, deverão ser ampla e imediatamente divulgados por meio: (i) de anúncio publicado, em forma de aviso, no jornal "Valor Econômico" ou, na sua impossibilidade, em veículo de circulação e alcance equivalente; e (ii) de correio eletrônico enviado ao representante de cada Cotista indicado pelos Cotistas por escrito à Administradora.

- 18. Fatores de Risco:** O Fundo e os demais ativos financeiros integrantes da sua carteira estão sujeitos, conforme o caso, aos seguintes fatores de risco, devidamente detalhados no Prospecto: (i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, (ii) Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária, (iii) Riscos Relacionados aos Imóveis, (iv) Riscos Relacionados ao Fundo, (v) Riscos Relacionados à Oferta e às Cotas, e (vi) outros riscos. Antes de decidir aplicar recursos no Fundo, é recomendada ao investidor a leitura cuidadosa do Prospecto, em especial da seção "Fatores de Risco".
- 19. Inadequação da Oferta:** A Oferta não é adequada para investidores que não se enquadrem no Público-Alvo. A presente Oferta também não é adequada aos investidores que necessitem de ampla liquidez em seus títulos, uma vez que o mercado secundário brasileiro para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário é restrito.

### II. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E AS COTAS

- 1. O Fundo:** O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, em conformidade com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472.
- 2. Objetivo do Fundo:** O objetivo do Fundo é, primordialmente, proporcionar a seus Cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de locação dos Imóveis.
- 3. Prazo de Duração:** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.
- 4. Política de Investimento do Fundo:** O Fundo deverá adquirir e explorar os Imóveis, de forma a proporcionar aos Cotistas rendimento para o investimento realizado, por meio do recebimento de receitas de locação. Ainda, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Imóveis e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 31 do Regulamento, poderá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN; e/ou (ii) cotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional e/ou do BACEN, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. Observadas as regras previstas no Regulamento, em especial as relativas a novas emissões de Cotas, o Fundo poderá adquirir outros imóveis ou participações e/ou direitos sobre imóveis para integrar seu patrimônio, sendo que tais aquisições deverão ser realizadas em condições razoáveis e equitativas, análogas ou mais vantajosas do que aquelas que prevaleçam no mercado.
- 5. Taxa de Performance, Ingresso ou Saída:** Não serão cobradas taxas de performance, ingresso ou saída do Fundo.
- 6. Patrimônio Líquido:** O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma das disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificada na forma do Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos exigibilidades, menos outros passivos.
- 7. As Cotas:** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm a forma nominativa, não possuem valor nominal e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. As Cotas são transferíveis e terão a forma escritural, permanecendo em contas de depósito em nome de seus titulares junto ao Banco Bradesco S.A.
- 8. Formador de Mercado:** A Administradora, visando fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário, contratou o Banco Bradesco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, para prestar os serviços de formador de mercado das Cotas de emissão do Fundo.

### III. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

- 1. Administração:** O Fundo é administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Deus, Prédio Novíssimo, 4º andar, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, e inscrita no CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00.
- 2. Gestão do Portfólio de Ativos Imobiliários:** O portfólio de ativos imobiliários do Fundo será gerido pela Latour Capital do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 19º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e inscrita no CNPJ sob o nº 08.278.785/0001-70.
- 3. Administração dos Imóveis:** Os serviços de administração e manutenção dos Imóveis do Fundo são realizados, inicialmente, pela Jones Lang Lasalle, sociedade anônima com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 23º andar, conjuntos 2.305/06/07, Brooklin Novo, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0001-12.
- 4. Custódia e Escrituração:** Para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo, de custódia e controle dos ativos integrantes da carteira do Fundo, foi contratado o Banco Bradesco S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Deus, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.
- 5. Auditoria:** Para prestação de serviços de auditoria das contas do Fundo foi contratada a KPMG Auditores Independentes, sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 057.755.217/0001-29.
- 6. Avaliação:** As avaliações dos Imóveis, conforme previstas no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, serão realizadas pela CB Richard Ellis, sociedade com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1.711, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85.

### IV. OUTRAS INFORMAÇÕES

- Os termos e expressões em sua forma singular ou plural, utilizados neste Anúncio de Início e nele não definidos, têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O Regulamento e o prospecto da presente Oferta estão disponíveis para consulta nas sedes e nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Participante Especial, das Corretoras Consorciadas, do Gestor do Portfólio de Ativos, da CVM e da BM&FBOVESPA. Maiores informações, bem como exemplares impressos e/ou em meio eletrônico do prospecto da Oferta poderão ser obtidos nos endereços abaixo indicados:
- Coordenador Líder**  
**BANCO BRADESCO BBI S.A.**  
 Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, São Paulo - SP  
**Internet: [www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas](http://www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas)**
  - Administradora**  
**BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
 Cidade de Deus, Prédio Novíssimo, 4º andar, Osasco - SP  
**Internet: [www.bradescocustodia.com.br](http://www.bradescocustodia.com.br)**
  - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**  
 Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ ou  
 Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP  
**Internet: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)**
  - BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**  
 Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP  
**Internet: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)**
- O prospecto da Oferta e o Regulamento encontram-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.*
- O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DA OFERTA. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS MANTENHAM UM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS NO FUNDO E PARA O INVESTIDOR. EVENTUAL RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTARÁ GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**
- O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DE SUA ADMINISTRADORA, DO CUSTODIANTE, DO GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**
- AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO DA OFERTA, PORÉM NÃO OS SUBSTITUI. ANTES DE DECIDIR APLICAR RECURSOS NO FUNDO, AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DA OFERTA E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO, E DAS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DA OFERTA QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR, ESTÃO EXPOSTOS.**
- "O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DO GESTOR DO PORTFÓLIO DE ATIVOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS".**

Coordenador Líder



Administradora

**BEM DTVM**  
 (Empresa do Grupo Bradesco)

Gestor do Portfólio de Ativos



Corretoras Consorciadas



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"