

# Presidente Vargas FII

PRSV11



JULHO DE 2023

## Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                        | pág. |
|------------------------------------------|------|
| OBJETIVO DO FUNDO                        | 3    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                       | 3    |
| CARTA DA GESTORA                         | 4    |
| MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO | 5    |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                     | 5    |
| DESEMPENHO DO FUNDO                      | 6    |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS                | 8    |
| ED. TORRE BOA VISTA                      | 10   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES  | 13   |
| DOCUMENTOS                               | 14   |



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Presidente Vargas FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento nos Edifícios Torre Boa Vista e Auto Parque Guanabara, localizados na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 211,36**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 89,28**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 17,41 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**195.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**998**

### ABL PRÓPRIA

**10,1 mil m<sup>2</sup>**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2010

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,375% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido \*

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PRSV11

### TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



### Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\*Observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), conforme artigo 9 do Regulamento.

Fonte: Hedge. Data base: julho-23.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

No mês de julho assistimos à continuidade do movimento de valorização dos ativos de renda variável, que segue em evolução desde abril de 2023. O mercado de ações na B3 teve expressiva valorização, subindo 3,27% no mês e acumulando um ganho de 11,13% no ano. O IFIX manteve a perspectiva positiva e subiu 1,33% no mês, a quarta alta mensal consecutiva, levando a uma valorização de 11,51% em 2023. O dólar desvalorizou-se 1,25% no mês e, com isso, o real acumula uma valorização de 10,43% no ano. Os juros continuaram o movimento de fechamento da curva e o IMA-B valorizou-se 0,81%, acumulando uma variação positiva de 12,27% no ano.

Como pudemos ver, os mercados performaram de forma muito positiva para os investidores que acreditaram nos fundamentos do Brasil. Embora o recesso parlamentar tenha contribuído para trazer muita tranquilidade nas últimas semanas do mês, tivemos um começo de julho promissor, com o encaminhamento da reforma tributária e a análise do novo arcabouço fiscal pelo Senado que deve devolver a PEC para a Câmara com algumas mudanças, mantendo, no entanto, a maior parte do texto aprovado anteriormente pelos deputados. Sabemos que o arcabouço vai depender de aumento de arrecadação para se manter efetivo, mas a nova regra para controle das contas públicas no Brasil vai contribuir para manter as contas sob vigilância e, embora o desafio de aumentar a arrecadação em 2024, num montante entre R\$ 100 bilhões e R\$ 130 bilhões, para cumprirmos a promessa de termos déficit zero no próximo ano, seja imenso, acreditamos que um crescimento do PIB nesse e no próximo ano ao redor de 2,50% pode nos entregar o resultado desejado para superarmos essa barreira.

Surpresas positivas não faltaram em julho, como, por exemplo, o aumento da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela agência de rating Fitch, deixando-nos a dois degraus do investment grade. A decisão, segundo a agência, foi motivada por um desempenho econômico mais robusto e pelas novas regras fiscais e medidas tributárias em negociação com o Congresso, que devem ancorar uma consolidação gradual da nossa economia.

Enquanto assistimos o FED, Banco Central americano, subir os juros para o maior patamar em vinte e dois anos nos EUA sancionando mais um aumento de 0,25% e com isso elevando a sua taxa de referência para um intervalo entre 5,25% e 5,50%, por aqui assistimos, no dia 2 de agosto, ao COPOM promover a primeira baixa de juros em três anos e levar a taxa SELIC do Banco Central do Brasil para o nível de 13,25%, surpreendendo os principais analistas econômicos do país que, em sua maioria, acreditavam que esse novo ciclo de baixa de juros no Brasil teria início com um corte da Selic de 0,25%. As boas notícias continuaram com o real atingindo a sua cotação mais alta no dia 26 de julho, ao redor de R\$ 4,71 contra o dólar, no que foi o ponto mais forte de nossa moeda desde 20 de abril de 2022. Pudemos, também, ver o Ibovespa negociar ao redor dos 123.000, o que foi a sua maior cotação no ano.

Continuamos bastante positivos, acreditamos que o Brasil deve atrair capitais estrangeiros, pois o patamar de juros ainda está bastante atrativo em comparação com as maiores economias do mundo e a percepção de que temos uma inflação que caminha para a estabilidade vai permitir que o Banco Central siga no caminho de uma acomodação na política monetária, que trará um novo dinamismo para a nossa economia, com patamares mais altos de crescimento.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**

## MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO

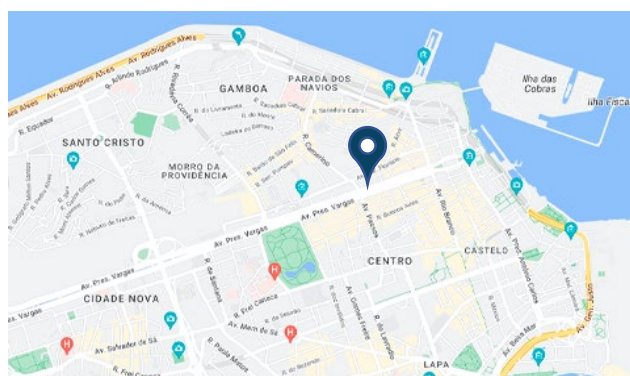
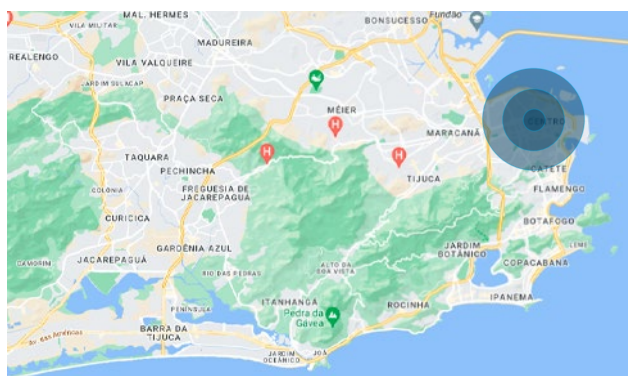
O mercado de escritórios corporativos da cidade do Rio de Janeiro segue há quase dez anos com elevadas taxas de vacância, ao redor de 30% na média. Ainda que basicamente não tenha havido entrega de novos empreendimentos na cidade nos últimos cinco anos, a procura por espaços para novas operações ou crescimento das existentes não foi uma realidade na região neste período. Ainda assim, segundo dados da consultoria imobiliária especializada Cushman & Wakefield, no primeiro trimestre de 2023 a cidade observou uma absorção líquida ao redor de 22 mil metros quadrados, com destaque para a locação de um edifício no Centro para a Câmara de Vereadores. Desta forma, considerando somente os ativos Classe A e A+, a vacância ao final do trimestre foi de 27,55%, a menor, porém ainda alta, desde 2015.

A tabela abaixo apresenta os principais indicadores do mercado da região para o fechamento do primeiro trimestre de 2023, considerando os ativos Classe A e A+.

| Região       | Prédios   | Estoque          | Área Vaga      | Vacância     |
|--------------|-----------|------------------|----------------|--------------|
| Centro       | 36        | 897.415          | 202.843        | 22,6%        |
| Cidade Nova  | 7         | 241.604          | 112.385        | 46,5%        |
| Orla         | 12        | 159.973          | 40.681         | 25,4%        |
| Zona Sul     | 5         | 30.723           | 4.804          | 15,6%        |
| Porto        | 8         | 213.789          | 64.483         | 30,2%        |
| Barra        | 30        | 194.388          | 55.581         | 28,6%        |
| <b>Total</b> | <b>68</b> | <b>1.543.513</b> | <b>425.196</b> | <b>27,5%</b> |

Fonte: [Cushman & Wakefield](#)

O Edifício Torre Boa Vista, de propriedade do Fundo e situado na Avenida Presidente Vargas, está localizado entre o Centro e a Cidade Nova, regiões que, em conjunto, possuem mais de 1,1 milhão de metros quadrados disponíveis para ocupação. A alta disponibilidade, somada à baixa procura, mantém o imóvel 100% vago desde o término do contrato de locação com a ANAC em setembro de 2022, ocasião em que a autarquia se movimentou para um imóvel de propriedade do poder público. A partir daquele momento, empenhamos esforços na redução dos custos relacionados à operação do condomínio, de modo a buscar minimizar os impactos financeiros da desocupação.



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### LOCAÇÕES

Como estratégia de comercialização, seja para locação ou venda, priorizamos transações que contemplam a totalidade do edifício, uma vez que a maioria dos prédios e das disponibilidades da região são para ocupações do tipo multiusuário.

No mês de julho, formalizamos a contratação da CBRE, consultoria especializada, para comercialização do edifício de forma ativa, oferecendo ao mercado tanto a possibilidade de locação quanto de venda.

A primeira ação em andamento está relacionada à intensificação da divulgação do imóvel, com a instalação de placas bem posicionadas na fachada do edifício. Também está em andamento um estudo para execução de um

lounge interativo em um dos andares, com objetivo de trazer uma experiência imersiva por meio de tecnologia, possibilitando a visualização de diferentes ambientes e configurações para os espaços. Essa instalação se mostrou uma ótima alternativa, uma vez que pode ser viabilizada de forma rápida e com um volume de recursos muito reduzido, quando comparada à montagem de escritórios modelo, por exemplo.

Existem hoje cinco demandas ativas para locação na região do Centro, quatro delas se destinam a ocupações do setor público e duas para áreas compatíveis com a totalidade da área do Edifício Boa Vista.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de julho de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. Ressaltamos que, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas realizada em 2 de outubro de 2020, o fundo vendeu o Ed. Torre Vargas. O patrimônio do fundo é marcado a mercado, portanto a contabilidade já refletia um valor abaixo do custo de aquisição que o fundo teve com o imóvel que foi vendido. Por outro lado, a venda gerou um prejuízo a regime de caixa. De forma a cumprir a legislação vigente, o fundo voltará a distribuir apenas quando este prejuízo for totalmente amortizado. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

| PRSV11                         | jul-23           | 2023               | 12 meses           |
|--------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>     | -                | -                  | <b>926.541</b>     |
| Imóveis                        | -                | -                  | 926.541            |
| <b>Outras Receitas</b>         | <b>24.371</b>    | <b>214.819</b>     | <b>415.218</b>     |
| Renda Fixa                     | 24.371           | 214.819            | 415.218            |
| <b>Total de Receitas</b>       | <b>24.371</b>    | <b>214.819</b>     | <b>1.341.759</b>   |
| Despesas Imobiliárias          | (229.075)        | (1.609.282)        | (2.252.245)        |
| Despesas Operacionais          | (37.677)         | (377.648)          | (694.957)          |
| <b>Total de Despesas</b>       | <b>(266.752)</b> | <b>(1.986.930)</b> | <b>(2.947.202)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>   | <b>(242.381)</b> | <b>(1.772.111)</b> | <b>(1.605.443)</b> |
| <b>Lucro Operações</b>         | -                | -                  | -                  |
| <b>Resultado PRSV11</b>        | <b>(242.381)</b> | <b>(1.772.111)</b> | <b>(1.605.443)</b> |
| Rendimento PRSV11              | -                | -                  | -                  |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>  | <b>(1,24)</b>    | <b>(1,30)</b>      | <b>(0,69)</b>      |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b> | -                | -                  | -                  |

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; e despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

### RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 29 de abril de 2010 (data da última integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

| Presidente Vargas FIL         | jul-23 | 2023    | 12 meses | Início   |
|-------------------------------|--------|---------|----------|----------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 84,54  | 147,00  | 107,69   | 1.000,00 |
| Renda Acumulada               | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%    | 64,35%   |
| Ganho de Capital Líq.**       | 4,49%  | -39,27% | -17,10%  | -70,66%  |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 4,49%  | -39,27% | -18,29%  | -12,94%  |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 69,31% | -57,96% | -18,35%  | -1,16%   |
| % CDI Líquido                 | 493%   | -       | -        | -        |
| Retorno Total Bruto**         | 5,6%   | -39,3%  | -17,1%   | -6,3%    |
| IFIX                          | 0,0%   | 5,1%    | 7,1%     | N/A*     |
| % do IFIX                     | -      | -       | -        | N/A*     |

\* O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

\*\* Para o cálculo do ganho de capital líquido e retorno total bruto, as cotas de aquisição foram ajustadas da amortização.

\*\*\* Para cálculo do ganho de capital do Fundo desde o início, considera-se amortização de cotas no valor de R\$ 204,10 em novembro/20.

## RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em janeiro de 2011.



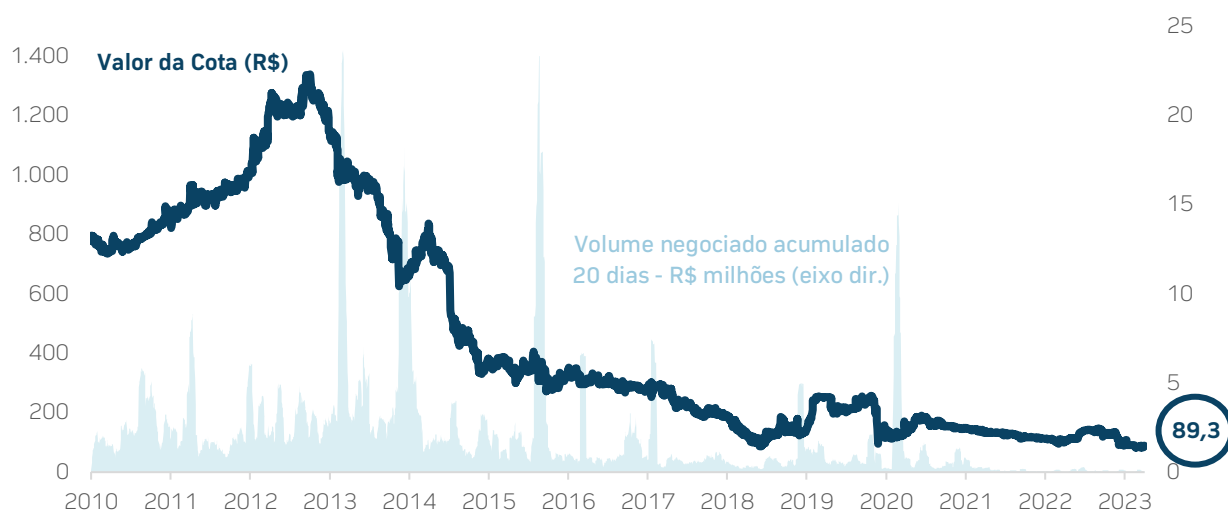
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática \*Valor da cota foi ajustado da amortização.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 89,28, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 17,41 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 211,36. No mês de julho-23, o Fundo esteve presente em 90% dos pregões da B3.

| Negociação B3                  | jul-23 | 2023 | 12 meses |
|--------------------------------|--------|------|----------|
| Presença em pregões            | 90%    | 82%  | 80%      |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,03   | 0,48 | 2,19     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0,2%   | 2,4% | 5,0%     |

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

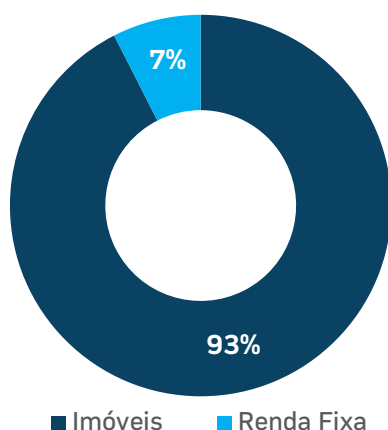


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

\* Valor da cota foi ajustado da amortização.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

### DIVERSIFICAÇÃO



Fonte: Hedge.

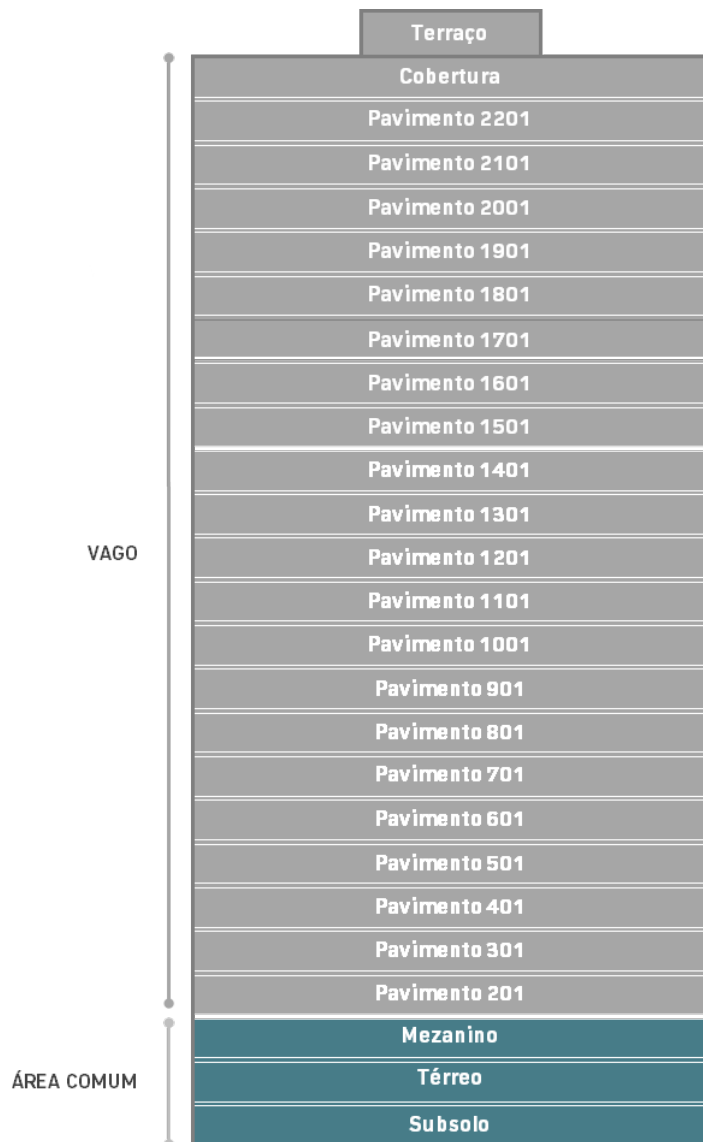
O Fundo encerrou o mês com investimento em dois imóveis, a totalidade do Edifício Torre Boa Vista e 50 boxes de garagem no Edifício Auto Parque Guanabara, vagas estas destinadas aos contratos de locação do primeiro prédio. O Edifício Torre Boa Vista soma aproximadamente 10,1 mil m<sup>2</sup> de ABL e está localizado na Avenida Presidente Vargas, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

### CARTEIRA DE IMÓVEIS

| Imóveis | Área Bruta Locável       | Vacância Física |
|---------|--------------------------|-----------------|
| 1       | 10.082,05 m <sup>2</sup> | 100%            |

Fonte: Hedge

## ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

## ED. TORRE BOA VISTA (93,58% da carteira)

|                              |                            |                                |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> | <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | <b>ÁREA LOCÁVEL</b>            |
| <b>100%</b>                  | <b>Rio de Janeiro - RJ</b> | <b>10.082,05 m<sup>2</sup></b> |

### Localização

Endereço: Avenida Presidente Vargas 850, Centro, Rio de Janeiro/RJ

### Principais vias de Acesso

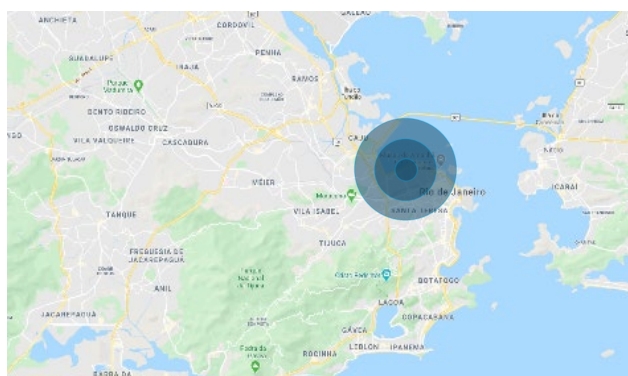
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

### Transporte Público

Diversas linhas de ônibus, que passam pela própria via do imóvel e nas vias anteriormente citadas. As estações de metrô Uruguaiana e Presidente Vargas e estação de trem Central do Brasil encontram-se a poucos metros do imóvel.

### Atividades (raio 500 m)

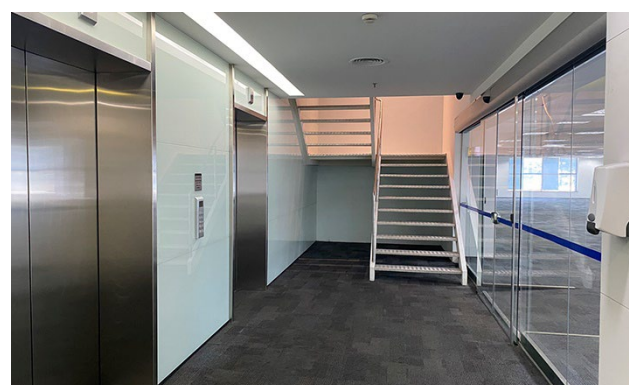
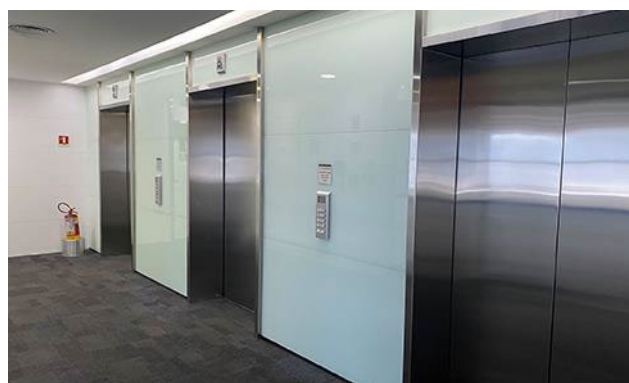
Restaurantes; Bares; Mercados; Farmácias; Igrejas; Agências bancárias; Estacionamentos; Comércio.

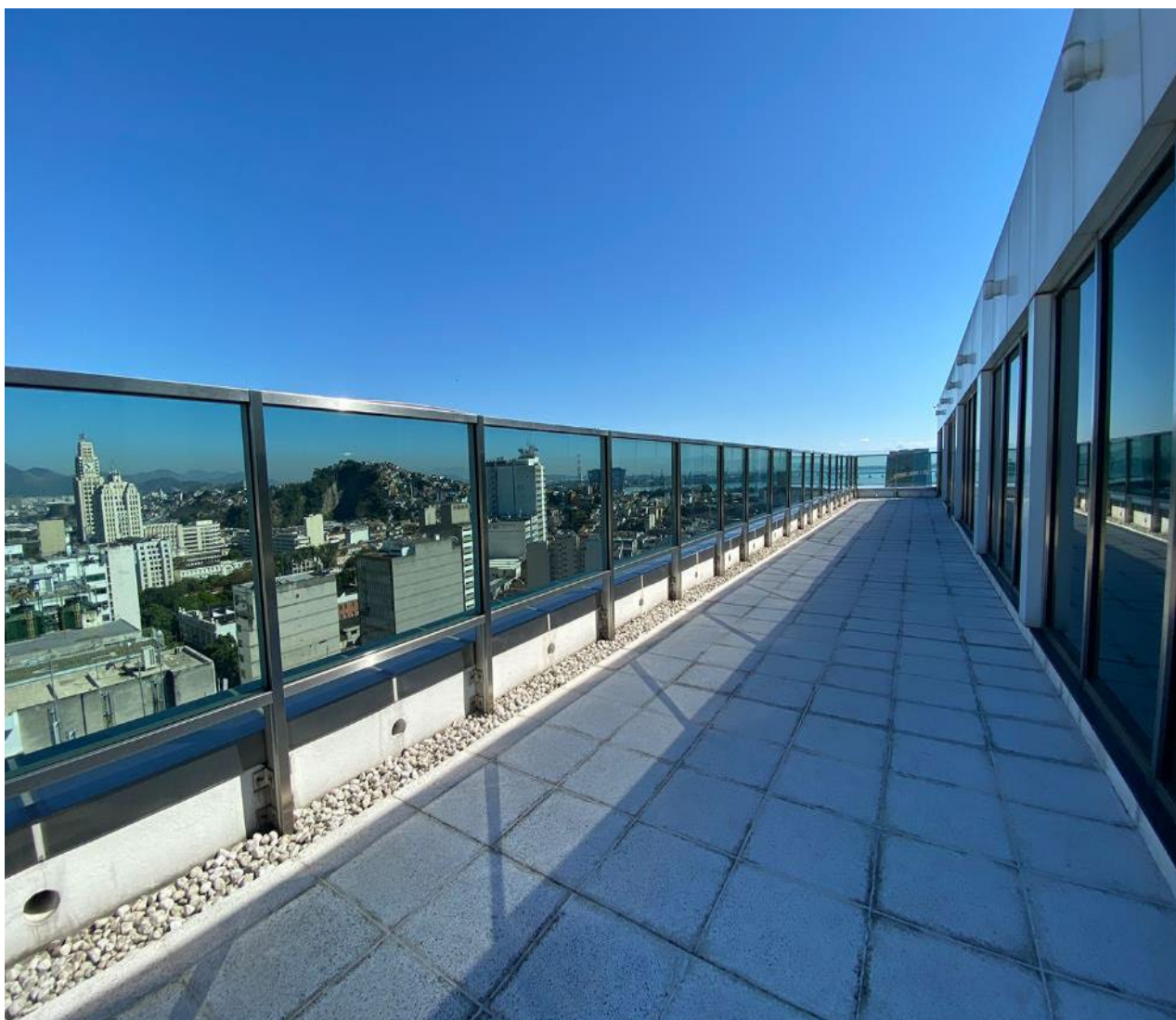
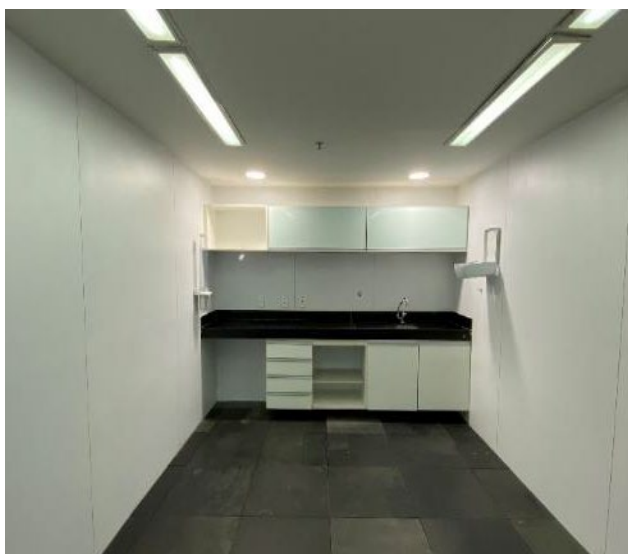


## Ficha Técnica

|                                      |                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia</b>                     | Edifício comercial com configuração para ocupação multiusuário                                                                                                              |
| <b>Pavimentos</b>                    | <b>Subsolo</b> - apenas área técnica<br><b>Térreo</b> - recepção geral<br><b>Mezanino</b> - área administrativa<br><b>21 pavimentos, cobertura e terraço</b> (área técnica) |
| <b>Área Locável</b>                  | 10.082,05 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                    |
| <b>Estrutura</b>                     | Concreto armado                                                                                                                                                             |
| <b>Fachada</b>                       | Pele de vidro e painéis ACM (Material de Alumínio Composto)                                                                                                                 |
| <b>Ar condicionado</b>               | VRF                                                                                                                                                                         |
| <b>Elevadores</b>                    | Quatro elevadores Atlas Schindler                                                                                                                                           |
| <b>Gerador</b>                       | Áreas comuns e sistemas de emergência                                                                                                                                       |
| <b>Sistema de combate a incêndio</b> | Sprinklers, hidrantes, extintores, detectores, iluminação e sinalização de emergência.                                                                                      |
| <b>Administração Predial</b>         | CBRE                                                                                                                                                                        |

## ED. TORRE BOA VISTA





## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de junho de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Lima, nº 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela extensão do período de redução em 40% (quarenta por cento) do valor da taxa de administração mínima do Fundo por mais 6 (seis) meses, de modo que o valor mínimo da taxa de administração do Fundo, até 31 de dezembro de 2023, será de R\$ 12.916,80 (doze mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta centavos), sendo tal valor mínimo mensal corrigido anualmente pela variação do IGPM, ou por outro índice que vier a substituí-lo, desde o início de funcionamento do Fundo.

Em **15 de junho de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), informou acerca da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 2,32% (dois inteiros e trinta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 2,32% (dois inteiros e trinta e dois centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em **15 de maio de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), tendo em vista a ausência de manifestações na última consulta realizada, convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de nova Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 15 de junho de 2023 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em **28 de abril de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), vem informá-lo acerca da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). Em virtude da ausência de manifestação de voto de cotistas ("Cotistas"), a instalação da assembleia restou prejudicada.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**