

Presidente Vargas FII

PRSV11



NOVEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
ED. TORRE BOA VISTA	12
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	15
DOCUMENTOS	17



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\$ 165,48

COTA DE MERCADO

R\$ 58,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 11,98 mi

QUANTIDADE DE COTAS

204.709

QUANTIDADE DE COTISTAS

849

ABL PRÓPRIA

10,1 mil m²

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

Tijolo Renda Gestão Definida – 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.

*Observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.916,80 (doze mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta centavos), conforme Fato Relevante, até 31 de dezembro de 2024. Após, o valor mínimo mensal será de R\$ 21.528,00 (vinte e um mil, quinhentos e vinte e oito reais), conforme artigo 9 do Regulamento.

Fonte: Hedge. Data base: novembro-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Terminamos Outubro com a cotação do dólar a R\$ 5,78, uma alta de 6,05% em relação ao mês anterior, sendo esse o maior valor para a moeda americana desde março de 2021. Pois bem, em Novembro renovamos todas as máximas, pregão após pregão, terminando o mês com a cotação do dólar atingindo R\$ 6,11 e fechando a R\$ 6,05 em 29/11, encerrando o mês com uma alta de 4,77%.

Nesse ambiente de perplexidade a pergunta que fica é: o que deu errado? Qual a razão da disparada das cotações do dólar e da expressiva alta das taxas de juros embutidas nas cotações dos contratos de DI da B3 e nas negociações diárias de títulos públicos? Desde junho, o governo, alertado por analistas de mercado e pela preocupação manifestada pelo Banco Central do Brasil, vem falando em implementar um pacote de medidas de controle de gastos visando a reforçar o cumprimento da meta fiscal que assumiu, ou seja, um resultado primário zero, dentro de uma banda de 0,25% para 2024 e 2025 e a viabilidade do arcabouço fiscal para os próximos anos. E assim atravessou todos esses últimos meses adiando anúncios e prorrogando reuniões infundáveis, passando para o mercado o discurso de que viria com um pacote robusto de corte de gastos, ou, no mínimo, com um controle maior sobre as suas despesas.

Os mais otimistas chegaram a acreditar que a limitação do aumento real do salário-mínimo a 2,50%, que vem a ser o teto máximo do aumento de despesas previsto no arcabouço fiscal, ajudaria a resolver as despesas indexadas como os gastos previdenciários, os gastos com o BPC (Benefícios de Prestação Continuada), abono e seguro-desemprego. Também se falou em aplicar a regra do teto prevista no arcabouço fiscal para limitar o aumento do piso para despesas em saúde, educação, Proagro e até com emendas parlamentares.

Esse caminho teria sido aceito pelo mercado como uma preocupação real do governo Lula com a questão fiscal e provavelmente teria trazido uma diminuição do prêmio de risco implícito nas cotações de dólar e juros. Mas o fato é que o anúncio final do pacote fiscal em 27/11 foi muito ruim, desde a inclusão de medidas que diminuam a arrecadação do Governo, como a isenção do pagamento de imposto de renda para aqueles que ganhem até R\$ 5.000,00 por mês, até cálculos duvidosos com relação ao total do impacto das medidas, com o Governo anunciando um valor um pouco maior que R\$ 70 bi e alguns economistas calculando esse valor ao redor de R\$ 50 bi. Medidas de aumento da tributação de quem ganha mais de R\$ 50.000,00 por mês foram anunciadas para compensar essa perda de receita, mas não foi detalhado como aprovar essa medida no Congresso e como tributar essas pessoas ou ainda, qual seria o valor da arrecadação com essa tributação. O anúncio foi um desastre de comunicação e o mercado, de novo, renovou altas de juros, já prevendo mais de 14% para a SELIC no meio de 2025 e viu o dólar fazer novas máximas contra o real nos primeiros dias de dezembro.

O Brasil precisa de um esforço fiscal que gere uma percepção positiva e permita a ancoragem das taxas de juros em patamares mais razoáveis. O que se nota na transição do teto de gastos aprovado no Governo Temer que perdurou até 2022 e o arcabouço fiscal do atual Governo é que a criação de despesas extra-teto sem um limitador formal mina a credibilidade em termos uma relação dívida/PIB estável e com isso se instala no mercado uma desconfiança grande que realimenta essa percepção negativa e pode comprometer a meta de inflação pelo impacto que a desvalorização da moeda passa a ter na evolução dos preços, em especial das commodities. Precisamos de um teto inviolável, mesmo que dentro dele se abra um espaço conhecido para eventuais choques externos como tragédias climáticas. Se, eventualmente, houver necessidade de valores mais elevados para absorver algo não previsto, tem que sair de corte de outras despesas.

No campo externo houve a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América (EUA), o que pode trazer um programa de governo mais protecionista, tendendo a um aumento de tarifas comerciais o que pode dificultar a queda da inflação americana para a meta de 2% e, portanto, encerrar mais cedo o ciclo de corte juros que vem sendo implementado pelo presidente do FED, Jerome Powell, além de fortalecer a moeda americana em relação às principais moedas do mundo. De qualquer forma, espera-se que o FED promova mais um corte de 0,25% em sua reunião de dezembro e encerre o ciclo de corte de juros para o patamar entre 4,25% e 4,50%. Não descartamos um outro corte no começo de 2025, mas se formos acreditar no discurso do presidente americano nas questões de imigração que podem trazer um aumento dos custos de mão de obra e também na questão do aumento das tarifas, nos parece mais prudente que Powell espere o início do governo Trump para avaliar as medidas que o novo presidente vai promover e só aí voltar a cortar as tarifas.

No campo interno o COPOM, como era esperado, promoveu um aumento de 0,50% na SELIC que passou a 11,25% e espera-se um novo aumento, agora de 0,75% para a reunião de 11 de dezembro. Como mencionado no começo desta carta, as expectativas estão desancoradas e essa situação tem se manifestado em todos os mercados, com quedas expressivas na B3 e no IFIX. Aliás, o IFIX caiu 2,11% em novembro, acumulando uma queda de 5,26% no ano. Uma queda que reflete a expectativa do aumento de juros e a movimentação de parte dos clientes,



principalmente aqueles de varejo, de saída dessa classe de ativos. Reafirmamos que essa queda traz uma oportunidade única de entrada no mercado de FII.

Existe uma grande divergência entre o mercado de fundos, que vem negociando com descontos expressivos sobre o valor patrimonial de suas cotas, e os ativos que fazem parte do portfólio desses fundos. Pegando o segmento de shoppings por exemplo, continuamos a assistir um crescimento de vendas e de resultado muito superior ao aumento da inflação, demonstrando que existe crescimento de consumo das famílias, o que vem sendo demonstrado, aliás, pela alta do PIB, que deve fechar 2024 com um crescimento ao redor de 3,50%. No entanto, assistimos à queda nas cotações dos principais FII de shoppings que estão negociando com descontos superiores a 15%.

Os imóveis logísticos, por sua vez, estão com os menores indicadores de vacância dos últimos 10 anos e negociam em grande parte em valores inferiores ao custo de reposição, o que desestimulará novas construções. Com isso já estamos vendo um aumento no valor das locações. Mesmo assim, as cotações dos FII ancorados em imóveis logísticos seguem negociando com descontos em relação ao valor patrimonial de seu portfólio.

Por fim, no segmento de lajes corporativas se encontram as maiores oportunidades em relação a compras de bons imóveis com descontos significativos em relação ao custo de reposição. Embora estejamos passando por uma fase de redução da vacância, temos dentro da carteira de vários FII, imóveis negociando em regiões que negociam aos maiores preço por metro quadrado do Brasil com desconto de quase 25% em relação ao seu valor patrimonial.

Sabemos o quanto é sofrido quando atravessamos esses momentos de ajuste de preços contrário à nossas posições, mas temos convicção que, assim como em 2015 e 2016, o mercado está nos apresentando uma excelente oportunidade para aquisição de excelentes ativos a um preço que nos proporcionará um carregamento confortável, ao redor de 11% ao ano em alguns casos e um relevante ganho de capital nos anos à frente quando retornarmos à realidade de uma taxa de juros mais equilibrada. Afinal, quanto tempo o Brasil pode aguentar com uma taxa de juros real da magnitude que temos hoje, superior a 7%?

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em outubro e novembro, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	out/24	nov/24	2024
Ibovespa	-1,60%	-3,12%	-6,35%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-5,26%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	4,77%	25,04%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+37 bps	+163 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO

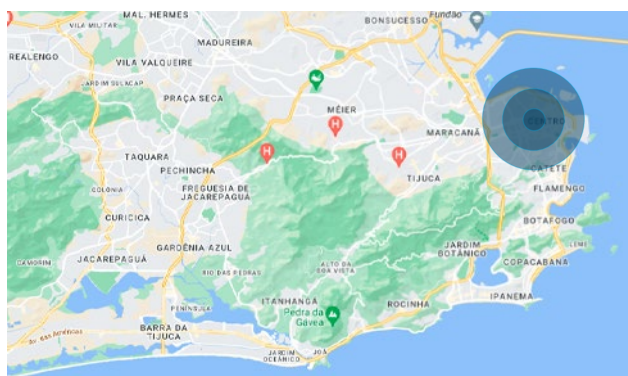
O mercado de escritórios corporativos da cidade do Rio de Janeiro segue há quase dez anos com elevadas taxas de vacância, ao redor de 30% na média. Ainda que basicamente não tenha havido entrega de novos empreendimentos na cidade nos últimos cinco anos, a procura por espaços para novas operações ou crescimento das existentes não foi uma realidade na região neste período. Segundo dados da consultoria imobiliária especializada CBRE, no segundo trimestre de 2024 a cidade observou uma absorção líquida ao redor de 3.400 metros quadrados. Desta forma, considerando somente os ativos Classe A e A+, a vacância ao final do trimestre foi de 28,1%.

A tabela abaixo apresenta os principais indicadores do mercado da região para o fechamento do segundo trimestre de 2024, considerando os ativos Classe A e A+.

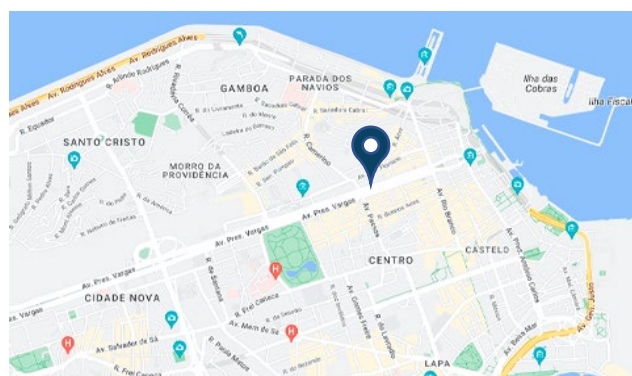
Regiões	Estoque Total	Taxa de Vacância
Centro (CE)	2.086.700	31,7%
Porto Maravilha (PM)	244.900	25,5%
Cidade Nova (CN)	381.600	43,6%
Flamengo (FL)	177.800	27,3%
Botafogo (BO)	376.900	25,3%
Zona Sul (ZS)	173.200	6,1%
Barra da Tijuca (BT)	638.500	24,4%
Outros (OU)	165.000	19,1%
Total	4.244.600	29,0%

Fonte: CBRE.

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.



Fonte: Google Maps.



PRINCIPAIS DESTAQUES

ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

Em 07 de junho de 2024 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, na qual deliberou-se favoravelmente à realização da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais, com Preço por Cota equivalente a R\$ 66,40 (sessenta e seis reais e quarenta centavos) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário e Distribuição. A quantidade total de cotas ofertada foi de 45.000 (quarenta e cinco mil), perfazendo o montante total de R\$ 2.988.000,00 (dois milhões e novecentos e oitenta e oito mil reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário e Distribuição.

A emissão visou regularizar uma situação de disponibilidade de caixa para manutenção do edifício e das despesas operacionais do Fundo. Informações adicionais relacionadas à assembleia realizada, bem como à oferta de cotas, estão disponíveis no site do Fundo na página da Hedge Investments ([Link](#)).

Até o encerramento de julho, foi integralizado 20% do capital comprometido da Oferta.

No mês de outubro foi realizada uma chamada de capital equivalente à 10% do capital comprometido da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, com data de liquidação em 11 novembro 2024. Portanto, no final do mês de novembro, 30% do capital comprometido terá sido integralizado.

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

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

Em 2023 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 realizada foi a intensificação da divulgação do imóvel, com a instalação de placas bem-posicionadas na fachada do edifício. Seguimos acompanhando as demandas existentes no mercado, mas não há negociação ativa para o prédio no momento. O objetivo é estar presente em toda e qualquer concorrência ou procura na cidade do Rio de Janeiro, que tenha como possibilidade a ocupação de espaços no Centro e em perfil de ativo compatível com o Torre Boa Vista.



Imagens da fachada do Torre Boa vista com placa do contato para locação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de novembro de 2024.

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	novembro-24	2024	12 meses
Receita Imobiliária	-	-	-
Imóveis	-	-	-
Outras Receitas	934	32.468	44.472
Renda Fixa	934	32.468	44.472
Total de Receitas	934	32.468	44.472
Despesas Imobiliárias	(99.397)	(1.880.461)	(2.070.843)
Despesas Operacionais	(36.760)	(469.655)	(515.471)
Total de Despesas	(136.157)	(2.350.116)	(2.586.313)
Resultado Operacional	(135.222)	(2.317.648)	(2.541.842)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado PRSV11	(135.222)	(2.317.648)	(2.541.842)
Rendimento PRSV11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,66)	(1,07)	(1,08)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

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 FII	novembro-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	58,00	61,74	66,66	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	0,69%	-5,25%	-12,24%	-73,74%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,69%	-5,25%	-12,20%	-20,94%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,54%	-5,66%	-12,20%	-1,60%
% CDI Líquido	103%	-	-	-
Retorno Total Bruto**	0,9%	-5,2%	-12,2%	-9,4%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%	N/A*
% do IFIX	-	-	-	N/A*

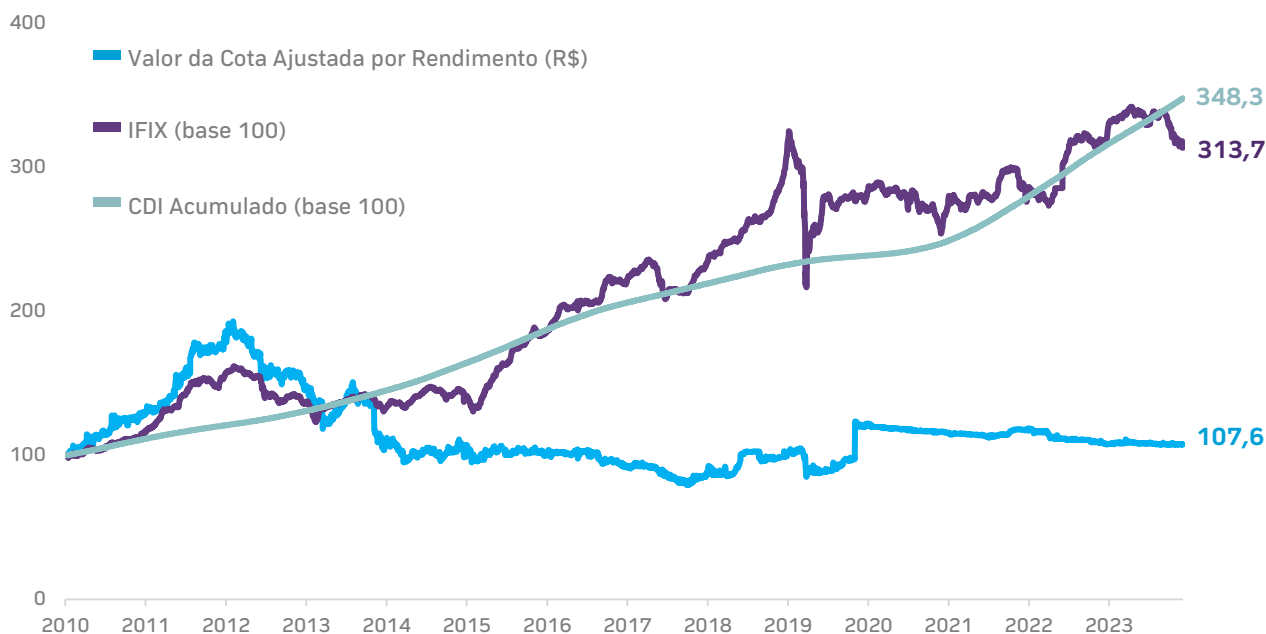
* O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

** 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.



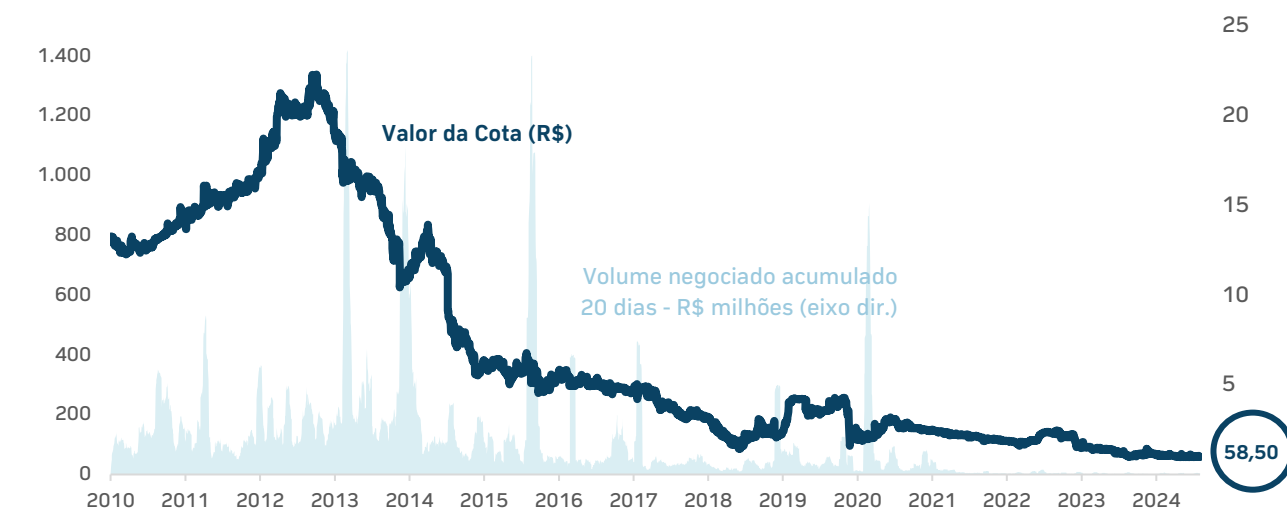
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 58,50, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 11,98 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 165,48. No mês de novembro-24, o Fundo esteve presente em 90% dos pregões da B3.

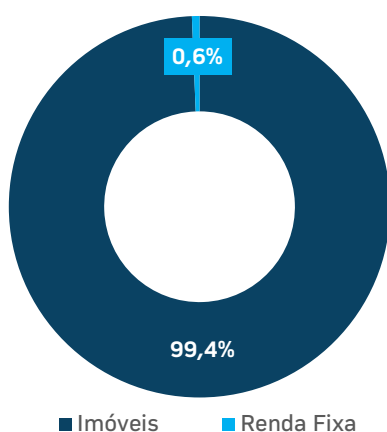
Negociação B3	novembro-24	2024	12 meses
Presença em pregões	90%	88%	87%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,05	0,47	0,54
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	3,8%	4,3%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



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 m² de ABL e está localizado na Avenida Presidente Vargas, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

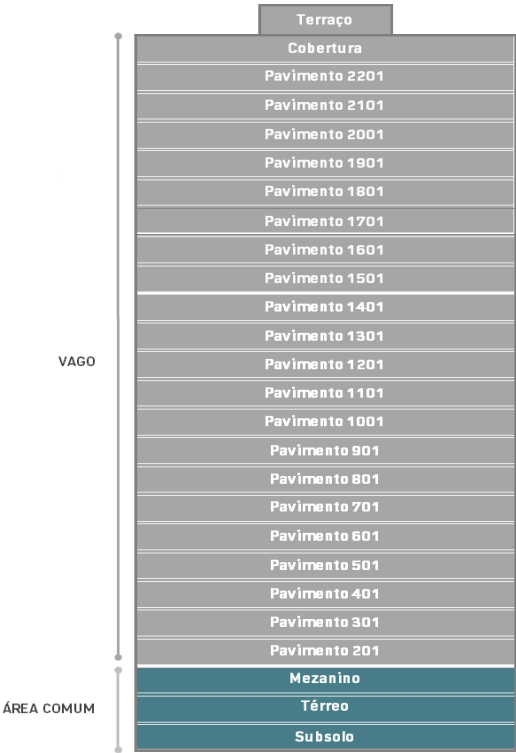
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
1	10.082,05 m ²	100%

Fonte: Hedge.



ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Rio de Janeiro - RJ	ÁREA LOCÁVEL 10.082,05 m ²
-------------------------------	------------------------------------	--

Localização

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

Principais vias de Acesso

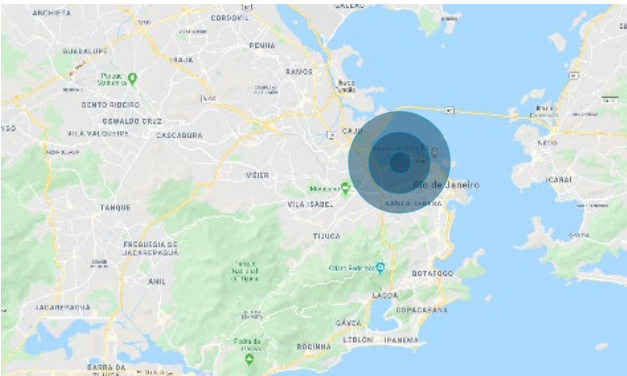
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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

Tipologia Edifício comercial com configuração para ocupação multiusuário

Pavimentos **Subsolo** - Área técnica
Térreo - Recepção
Mezanino - Área administrativa
21 pavimentos - Open space com banheiros, copa e sala de T.I.
Cobertura - Mezanino com salas de reunião e terraço

Área Locável 10.082,05 m²

Estrutura Concreto armado

Fachada Pele de vidro e painéis ACM (Material de Alumínio Composto)

Ar condicionado VRF

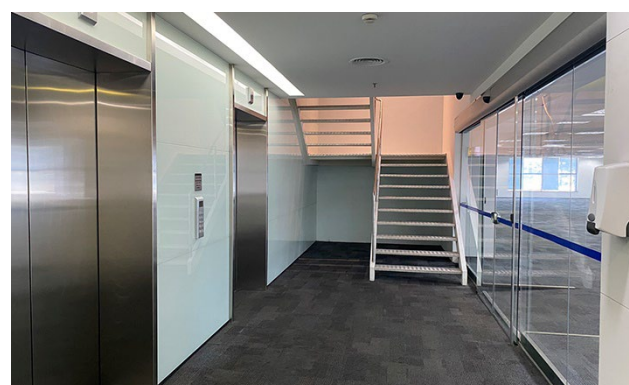
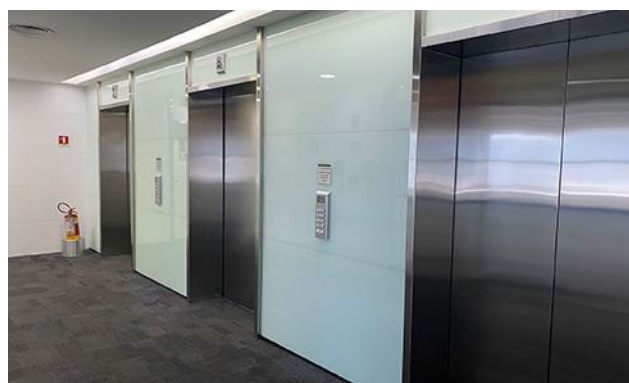
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

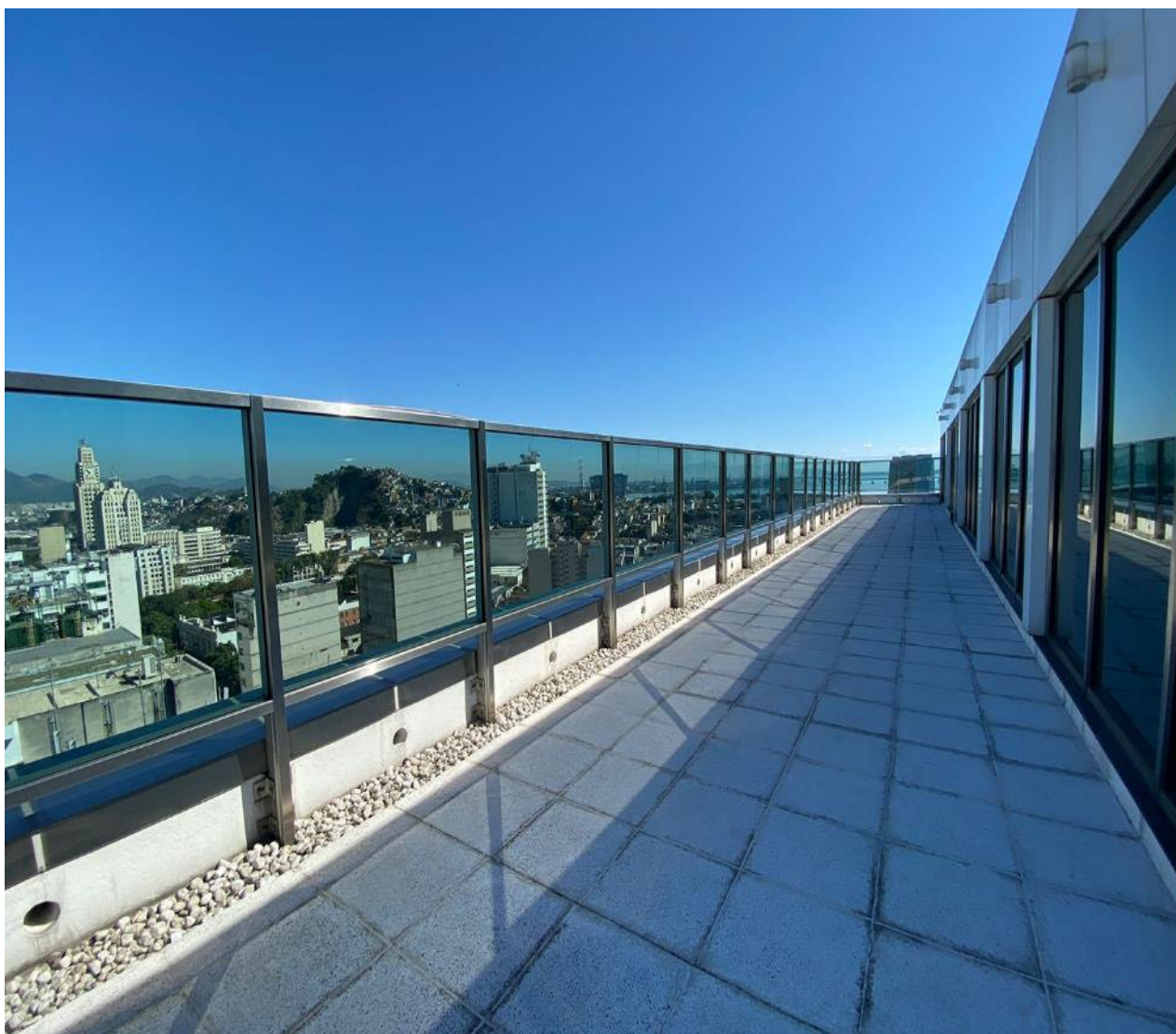
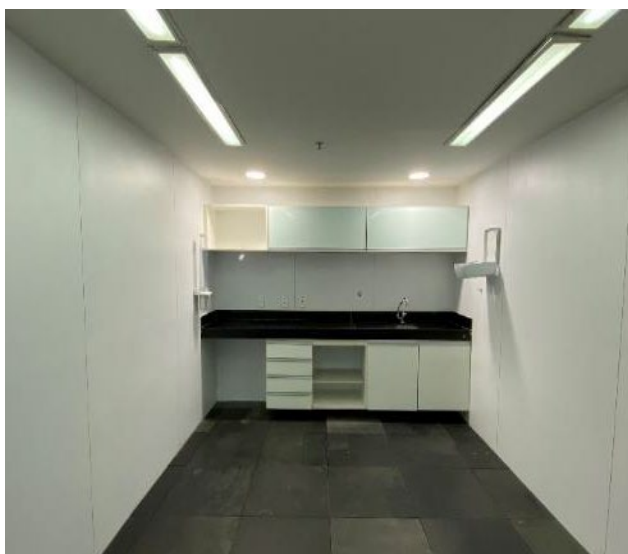
Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

Sistema de combate a incêndio Sprinklers, hidrantes, extintores, detectores, iluminação e sinalização de emergência.

Administração Predial JLL

ED. TORRE BOA VISTA





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **11 de julho de 2024**, O PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e/ou "Escrituradora"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicou, na data deste Anúncio de Encerramento, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo ("Cotas" e "2ª Emissão", respectivamente) submetida ao rito de registro automático de distribuição, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Após a liquidação do Direito de Preferência, foram subscritas, no âmbito da Oferta, 44.113 (quarenta e quatro mil, cento e treze) cotas da 2ª Emissão, pelo Preço por Cota de R\$ 66,07 (sessenta e seis reais e sete centavos), correspondentes ao montante total de R\$ 2.914.545,91 (dois milhões, novecentos e quatorze mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e um centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 2.929.103,20 (dois milhões, novecentos e vinte e nove mil, cento e três reais e vinte centavos), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Em **26 de junho de 2024**, 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 3.600, 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 2024, 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 IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, desde o início de funcionamento do Fundo, o que representa atualmente R\$ 34.923,95 (trinta e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e cinco centavos).

Em **17 de junho de 2024**, 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 Faria Lima, nº 3.600, 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 conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos Cotistas, encerrada em 7 de junho de 2024, foi aprovada a 2ª Emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente). Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo ("Cotas") no 3º (terceiro) dia útil subsequente da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início" e "Data-Base", respectivamente), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas da 2ª Emissão.

Em **07 de junho de 2024**, 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 das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas 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 58,22% (cinquenta e oito inteiros e vinte e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Os votos considerados inválidos, ou seja, aqueles que indicaram mais de uma opção, foram computados nas manifestações recebidas, porém não foram considerados para fins de deliberação. Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação da 2ª Emissão, com Preço por Cota equivalente a R\$ 66,07 (sessenta e seis reais e sete centavos), nos termos e condições propostos, autorizando a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização da Oferta. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,11% (onze centésimos por cento) de votos favoráveis à 2ª Emissão, com Preço por Cota equivalente a R\$ 174,19 (cento e setenta e quatro reais e dezenove centavos), 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) de votos favoráveis à 2ª Emissão, com Preço por Cota equivalente a R\$ 66,07 (sessenta e seis reais e sete centavos).

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[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. 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 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