

Presidente Vargas FII

PRSV11

JULHO DE 2020

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 364,32****COTA DE MERCADO****R\$ 350,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 68,3 mi****QUANTIDADE DE COTAS****195.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.386****ABL PRÓPRIA****16,8 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

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

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

Fonte: Hedge / Itaú. Data base: julho-20.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Em 14 de maio de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do PRSV, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a substituição da administradora do Fundo pela Hedge, para a prestação dos serviços de administração e gestão da carteira, com efeitos a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de junho de 2020. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova administradora e na página do Fundo na B3 e na CVM. Para informações adicionais, leia a seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.



A Hedge é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Nosso time é composto por profissionais exclusivamente dedicados à administração e gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente possuímos aproximadamente R\$ 6 bilhões de ativos sob gestão.

A empresa foi criada por André Freitas, que possui 37 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na Hedging CCM em 1983 e foi um dos fundadores da Hedging-Griffo CV, empresa da qual foi sócio-diretor, participando ativamente do desenvolvimento da empresa que se consolidou como uma das mais reconhecidas Asset Managements independentes do Brasil, além de figurar como uma das maiores corretoras e ter um dos mais destacados Private Bankings do país. Foi responsável por diversas áreas dentro da HG, em especial a própria corretora, tendo desenvolvido também diversos produtos de investimento. Em 2003, estruturou e atuou por 14 anos como diretor da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários da Hedging-Griffo, posterior Credit Suisse Hedging-Griffo. Hoje figura como sócio fundador, CEO e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge. A Hedge Investments é uma partnership atualmente formada por oito sócios, além de André, o que confere à empresa uma visão de longo prazo e comprometimento com o resultado dos nossos clientes e investidores. [Clique aqui](#) para conhecer mais sobre nós, nossos produtos e nossa motivação.

Aproveite e [CADASTRE-SE](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Em 19 de junho de 2020, a Hedge assumiu a administração e gestão do PRSV e, desde então, tem trabalhado na realização de um diagnóstico do Fundo e dos imóveis que compõem sua carteira de investimentos, buscando identificar os principais desafios e definir os planos de ação para enfrentá-los. O Fundo é proprietário da totalidade dos Edifícios Torre Boa Vista e Torre Vargas (informações na seção Carteira de Investimentos), edifícios corporativos localizados no Centro da Cidade do Rio de Janeiro.

Na última década, o Rio de Janeiro passou por uma clara mudança de patamar de sua taxa de vacância, que se mantinha em aproximadamente 5% até 2012, atingiu quase 30% a partir do final de 2016 e permaneceu nesses níveis, encerrando o segundo trimestre de 2020 em 30,32%, segundo os dados do Sistema Buildings para o estoque de edifícios corporativos com classificação AAA a B.

Esse aumento se deu, inicialmente, pela grande oferta entre 2011 e 2016, quando foram entregues cerca de 750 mil m² de ABL na cidade. No entanto, o volume de ocupações se manteve estável, levando a uma absorção líquida negativa em todo o período. A partir de 2016, o aumento da vacância pode ser explicado pela crise que atingiu o país, levando a um grande volume de devoluções dos imóveis com a desaceleração da atividade econômica.



Fonte: Buildings.

Ao considerarmos apenas o Centro do Rio de Janeiro, a tendência é praticamente a mesma, com 62% do estoque da cidade, a região impacta fortemente os índices gerais. No primeiro semestre de 2020, apenas o setor de Óleo e Gás foi responsável por cerca de 40% das devoluções na cidade, corroborando para um aumento da taxa de vacância do Centro em relação a 2019, já que boa parte das locações do setor encontra-se na região.

A perspectiva é de uma baixa entrega de estoque nos próximos cinco anos, o que talvez permita um pequeno alívio na taxa de vacância. Mesmo assim, não há previsão de quedas significativas desse índice, evidenciando as dificuldades que o Rio tem tido para encontrar substitutos para os setores Público e de Óleo e Gás, bastante significativos no mercado da local.

O primeiro desafio a ser enfrentado será a busca por ocupantes para as áreas disponíveis no Torre Boa Vista – atualmente 3.206,08 metros quadrados, com expectativa de atingir 4.124,02 metros quadrados quando da desocupação dos andares 15º e 16º conforme Fato Relevante divulgado em 26 de junho de 2020. Neste sentido, iniciamos um processo de concorrência junto às principais consultorias imobiliárias especializadas para definição da estratégia comercial a ser adotada. Em paralelo, estamos avaliando a composição do custo de condomínio dos imóveis, buscando reduzir as despesas com as áreas vagas e o custo de ocupação dos locatários.

Temos como compromisso buscar a maximização dos rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira. Com visão de longo prazo, estaremos atentos às oportunidades do mercado com alto nível de governança e transparência.

A comunicação com os investidores será realizada sempre de maneira uniforme por meio dos relatórios gerenciais, comunicados e fatos relevantes. Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Este relatório está dividido em quatro principais seções: i) Desempenho do Fundo, que traz informações relacionadas ao resultado e à composição do fluxo de caixa do Fundo, bem como da rentabilidade e da liquidez no mercado secundário; ii) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e informações a respeito dos ativos investidos pelo Fundo; iii) Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes, relacionados ao Fundo; e iv) Documentos, com link para os principais documentos do Fundo.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a confiança depositada na Hedge Investments.

Boa leitura!

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em julho, com a pandemia da COVID-19 um pouco mais estabilizada, principalmente nas grandes capitais do Sudeste e do Nordeste, tivemos uma visão mais clara de seu efeito sobre a economia.

As previsões para o PIB de 2020 já estão apontando para uma queda ao redor de 5%, uma perspectiva mais razoável quando lembramos que apenas dois meses atrás o FMI projetava uma retração de 9,1% e o Banco Mundial estimava uma queda de 8,0%. Os níveis de desemprego aumentaram para 13,3% no segundo trimestre, mas com redução de -9,4% da força de trabalho economicamente ativa, pois parte da massa de desempregados deixou de procurar emprego por força da pandemia, sendo excluídos do cálculo do IBGE – se considerássemos a taxa de participação do mesmo período de 2019, a taxa de desemprego estaria beirando os 23%. Esses números demonstram a importância dos programas de emergência do governo, principalmente o auxílio de R\$ 600, que ajudaram muito a construir uma rede de proteção aos mais necessitados nesse período tão difícil.

A retomada começa a aparecer nos balanços das empresas no segundo trimestre, que começaram a ser divulgados no final de julho. A recuperação do grande tombo, que teve seu momento mais crítico em abril, está se desenhando com velocidade alta, impulsionada pelos juros mais baixos da nossa história e a perspectiva de mantê-los nesses níveis por um período mais longo.

Aparentemente a situação política também se estabilizou e a grande crise entre os poderes constituídos da República que perturbou o ambiente nacional – com constantes enfrentamentos públicos e seus consequentes ruídos na economia – ficou para trás.

Com tudo isso voltamos a ter espaço para a volta do debate da política econômica e da pauta de reformas, sempre com a ressalva de que o enorme problema sanitário da COVID-19 não está resolvido e seus efeitos trágicos, vitimando quase 100.000 pessoas até o fim de julho, deixarão marcas profundas na sociedade brasileira.

A Câmara retomou seus trabalhos e o governo encaminhou a primeira fase de sua proposta de reforma tributária, a ser posta em discussão de forma fatiada, e que em um primeiro momento surpreendeu pela timidez, sendo considerada menos abrangente que os projetos que já estão em discussão tanto na Câmara como no Senado.

Acreditamos que o tema dominante nos próximos meses serão a questão fiscal e a reforma tributária. No plano fiscal, o déficit primário, de acordo com o Ministério da Economia, deve se situar ao redor de R\$ 812 bilhões, ou 11,3% do PIB, sobretudo devido aos custos com o pacote de suporte econômico aos efeitos da pandemia da COVID-19. Nesse cenário, o governo tem o desafio de desenhar o orçamento de 2021 e mostrar de que forma poderemos voltar a um patamar de equilíbrio fiscal que nos permita ao mesmo tempo retomar o manejo da dívida pública de uma forma responsável, viabilizar a volta do investimento estrangeiro e dar fôlego para a retomada do crescimento do PIB. O desafio é enorme, com pressões pelo fim do teto dos gastos introduzido no governo Temer – que serviu de âncora para a responsabilidade fiscal desde sua aprovação – vindo tanto do Congresso quanto de ministros com viés mais desenvolvimentista dentro do próprio governo.

Passando para o debate sobre a reforma tributária, o governo volta a falar da volta da CPMF, agora travestida de imposto sobre as transações de comércio realizadas de forma digital, além de uma simplificação da tributação através da fusão de vários impostos em um imposto para taxar o consumo. Temos ainda várias discussões a respeito de tributação sobre grandes fortunas e dividendos. Grande parte dessas alterações provavelmente provocará um aumento da carga tributária do setor de serviços, o mais representativo para o PIB brasileiro, portanto devem ser objeto de muito debate e enfrentar grande resistência.

Além de todas discussões comentadas acima, outro debate que vem crescendo em importância dentro do governo diz respeito à continuidade de algum benefício para os mais necessitados. Sem dúvida existe compreensão por parte da sociedade quanto à necessidade desse suporte, mas a dificuldade será achar espaço dentro do orçamento para continuar com os benefícios em uma situação em que tem que se diminuir o déficit fiscal do governo federal.

Com relação aos mercados, a política monetária seguirá acomodativa e o BACEN deve levar os juros a uma nova mínima histórica no começo de agosto, provavelmente encerrando o ciclo de baixa com a Selic a 2%. Com os juros em patamares tão baixos e a inflação sob controle, tanto as ações como os FIIs devem continuar seu processo de recuperação e provavelmente zerar os prejuízos acumulados no ano.

Acreditamos que o dólar deve continuar se desvalorizando em relação às principais moedas do mundo desenvolvido, mas continuará valorizado em relação ao real, principalmente devido à falta de investimento estrangeiros e à política de juros baixos que vem sendo praticada pelo BACEN. Com isso, já estamos assistindo a superávits nunca antes vistos na nossa balança comercial, visto que as cotações das commodities, que são o nosso principal produto de exportação, subiram bem em julho e as importações seguem mais fracas pelo desempenho ainda tímido da economia e pela forte desvalorização do real nesse ano.

Enfim, acreditamos que o pior já ficou para trás e seguimos otimistas com os mercados, principalmente FIIs e ações.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 2,02 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2020. O pagamento será realizado em 14 de agosto de 2020, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2020.

Destacamos que as distribuições de rendimentos foram alteradas de modo que os pagamentos serão realizados no 10º dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas no último dia útil do mês de referência.

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. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo aberto para o ano de 2020 (em R\$).

PRSV11	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
Receita Imobiliária	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	4.085.741
Renda Imobiliária	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	4.085.741
Lucro Operações	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	579	17	-	-	-	-	-	596
Renda Fixa	579	17	-	-	-	-	-	596
Total de Receitas	584.256	583.694	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	4.086.338
Total de Despesas	(169.415)	(159.491)	(144.516)	(215.826)	(154.243)	(172.586)	(167.021)	(1.183.099)
Despesas Imobiliárias	(79.474)	(73.794)	(74.848)	(76.216)	(74.444)	(102.446)	(88.182)	(569.403)
Despesas Operacionais	(89.941)	(85.697)	(69.668)	(139.610)	(79.800)	(70.140)	(78.840)	(613.696)
Resultado	414.841	424.204	439.161	367.852	429.434	411.091	416.656	2.903.239
Rendimento PRSV11	393.900	438.750	429.000	370.500	429.000	409.500	419.250	2.889.900
Resultado Médio / Cota	2,13	2,18	2,25	1,89	2,20	2,11	2,14	2,13
Rendimento Médio / Cota	2,02	2,25	2,20	1,90	2,20	2,10	2,15	2,12

Renda Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. Despesas Imobiliárias: diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Fonte: Hedge / Bradesco / Itaú.

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%.

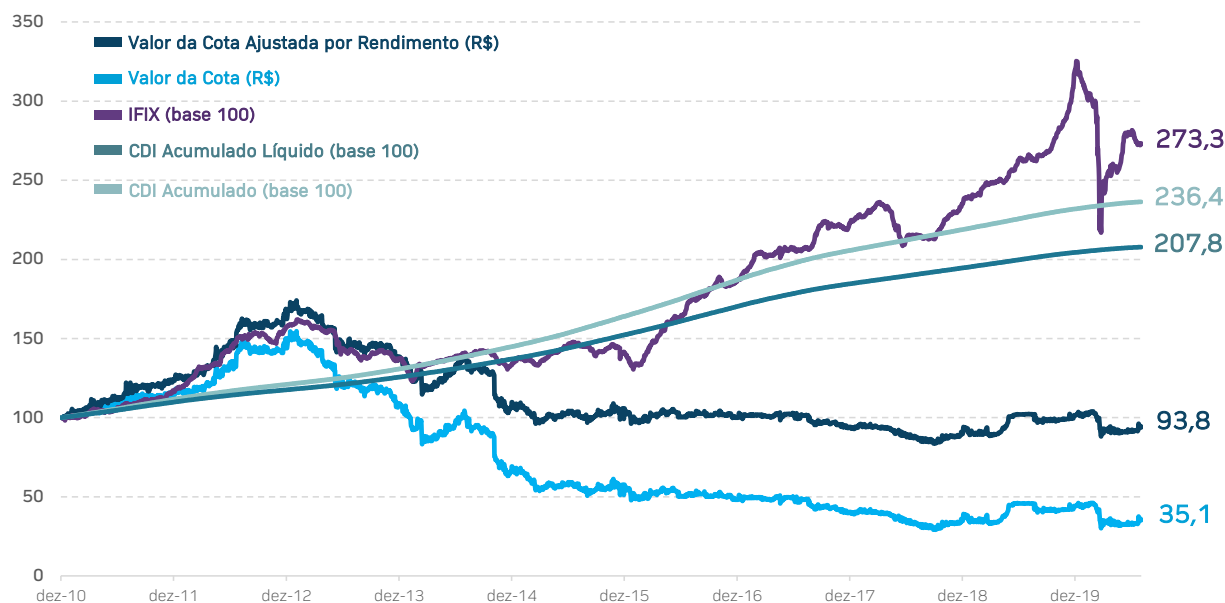
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 29 de abril de 2010 (data da última integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo 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	jul-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	329,92	439,00	456,00	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	2,92%	5,00%	63,80%
Ganho de Capital Líq.	4,87%	-20,27%	-23,25%	-65,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,87%	-17,65%	-18,75%	-2,03%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	68,35%	-28,48%	-18,68%	-0,20%
% CDI Líquido	2948%	-	-	-
Retorno Total Bruto	6,1%	-17,4%	-18,3%	-1,2%
IFIX	-2,6%	-14,5%	2,8%	N/A*
% do IFIX	-	-	-	N/A*

*O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo.

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.

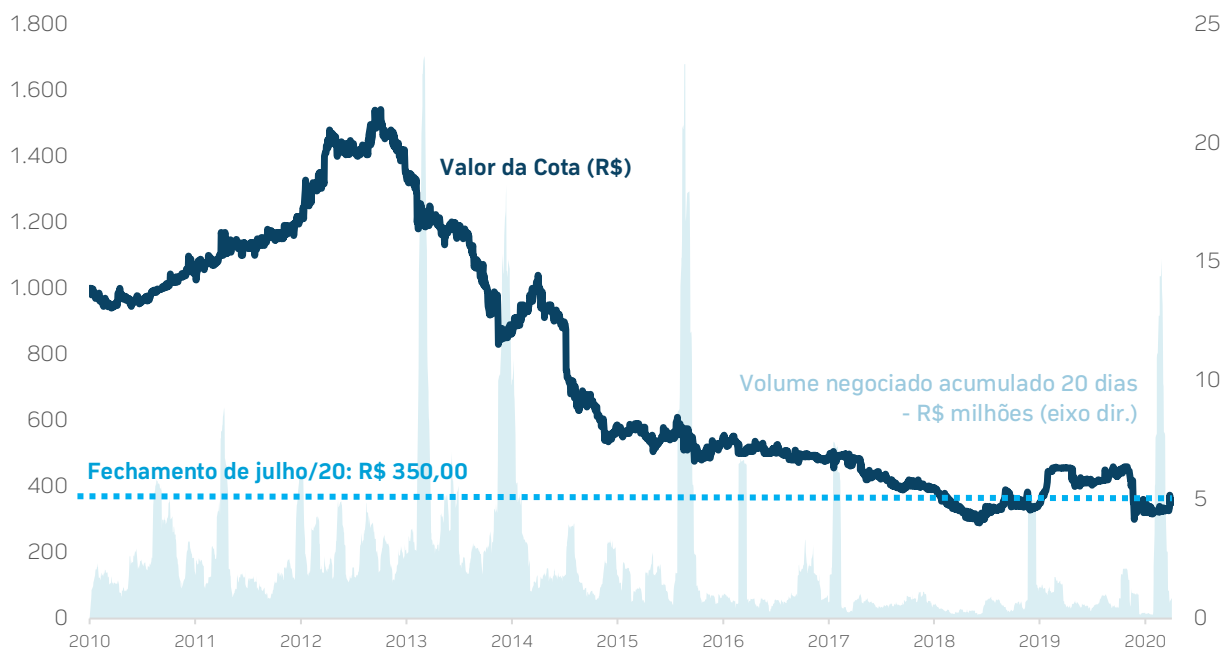


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

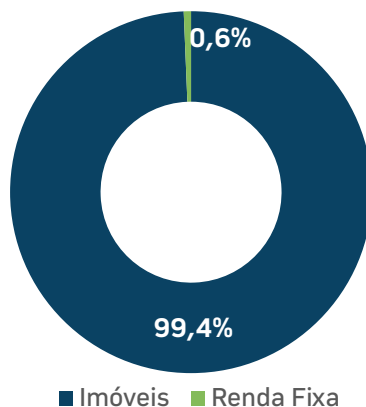
No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 350,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 68,3 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 364,32. No mês de julho-20, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	jul-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	94%	94%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,87	20,1	23,3
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	30,4%	34,3%



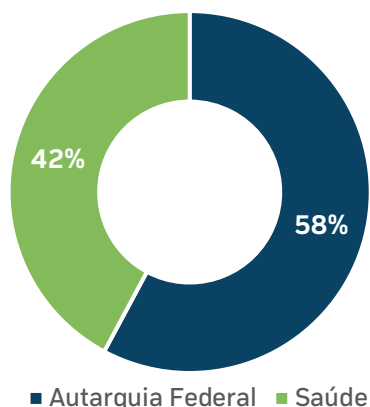
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



O Fundo encerrou o mês com investimento em três imóveis, a totalidade dos Edifícios Torre Boa Vista e Torre Vargas e 55 boxes de garagem no Edifício Auto Parque Guanabara, vagas estas destinadas aos contratos de locação dos dois primeiros prédios. Os imóveis somam aproximadamente 16,8 mil m² de ABL e estão localizados na Avenida Presidente Vargas, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

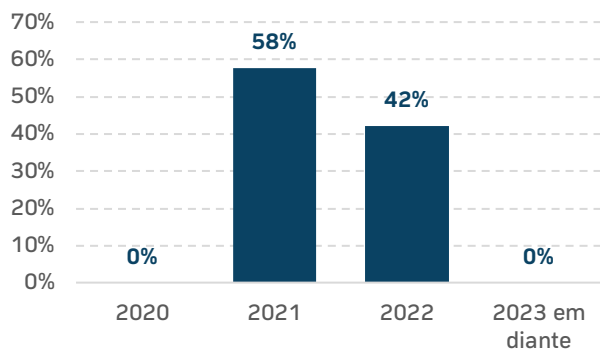
Sector atuação locatários (% receita)



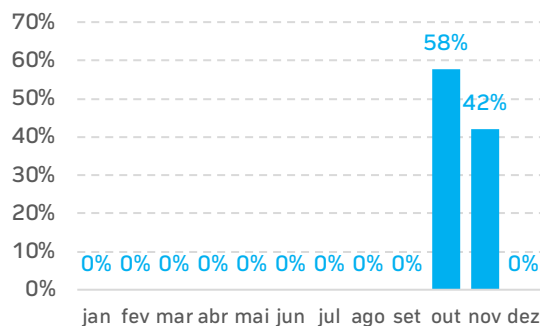
Carteira de Imóveis

Imóveis	3
Área bruta locável	16.823,49 m ²
Vacância física	19,06%
Vacância financeira	21,24%

Vencimento dos contratos (% receita)



Reajuste dos contratos (% receita)

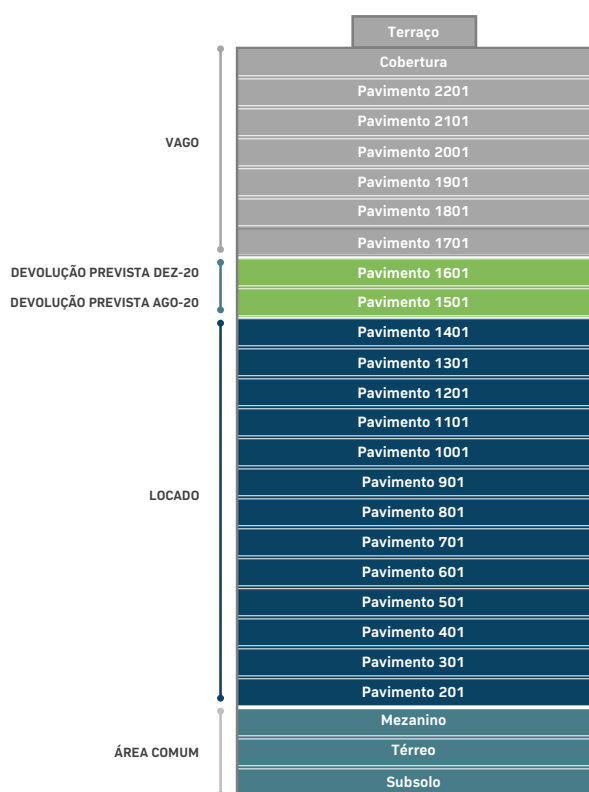


No mês de julho-20, ocorreu a devolução dos andares 22º e 23º do Ed. Torre Boa Vista, conforme previsto e publicado no Fato Relevante de 23/04/2020. A desocupação somou 911,23 m² à área vaga do imóvel, totalizando 3.206,08 m².

Há ainda a previsão para desocupação de mais dois andares do Ed. Torre Boa Vista até o final deste ano, 15º andar em agosto de 2020 e 16º andar em dezembro de 2020, conforme Fato Relevante publicado em 26/06/2020. A área dos andares citados totaliza 917,94 m² e representava 7,2% da receita total do Fundo, na data de 31 de julho de 2020.

Abaixo o mapa de locação dos ativos.

Ed. Torre Boa Vista



Ed. Torre Vargas



REAVALIAÇÃO DE ATIVOS

Em junho de 2020 os imóveis do Fundo foram reavaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers resultando em valor 7,28% inferior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que representou uma variação negativa de aproximadamente 7,23% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 18 de junho de 2020.

Nos termos da Instrução CVM 516, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes.

ED. TORRE BOA VISTA (62,30% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Rio de Janeiro - RJ	Área locável 9.929,68 m ²
--------------------------------------	---	--

Localização

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

Principais vias de Acesso

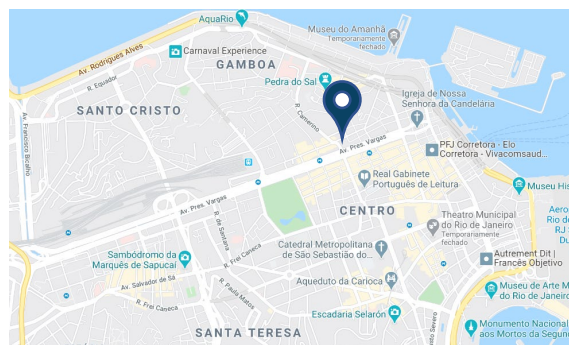
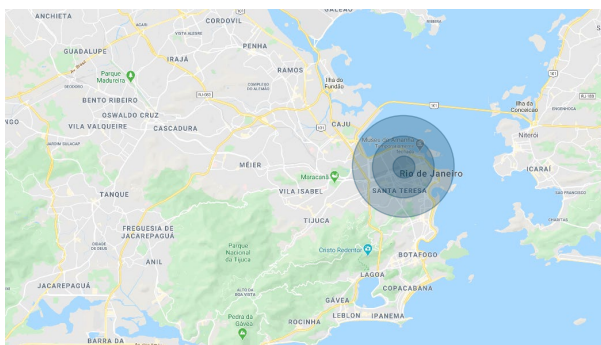
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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; Estacionamento; Comércio.



Ficha Técnica

Tipologia Edifício comercial com configuração para ocupação multiusuário

Pavimentos Subsolo - apenas área técnica
Térreo - recepção geral
Mezanino - área administrativa
21 pavimentos, cobertura e terraço (área técnica)

Área Locável 9.929,68 m²

Estrutura Concreto armado

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

Ar condicionado VRF

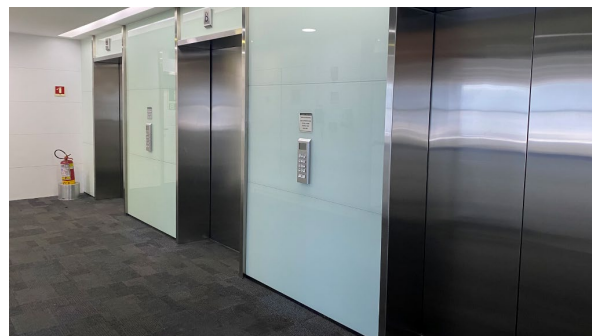
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

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

Administração Predial CBRE

ED. TORRE BOA VISTA



ED. TORRE VARGAS (37,16% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Rio de Janeiro - RJ	Área locável 6.893,81 m ²
--------------------------------------	---	--

Localização

Endereço: Avenida Presidente Vargas 914, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Principais vias de Acesso

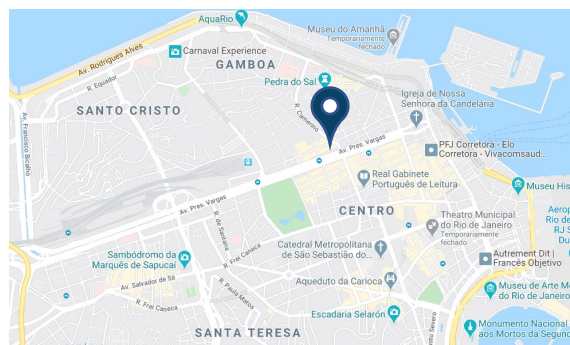
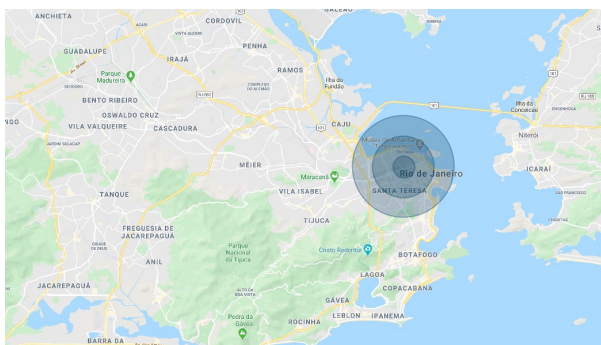
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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 monousuário

Pavimentos
Subsolo – área técnica e áreas de apoio (expedição e almoxarifado)
Térreo – recepção e atendimento
Mezanino – área administrativa
15 pavimentos, terraço e cobertura (área técnica)

Área Locável 6.893,81 m²

Estrutura Concreto armado

Fachada Pele de vidro

Ar condicionado VRF

Elevadores Três 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 CBRE

ED. TORRE VARGAS



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 14 de maio de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, conforme convocação realizada em atendimento à solicitação de cotistas que representam mais de 5% (cinco por cento) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, por correspondência enviada em 27 de abril de 2020, a fim de deliberar sobre: (i) a substituição da Administradora do Fundo, a BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. inscrita no CNPJ sob o nº 00.066.670./0001-00 ("Atual Administradora"), pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654./0001-76 ("Nova Administradora"), com a destituição da LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.278.785./0001-70, da gestão do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.843.225./0001-01 como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), e a consequente reformulação do regulamento do Fundo ("Regulamento"); e (ii) em observância ao Parágrafo Primeiro do Art. 34 do Regulamento do Fundo, deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral.

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 presentes à Assembleia não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472.

Em relação ao item (i) da ordem do dia, foi aprovada pelos cotistas representando 33,34% das cotas emitidas votantes pelo Fundo a substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora, com a destituição da LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.278.785./0001-70, da gestão do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.843.225./0001-01 como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), e as demais alterações no Regulamento do Fundo, cuja redação consolidada seguiu anexa à ata, a qual produziu efeitos a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de junho de 2020 ("Data de Transferência da Administração").

Em relação ao item (ii) da ordem do dia, foi aprovada pela unanimidade dos Cotistas que manifestaram votos válidos, o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia.

O conteúdo completo da Ata da Assembleia Extraordinária, bem como Regulamento consolidado estão disponíveis para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 26 de junho de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (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"), informou aos cotistas e mercado em geral que o Fundo recebeu da Agência Nacional de Aviação Civil ("ANAC"), locatária do Edifício Torre Boa Vista, ofício cujo objeto é a rescisão contratual do 15º e 16º andares, com desocupação programada para 31 de agosto de 2020 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente. A área dos andares citados totaliza 917, 94 m2 e representava 7,17% da receita total do Fundo, naquela data.

A rescisão, somada à desocupação já notificada do 22º e 23º andares, prevista para ocorrer em 1º de julho de 2020, conforme Fato Relevante divulgado pelo Fundo em 23 de abril de 2020, totaliza a devolução de 1.829,17 m2 do Edifício Torre Boa Vista, que corresponde a 14,29% da receita total do Fundo, naquela data.

As medidas cabíveis quanto às condições contratuais para as devoluções estão sendo avaliadas pelo Fundo.

Ainda, em 1º de julho de 2020, em complemento ao Fato Relevante de 26 de junho de 2020, o Fundo comunicou que nos termos da regulamentação vigente, a qual prevê que o Fundo deve distribuir, no mínimo, 95% dos resultados apurados a regime de caixa no semestre, eventuais valores recebidos da rescisão contratual com a locatária ANAC integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no

respectivo semestre de recebimento. Ressaltamos que o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é produto do resultado das alocações de seu patrimônio.

Informações adicionais estão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Conforme Fato Relevante de 22 de julho de 2020, a Administradora do Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, naquela data, proposta para venda da totalidade do Edifício Torre Vargas, situado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).

Em 10 de agosto de 2020, a Administradora do Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu nova proposta para venda da totalidade do Edifício Torre Vargas pelo valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

A Administradora está analisando o teor das propostas para adoção das providências cabíveis quanto a sua apreciação, nos termos do Regulamento.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br