

Presidente Vargas FII

PRSV11

OUTUBRO DE 2021

Relatório Gerencial

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\$ 240,72

COTA DE MERCADO

R\$ 131,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 25,74 mi

QUANTIDADE DE COTAS

195.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.164

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

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. Data base: outubro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro assistimos preocupados à capitulação da equipe econômica para a ala política do governo e podemos afirmar, com certeza, que a campanha eleitoral começou.

Desde o fim de setembro começamos a acompanhar o tema da falta de recursos dentro do Orçamento de 2022 para o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, fundo para a educação básica. Essa conta, de R\$ 89 bilhões, estava prevista e poderia ter sido monitorada internamente pela equipe econômica com efetivo enfrentamento de suas consequências e procura ordenada de uma solução para o problema. No entanto, alegando surpresa com os números, o ministro Paulo Guedes aceitou partir para soluções que envolvem alterações no teto de gastos do governo e como consequência fragilizam a nossa situação fiscal, trazendo muita desconfiança com relação ao compromisso do governo brasileiro com a responsabilidade fiscal.

Ao invés de defender o teto de gastos e a lógica fundamental por trás dele, que é o rearranjo das despesas necessário quando surgem novos compromissos inevitáveis, como os precatórios, que são parte da dívida pública, o governo preferiu alterar a forma de cálculo da correção do teto. O fato é que os precatórios acabaram consumindo o espaço que havia no orçamento para ampliar o Bolsa Família, agora com o nome de Auxílio Brasil. Cabe aqui a ressalva que a dificuldade na aprovação da reforma do Imposto de Renda no Senado Federal também foi um revés porque essa reforma serviria de fonte de financiamento para um aumento das despesas. Isso posto, o que se tenta evitar é o corte das chamadas emendas parlamentares, especialmente aquelas emendas do relator, que irrigam a base do “Centrão”, que dá sustentação política ao Governo Federal.

A PEC dos Precatórios, que propõe que se fatie o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, abre um espaço de R\$ 91,6 bilhões para a criação do Auxílio Brasil e outras demandas, como o auxílio diesel para os caminhoneiros e emendas parlamentares. A princípio, o valor desse auxílio seria de R\$ 300,00, mas esse valor acabou aumentado para R\$ 400,00 e com isso acabou o espaço dentro do orçamento, surgindo a ideia de incluir a mudança do cálculo do teto de gastos, a regra que limita o crescimento das despesas do governo, que é considerada a âncora fiscal do governo, abrindo espaço para gastos ainda maiores. O risco de alteração gerou forte ruído entre investidores e no mercado financeiro. Ainda existe a possibilidade de através de uma consulta ao TCU partirmos para uma prorrogação do auxílio emergencial por medida provisória sem a necessidade de aprovar novo decreto de calamidade no Congresso, o que nos parece a melhor saída para resolver essa questão.

No campo econômico, não restou alternativa ao BACEN senão aumentar a SELIC em 150 bps, levando o juro para 7,75% e indicando um novo aumento da mesma magnitude para dezembro com provável encerramento do ano a 9,25%. O fato é que na ausência de uma política fiscal responsável que possa ajudar a equilibrar as contas e acalmar os mercados, a política monetária tem que fazer todo esse esforço sozinha, e com isso a mão do BACEN acaba pesando na calibragem dos juros a tal ponto de já haver agentes de mercado prevendo que o atual ciclo de aperto monetário se encerre entre 10,50% e 12,50%.

Como consequência de toda essa discussão e da ameaça ao teto de gastos, os mercados tiveram uma performance extremamente negativa em outubro. Começando pela variação do real em relação ao dólar americano, com forte desvalorização do real da ordem de 3,67%, fechando o mês a R\$ 5,64, contribuindo para a manutenção da inflação em níveis elevados e acumulando uma desvalorização de 8,82% ao longo do ano. O Ibovespa teve forte queda de 6,74%, terminando outubro cotado a 103.500,71, acumulando no ano uma queda de 13,04%, na contramão dos principais mercados acionários no mundo, como o S&P 500 americano, que estabeleceu novos recordes históricos em outubro e quase 23% de alta de janeiro a outubro. A variação dos juros também foi brutal como mostra o DI janeiro/23 que passou a marcar 12,13% com uma alta de 293 bps no mês e incríveis 794 bps de variação no ano. A consequência dessa grande mudança nos juros aparece principalmente no comportamento do IFIX que apresentou desvalorização de 1,47% em outubro e acumula uma perda de 7,88% no ano.

Como vemos, a ameaça a quebra da âncora fiscal custou muito caro e colocou o Brasil na contramão do comportamento dos mercados tanto no mundo desenvolvido quanto nos mercados emergentes, como comprova inclusive o mercado de CDS de 5 anos, que serve como um parâmetro para o risco representado por um país, onde o Brasil apontou deterioração e países como México, Colômbia e África do Sul tiveram

comportamento positivo. Falando de expectativas, a FOCUS, pesquisa do BACEN com agentes de mercado passou a apontar um crescimento do PIB de 4,93% em 2021 ante 5,04% no início de outubro e 1,20% para 2022 ante 1,57% no começo do mês. Enfim, ao longo do mês todos os indicadores econômicos se deterioraram muito, capitaneados pela expressiva alta na expectativa de qual vai ser o novo patamar das taxas de juros no Brasil a partir da dura realidade de que o BACEN está só na luta contra a inflação.

O campo externo foi um pouco mais tranquilo, sem grandes sustos apesar do anúncio do início do chamado tapering pelo FED, Banco Central americano que anunciou o início desse processo, de forma lenta e paulatina, trazendo tranquilidade aos mercados que, como dito anteriormente, assistiram ao rompimento de recordes históricos de valorização dos mercados acionários. Na China, não vimos agravamento do problema da Evergrande e tivemos um mês mais calmo, restando como surpresa na relação bilateral com o Brasil o não reestabelecimento das exportações de carne bovina do Brasil para a China.

Infelizmente, enquanto os mercados não tiverem uma certeza de qual vai ser a diretriz do governo na condução de sua política fiscal e não conseguirmos dar um pouco mais de previsibilidade para toda essa movimentação que afeta a questão orçamentária, não conseguiremos uma recuperação plena dos mercados. Os mercados de renda variável são os que mais sofrem num ambiente de incertezas que leva a juros mais altos. Nossa opinião é que tanto o mercado de ações quanto o mercado de fundos imobiliários vão se recuperar de forma significativa das quedas que experimentaram nos últimos dois meses. Estamos posicionados na espera dessa recuperação e temos a expectativa que soluções mais equilibradas virão para acomodar o tão necessário apoio aos mais necessitados no Brasil. Por fim, com relação ao teto de gastos, o mais importante é o discurso e a direção que o governo tem que mostrar, na verdade em uma situação ainda muito difícil com baixa recuperação do emprego e a economia ainda muito afetada pela crise causada pela pandemia da COVID19. Nossa situação ainda necessita de cuidados extremos e um aumento de despesas da ordem de dezenas de bilhões de reais não deveria causar tanto impacto em um orçamento que projeta ao redor de quatro trilhões e meio de reais em despesas totais. O que o governo precisa, na verdade, é apresentar uma justificativa real e fundamentada e uma comunicação clara, assertiva e transparente para resolver essas questões dos gastos.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de outubro de 2021.

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	out-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	280.143	2.548.800	3.625.584
Imóveis	280.143	2.548.800	3.625.584
Outras Receitas	12.065	63.952	80.576
Renda Fixa	12.065	63.952	80.576
Total de Receitas	292.208	2.612.751	3.706.160
Total de Despesas	(173.456)	(1.946.128)	(2.979.843)
Resultado Operacional	118.752	666.623	726.317
Lucro Operações	-	-	-
Resultado PRSV11	118.752	666.623	726.317
Rendimento PRSV11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,61	0,34	0,31
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.

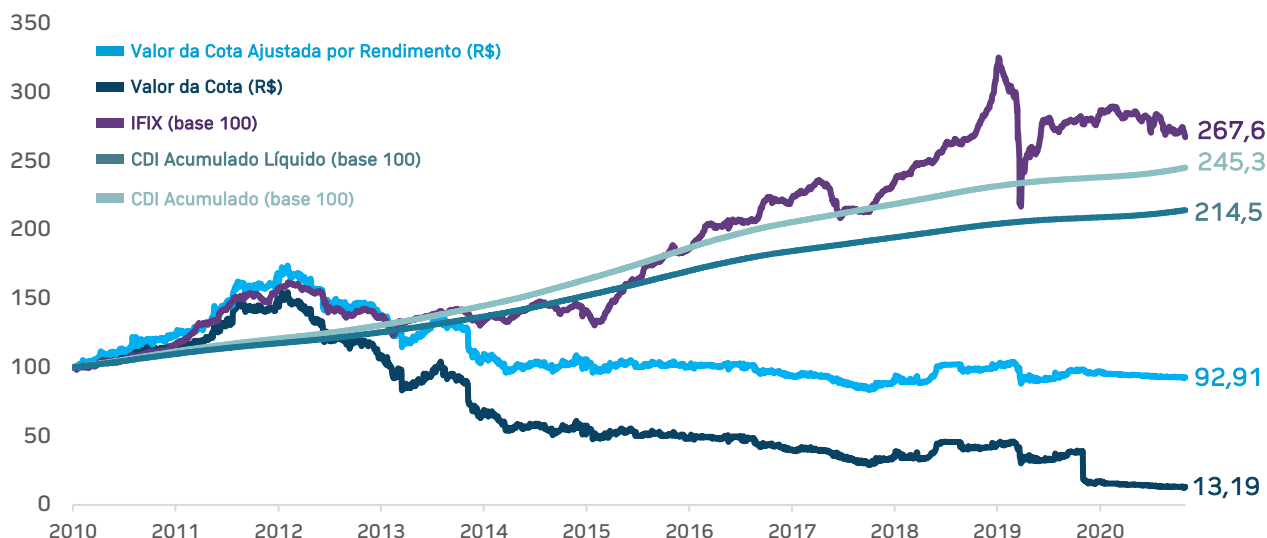
Presidente Vargas FII	out-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	132,00	172,00	185,90	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	-0,38%	-23,55%	-29,26%	-83,48%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,38%	-23,55%	0,00%	-3,82%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-4,67%	-27,77%	-31,34%	-0,34%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto**	-0,4%	-23,5%	-29,3%	-19,1%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	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.

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.



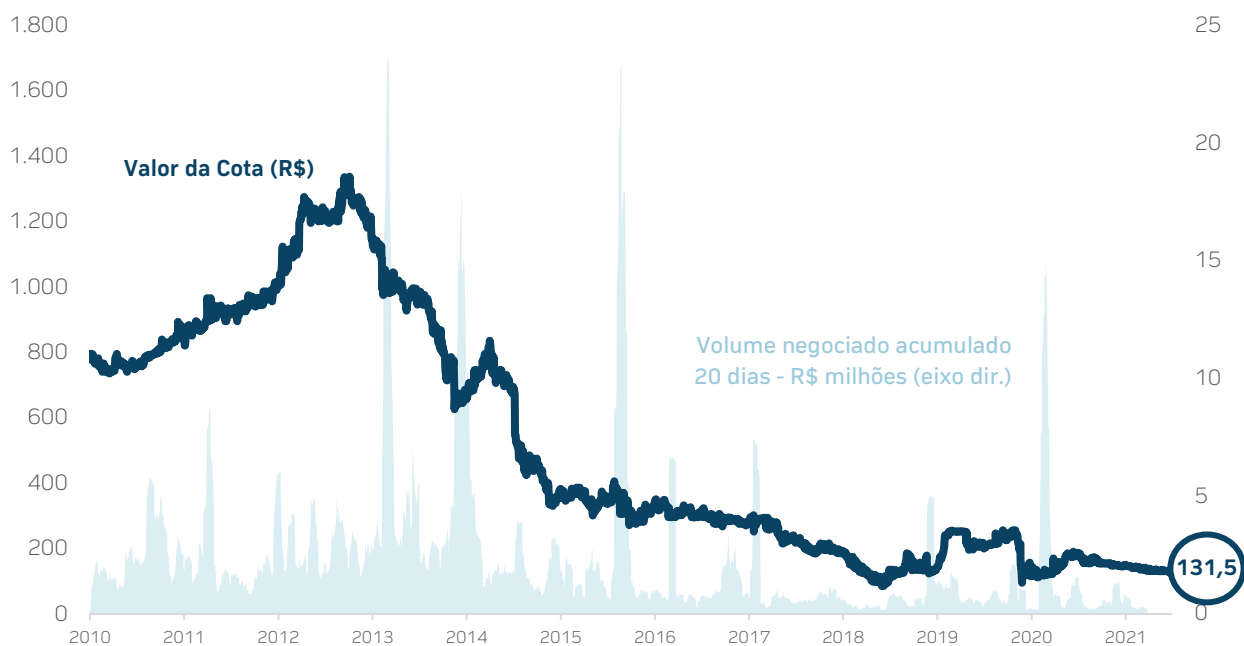
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 131,50, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 25,64 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 240,72. No mês de outubro-21, o Fundo esteve presente em 75% dos pregões da B3.

	out-21	2021	12 meses
Presença em pregões	75%	95%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,08	4,17	4,65
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	14,6%	16,1%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

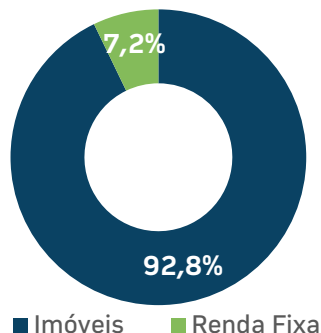


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

* Valor da cota foi ajustado da amortização.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO



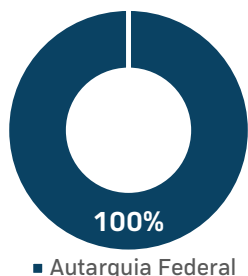
Fonte: Hedge.

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

A JLL foi contratada no início de 2021 para comercialização do edifício com exclusividade. O contrato prevê abordagens para locação dos espaços vagos e para venda do edifício.

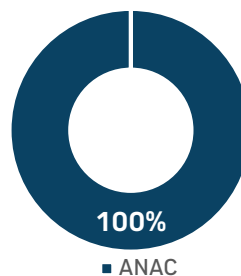
Ao longo de setembro, foi feito um trabalho de revisão de contratos do condomínio em conjunto com a administradora do prédio, visando à redução de custos e melhoria dos serviços prestados. Além da redução do valor de alguns dos contratos, foi feita a substituição da empresa de manutenção predial.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)

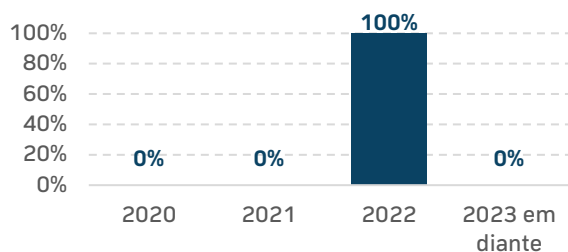


Fonte: Hedge

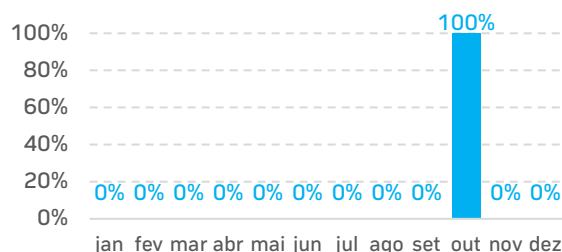
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
2	10.082,05 m ²	40,90%

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



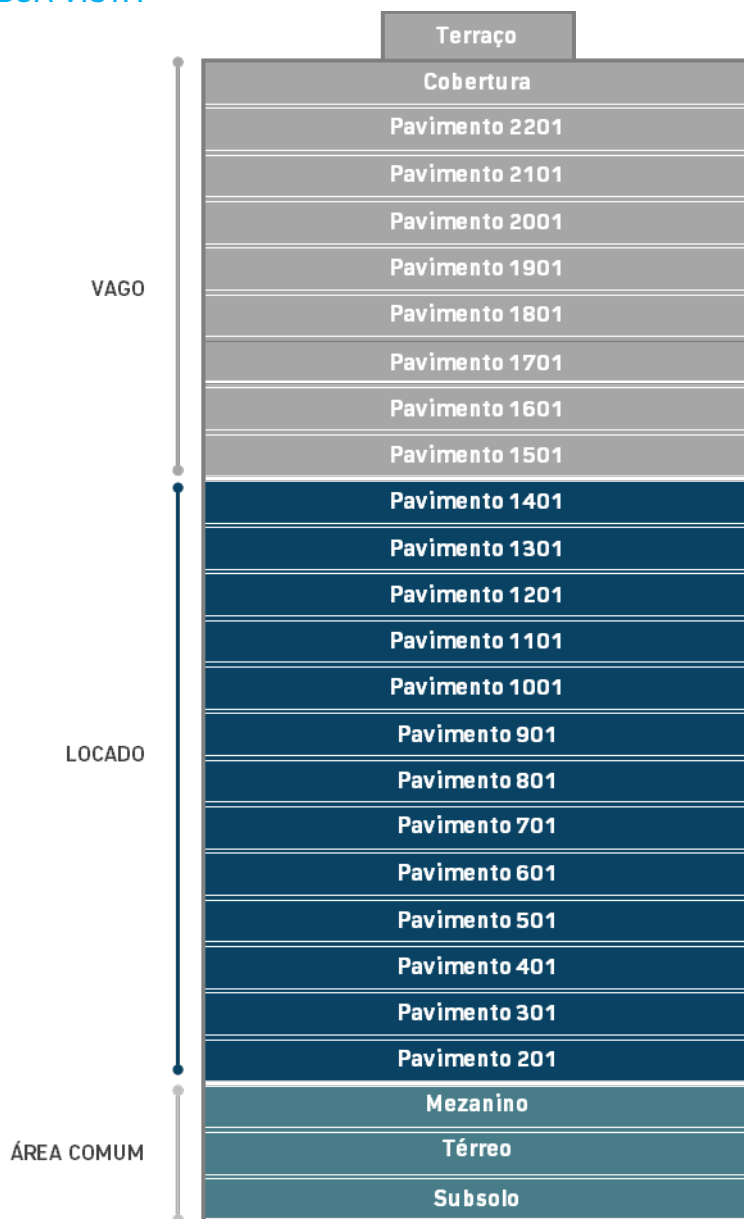
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

Abaixo o mapa de locação do ativo.

ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA (92,67% da carteira)

Participação do Fundo	Localização	Área locável
100%	Rio de Janeiro - RJ	10.082,05 m ²

Localização

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

Principais vias de Acesso

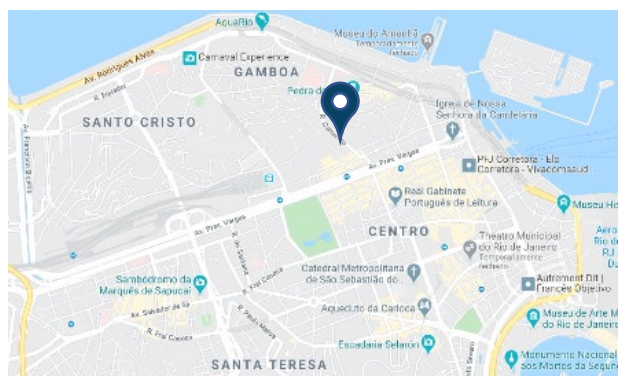
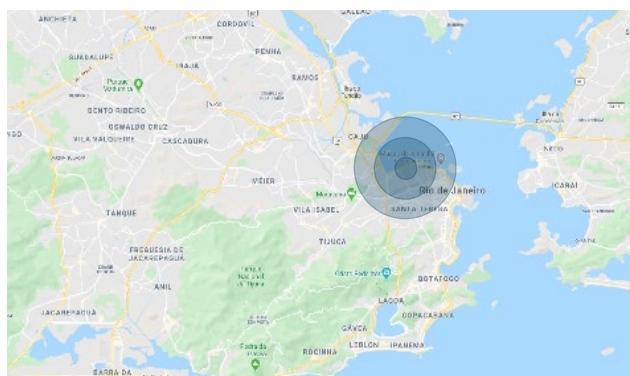
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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

Área Locável 10.082,05 m²

Estrutura Concreto armado

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

Ar condicionado VRF

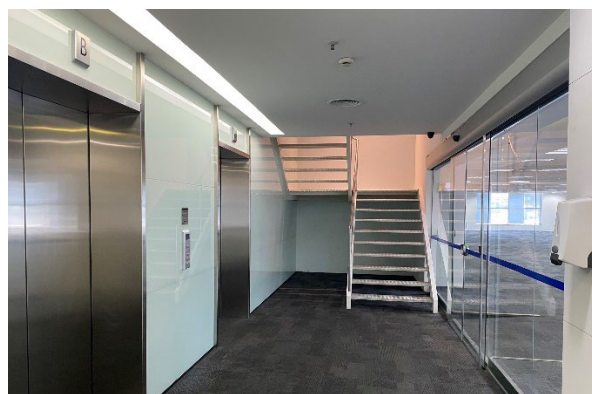
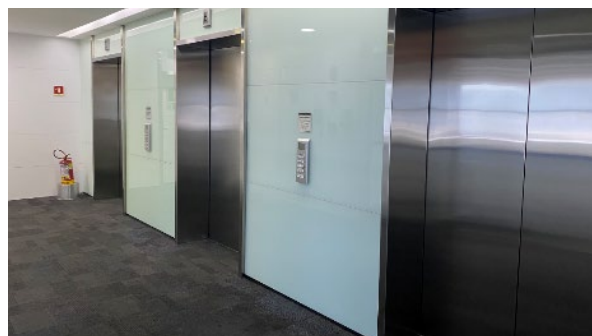
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

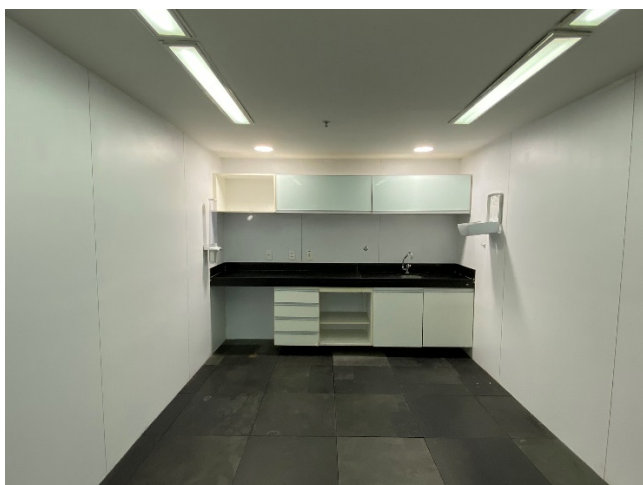
Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

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

Administração Predial CBRE

ED. TORRE BOA VISTA





DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações financeiras 2020](#)[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