

Presidente Vargas FII

PRSV11

FEVEREIRO DE 2022

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\$ 239,74

COTA DE MERCADO

R\$ 120,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 23,40 mi

QUANTIDADE DE COTAS

195.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.129

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: fevereiro-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Feveireiro trouxe uma imensa reviravolta nos mercados, dado que a invasão da Ucrânia pela Rússia foi uma grande surpresa. Podemos afirmar que os serviços de inteligência das grandes potências mundiais já vinham apontando para uma movimentação de tropas russas na fronteira com a Ucrânia e que tanto os EUA quanto a liderança do parlamento europeu soltaram vários alertas sobre a iminência de uma invasão da Ucrânia pelas tropas russas, mas poucos acreditavam que em pleno século XXI pudéssemos assistir a um brutal assalto de uma nação a seu vizinho, com total desrespeito à diplomacia e à civilidade, provocando a maior guerra na Europa desde o fim da Segunda Guerra Mundial. Estamos assistindo perplexos a cenas que imaginávamos que não se repetiriam mais depois do fim da guerra fria, e com certeza encerra-se um ciclo de paz e prosperidade no cenário mundial, de modo que podemos terminar esse conflito com uma situação mais parecida com a que tínhamos nos anos 1950 e 1960. O impacto dessa bárbara atitude russa acabará por isolar sua economia e não temos dúvida de que a recessão que a Rússia viverá vai forçá-la a se sentar à mesa de negociações e alguma reversão da situação atual deverá ocorrer. Mas, enfim, não somos especialistas em geopolítica e não estenderemos nossa análise sobre a guerra além desse breve comentário.

A principal consequência econômica de curto prazo, advinda desse novo cenário será a resiliência da inflação. Inicialmente, ao final do ano passado e começo desse ano, a expectativa dos Bancos Centrais tanto aqui como nas principais economias do mundo era de que o choque inflacionário seria transitório. Os gargalos em algumas linhas de produção vinham sendo gradativamente superados, os impactos da alta de preços das commodities começavam a se dissipar e a volta da livre circulação das pessoas na maioria dos países começava a movimentar de forma positiva a economia. No entanto, iniciamos o ano assistindo a uma guinada na política monetária dos principais Bancos Centrais do mundo, liderados pelo FED, Banco Central americano. Ao perceber que a inflação poderia permanecer alta por um período mais longo, principalmente devido à chegada da economia ao pleno emprego e ao longo período em que vigorou uma política monetária excessivamente expansionista, trazendo de volta uma potencial inflação de demanda e não aquela que se imaginava, em grande parte provocada por choques isolados de preços e gargalos de produção, a liderança do BC americano mudou seu discurso e o mercado passou a prever uma alta de juros maior do que a anteriormente precificada, causando a correção de preços, principalmente nas bolsas americanas, a que assistimos no início do ano. O cenário nos parecia mais cuidadoso, no entanto, bastante compreensível e bem administrado. No cenário doméstico, começávamos a ver os resultados positivos do fato de o Banco Central do Brasil ter sido um dos primeiros a promover essa mudança na política monetária e efetivamente implementar um significativo aumento de juros no Brasil. Esse quadro se alterou profundamente com a emergência da invasão da Ucrânia pela Rússia e a inflação ganhou novo impulso, tanto pelo choque de alta nos preços do petróleo pela grande importância da Rússia na produção e exportação de petróleo e seus derivados, quanto pela interrupção de produção na Ucrânia de alguns grãos, principalmente trigo, cevada e milho, bem como do fornecimento de insumos de muita importância para a indústria de fertilizantes, como o potássio. Esse novo cenário traz um paradigma: se por um lado podemos prever que a guerra trará recessão para a Europa e provavelmente baixo crescimento em outras economias em 2022, também sabemos que a alta de preços de commodities e energia fará com que a inflação permaneça alta por um período mais longo ou até tenha mais um repique para cima no curto prazo. O risco aqui é a tão temida estagflação, onde a economia patina e a inflação empina. Dificilmente teremos como fugir dessa situação no curto prazo.

Acreditamos que o Brasil também sofrerá as consequências dessa movimentação no cenário geopolítico mundial. Provavelmente o Banco Central do Brasil será obrigado a subir a Selic para um patamar um pouco mais alto do que o anteriormente pretendido e as expectativas de qual será o juro terminal ao fim desse ciclo de aperto monetário já se moveram de um nível ao redor de 12,25% para algo em torno de 13,25%. Essa movimentação na expectativa dos juros fez com que o IFIX tivesse perdas em fevereiro e o Ibovespa revertere o bom desempenho do início do mês, conseguindo terminar com pequena alta de 0,89%, mas nitidamente mudando de trajetória. O destaque positivo foi a grande entrada de investimento estrangeiro no ano para o mercado secundário na Bolsa: depois de R\$ 32,49 bilhões em janeiro, tivemos mais R\$ 30,13 bilhões em fevereiro. Também temos que destacar o comportamento do real, que se valorizou mais 2,81% em fevereiro, alcançando um ganho de 7,51% em 2022 até o fim de fevereiro.

Fazer previsões em um quadro de tanta volatilidade e incertezas, com a questão geopolítica aumentando sobremaneira sua relevância, torna-se muito difícil. Não sabemos quanto tempo durará essa guerra e qual

será o desenho final das relações econômicas e diplomáticas entre os principais agentes no tabuleiro político mundial ao término do conflito. No entanto, podemos perceber que o Brasil está mais preparado para a atração do investimento estrangeiro, tanto pela distância geográfica do conflito quanto pelo fato de ser um dos grandes exportadores de commodities do mundo. E mais ainda pelo fato de ter acertado o passo de sua política monetária com rapidez e intensidade. Parece óbvio que sofreremos, no curto prazo, o impacto da alta dos preços, principalmente petróleo e grãos, mas teremos safras agrícolas boas em 2022 e provavelmente algum mecanismo provisório de controle de preços sobre os combustíveis que nos permitirá controlar o impacto inflacionário. Isso posto, temos a convicção que os ativos brasileiros estão baratos e que essa queda de preços nas ações e ativos imobiliários brasileiros representam uma excelente oportunidade de investimento, afinal, tanto os FII como as ações, especialmente do segmento financeiro e de commodities, tem um carregamento muito positivo, com dividend yield bastante elevado e preço absoluto muito descontado.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de fevereiro de 2022.

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	fev-22	2022	12 meses
Receita Imobiliária	308.847	308.847	3.512.562
Imóveis	308.847	308.847	3.512.562
Outras Receitas	21.355	42.452	137.695
Renda Fixa	21.355	42.452	137.695
Total de Receitas	330.202	351.299	3.650.257
Despesas Imobiliárias	(414.486)	(515.799)	(1.661.074)
Despesas Operacionais	(93.848)	(149.254)	(742.580)
Total de Despesas	(508.334)	(665.053)	(2.403.654)
Resultado Operacional	(178.133)	(313.754)	1.246.603
Lucro Operações	-	-	-
Resultado PRSV11	(178.133)	(313.754)	1.246.603
Rendimento PRSV11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,91)	(0,80)	0,53
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	fev-22	2022	12 meses	Início***
Cota Aquisição (R\$)	117,50	123,00	155,42	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	1,70%	-2,44%	-22,79%	-84,92%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,70%	-2,44%	-24,30%	-6,06%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	25,09%	-2,12%	-24,22%	-0,53%
% CDI Líquido	267%	-	-	-
Retorno Total Bruto**	2,1%	-2,4%	-22,8%	-20,6%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	N/A*
% do IFIX	-	-	-	N/A*

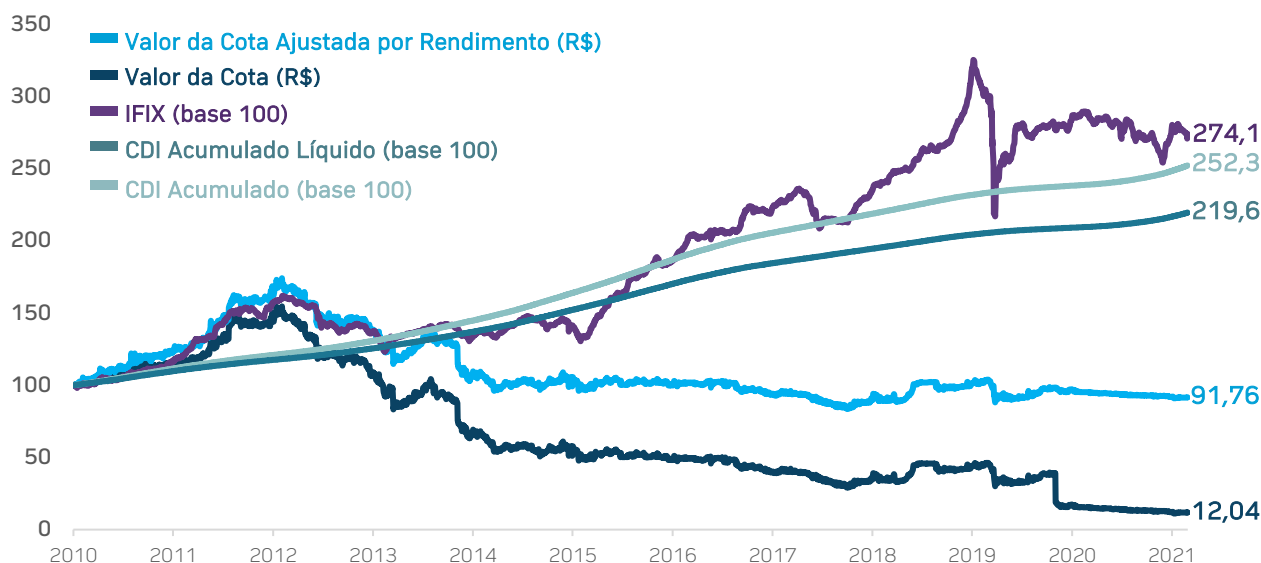
* O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

** 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.



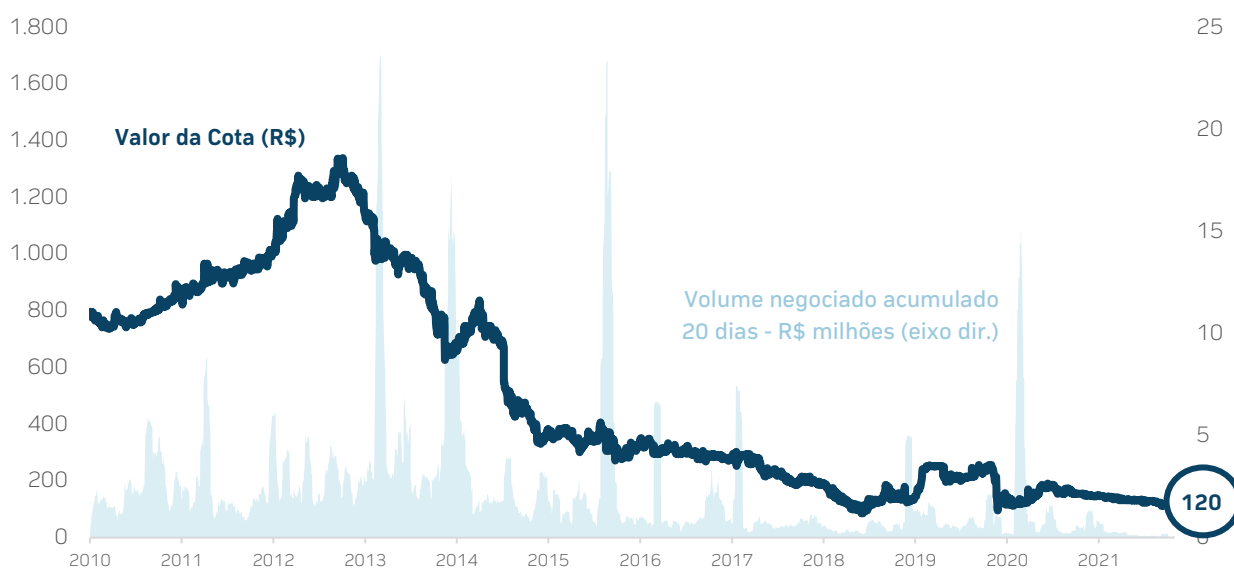
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 120,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 23,40 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 239,74. No mês de fevereiro-22, o Fundo esteve presente em 79% dos pregões da B3.

	fev-22	2022	12 meses
Presença em pregões	79%	73%	86%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,00	0,00	0,03
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	1,1%	13,4%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

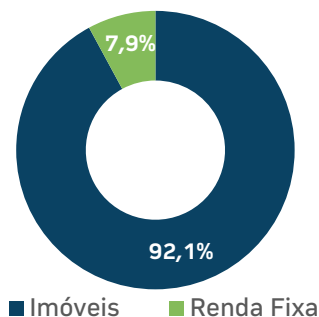


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

* Valor da cota foi ajustado da amortização.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO



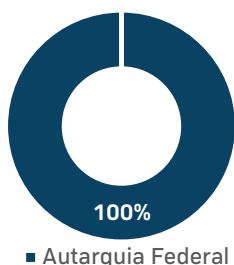
Fonte: Hedge.

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.

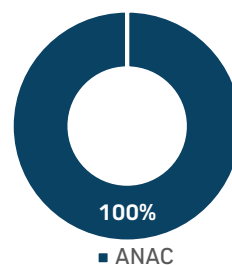
Ao longo de setembro de 2021, foi feito um trabalho de revisão dos contratos do condomínio em conjunto com a administradora do prédio, visando redução de custos, adequação de escopos e melhoria dos serviços prestados. Em novembro, o Fundo abriu um Edital para a administração predial, também visando a atualização dessa prestação de serviço com base no mercado. A JLL foi contratada como nova administradora e o contrato se iniciou em 04 de fevereiro de 2022.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)

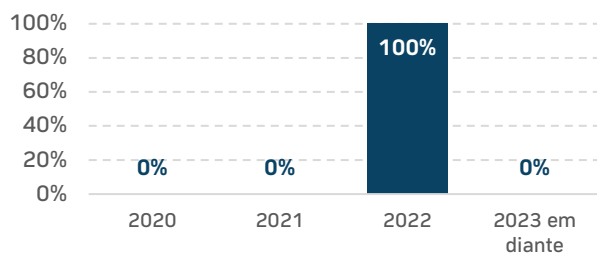


Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

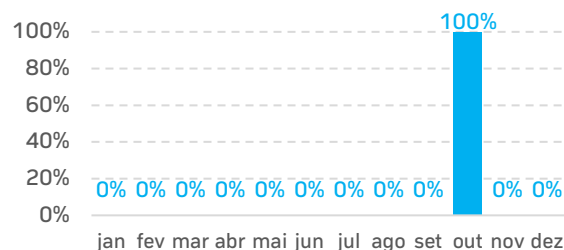
Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
2	10.082,05 m ²	40,90%

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



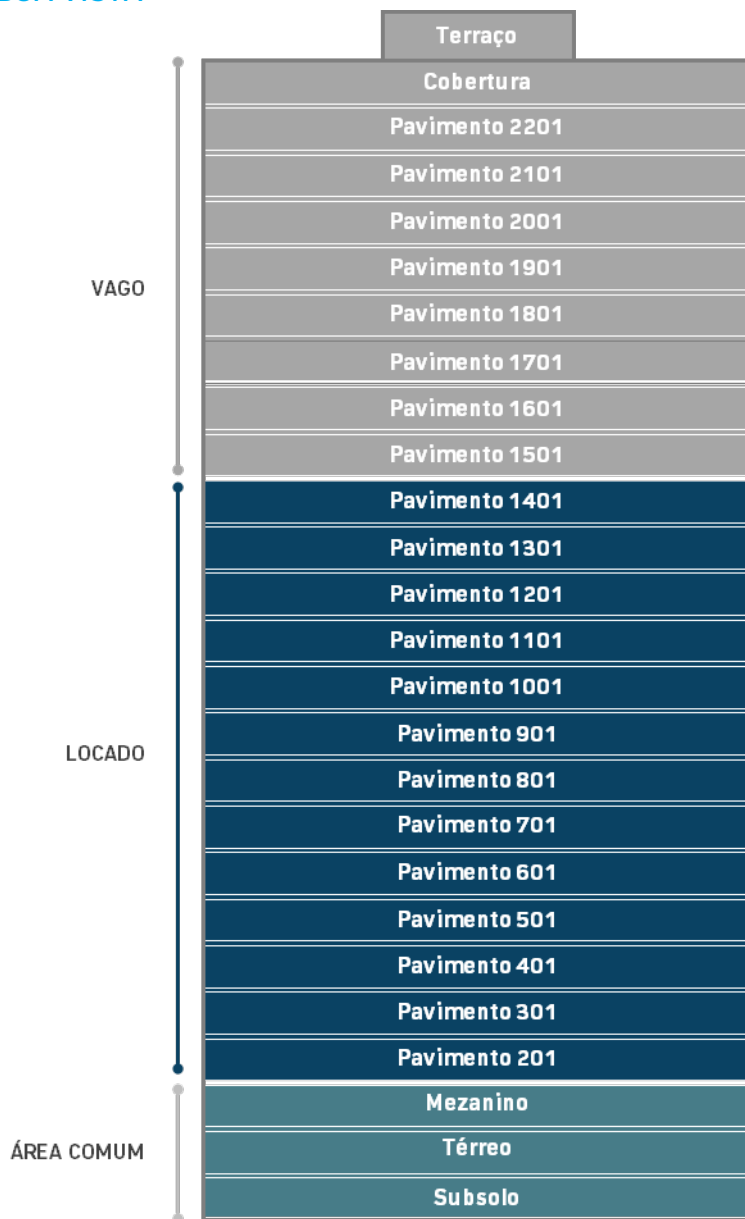
Fonte: Hedge

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA (91,55% 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

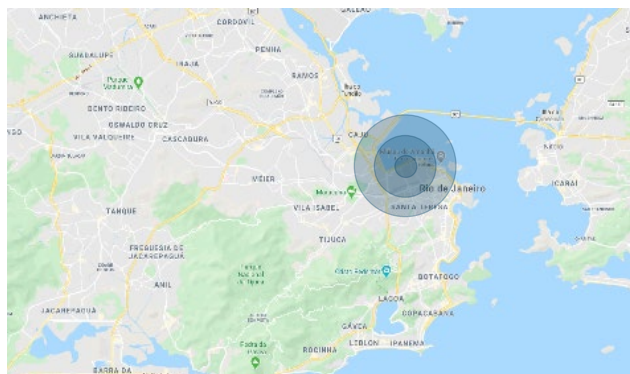
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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

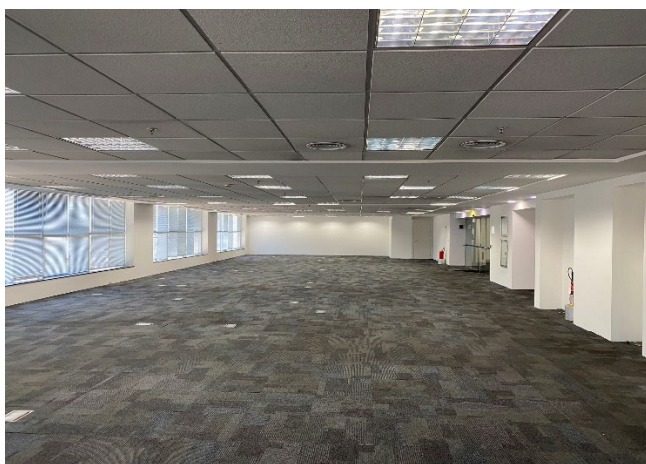
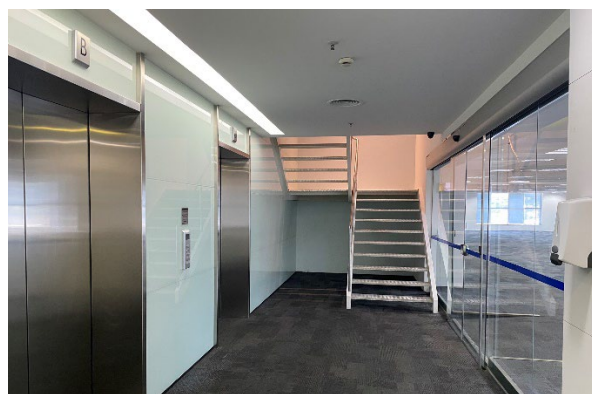
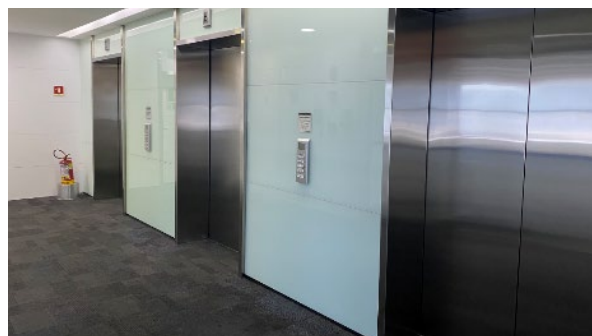
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

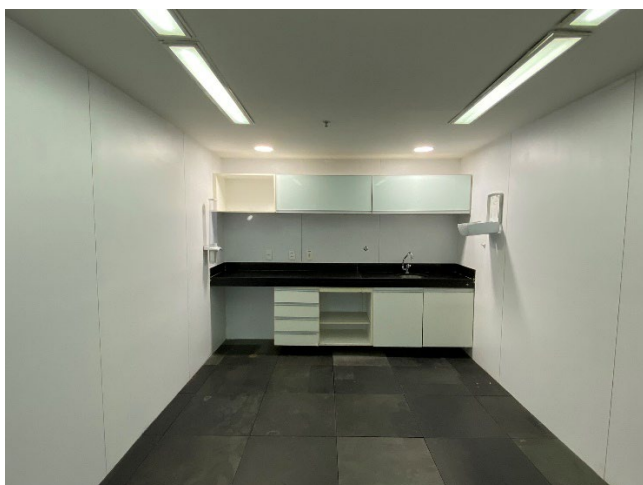
Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

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

Administração Predial CBRE

ED. TORRE BOA VISTA





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 23 de fevereiro de 2022, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Hedge"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments será enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

Para mais informações do comunicado acesse o [link](#).

Em 21 de dezembro de 2021, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o ativo Torre Boa Vista, situado na Avenida Presidente Vargas, 850, Centro, cidade e Estado do Rio de Janeiro, foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em valor 1,61% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 1,48% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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