

Presidente Vargas FII

PRSV11

JUNHO 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\$ 364,48****COTA DE MERCADO****R\$ 329,92****VALOR DE MERCADO****R\$ 64,3 mi****QUANTIDADE DE COTAS****195.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.406****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: junho-20.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório gerencial mensal do Presidente Vargas Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo" ou "PRSV") sob a administração e gestão da Hedge Investments.

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.

De acordo com os dados do Sistema Buildings, o Centro do Rio de Janeiro encerrou o primeiro trimestre de 2020 com 113 prédios AAA a B, totalizando aproximadamente 1,5 milhões de metros quadrados de área locável. Desses, cerca de 479 mil metros quadrados encontravam-se desocupados, resultando em uma taxa de vacância de 31,45%. Em termos de área ocupada, o Centro do Rio conta com 1,04 milhões de metros quadrados – menor valor da série histórica (desde 2005).

O mercado corporativo do Rio de Janeiro passa por um momento bastante desafiador. Com a entrega de prédios modernos e de alto padrão em novas regiões como a Barra e o Porto Maravilha de um lado e os efeitos da crise econômica que vivemos de 2013 em diante de outro, agravada na cidade pela alta dependência dos setores de Óleo e Gás e Público, o Rio de Janeiro segue com taxas de vacância ao redor de 30% desde 2016.

O primeiro desafio a ser enfrentado será a busca por ocupantes para as áreas disponíveis no Torre Boa Vista – atualmente 2.294,85 metros quadrados, com expectativa de atingir 4.124,02 metros quadrados quando da desocupação dos andares 22º e 23º, 15º e 16º conforme Fatos Relevantes divulgados em 23 de abril de 2020 e 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, iremos avaliar 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

Depois de meses de muita volatilidade, finalmente o semestre chega ao fim. Poucas vezes tivemos oportunidade de ver o mercado com um comportamento tão errático e com mudanças de direção tão bruscas em um período de tempo tão curto.

Iniciamos 2020 com muito otimismo, a expectativa era a quebra sucessiva de recordes em relação aos índices acionários, real estável em relação ao dólar americano, por volta de R\$ 4,00 / US\$, e taxas de juros se acomodando entre 3,75% e 4,25%. O otimismo valia também para as previsões do PIB, que segundo o Focus se situavam entre 2,25% e 3,00% de crescimento para o ano de 2020.

Pois bem, a COVID-19 veio chegando devagar em janeiro, inicialmente na China, e já em fevereiro começou o processo de contaminação global que culminou na pandemia que hoje vivemos.

Os mercados foram apresentados a uma situação completamente nova, com a paralisação das atividades em diversos setores da economia e a recomendação para que adotássemos o isolamento social como principal medida de enfrentamento à pandemia.

O quadro foi se deteriorando e culminou com o colapso dos mercados que atingiu seu clímax em meados de março, com o índice Bovespa da B3 fechando a 63.569,62 em 23/03, após negociar abaixo desses valores em 19 e 23/03. Naquele momento, o desespero estava instalado, e o mercado de ações apresentava uma queda de mais de 45% em relação ao fechamento de 2019. O dólar entrou em uma espiral de alta em relação às moedas emergentes, especialmente o real, que atingiu R\$ 5,00 / US\$ em meados de março e chegou muito próximo de R\$ 6,00 / US\$ em 14/05.

No campo político, enfrentamos muitos contratempos, com a troca de dois ministros da Saúde e a saída de Sérgio Moro, Ministro da Justiça e ícone do combate à corrupção, causando um novo stress nos mercados, dessa vez por questões políticas, e por fim, a saída do Ministro da Educação. Houve muito desgaste entre os Poderes Constituídos da República, com um enfrentamento entre eles em algumas situações que adicionou mais volatilidade ao mercado doméstico.

Pois bem, o fato é que depois de atravessarmos março e abril em completo caos, nos parece que o pior ficou para trás. Em nossa visão, entre 15/03 e 15/05 vivemos sucessivamente, o pior momento para o mercado financeiro em diversas classes de ativos, atravessamos o principal ponto de enfrentamento da pandemia nas cidades por onde ela se estabeleceu inicialmente no Brasil e vimos a atividade econômica desabar para os menores níveis já vistos na nossa história.

Ao longo desse processo fomos nos afastando dos lows e conseguindo estabelecer uma recuperação significativa, difícil de se imaginar para quem viveu o inferno da fase crítica, tanto na renda variável, ações e FII, como também na renda fixa. As estatísticas referentes a maio e junho no que diz respeito à atividade econômica, já apresentam uma melhora importante, com expressiva recuperação, tanto na indústria como nos serviços, em relação ao fundo do poço que atingimos em março e abril, e isso nos leva a acreditar que estamos no caminho correto para um possível retorno dos mercados aos níveis do início do ano, pelos menos em relação a ações e FII.

Apesar dos problemas que tivemos no enfrentamento da pandemia, temos que lembrar das dificuldades de se lidar com uma situação inédita e dar respostas rápidas aos problemas que vão surgindo, muitas vezes enfrentando restrições de orçamento e dificuldades regulatórias e/ou legais. Quando analisamos as medidas que vieram para dar suporte aos mais necessitados e aos cidadãos que estavam atuando na informalidade, na franja da economia e também a flexibilização que houve das relações trabalhistas para que fosse possível a manutenção de empregos, temos que reconhecer que foram extremamente acertadas. O Banco Central flexibilizou mais a política monetária levando a Selic a até então impensáveis 2,25%, e ainda existem analistas que acham que podemos ir ainda mais longe nesse processo de acomodação.

A economia reagiu e vai continuar reagindo, alguns setores como o agronegócio seguem avançando para ter um dos melhores desempenhos da história, empresas mais adaptadas às novas realidades em tempos de pandemia e isolamento social, como supermercados e varejistas que apostaram nas ferramentas do e-commerce, vem experimentando um crescimento fantástico em 2020. Acreditamos em uma queda no PIB entre 5,0 e 6,0% para 2020, impensável em janeiro, mas também impensável em abril. Devemos ter um

segundo semestre pautado pela volta da discussão das reformas, e nossa impressão é que devemos conseguir avançar em privatizações e no campo tributário.

Talvez possa parecer um certo excesso de otimismo, afinal, o número de novos casos da doença ainda não se estabilizou, mas nos parece que a mudança que houve no enfrentamento do COVID-19, tem reduzido o número de óbitos e isso vai permitir que o sistema de saúde dos municípios, com algumas exceções, consiga dar conta de atender os casos mais graves e nossas cidades possam continuar a caminhar na direção da normalidade. Cabe aqui ressaltar a profunda ferida que a pandemia vai deixar entre nós, causando hoje perto de 70.000 mortes no Brasil e trazendo profundo pesar a familiares e amigos daqueles que infelizmente sucumbiram à doença.

Como últimas considerações finais, gostaríamos de destacar a confiança que temos que essa nova dinâmica de juros extremamente baixos vai ser o principal incentivo à migração dos investidores para os investimentos alternativos, sejam eles de renda variável como FII e Fundos Multimercado, como também de renda fixa, como os FIDC e debêntures incentivadas, sem esquecer das ações. Aliás, destacamos que apesar de toda a instabilidade que vivemos, em todos os meses desse primeiro semestre vimos um movimento de aumento da participação das pessoas físicas e a chegada de novos investidores sendo registrado nas estatísticas da B3.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 2,25 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2020. O pagamento foi realizado em 22 de junho de 2020, aos detentores de cotas em 10 de junho 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	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	3.502.064
Renda Imobiliária	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	3.502.064
Lucro Operações	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	17	-	-	-	-	-	17
Renda Fixa	17	-	-	-	-	-	17
Total de Receitas	583.694	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	3.502.081
Total de Despesas	(159.491)	(144.516)	(215.826)	(154.243)	(172.586)	(167.021)	(1.013.684)
Despesas Imobiliárias	(73.794)	(74.848)	(76.216)	(74.444)	(102.446)	(88.182)	(489.928)
Despesas Operacionais	(85.697)	(69.668)	(139.610)	(79.800)	(70.140)	(78.840)	(523.755)
Resultado	424.204	439.161	367.852	429.434	411.091	416.656	2.488.397
Rendimento PRSV11	438.750	429.000	370.500	429.000	409.500	419.250	2.496.000
Resultado Médio / Cota	2,18	2,25	1,89	2,20	2,11	2,14	2,13
Rendimento Médio / Cota	2,25	2,20	1,90	2,20	2,10	2,15	2,13

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%.

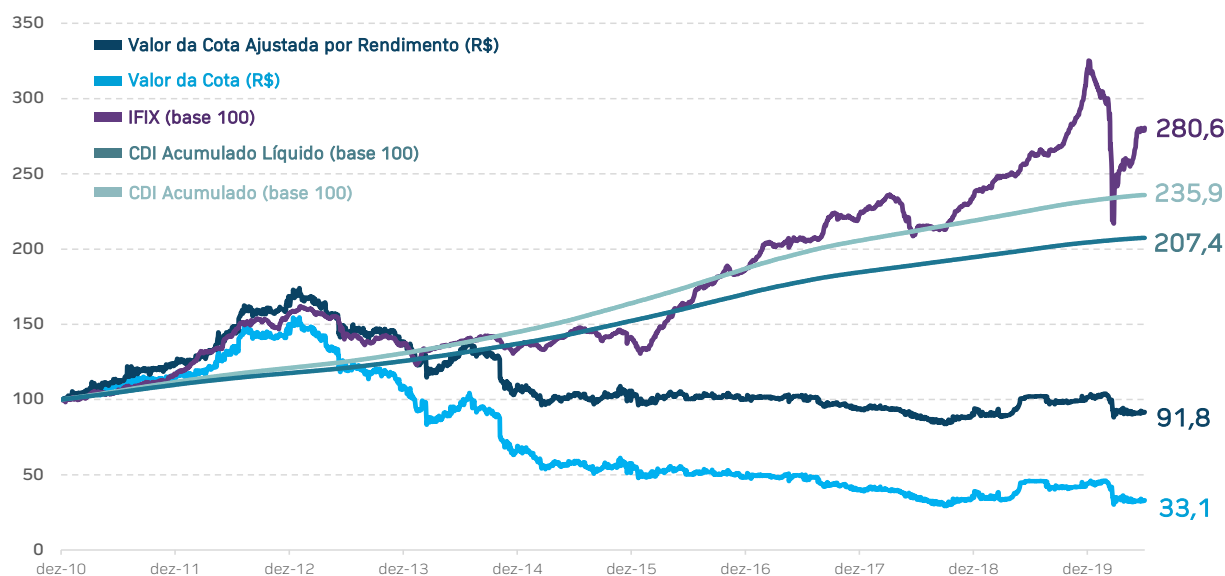
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 29 de abril de 2010 (data da última integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo 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	jun-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	324,99	439,00	456,00	1.000,00
Renda Acumulada	0,69%	2,92%	5,43%	63,80%
Ganho de Capital Líq.	1,21%	-24,85%	-27,65%	-67,01%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,91%	-22,24%	-22,82%	-5,43%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	25,48%	-40,28%	-22,74%	-0,55%
% CDI Líquido	1056%	-	-	-
Retorno Total Bruto	2,2%	-21,9%	-22,2%	-3,2%
IFIX	5,6%	-12,2%	6,9%	N/A*
% do IFIX	40%	-	-	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

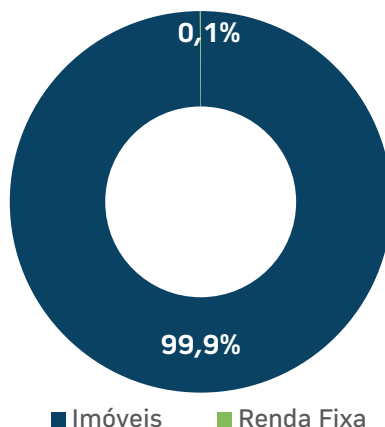
No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 329,92, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 64,3 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 364,48. No mês de junho-20, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

	jun-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	93%	93%
Volume negociado (R\$ milhões)	13,2	19,2	23,0
Giro (em % do total de cotas)	21%	29%	34%



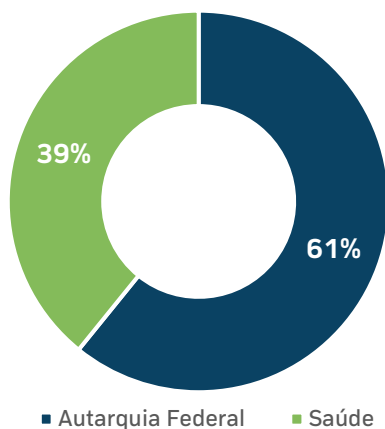
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



O Fundo encerrou o mês de junho de 2020 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.

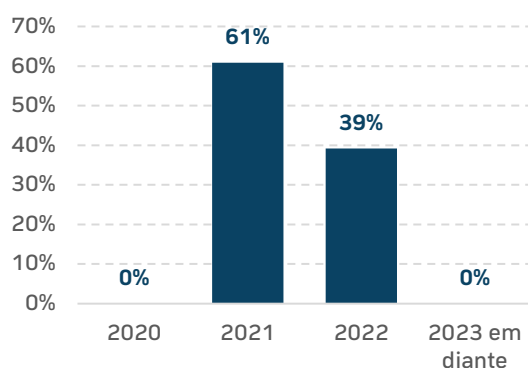
Setor atuação locatários (% receita)



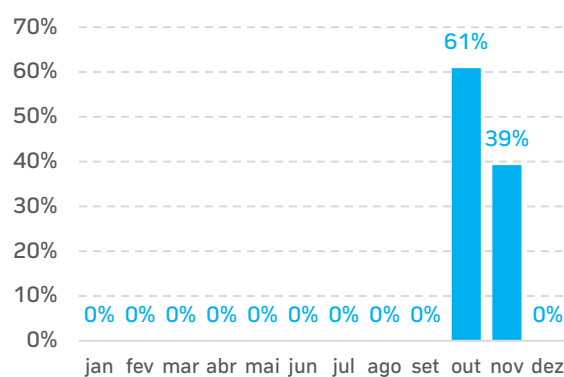
Carteira de Imóveis

Imóveis	3
Área bruta locável	16.823,49 m ²
Vacância física	13,64%
Vacância financeira	17,93%

Vencimento dos contratos (% receita)



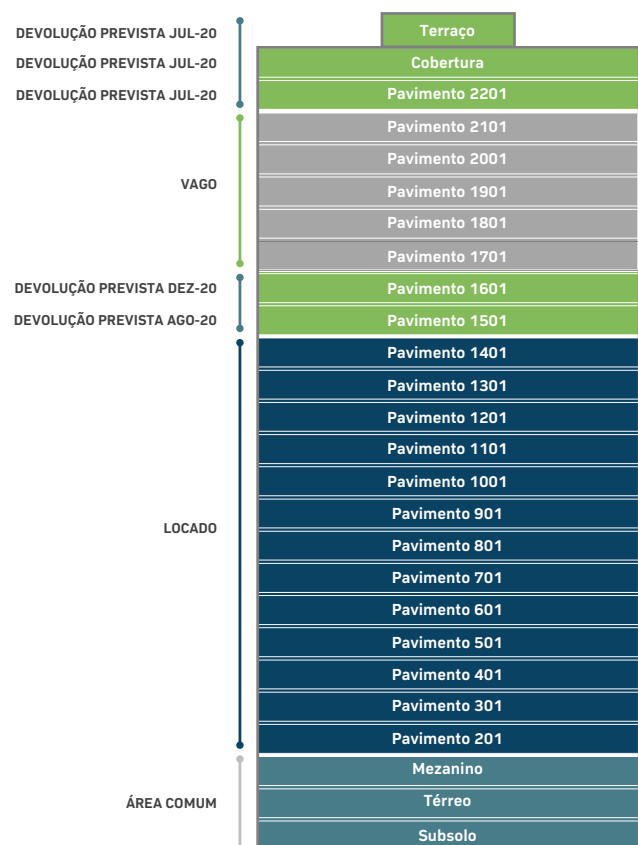
Reajuste dos contratos (% receita)



No fechamento do mês, os imóveis encontravam-se 86,4% ocupados, com contratos típicos de locação.

Conforme Fatos Relevantes publicados em 23/04/2020 e 26/06/2020, há previsão para desocupação de quatro andares do Ed. Torre Boa Vista, o 22º e 23º andares em julho de 2020, 15º andar em agosto de 2020 e 16º andar em dezembro de 2020, conforme mapa de locação dos ativos abaixo.

Ed. Torre Boa Vista



Ed. Torre Vargas



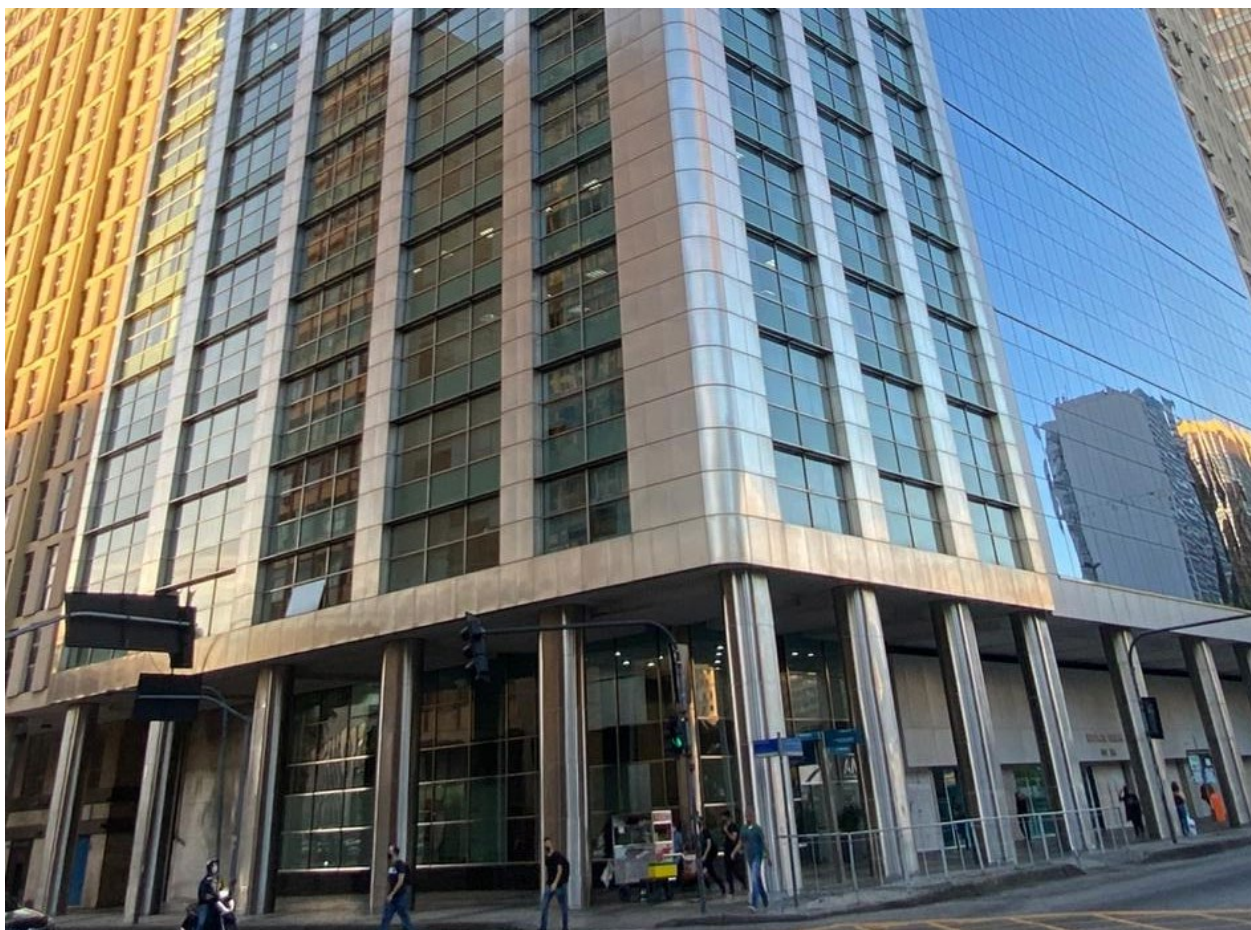
REAVALIAÇÃO DE ATIVOS

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.

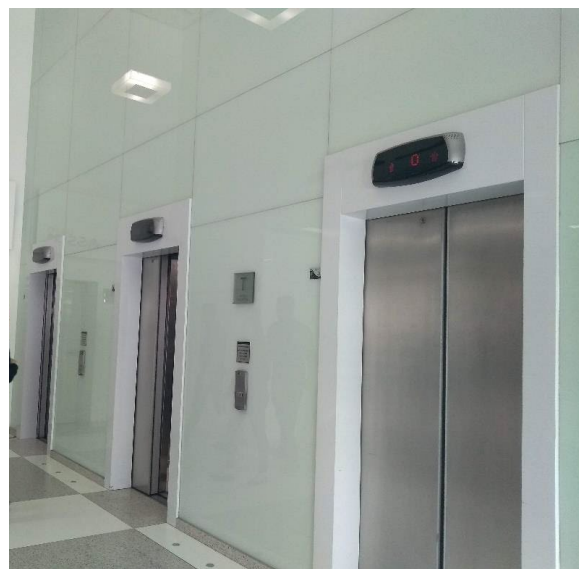
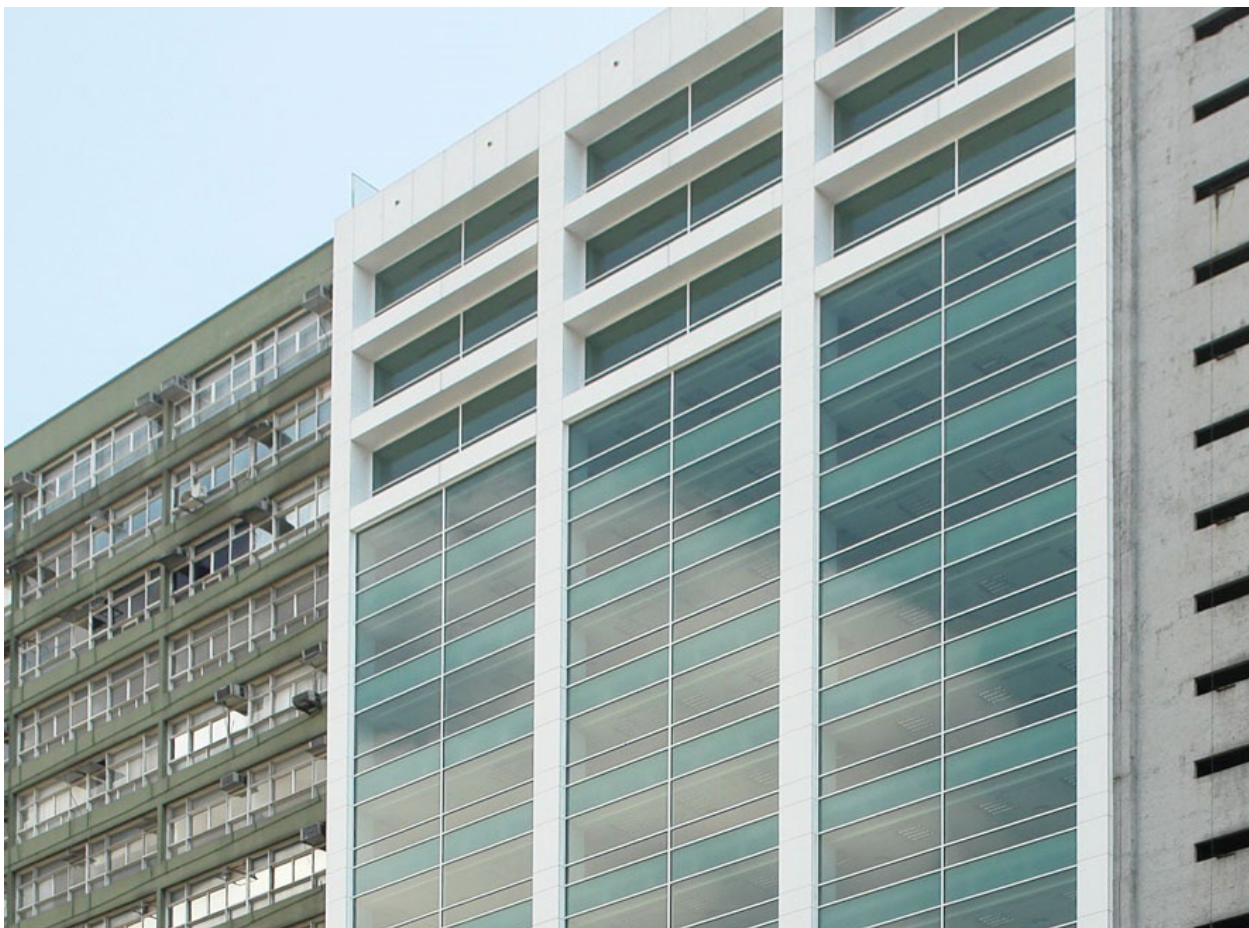
ED. TORRE BOA VISTA (62,26% da carteira)

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



ED. TORRE VARGAS (37,15% da carteira)

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



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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente



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