

Presidente Vargas FII

PRSV11

JANEIRO 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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 236,34****COTA DE MERCADO****R\$ 155,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 30,23 mi****QUANTIDADE DE COTAS****195.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.319****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 / Itaú. Data base: janeiro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Janeiro foi um mês que seguiu o roteiro desenhado no final do ano passado sem grandes desvios. Pode-se argumentar que tivemos durante o mês fortes variações, como por exemplo na Bolsa, onde assistimos o índice bater 125.323, novo recorde para esse indicador, e em seguida retornar para 114.886, fechando o mês com ligeira baixa a 115.068 (-3,32%). O mesmo comportamento, porém sem tanta amplitude, verificou-se no mercado de juros e no câmbio.

De qualquer forma, houve um avanço na direção esperada, a começar pela vacinação, que embora tenha causado muita confusão devido ao planejamento mal feito, tanto para a compra de vacinas quanto para implementação de um programa de vacinação em massa, conseguiu terminar o mês muito melhor do que começou, pois iniciamos o processo de imunização, aplicamos os lotes de vacina já disponíveis e contratamos novos lotes de vacinas e insumos que permitirão que esse fluxo inicial de vacinação seja estabelecido de forma contínua.

Na verdade, essa questão parece estar endereçada, pois mais vacinas chegarão ao mercado, a produção das que já estão aprovadas será crescente e a vacinação vai ser implementada com agilidade. Com isso, as estatísticas de novos infectados e de mortes declinarão e a economia e os serviços tenderão a se recuperar, provavelmente de forma crescente até o meio do ano de 2021.

Com relação ao campo político, também não tivemos surpresas. Os candidatos apoiados pelo governo federal, Arthur Lira e Rodrigo Pacheco, presidirão respectivamente a Câmara e o Senado. Com as novas lideranças instaladas e o Governo tendo ampla maioria em ambas as casas, aliás, como há tempo não víamos, pode-se dizer que estamos assistindo ao retorno do sistema de presidencialismo de coalização, ou seja, as tão necessárias reformas e medidas administrativas que permitam uma melhora na governabilidade e também o retorno a um período de crescimento, têm mais chance de prosperar.

O governo e o Congresso vão iniciar a definição das prioridades da casa e, seguramente, deveremos começar pela aprovação do Orçamento, pendência que o Congresso carregou de 2020, passando também pela discussão da necessidade de iniciarmos um novo programa de auxílio emergencial para os mais necessitados e, com isso, provavelmente, a discussão sobre a manutenção ou reacomodação do teto dos gastos deve vir à tona. Ainda nos primeiros dias do novo ano legislativo espera-se a discussão da PEC emergencial e o encaminhamento da reforma administrativa. A reforma tributária e eventuais privatizações devem ficar para o segundo semestre. Como se vê, não há dúvidas de que essa é uma agenda bastante positiva.

Falando agora de economia, provavelmente teremos a divulgação dos números finais de variação do PIB para 2020, que não deve surpreender e será algo ao redor de uma queda de 4,50%, e embora o ritmo da recuperação tenha diminuído nesse último trimestre, esperamos que o carregamento estatístico de 2020, trazendo uma base de comparação muito baixa com 2021, deva garantir um crescimento do PIB da ordem de 3%.

O grande destaque foi a reunião do COPOM, órgão que define a política monetária do BACEN, que, como esperado, retirou de pauta o chamado forward guidance, estratégia de comunicação que visava alongar as previsões de eventuais alterações da política monetária, que vinha sendo utilizada pelo BACEN para sinalizar a manutenção das taxas de juros em um nível de 2% por um período mais longo. Com essa alteração na comunicação do COPOM o mercado espera que já na próxima reunião, em março, o BACEN inicie um movimento de alta nas taxas de juro que deve levar a SELIC para algo próximo a 4,25% até o final do ano, voltando ao nível que estávamos antes do aparecimento da COVID-19 e suas nefastas consequências.

No campo externo seguimos com a política monetária expansionista, assegurada em novas reuniões dos principais bancos centrais dos países desenvolvidos como o FED e o BCE. O presidente Biden deve fechar em fevereiro, junto ao congresso americano, um novo pacote de estímulos, que deve contribuir para o crescimento da economia nos EUA e garantir um crescimento de PIB "asiático" para a maior economia do mundo, o que será positivo para o ambiente econômico global.

Portanto, como falamos no começo dessa carta, o roteiro imaginado no fim do ano passado seguiu seu curso sem grandes solavancos e devem seguir assim pelas próximas semanas. Essa pauta interna pré-estabelecida

e na direção correta, a nosso ver, deve garantir uma maior tranquilidade para que os mercados sigam no modo atual, ou seja, valorização das ações e boas perspectivas para os investimentos alternativos, visto que os FII e outros veículos de investimento estruturado têm apresentado resultados consistentes e não serão afetados pelo provável aumento de juros que veremos nos próximos meses. Afinal, se terminarmos o ano com juros de 4,25% e inflação ao redor de 4%, provavelmente atrairemos mais capital externo e pode se dizer que essa seria uma taxa de juros que não atrapalharia a continuidade do desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro e a forte migração de renda fixa para produtos alternativos e renda variável que assistimos em 2020.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de janeiro de 2021. Em dezembro-20 ocorreu o adiantamento do aluguel do locatário do Torre Boa Vista de modo que não há receita imobiliária para o mês de janeiro-21.

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 (em R\$).

PRSV11	jan-21	12 meses
Receita Imobiliária	-	6.224.247
Imóveis	-	6.224.247
Outras Receitas	2.610	25.866
Renda Fixa	2.610	25.866
Total de Receitas	2.610	6.250.113
Total de Despesas	(162.380)	(2.809.679)
Resultado Operacional	(159.770)	3.440.435
Lucro Operações	-	(28.194.699)
Resultado PRSV11	(159.770)	(24.754.265)
Rendimento PRSV11	-	3.160.950
Resultado Médio / Cota	(0,82)	(126,94)
Rendimento Médio / Cota	-	16,21

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.

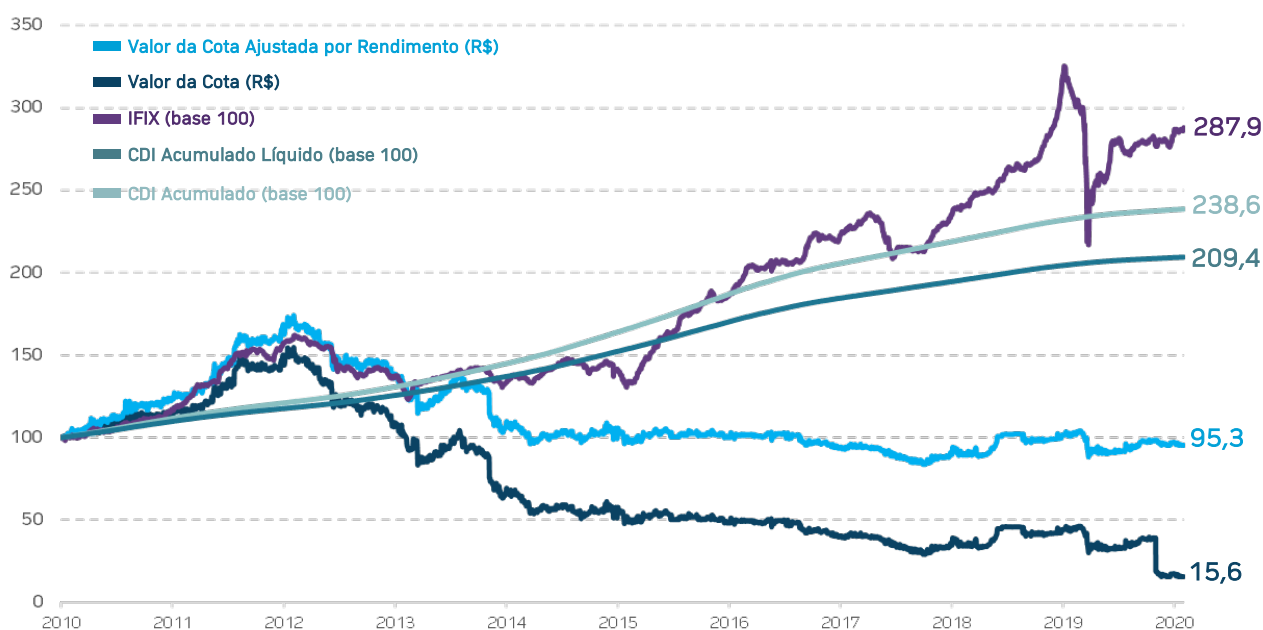
Presidente Vargas FII	jan-21	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	172,00	449,89	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	3,60%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	-9,88%	-36,94%	-80,53%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-9,88%	-19,20%	0,46%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-73,05%	-19,40%	0,04%
% CDI Líquido	-	-	0,4%
Retorno Total Bruto**	-9,9%	-33,3%	-16,2%
IFIX	0,3%	-6,4%	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.



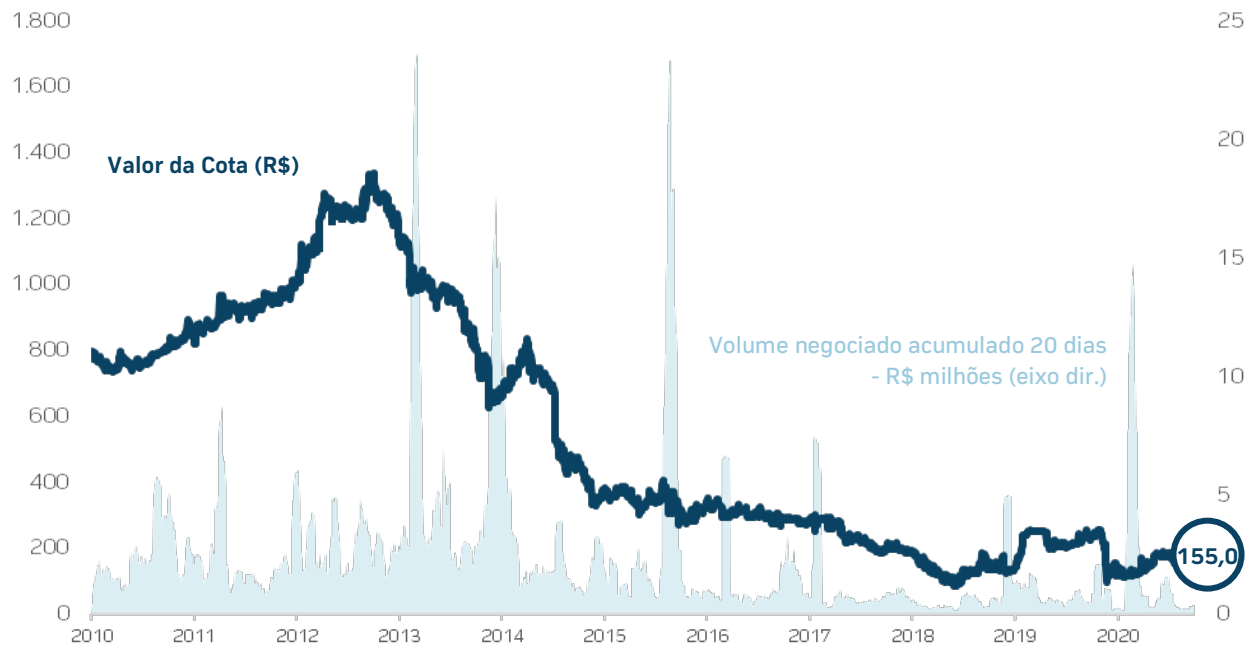
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 155,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 30,23 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 236,34. No mês de janeiro-21, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

	jan-21	12 meses
Presença em pregões	100%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,6	22,8
Giro (em % do total de cotas)	1,9%	36,3%

Fonte: Hedge / B3 / Economática

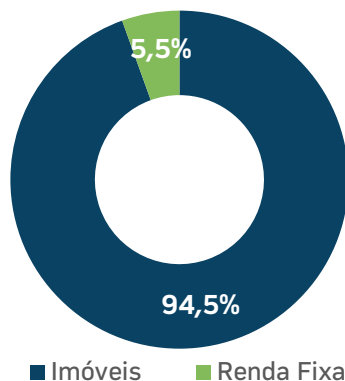


Fonte: Hedge / B3 / Economática

*Valor da cota foi ajustado da amortização.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

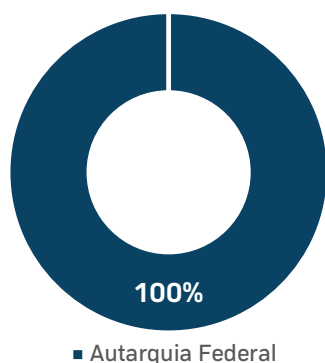
DIVERSIFICAÇÃO



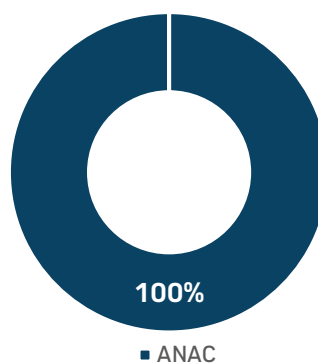
Fonte: Hedge

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.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



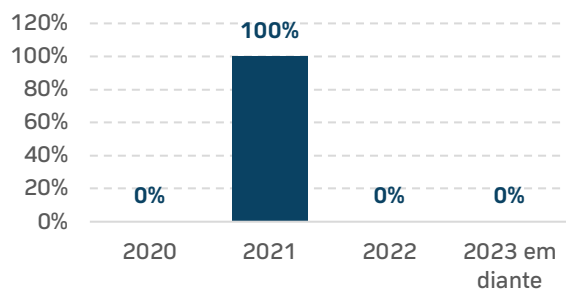
LOCATÁRIOS (% ABL)



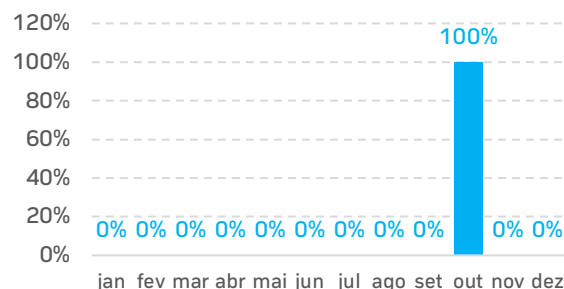
CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)

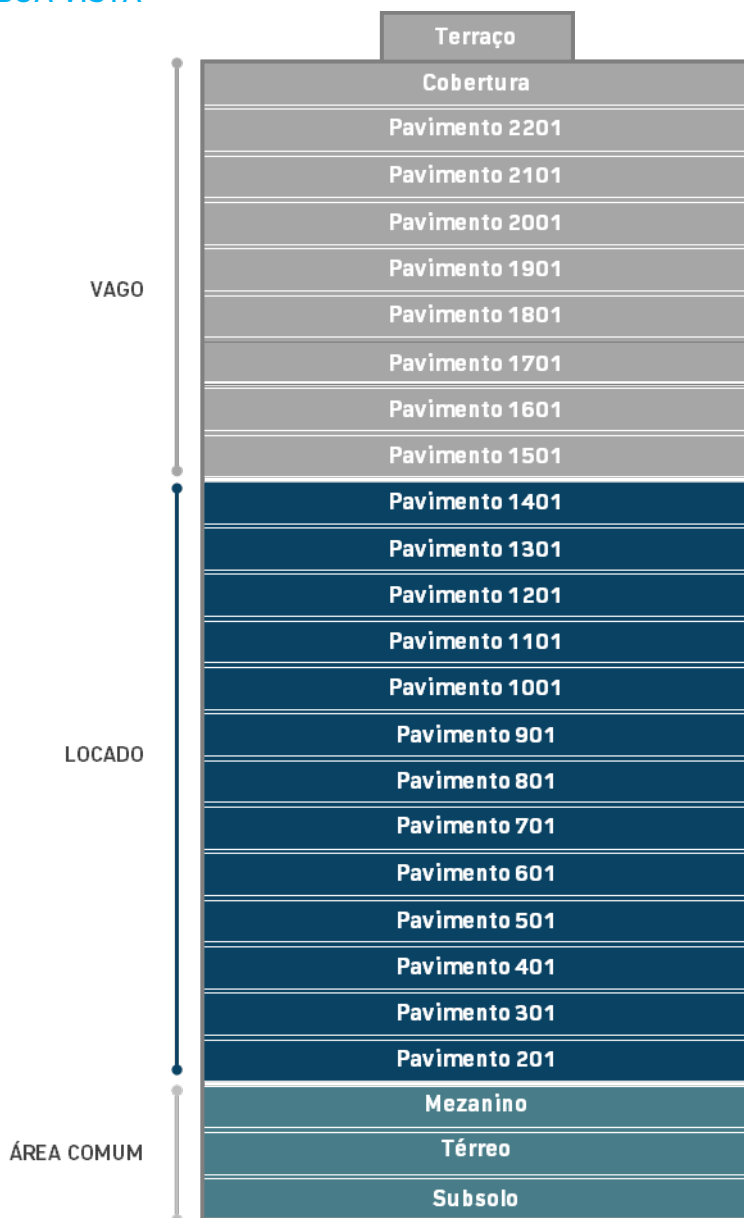


Fonte: Hedge

Em dezembro ocorreu a devolução do 16º andar pela ANAC, encerrando assim o cronograma de desocupações anunciadas pela locatária ao longo do ano de 2020. Com essa rescisão, o Fundo atingiu 4.124,02 m² de área vaga, equivalente a 9 pavimentos do Ed. Torre Boa Vista. Ainda em 2020, acessamos as principais consultorias imobiliárias, recebemos propostas e estamos evoluindo com a contratação da empresa que fará a comercialização do imóvel.

Abaixo o mapa de locação do ativo.

ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA (94,39% da carteira)

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

Localização

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

Principais vias de Acesso

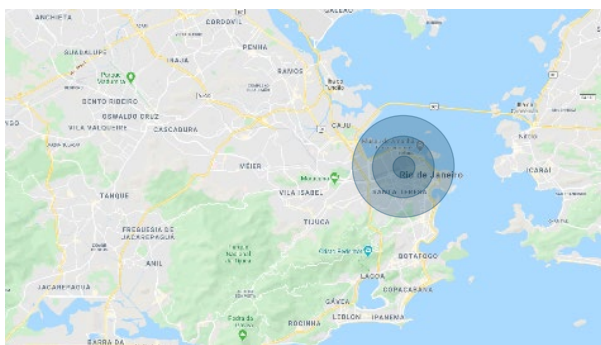
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

Transporte Público

Diversas linhas de ônibus, que passam pela própria via do imóvel e nas vias anteriormente citadas. As estações de metrô Uruguaiana e Presidente Vargas e estação de trem Central do Brasil encontram-se a poucos metros do imóvel.

Atividades (raio 500 m)

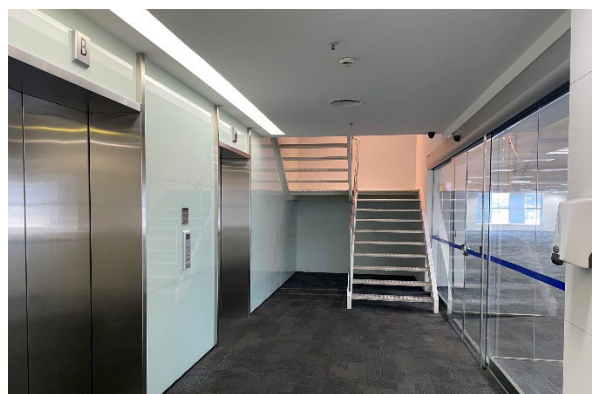
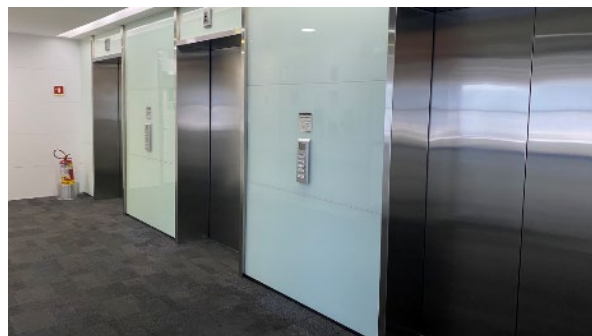
Restaurantes; Bares; Mercados; Farmácias; Igrejas; Agências bancárias; Estacionamento; Comércio.

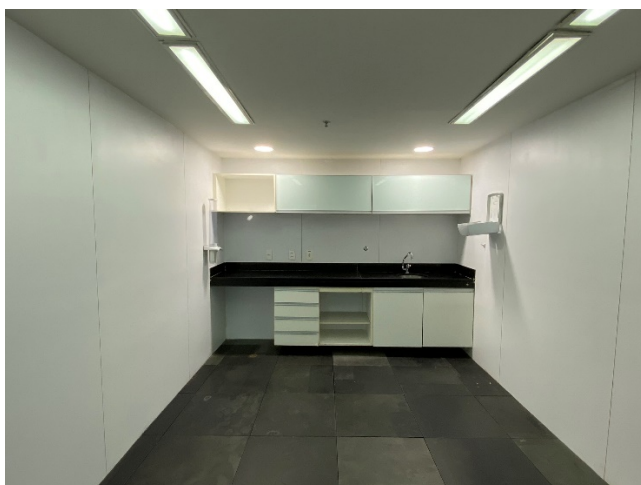


Ficha Técnica

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	10.082,05 m ²
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 dezembro de 2020, 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 1,72% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 1,63% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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