

Presidente Vargas FII

PRSV11

AGOSTO 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\$ 239,90****COTA DE MERCADO****R\$ 138,37****VALOR DE MERCADO****R\$ 25,93 mi****QUANTIDADE DE COTAS****195.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.184****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: agosto-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Caros investidores, vamos abrir essa carta com uma comparação que para nós define bem a nossa situação atual. Em agosto o Ibovespa caiu 2,48% em reais e 2,89% em dólares. Aliás, entre os mercados emergentes, fomos os únicos a apresentar variação negativa em dólares: Turquia, México, Rússia, Chile, entre outros tiveram variação positiva em seus respectivos mercados acionários. Saindo dos emergentes e olhando para as economias desenvolvidas, pegando o S&P 500 como exemplo, verificamos que este apresentou em agosto uma variação positiva de 2,90%. Por sinal, cabe lembrar que os principais índices acionários nos EUA bateram sucessivos recordes durante o mês. Por que será que os rumos da nossa bolsa de valores se descolaram de forma tão acentuada do restante do mercado?

Tivemos algumas notícias positivas, como a balança comercial de agosto, de R\$ 7,66 bi, levando o acumulado do ano para R\$ 52,03 bi; são números expressivos que apontam para um desempenho recorde nesse quesito em 2021. Outra estatística positiva que saiu em agosto foi a PNAD Contínua, que mostrou que ao fim de junho tínhamos 14,1% da força de trabalho desempregada contra 14,7% ao fim do primeiro trimestre. São números ainda ruins, afinal estamos falando de 14,44 milhões de desempregados, mas vieram melhor que o esperado e apontam para uma recuperação do emprego em 2021. Também não podemos deixar de mencionar a arrecadação federal em julho, que foi de R\$ 171,27 bi, portanto 35,47% acima de julho de 2020 e 23,67% acima de junho de 2021.

Por fim, ao final do mês, tivemos a aprovação pela Câmara da Reforma do Imposto de Renda. Muito se discute se isso foi bom ou ruim para o país, porque alguns cálculos apontam que a Reforma reduzirá a arrecadação em um momento em que existe uma preocupação com o resultado fiscal, mas foi uma vitória do governo, afinal, a Reforma, embora modificada em seu texto original pelo relator Celso Sabino, foi encaminhada à Câmara pelo Ministro da Economia e traz avanços que o governo considera importantes, como, por exemplo, a volta da taxa dos dividendos das empresas, que não vinham sendo taxados desde 1996, o fim do JCP, o aumento da faixa de isenção da tabela do IR de R\$ 1.903,00 para R\$ 2.500,00, a tributação de fundos fechados, além da redução do IRPJ de 15% para 8% e da CSLL de 9% para 8%, entre outras medidas de um extenso rol de mudanças.

O ponto que queremos fazer aqui é que esse resultado negativo no desempenho do principal índice acionário brasileiro que experimentamos em agosto se deve principalmente ao ambiente político e ao prêmio de risco que essa incerteza política e fiscal começa a cobrar dos mercados. Não podemos esquecer que sim, a política pode muito bem causar grandes estragos ao desempenho econômico do país, como vimos recentemente nos últimos anos da presidente Dilma. Hoje já notamos a queda nos índices de confiança de consumidores e empresários e muito disso se deve aos constantes atritos entre o Poder Executivo e o Poder Judiciário, causando grande apreensão de uma ruptura institucional e contaminando o ambiente de negócios no Brasil. Por essa razão, em agosto, nosso mercado andou na contramão dos mercados de fora do Brasil, desenvolvidos e emergentes.

Como mencionado, no campo externo as Bolsas tiveram mais um mês de desempenho muito positivo, causado em grande parte pelas declarações do presidente do FED, o Banco Central americano, que adiou mais uma vez o anúncio do tapering, ou redução das aquisições de títulos pela autoridade monetária americana, e o início de uma mudança na condução de sua política monetária. As ameaças continuam sendo a variante delta da COVID-19, que pode frear a recuperação das economias do mundo através de uma maior cautela da população pelo risco de nova onda de contaminações que já podemos perceber em alguns países, além da recente desaceleração do crescimento chinês, e, principalmente, a recente pressão regulatória das autoridades chinesas sobre diversos setores econômicos do país, como o educacional e o de tecnologia financeira.

Por aqui, além das preocupações manifestadas no começo dessa carta, não podemos deixar de mencionar que o outro ponto de grande atenção passa a ser a crise hídrica, a maior dos últimos 91 anos, em um país cuja matriz energética tem forte dependência da geração das hidrelétricas. Os reservatórios de nossas hidrelétricas podem chegar a 15,4% de sua capacidade, segundo os cálculos de alguns analistas, volume menor do que aquele registrado na crise hídrica de 2001. Esse é o principal motivo para os números de inflação não cederem, e fez com que o governo criasse uma bandeira de escassez hídrica que aumentou o valor da tarifa de energia

elétrica mais uma vez, contribuindo para sustentar os índices inflacionários que já começavam a apontar para baixo, com a queda dos preços do minério de ferro, do milho, da arroba do boi, da soja e do trigo. Outro ponto de atenção é a questão dos precatórios, mas aparentemente o Judiciário e o Legislativo estão trabalhando em uma solução que elimine os riscos legais de um parcelamento dessas despesas que o governo tem obrigação de honrar.

Outro ponto que gostaríamos de destacar é a grande oportunidade de investimento que estamos visualizando no mercado de FII listados. Desde que a inflação intensificou sua escalada, forçando a resposta do Banco Central via aumento de juros, temos observado uma perda de valor de grande parte dos FII. Quando analisamos o IFIX, em agosto, ele apresentou uma queda de 2,63% e desde o começo do ano essa queda já chega a 4,19%. Na verdade, esses números mascaram o fato de que os fundos de tijolo apresentam expressiva queda desde o ano passado e o que tem colaborado para o desempenho do IFIX não ser catastrófico tem sido a significativa parcela de FII de CRI na sua composição, visto que esse segmento da indústria de FII tem sido o responsável por 48% das captações em 2021. Acreditamos que a inflação ainda não estabeleceu seu pico para esse movimento única e exclusivamente em razão da crise hídrica. Com vários FII de tijolo negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial, alguns com o valor de seus portfólios imobiliários representando valores abaixo do seu custo de reposição, a indexação contratual vinculada à inflação e, por fim, a diminuição da vacância que virá da reabertura plena da economia após o grande aumento da população vacinada, temos o combustível perfeito para promover a virada nesse quadro e começar uma recuperação importante nessa classe de ativos.

Enfim, estamos um pouco mais preocupados com os riscos internos, mas acreditamos que não entraremos em uma crise institucional, que os mercados retomarão o caminho da recuperação das perdas recentes que tivemos no Ibovespa e que a inflação será controlada pela guinada na política monetária promovida pelo Banco Central do Brasil.

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 agosto 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	ago-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	280.143	1.988.515	4.168.545
Imóveis	280.143	1.988.515	4.168.545
Outras Receitas	9.713	41.466	63.417
Renda Fixa	9.713	41.466	63.417
Total de Receitas	289.856	2.029.980	4.231.962
Total de Despesas	(169.188)	(1.603.904)	(3.085.682)
Resultado Operacional	120.668	426.076	1.146.280
Lucro Operações	-	-	(28.194.699)
Resultado PRSV11	120.668	426.076	(27.048.419)
Rendimento PRSV11	-	-	315.900
Resultado Médio / Cota	0,62	0,27	(11,56)
Rendimento Médio / Cota	-	-	0,14

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 / 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.

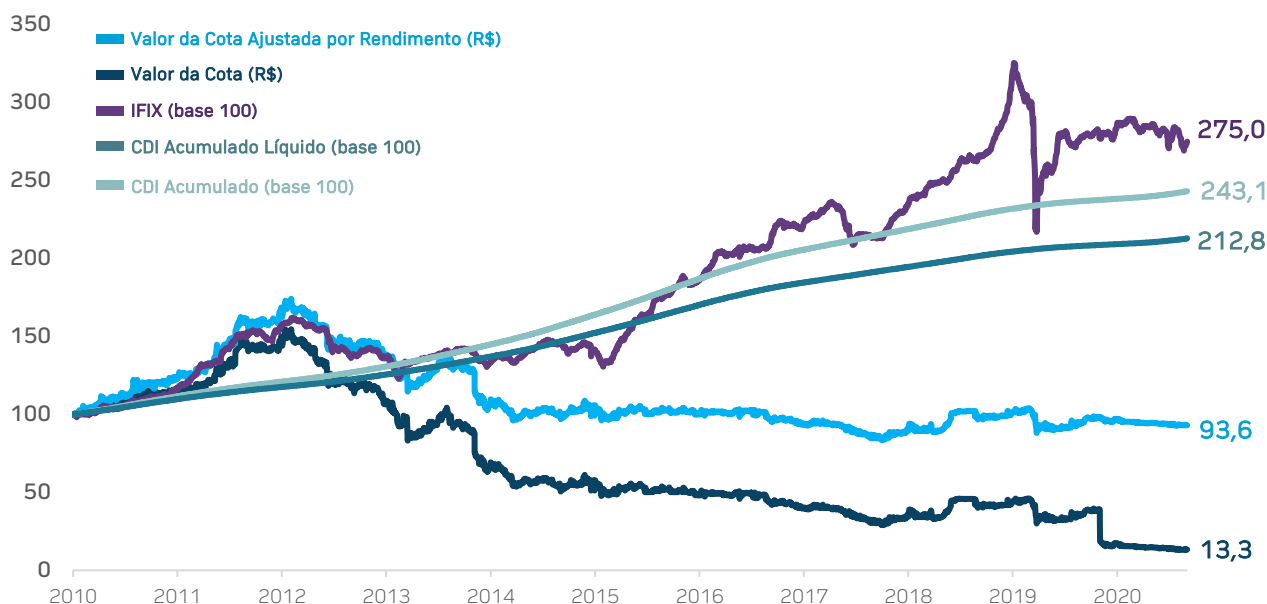
Presidente Vargas FII	ago-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	138,37	172,00	362,79	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,98%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	-3,90%	-22,69%	-16,21%	-83,29%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,90%	-22,69%	-11,57%	-3,51%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-36,62%	-32,18%	-11,61%	-0,32%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto**	-3,9%	-22,7%	-15,2%	-18,9%
IFIX	-2,6%	-4,2%	-1,2%	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.



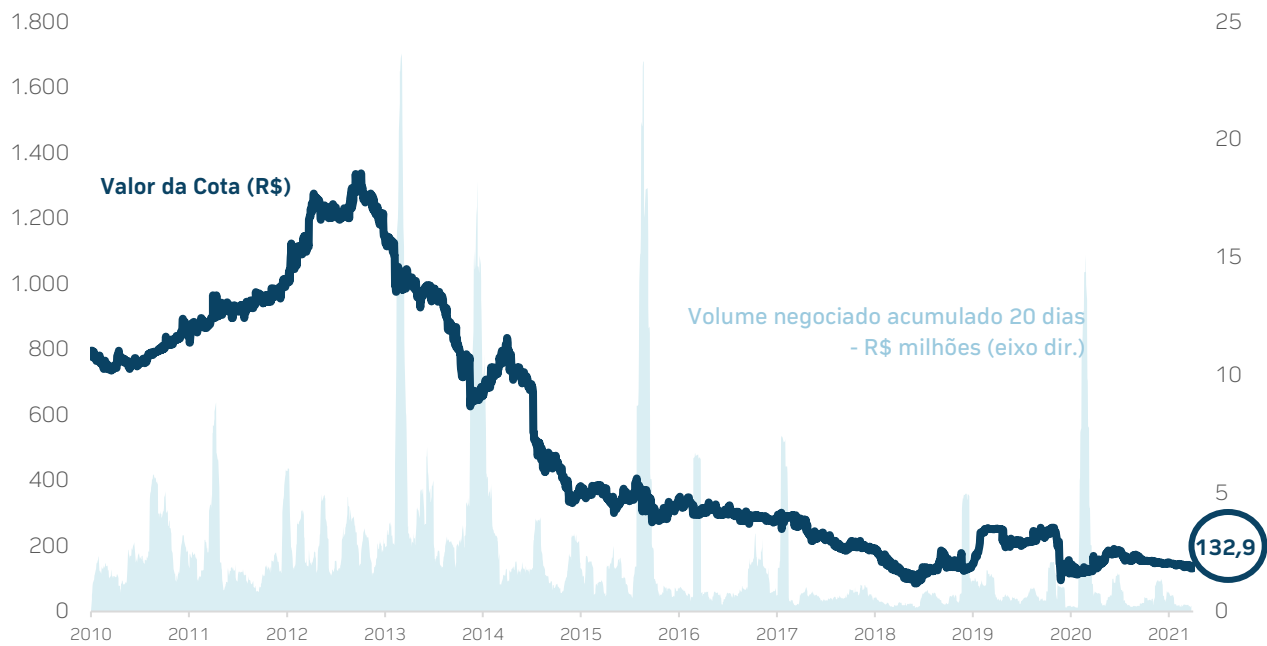
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 132,97, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 25,93 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 239,39. No mês de agosto-21, o Fundo esteve presente em 91% dos pregões da B3.

	ago-21	2021	12 meses
Presença em pregões	91%	97%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,14	3,97	6,77
Giro (em % do total de cotas)	0,5%	13,8%	18,4%

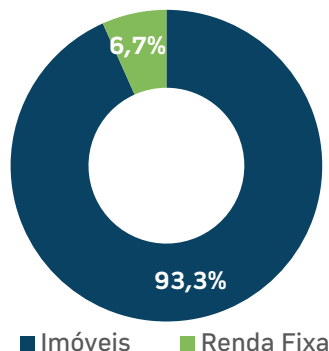
Fonte: Hedge / B3 / Economática



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

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO



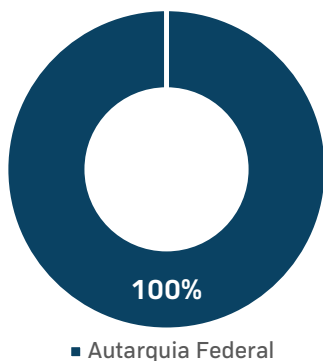
Fonte: Hedge

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.

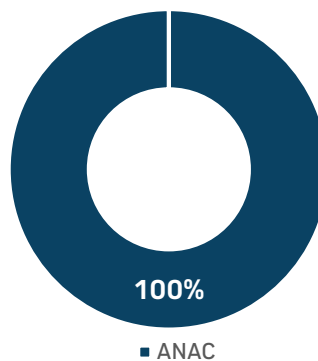
A JLL foi contratada no início de 2021 para comercialização do edifício com exclusividade. O contrato prevê abordagens para locação dos espaços vagos e para venda do edifício.

No mês julho-21 foi assinado aditivo para prorrogação do contrato de locação da ANAC por mais um ano, de modo que seu encerramento está previsto para setembro-22.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



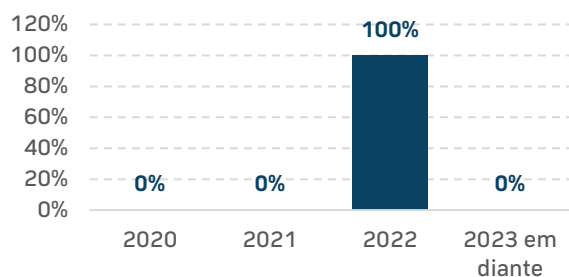
LOCATÁRIOS (% ABL)



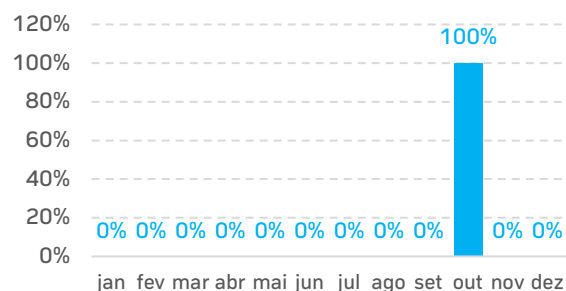
CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



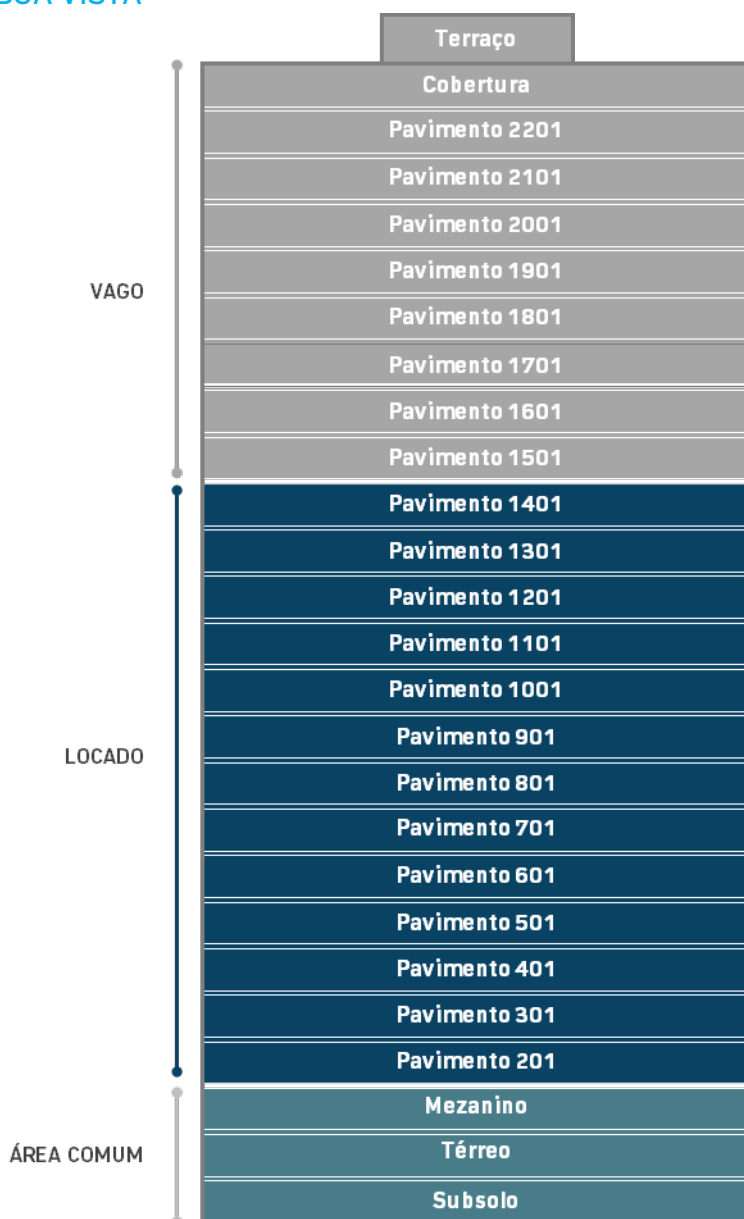
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

Abaixo o mapa de locação do ativo.

ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA (93,19% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Rio de Janeiro - RJ	Área locável 10.082,05 m²
--------------------------------------	---	-------------------------------------

Localização

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

Principais vias de Acesso

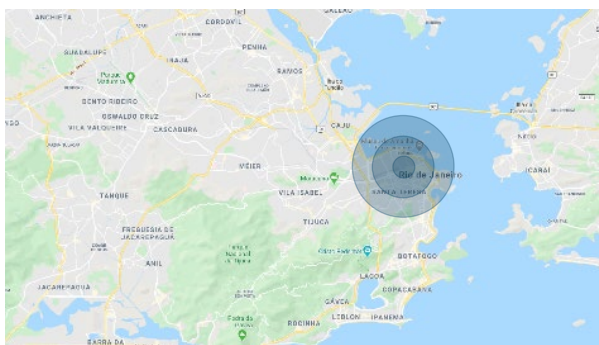
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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

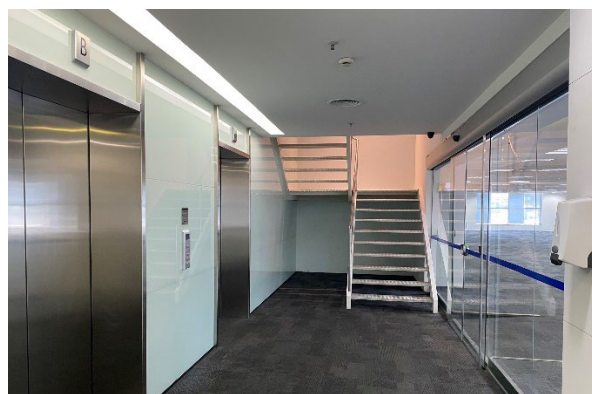
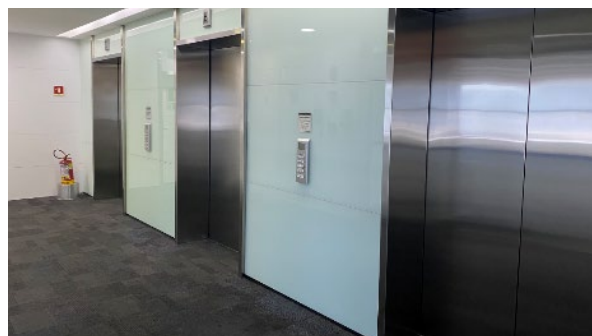
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

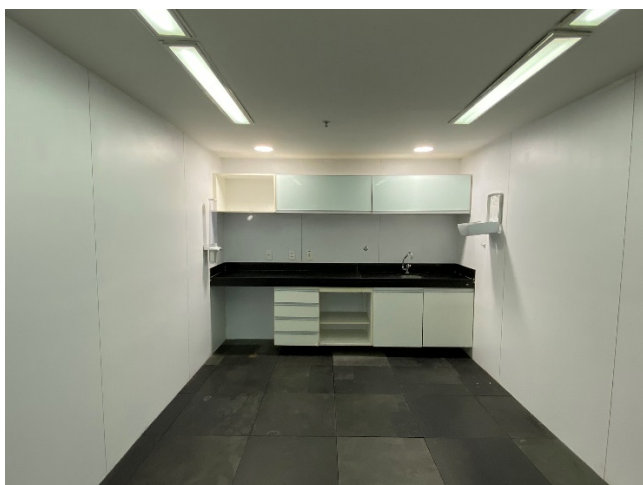
Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

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