

São Paulo, 23 de maio de 2024

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A  
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO  
PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 11.281.322/0001-72 (“Fundo”)

Código negociação B3: PRSV11

Prezado Investidor,

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 Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **7 de junho de 2024** (“Consulta Formal”), com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora (“Coordenador Líder”), em regime de melhores esforços de colocação e submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

- a. Características e Público-Alvo:** As Cotas da 2ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta será **destinada a investidores profissionais**, nos termos inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;
- b. Preço por Cota:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a **(i) R\$ 174,19** (cento e setenta e quatro reais e dezenove centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 30 de abril de 2024; **ou (ii) R\$ 66,07** (sessenta e seis reais e sete centavos), equivalente ao valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 nos 30 pregões encerrados em 15 de maio de 2024 (de 03/04/2024 a 15/05/2024), observado que tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“Preço por Cota”), conforme alternativa que venha a ser deliberada pelos Cotistas. Informações adicionais para auxiliar a tomada de decisão dos Cotistas estão disponíveis na Proposta da Administradora;
- c. Custo Unitário de Distribuição:** Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,50% (meio por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão equivalente ao valor de R\$ 0,87 (oitenta e sete centavos) por Cota ou de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima, referente aos custos de distribuição e estruturação da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”);
- d. Montante Total da Oferta:** O montante total da Oferta será de R\$ 3.057.034,50 (três milhões, cinquenta e sete mil, trinta e quatro reais e cinquenta centavos) ou de R\$ 2.973.150,00 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil e cento e cinquenta reais), conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

**e. Quantidade Total de Cotas:** A quantidade total de cotas da Oferta será de 17.550 (dezesete mil, quinhentas e cinquenta) ou de 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas da 2ª Emissão, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

**f. Montante Mínimo:** O montante mínimo da Oferta será o equivalente a 1.000 (mil) Cotas, considerando o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima (“Montante Mínimo da Oferta”);

**g. Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta (“Distribuição Parcial”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do art. 75 da Resolução CVM 160;

**h. Direito de Preferência:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 2ª Emissão (“Anúncio de Início” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea “i” abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;

**i. Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 2ª Emissão:** O fator de proporção para subscrição de Cotas da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 9,00% ou a 23,07692308%, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

**j. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão:** As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da oferta. As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta)

dias contados do recebimento da chamada de capital;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN;

III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas;

IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos do Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e

V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos do Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

**k. Conversão das Cotas:** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 2ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 2ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Anúncio de Encerramento da Oferta, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 2ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Anúncio de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 2ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

#### **Proposta da Administradora e da Gestora**

A Hedge possui como política padrão realizar emissões dos fundos que administra com valor de cota equivalente a, no mínimo, o valor patrimonial. Desta forma, cotistas que eventualmente não venham a exercer o seu direito de preferência não serão diluídos abaixo do valor patrimonial, referência de valor de mercado da carteira de investimentos. Contudo, neste caso, a cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de abril de 2023 em R\$ 174,19 (cento e setenta e quatro reais e dezenove centavos), e, dado que a emissão aqui proposta visa regularizar uma situação de disponibilidade de caixa para manutenção do edifício e das despesas operacionais do Fundo, e entendendo que na referência do valor patrimonial não haverá demanda de investidores para alocar recursos na emissão, apresentamos aos Srs. Cotistas as duas possibilidades de valor de cota para deliberação.

O preço de emissão indicado com base na cota de mercado levou em consideração o valor médio de negociação

das cotas no mercado secundário da B3 nos 30 (trinta) pregões encerrados em 15 de maio de 2024 (de 03/04/2024 a 15/05/2024), calculada em R\$ 66,07 (sessenta e seis reais e sete centavos).

Além disso, será devido pelos investidores da oferta o custo unitário de estruturação e distribuição, equivalente a um percentual fixo de 0,5% (meio por cento) sobre o preço de emissão, de forma que o valor total a ser desembolsado pelo investidor será de R\$ 175,06 (cento e setenta e cinco reais e seis centavos) por cota, em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor patrimonial ou R\$ 66,40 (sessenta e seis reais e quarenta centavos) por cota em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor de mercado.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br) informando nome, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/PRSV/](http://www.hedgeinvest.com.br/PRSV/)).

São Paulo, 23 de maio de 2024.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**