

Presidente Vargas FII

PRSV11



DEZEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO	7
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	11
ED. TORRE BOA VISTA	13
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	16
DOCUMENTOS	17



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.

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\$ 155,60

COTA DE MERCADO

R\$ 55,18

VALOR DE MERCADO

R\$ 11,54 mi

QUANTIDADE DE COTAS

209.120

QUANTIDADE DE COTISTAS

839

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

Tijolo Renda Gestão Definida – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

*Observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.916,80 (doze mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta centavos), conforme Fato Relevante, até 31 de dezembro de 2024. Após, o valor mínimo mensal será de R\$ 21.528,00 (vinte e um mil, quinhentos e vinte e oito reais), conforme artigo 9 do Regulamento.

Fonte: Hedge. Data base: dezembro-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da enorme frustração que os agentes do mercado tiveram na divulgação do pacote de contenção de gastos do governo federal, anunciado em 27/11 pelo ministro Fernando Haddad, o mercado teve um acentuado aumento de volatilidade em dezembro que, no auge dessa histeria, fez o dólar chegar a R\$ 6,31 no dia 18/12, e o índice Bovespa cair até 120.457 pontos. No dia 19/12, vimos o IFIX bater 2.867,22 pontos na mínima do dia, o que representava uma queda de 13,41% em 2024 naquele momento, e o DI para janeiro de 2026 alcançar 15,86%, o que representava uma alta de 13,69% em relação aos 13,95% que ele sinalizava ao fim de novembro. A partir daí, e até o fechamento do mês de dezembro, os mercados se recuperaram um pouco, mas terminaram 2024 refletindo o total descrédito que todos têm em relação ao compromisso com o controle de gastos que o governo possa ter. A queda do IBOVESPA foi de 10,36% e o IFIX caiu 5,89% em 2024. No entanto, o grande destaque negativo foi a desvalorização do real em relação ao dólar, que terminou o ano cotado a R\$ 6,18, representando uma queda de 27,34% em 2024, apesar de termos assistido uma forte venda de dólares pelo BACEN, que chegou a \$21,57 bi, além de \$ 11bi de leilões de linha que tem compromisso de recompra. Com isso, as reservas encerraram 2024 em \$ 329,7 BI, queda de \$ 25,3 BI em relação a dezembro de 2023.

Parece claro que o esforço do governo federal deve se concentrar em mudar esse quadro neste ano que se inicia. A alta da moeda americana continuará pressionando os preços e está longe de ter sido totalmente repassada; portanto, os números da inflação continuarão subindo nas próximas semanas. O aumento da SELIC nas duas próximas reuniões do COPOM já está contratado, e provavelmente assistiremos a mais aumentos a partir de maio e, possivelmente, junho. Com o PIB crescendo 3,60% em 2024, teremos um carregamento positivo para o começo de 2025. A safra recorde que o Brasil colherá neste ano pode contribuir para a contenção dos preços agrícolas e também ajudará no PIB agrícola, pois já se prevê que esse indicador deve subir mais de 5% em 2025. A alta relevante das taxas de juros deve promover alguma valorização do real, e, muito provavelmente, teremos uma estabilização da moeda em níveis mais razoáveis, talvez abaixo de R\$ 6,00. Mas o fato é que, para demonstrar alguma coerência, o Banco Central do Brasil (BACEN) terá que manter os juros ainda elevados no segundo semestre. Com isso, temos grande chance de flertar com uma recessão no último trimestre de 2025, o que resultará em um PIB mais fraco neste ano. Por outro lado, tivemos o aumento expressivo da arrecadação do governo em todos os níveis, que apresentou crescimento real de 9,82% de janeiro a novembro. Podemos destacar também que terminaremos 2024 com a taxa de desemprego mais baixa da série histórica do IBGE: 6,1% nos 12 meses terminados em novembro/2024.

Quando olhamos pelo retrovisor para o ano que terminou, fica nítida a clara deterioração das expectativas ao longo do ano. Tivemos um primeiro trimestre forte, com avanço significativo nos mercados de risco, a saber, Ibovespa e IFIX, e uma SELIC que deveria chegar ao fim do ciclo de relaxamento monetário em torno de 9% ao ano. Apenas para ilustrar o quadro, a pesquisa FOCUS do BACEN em 05/04 apontava uma previsão de IPCA para os próximos 12 meses de 3,50% e de 3,76% para o ano calendário de 2024; a SELIC para o fim de 2024 cravava os 9% e a previsão para o dólar estava em R\$ 4,95. Em abril, esse quadro começou a mudar com o BACEN retirando o *guidance* de baixa para a SELIC e demonstrando preocupação com a questão fiscal no país, e a partir daí a situação só foi piorando. A SELIC, que estava em 10,75% quando do discurso do presidente do BACEN em Washington em abril, caiu para 10,50% na reunião de maio, foi mantida inalterada nas reuniões de junho e julho, e subiu 0,25% em setembro, retornando a 10,75%. Em um intervalo de cinco meses, o COPOM saiu de uma taxa SELIC de 10,75% e viés de baixa para uma taxa de 10,75% com viés de alta. De novo, com a intenção de ilustrar a mudança de expectativas, vamos pegar a pesquisa FOCUS do BACEN de 09/08, logo após o dólar ter alcançado seu maior valor de mercado até aquele momento: R\$ 5,86. Estávamos com as seguintes previsões para o fim de 2024: IPCA a 4,2% para o ano e 3,73% para os próximos 12 meses; a SELIC a 10,50% era a taxa vigente e a previsão desse mesmo nível para o encerramento do ano. O cenário havia piorado muito, mas os mercados ainda não estavam em pânico; a forte alta do dólar foi rapidamente revertida nos dias seguintes de agosto, com a moeda americana voltando ao patamar de R\$ 5,37 em 19/08. Vamos agora para o nosso último recorte: o período de 18 e 19/12. Quatro meses depois, o dólar bateu R\$ 6,31, a bolsa caiu para o patamar de 120.500 pontos, e os juros já estavam em 12,25% após a reunião do COPOM de 11/12. As previsões na FOCUS de 06/12 eram de um IPCA de 4,64% para os próximos 12 meses e de 4,84% para o ano fechado de 2024, com o destaque para o anúncio do COPOM, que iria elevar a SELIC em 1% em cada uma das reuniões previstas para janeiro e março.

Desculpem pelo despejo de grande quantidade de números, estatísticas e previsões, mas isso foi feito para que o leitor possa ter a sensação do que se passou nesses últimos 8 meses de 2024. A verdade é que o BACEN acabou sendo um dos motores de tamanha volatilidade dos mercados ao mudar constantemente de posição, em vez de esperar um pouco ou seguir com menos velocidade na condução da política monetária, suavizando os cortes ou aumentos da SELIC. Vejam que esta última presidência do BACEN pegou os juros em 6,50% ao assumir em janeiro

de 2019, com o IPCA de 2018 em 3,75%, e terminou esse mesmo ano com a SELIC em 4,50%. Podemos dizer que esse já foi um movimento ousado, visto que a meta de inflação para 2020 era de 4%, e a inflação efetiva de 2019 foi de 4,31%. O Conselho Monetário Nacional (CMN) em junho de 2019 estabeleceu uma meta de inflação de 3,50%. Esse movimento foi o começo da incoerência: juros reais de praticamente zero, com inflação acima da meta e redução dessa mesma meta para 4,00% em 2020, 3,75% em 2021 e 3,50% em 2022, uma verdadeira utopia. A partir de 2020, a pandemia bagunçou as expectativas, e o BACEN reduziu a SELIC para 2,00% em agosto de 2020, com receio de uma queda brutal da atividade econômica, que levou o FMI a prever que o PIB brasileiro cairia 10% em 2020. Na verdade, terminamos 2020 com uma queda de 3,30%. Em março de 2021, o BACEN começou a subir os juros de maneira constante, crescente e rápida, culminando com uma taxa de 13,75% anunciada em agosto de 2022, com o PIB de 2021 subindo 4,60% e as previsões para o PIB de 2022 em 1,98%, com o IPCA de 2021 tendo marcado 10,06% e a previsão para o IPCA de 2022 em 7,11% (FOCUS de 05/08/2022). Cabe ressaltar que, em junho de 2021, o CMN estabeleceu as metas de inflação de 2023 (3,25%) e 2024 (3,00%), totalmente equivocadas. Na reunião de agosto de 2023, o BACEN começou a baixar os juros e encerrou esse movimento na reunião de junho de 2024, com os juros em 10,50%. Como esse último movimento está descrito no parágrafo anterior, vamos parar com os dados por aqui.

Não queremos passar a impressão de que o culpado da situação em que estamos hoje é o BACEN. Para deixar muito claro, acreditamos que o governo federal teve uma gestão péssima das contas públicas. Provavelmente, assistiremos a um salto da dívida bruta de 72% do PIB na entrada da atual administração para algo próximo a 85% do PIB ao fim do atual mandato. Essa é a principal razão para termos hoje juros reais altíssimos, que chegaram a 8% ao ano, e câmbio em violenta depreciação, encerrando 2024 com uma queda de 27,30%. Para reverter esse quadro, o governo federal tem que substituir o atual arcabouço fiscal por medidas concretas que permitam a redução de gastos do governo e apontem de forma assertiva como vamos estabilizar a relação dívida/PIB. Não adianta vir com pacotes medíocres e manobras para tentar entregar o mínimo que permita a afirmação de cumprimento da meta de déficit primário de até 0,25% do PIB. É necessário passar para a sociedade e para os agentes econômicos que existe vontade efetiva de uma correção de rota. O que quisemos destacar com a análise da movimentação do BACEN nos últimos cinco anos é que houve uma atuação muito intensa e exagerada na condução das alterações da política monetária, com algumas iniciativas, de certa forma, precipitadas e mudanças de direção muito frequentes, em parte devido ao excesso de velocidade na condução dos ajustes e ao exagero nos movimentos, como a queda dos juros no começo do mandato, que culminou na impensável SELIC de 2,00% em 2020 e nos 14,25% que foram contratados na última reunião dessa mesma presidência. Nos parece que, em duas ou três oportunidades, o BACEN foi atropelado pelo mercado e acabou tendo que sancionar aumentos maiores do que o necessário, como no caso atual. Temos um grave problema fiscal que precisa ser enfrentado com rigor e determinação, mas não estamos em uma crise fiscal como a que vivenciamos nos últimos anos do governo da presidente Dilma.

Enfim, para nós, que temos grande parte do nosso portfólio em Fundos de Investimento Imobiliário, o ano de 2024 foi muito ruim, mas ainda temos uma possibilidade de reversão do quadro atual, na medida em que haja um alinhamento entre o governo federal e o Congresso na aprovação de medidas que evitem que caiamos no precipício da dominância fiscal. Sem dúvida, o momento atual é de concentração em produtos ligados à renda fixa pós-fixada, como, por exemplo, os Fundos Imobiliários de CRI, com o cuidado de ficar mais concentrado em carteiras high grade, para evitar eventuais problemas com o aumento da inadimplência que, com certeza, assistiremos com a manutenção de juros tão altos por um período tão longo. Vale investir também em FII de tijolo com portfólio grande, diversificado e bem localizado, pois embora num primeiro momento eles gerem menos dividendos do que os FII de CRI, quando a SELIC começar a cair, devem corrigir rapidamente, pois estão muito descontados e são ativos de alta qualidade. Uma boa opção é a compra de cotas de fundos de fundos (FOF), que estão com um desconto próximo de 20% do seu valor patrimonial, e, além disso, têm no seu portfólio alguns fundos de tijolo com grande desconto também, no que chamamos de "desconto duplo".

A atual administração do BACEN provavelmente levará a SELIC para o patamar de 15% até o final do ano e, por coerência, deveria manter as taxas nesse patamar por algum período antes de iniciar um movimento de afrouxamento da política monetária. Com isso, o ano deve começar forte, impulsionado pelo crescimento do PIB de 3,60% em 2024, e ir enfraquecendo ao longo do ano, com chances de vermos uma recessão já estabelecida no último trimestre.



Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em novembro e dezembro, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	nov/24	dez/24	2024
Ibovespa	-3,12%	-4,28%	-10,36%
IFIX	-2,11%	-0,67%	-5,89%
DI Fut - Jan/25	+37 bps	+49 bps	+212 bps

Desejamos aos nossos investidores um 2025 de muita saúde e sucesso e esperamos reverter a situação de 2024, apresentando resultados melhores neste ano que se inicia.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO RIO DE JANEIRO

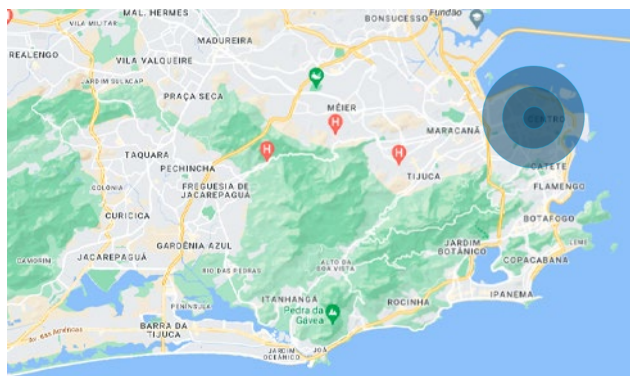
O mercado de escritórios corporativos da cidade do Rio de Janeiro segue há quase dez anos com elevadas taxas de vacância, ao redor de 30% na média. Ainda que basicamente não tenha havido entrega de novos empreendimentos na cidade nos últimos cinco anos, a procura por espaços para novas operações ou crescimento das existentes não foi uma realidade na região neste período. Segundo dados da consultoria imobiliária especializada CBRE, no segundo trimestre de 2024 a cidade observou uma absorção líquida ao redor de 3.400 metros quadrados. Desta forma, considerando somente os ativos Classe A e A+, a vacância ao final do trimestre foi de 28,1%.

A tabela abaixo apresenta os principais indicadores do mercado da região para o fechamento do segundo trimestre de 2024, considerando os ativos Classe A e A+.

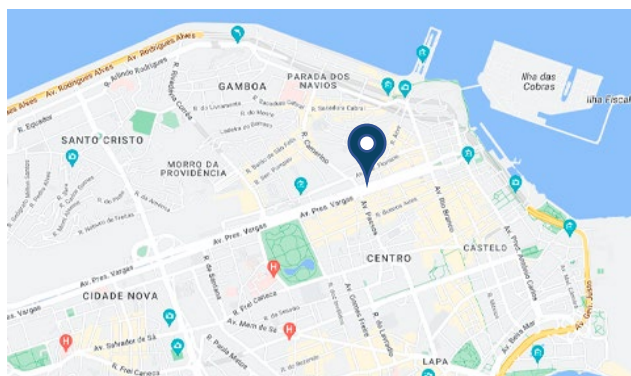
Regiões	Estoque Total	Taxa de Vacância
Centro (CE)	2.086.700	31,7%
Porto Maravilha (PM)	244.900	25,5%
Cidade Nova (CN)	381.600	43,6%
Flamengo (FL)	177.800	27,3%
Botafogo (BO)	376.900	25,3%
Zona Sul (ZS)	173.200	6,1%
Barra da Tijuca (BT)	638.500	24,4%
Outros (OU)	165.000	19,1%
Total	4.244.600	29,0%

Fonte: CBRE.

O Edifício Torre Boa Vista, de propriedade do Fundo e situado na Avenida Presidente Vargas, está localizado entre o Centro e a Cidade Nova, regiões que, em conjunto, possuem mais de 1,1 milhão de metros quadrados disponíveis para ocupação. A alta disponibilidade, somada à baixa procura, mantém o imóvel 100% vago desde o término do contrato de locação com a ANAC em setembro de 2022, ocasião em que a autarquia se movimentou para um imóvel de propriedade do poder público. A partir daquele momento, empenhamos esforços na redução dos custos relacionados à operação do condomínio, de modo a buscar minimizar os impactos financeiros da desocupação.



Fonte: Google Maps.



PRINCIPAIS DESTAQUES

ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

Em 07 de junho de 2024 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, na qual deliberou-se favoravelmente à realização da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais, com Preço por Cota equivalente a R\$ 66,40 (sessenta e seis reais e quarenta centavos) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário e Distribuição. A quantidade total de cotas ofertada foi de 45.000 (quarenta e cinco mil), perfazendo o montante total de R\$ 2.988.000,00 (dois milhões e novecentos e oitenta e oito mil reais) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário e Distribuição.

A emissão visou regularizar uma situação de disponibilidade de caixa para manutenção do edifício e das despesas operacionais do Fundo. Informações adicionais relacionadas à assembleia realizada, bem como à oferta de cotas, estão disponíveis no site do Fundo na página da Hedge Investments ([Link](#)).

Até o encerramento de julho, foi integralizado 20% do capital comprometido da Oferta.

No mês de outubro foi realizada uma chamada de capital equivalente à 10% do capital comprometido da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, com data de liquidação em 11 novembro 2024. Portanto, no final do mês de novembro, 30% do capital comprometido terá sido integralizado.

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Como estratégia de comercialização, seja para locação ou venda, priorizamos transações que contemplam a totalidade do edifício, uma vez que a maioria dos prédios e das disponibilidades da região são para ocupações do tipo multiusuário.

Em 2023 formalizamos a contratação da CBRE, consultoria especializada, para comercialização do edifício de forma ativa, oferecendo ao mercado tanto a possibilidade de locação quanto de venda. A primeira ação realizada foi a intensificação da divulgação do imóvel, com a instalação de placas bem-posicionadas na fachada do edifício. Seguimos acompanhando as demandas existentes no mercado, mas não há negociação ativa para o prédio no momento. O objetivo é estar presente em toda e qualquer concorrência ou procura na cidade do Rio de Janeiro, que tenha como possibilidade a ocupação de espaços no Centro e em perfil de ativo compatível com o Torre Boa Vista.



Imagens da fachada do Torre Boa vista com placa do contato para locação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de dezembro de 2024.

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	dezembro-24	2024
Receita Imobiliária	-	-
Imóveis	-	-
Outras Receitas	976	33.443
Renda Fixa	976	33.443
Total de Receitas	976	33.443
Despesas Imobiliárias	(99.397)	(1.979.858)
Despesas Operacionais	(40.066)	(509.721)
Total de Despesas	(139.462)	(2.489.578)
Resultado Operacional	(138.487)	(2.456.135)
Lucro Operações	-	-
Resultado PRSV11	(138.487)	(2.456.135)
Rendimento PRSV11	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,66)	(0,99)
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	dezembro-24	2024	Início
Cota Aquisição (R\$)	58,50	61,74	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	-5,68%	-10,63%	-74,07%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,68%	-10,63%	-21,81%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-52,11%	-10,59%	-1,67%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto**	-5,7%	-10,6%	-9,7%
IFIX	-0,7%	-5,9%	N/A*
% do IFIX	-	-	N/A*

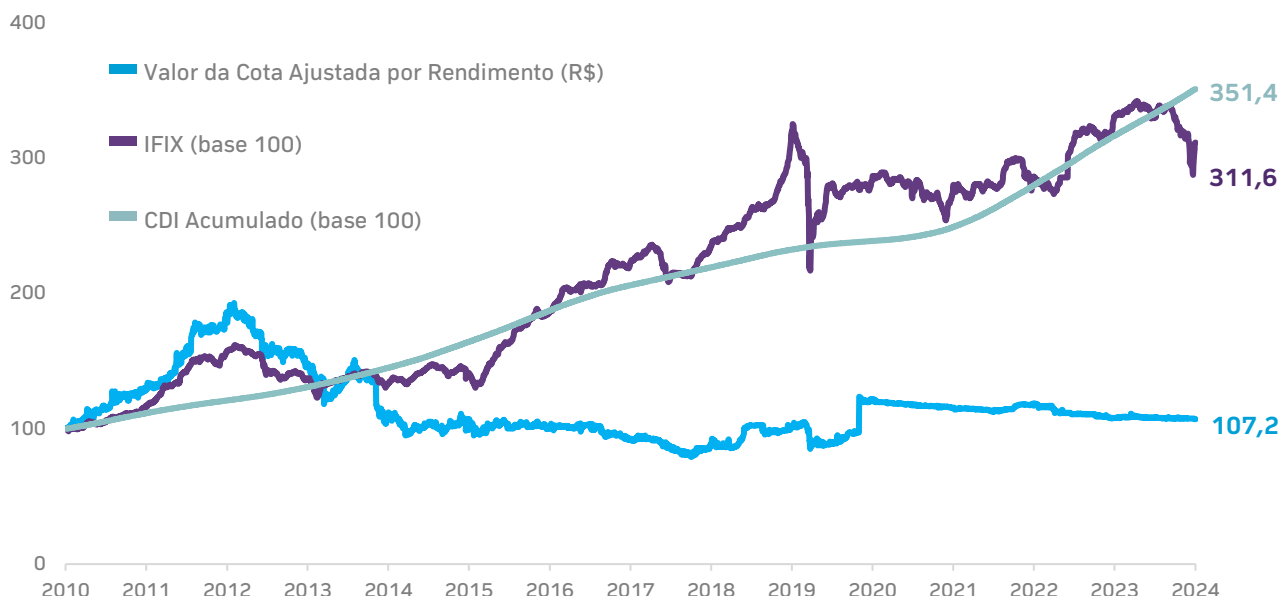
* O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

** 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.



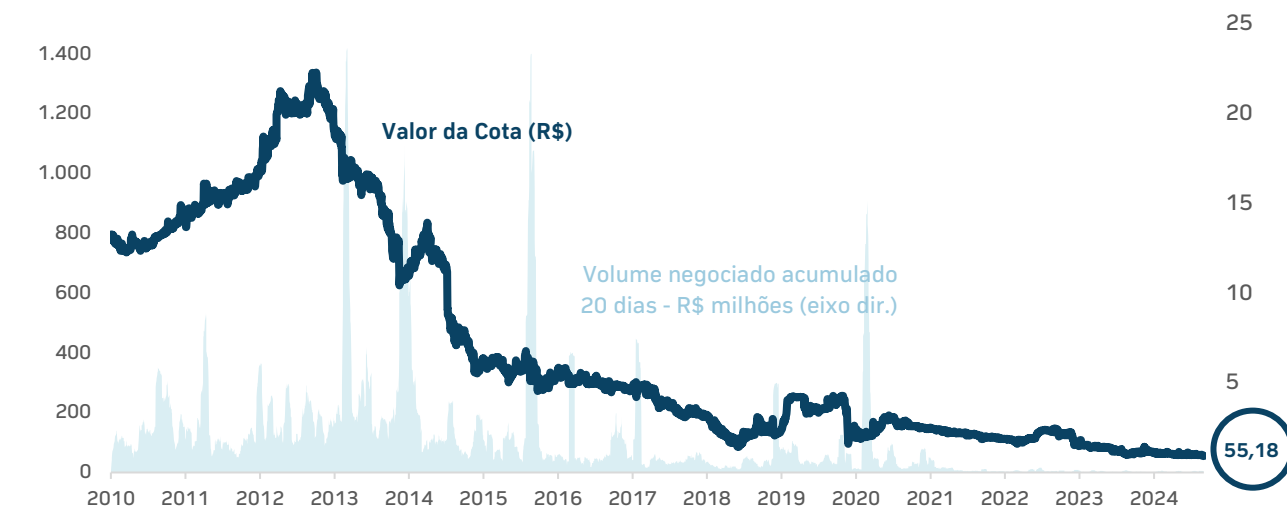
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 55,18, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 11,54 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 155,60. No mês de dezembro-24, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

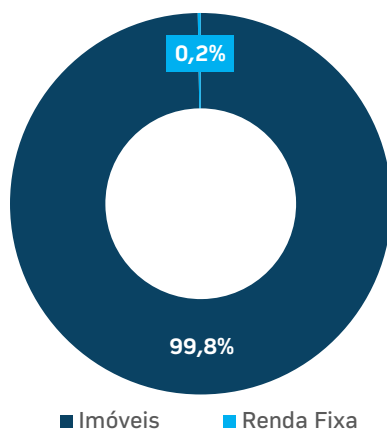
Negociação B3	dezembro-24	2024
Presença em pregões	100%	89%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,07	0,55
Giro (em % do total de cotas)	0,6%	4,5%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



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.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
1	10.082,05 m ²	100%

Fonte: Hedge.



ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA

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

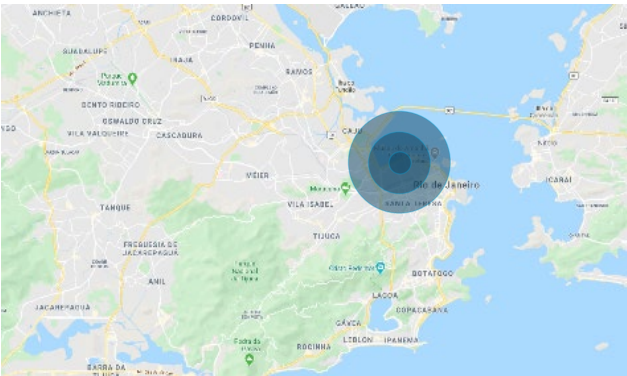
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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** - Área técnica
Térreo - Recepção
Mezanino - Área administrativa
21 pavimentos - Open space com banheiros, copa e sala de T.I.
Cobertura - Mezanino com salas de reunião e terraço

Área Locável 10.082,05 m²

Estrutura Concreto armado

Fachada Pele de vidro e painéis ACM (Material de Alumínio Composto)

Ar condicionado VRF

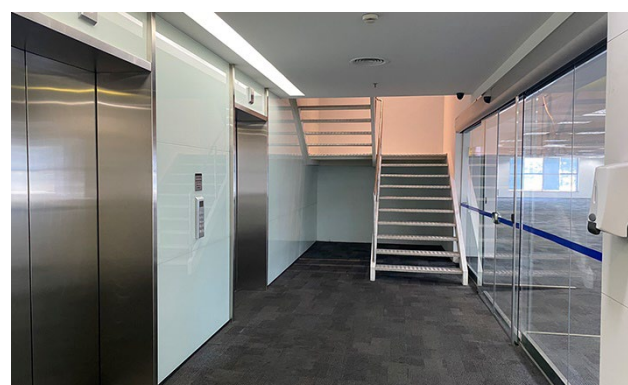
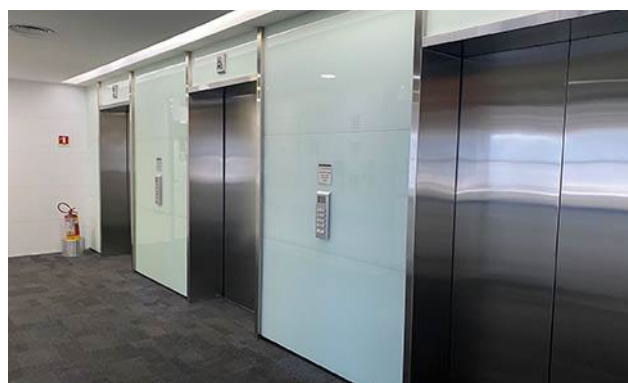
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

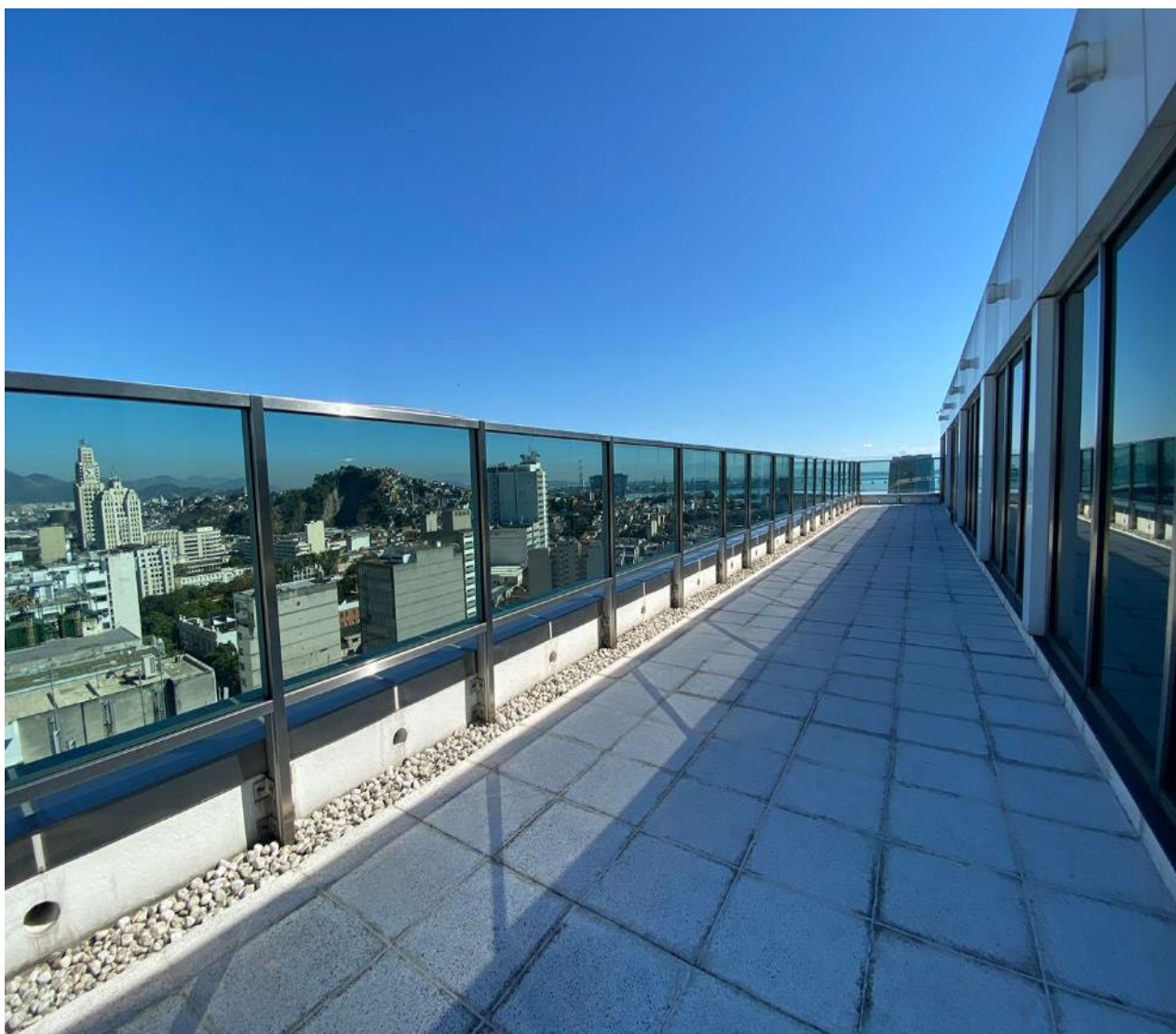
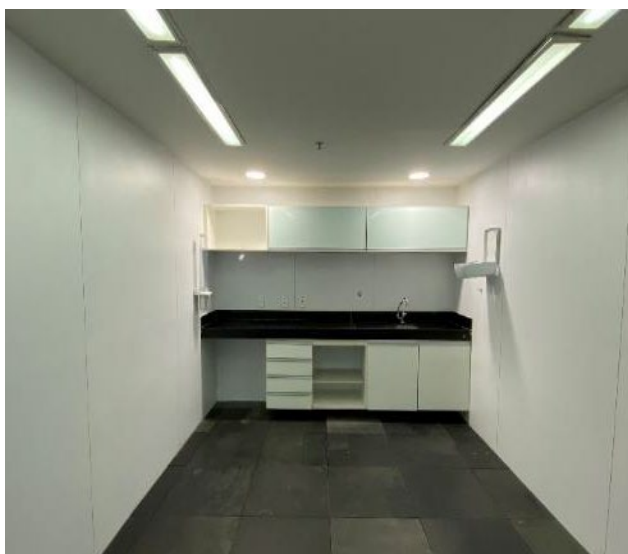
Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

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

Administração Predial JLL

ED. TORRE BOA VISTA





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **19 de dezembro de 2024**, 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 Brigadeiro Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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 Cushman & Wakefield, resultando em valor 4,36% (quatro inteiros e trinta e seis centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 4,38% (quatro inteiros e trinta e oito centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **11 de julho de 2024**, O PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e/ou "Escrituradora"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicou, na data deste Anúncio de Encerramento, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo ("Cotas" e "2ª Emissão", respectivamente) submetida ao rito de registro automático de distribuição, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Após a liquidação do Direito de Preferência, foram subscritas, no âmbito da Oferta, 44.113 (quarenta e quatro mil, cento e treze) cotas da 2ª Emissão, pelo Preço por Cota de R\$ 66,07 (sessenta e seis reais e sete centavos), correspondentes ao montante total de R\$ 2.914.545,91 (dois milhões, novecentos e quatorze mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e um centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 2.929.103,20 (dois milhões, novecentos e vinte e nove mil, cento e três reais e vinte centavos), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br