

Presidente Vargas FII

PRSV11

JULHO DE 2022

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\$ 243,46

COTA DE MERCADO

R\$ 107,69

VALOR DE MERCADO

R\$ 21,00 mi

QUANTIDADE DE COTAS

195.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.077

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. Data base: julho-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em julho os mercados recuperaram-se em relação à forte retração do mês anterior. Tivemos uma variação positiva de 4,69% no Ibovespa, reduzindo a perda, no ano, para 1,58%. O IFIX apresentou variação positiva de 0,66% e acumula um ganho de 0,33% em 2022. Com relação ao dólar, tivemos uma queda de 1,16%, com uma variação negativa de 7,21% no acumulado do ano.

Grande parte dessa recuperação reflete uma reversão na expectativa de alta dos juros americanos. Após uma forte alta em junho e mesmo no começo de julho, quando o receio de uma inflação mais alta fez com que as expectativas de alta pelo FED chegassem a 1%, tivemos a confirmação de uma alta de 0,75% e um recuo na expectativa de juros terminal no ciclo de aperto monetário que vem sendo promovido pelo banco central americano. Em verdade, o que ajudou a mudar esse cenário na última metade do mês foi o grande receio de uma recessão que passou a assombrar os mercados desenvolvidos. Fato é que nos últimos dois meses temos assistido a uma oscilação pendular nos humores e expectativas do mercado. Em um momento o destaque vai para a alta da inflação e para a necessidade de aumento expressivo nos juros, na etapa seguinte a preocupação passa a ser a provável recessão que uma alta de juros pode promover e o discurso muda para uma moderação na intensidade do aperto monetário. Tudo isso nos mostra a necessidade de uma calibragem precisa que a autoridade monetária de maior destaque no mundo, o FED, tem que fazer para promover o pouso suave da economia americana, e porque não dizer, mundial, visto que o benchmark acaba sendo o FED, para que não entremos num processo de estagflação. A leitura atual parece ser a de que veremos nesse final de ano as taxas de juros nos EUA chegando a um intervalo entre 3,50% e 4,00%, em um cenário já de recessão técnica na economia americana, com dois trimestres seguidos de baixa no crescimento do PIB.

Aqui no Brasil o Banco Central promoveu novo aumento nas taxas de juros, levando a Selic para 13,75% e sinalizando que espera que esse nível de juros seja suficiente para reverter o surto inflacionário, mas deixando a porta aberta para um aumento residual de mais 0,25% na reunião de setembro. Estamos em um momento bem diverso do resto do mundo. O Brasil foi o primeiro país a promover o aperto na sua política monetária, iniciando ainda em março de 2021 o seu ciclo de alta que culminou no maior e mais rápido ajuste na taxa de juros já promovido desde que se iniciou a instalação do COPOM. Enquanto temos o mundo entrando em recessão técnica, aqui os dados da pesquisa Focus do Banco Central, divulgados na primeira semana de agosto, indicam um crescimento de quase 2% para 2022 e uma alta no PIB de 0,40% para 2023. A inflação ainda está bastante elevada e pode-se argumentar que agora as expectativas baixaram para 7,15%, segundo a mesma Focus, por interferência do governo na questão da redução do ICMS de derivados de petróleo e da energia, mas a verdade é que nosso ajuste tem surtido algum efeito. Com relação a esse fato temos certa divergência em relação ao mercado. Para nós existe um receio de que o ajuste nas taxas de juros pode ter sido exagerado. Quando analisamos as commodities, por exemplo, e pegamos os dados do IC-BR, índice que mede a variação das commodities do Banco Central, vemos que em julho houve queda de 2,43%, após uma queda de 0,95% em junho. A variação para o ano de 2022 está em 5,20%, o que representa estar abaixo da inflação acumulada até agora no ano. Vamos lembrar, inclusive, que teremos deflação em julho.

Enfim, para nós os juros podem ter ido para um patamar além do necessário. Da mesma forma que levar a Selic a 2% no fim de 2020 foi um exagero, chegarmos agora a 13,75% também parece ser um exagero. Nossa impressão é que o Banco Central deixou-se pautar pelo mercado e o ajuste monetário, por ter sido tão intenso e tão rápido, ainda não teve tempo de se manifestar em sua plenitude e de corrigir os rumos da inflação, que, aliás, dessa vez é um fenômeno mundial. Vamos lembrar que apesar dos descaminhos que o governo tem promovido na questão fiscal, podemos terminar o ano com um pequeno superávit, fato que não ocorre desde 2013, e em 2023 a projeção é de um pequeno déficit. Vamos torcer para estarmos errados nessa questão, mas pode ser que o Banco Central esteja contratando uma recessão para o começo do ano que vem, o que pode levar a uma antecipação nos cortes de juros para o segundo trimestre de 2023.

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 julho de 2022.

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	jul-22	2022	12 meses
Receita Imobiliária	308.847	1.853.083	3.620.052
Imóveis	308.847	1.853.083	3.620.052
Outras Receitas	34.996	196.761	265.132
Renda Fixa	34.996	196.761	265.132
Total de Receitas	343.844	2.049.844	3.885.184
Despesas Imobiliárias	(107.690)	(1.067.140)	(1.623.387)
Despesas Operacionais	(61.993)	(477.390)	(767.687)
Total de Despesas	(169.683)	(1.544.530)	(2.391.074)
Resultado Operacional	174.161	505.314	1.494.109
Lucro Operações	-	-	-
Resultado PRSV11	174.161	505.314	1.494.109
Rendimento PRSV11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,89	0,37	0,61
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	jul-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	96,00	123,00	138,37	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	9,74%	-12,45%	-22,17%	-86,47%
TIR Líq. (Renda + Venda)	9,74%	-12,45%	-23,67%	-8,61%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	205,11%	-8,23%	-23,75%	-0,76%
% CDI Líquido	1108%	-	-	-
Retorno Total Bruto**	12,2%	-12,4%	-22,2%	-22,1%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,4%	N/A*
% do IFIX	1842%	-	-	N/A*

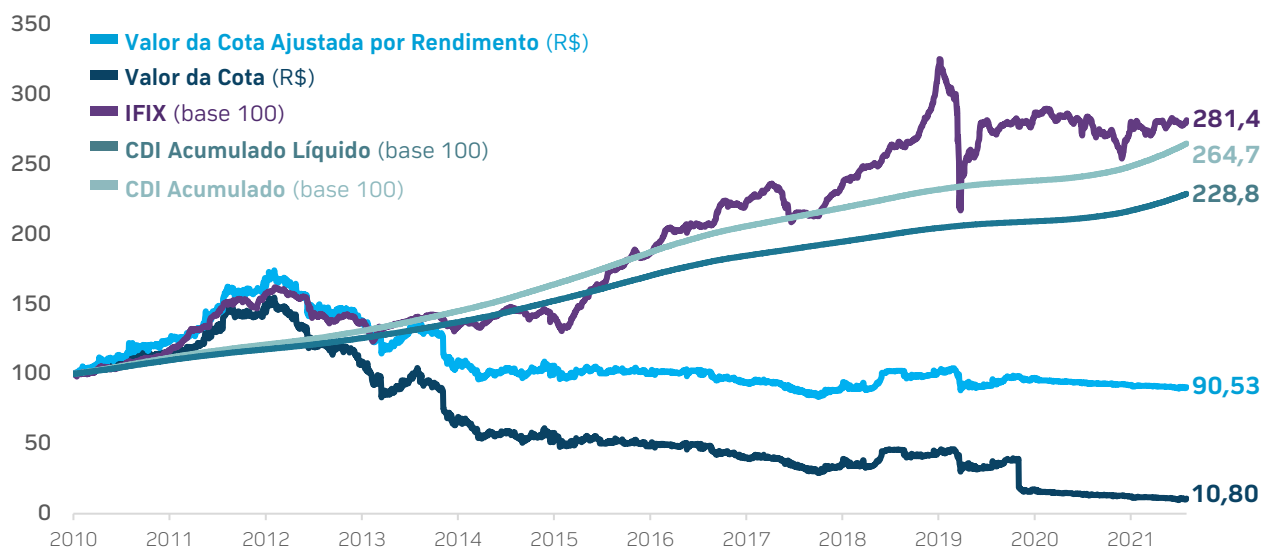
* O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

** 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.



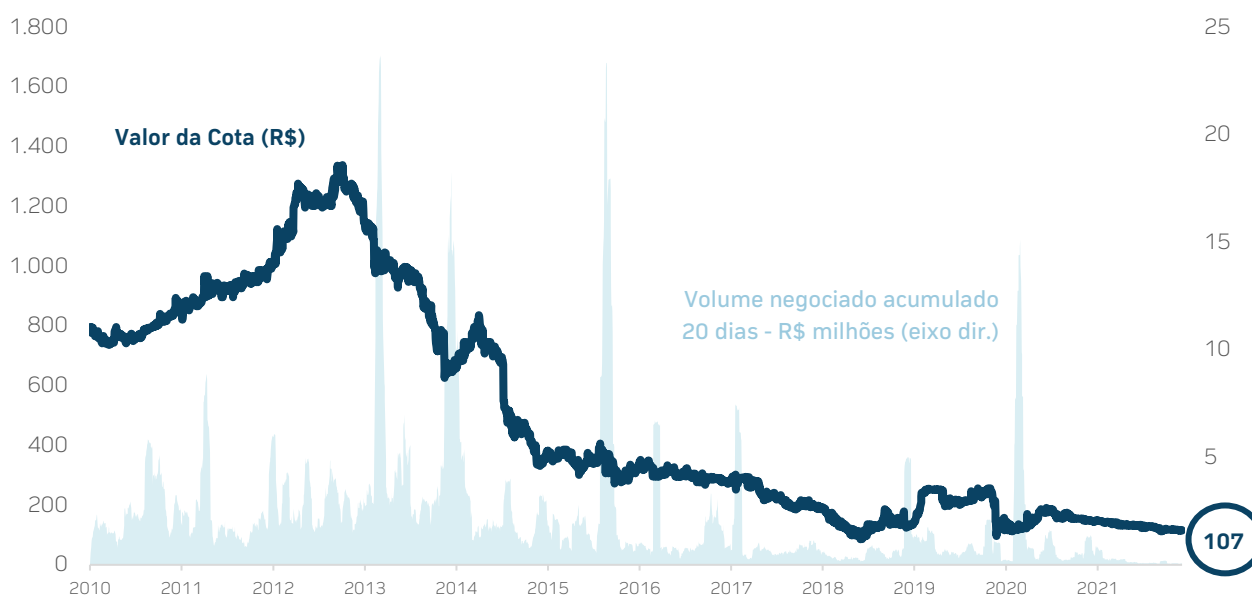
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 107,96, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 121,00 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 243,46. No mês de julho-22, o Fundo esteve presente em 76% dos pregões da B3.

Negociação B3	jul-22	2022	12 meses
Presença em pregões	76%	88%	81%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,05	0,58	1,08
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	0,8%	4,6%

Fonte: Hedge / B3 / Econômica.

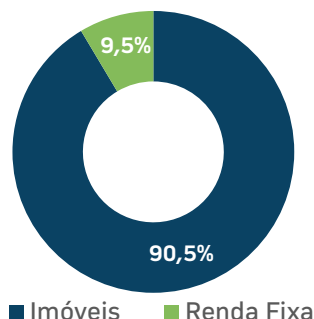


Fonte: Hedge / B3 / Econômica.

* Valor da cota foi ajustado da amortização.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO



Fonte: Hedge.

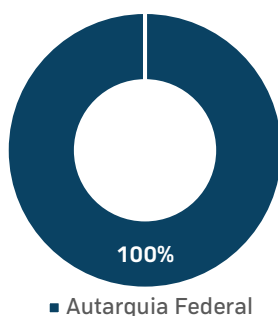
O Fundo encerrou o mês de julho com investimento em um imóvel, a totalidade do Edifício Torre Boa Vista e 50 boxes de garagem no Edifício Auto Parque Guanabara, vagas estas destinadas aos contratos de locação do primeiro prédio. O Edifício Torre Boa Vista soma aproximadamente 10,1 mil m² de ABL e está 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.

Ao longo de setembro de 2021, foi feito um trabalho de revisão dos contratos do condomínio em conjunto com a administradora do prédio, visando redução de custos, adequação de escopos e melhoria dos serviços prestados. Em novembro, o Fundo abriu um Edital para a administração predial, também visando a atualização dessa prestação de serviço com base no mercado. A JLL foi contratada como nova administradora e o contrato se iniciou em 04 de fevereiro de 2022.

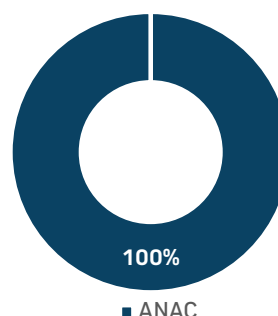
Com o objetivo de promover o Torre Boa Vista, a instalação de uma placa na fachada do prédio foi aprovada para o mês de junho. Essa ação, além de impulsionar o número de visitas, também auxiliará a reposicionar o empreendimento na cidade.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)

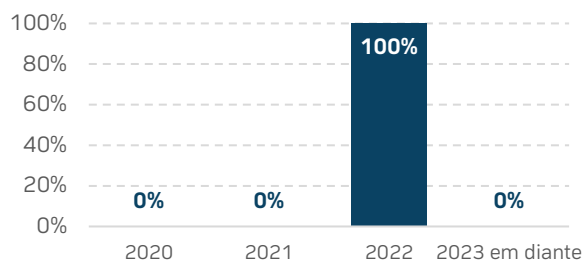


Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

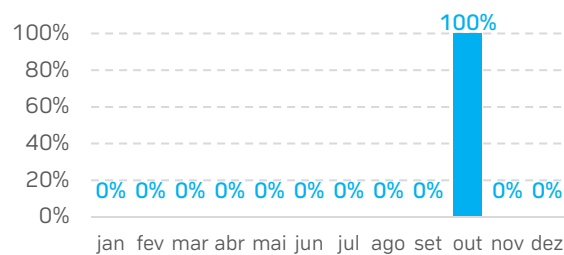
Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
1	10.082,05 m ²	40,90%

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



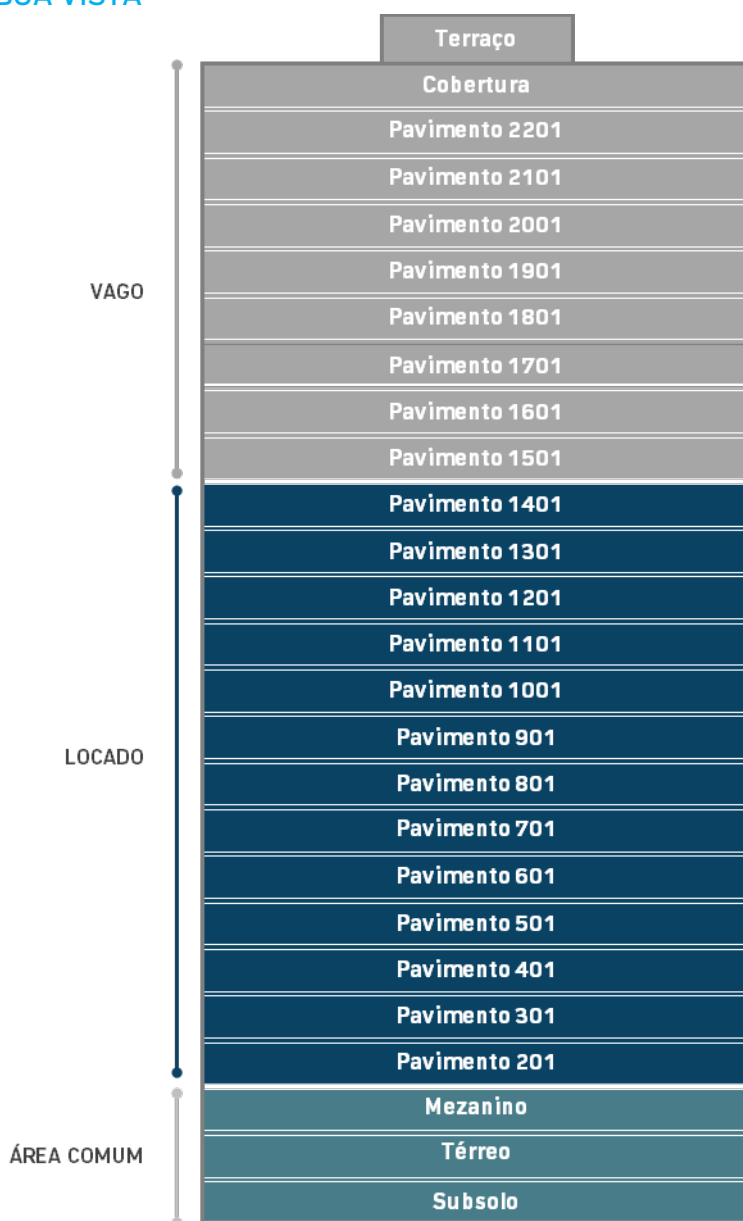
Fonte: Hedge

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA (90,15% da carteira)

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

Localização

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

Principais vias de Acesso

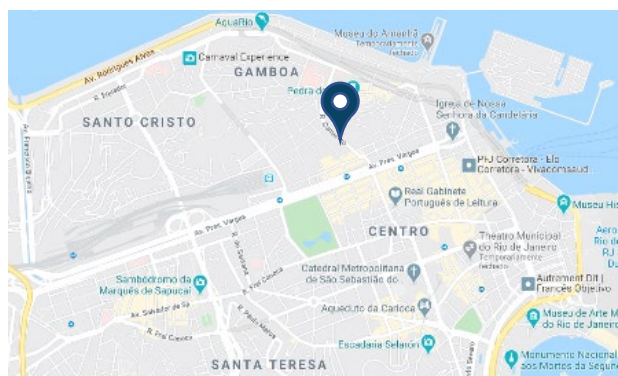
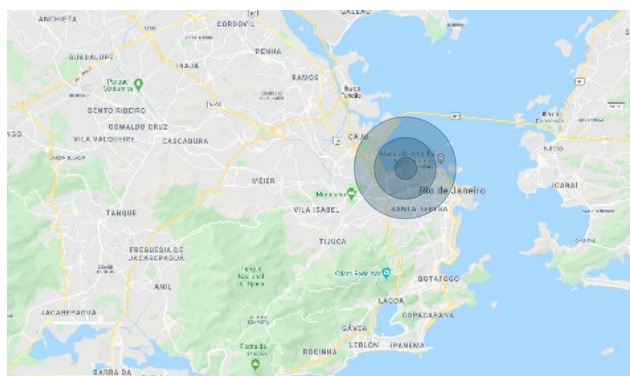
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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; 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

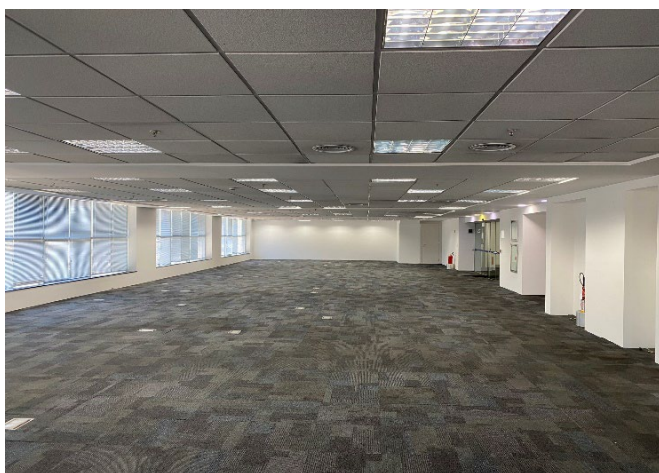
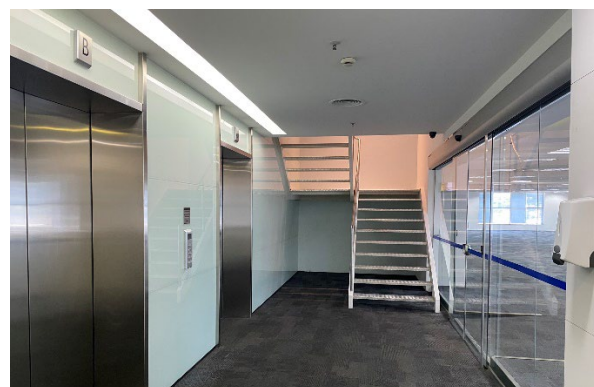
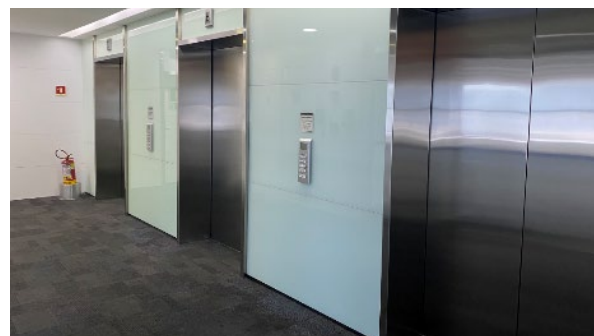
Elevadores Quatro elevadores Atlas Schindler

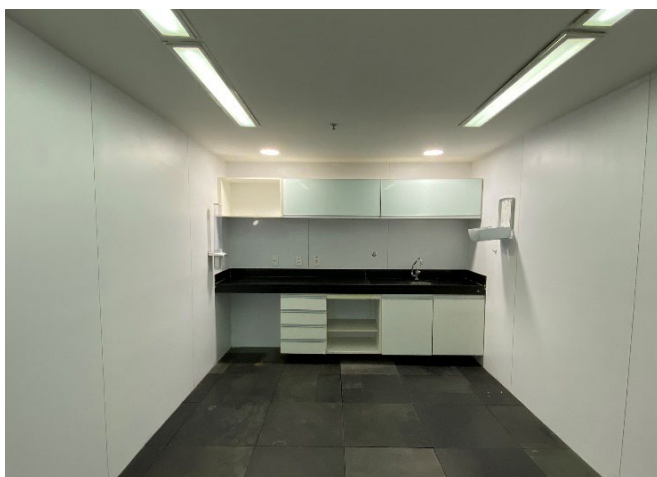
Gerador Áreas comuns e sistemas de emergência

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

Administração Predial CBRE

ED. TORRE BOA VISTA





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 29 de abril de 2022, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 53,43% (cinquenta e três inteiros e quarenta e três centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,13% (treze centésimos por cento) de votos favoráveis e 0,10% (dez centésimos por cento) de votos contrários.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/PRSV/).

Em 30 de março de 2022, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), convida os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2022 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 30 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br