

São Paulo, 4 de setembro de 2020

**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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), 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 **2 de outubro de 2020** (“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:

(i) a venda do imóvel denominado Edifício Torre Vargas 914, localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, composto de subsolo, um andar térreo, mezanino, 15 (quinze) pavimentos-tipo, cobertura com terraço, 14 (quatorze) vagas próprias de garagem e mais 5 (cinco) vagas de garagem demarcadas, localizadas no Edifício Auto Parque Guanabara (“Garagens Torre Vargas 914”) e, em conjunto com as Garagens Torre Boa Vista, (“Garagens”), objeto das matrículas nº 15632, 15633, 15634, 15635, 15636, 15637, 15638, 19097, 19098, 19099, 19100, 19101, 19140, 19141, 19188, 30475, 30731, 68786, 68787, 68788, 68789 e 68790, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e

(ii) caso aprovada a matéria constante do item (i) acima e concluído o processo de venda do Imóvel, aprovar a amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 39.799.500,00 (trinta e nove milhões, setecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais).

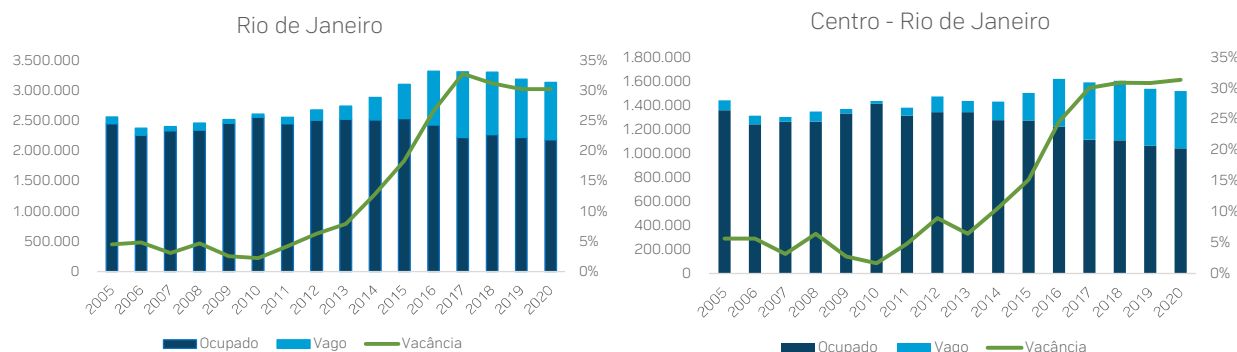
Proposta da Administradora e da Gestora

O item (i) da ordem do dia refere-se à venda do Imóvel pelo valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

Assumimos o Fundo em 19 de junho de 2020 com objetivo de trazer uma nova dinâmica para o Fundo e oxigenar a estratégia de gestão. A estratégia de destravar, extrair e agregar valor aos ativos e, conseqüentemente, para o Fundo e seus investidores, iniciou com o entendimento da situação das propriedades e, principalmente, do mercado em que elas estão inseridas.

O mercado corporativo do Rio de Janeiro passou, na última década, por uma clara mudança de patamar de sua taxa de vacância, que se mantinha em aproximadamente 5% até 2012, atingiu quase 30% a partir do final de 2016 e permaneceu nesses níveis, encerrando o segundo trimestre de 2020 em 30,32%, segundo os dados do Sistema Buildings para o estoque de edifícios corporativos com classificação AAA a B.

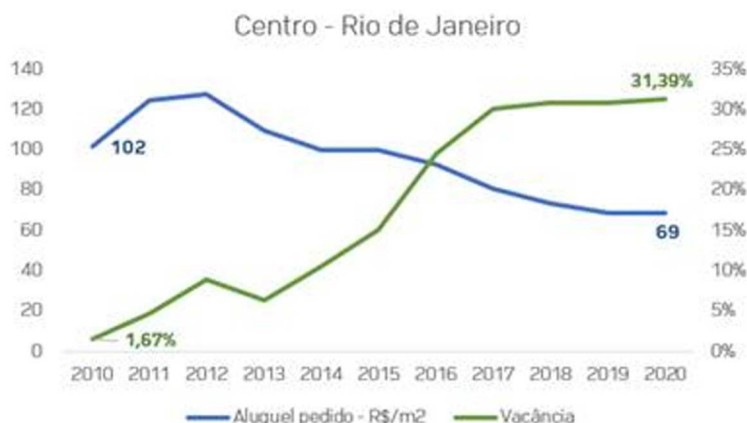
Esse aumento se deu, inicialmente, pela grande oferta entre 2011 e 2016, quando foram entregues cerca de 750 mil m² de ABL na cidade. No entanto, o volume de ocupações se manteve estável, levando a uma absorção líquida negativa em todo o período. A partir de 2016, o aumento da vacância pode ser explicado pela crise que atingiu o país, levando a um grande volume de devoluções dos imóveis com a desaceleração da atividade econômica.



Ao considerarmos apenas o Centro do Rio de Janeiro, a tendência é praticamente a mesma, com 62% do estoque da cidade, a região impacta fortemente os índices gerais. No primeiro semestre de 2020, apenas o setor de Óleo e Gás foi responsável por cerca de 40% das devoluções na cidade, corroborando para um aumento da taxa de vacância do Centro em relação a 2019, já que boa parte das locações do setor encontra-se na região.

A perspectiva é de uma baixa entrega de estoque nos próximos cinco anos, o que talvez permita um pequeno alívio na taxa de vacância. Mesmo assim, não há previsão de quedas significativas desse índice, evidenciando as dificuldades que o Rio tem tido para encontrar substitutos para os setores Público e de Óleo e Gás, bastante significativos no mercado local.

O movimento explicado acima veio, ao longo dos anos, acompanhado da queda contínua dos valores de aluguel pedidos, que saíram de R\$ 102 por m², no fechamento de 2010, atingiram R\$ 128 por m² em 2012 e fecharam o segundo trimestre de 2020 em torno de R\$ 69 por m². O gráfico abaixo apresenta as curvas de vacância e aluguel médio pedido para o Centro do Rio de Janeiro para o fechamento de 2010, ano de lançamento do fundo PRSV, até o segundo trimestre de 2020.



É possível verificar o reflexo deste cenário, de manutenção de altas taxas de vacância e acomodação dos valores de aluguel em novos patamares, nos edifícios Torre Vargas e Torre Boa Vista, onde gradualmente também se estabeleceram condições contratuais menos favoráveis ao proprietário, com níveis de aluguel mais baixos. Dessa forma, as novas perspectivas impactaram a precificação dos ativos da carteira do Fundo, que teve suas cotas lançadas a R\$ 1.000,00 em abril de 2010. Essas mesmas cotas apresentavam valor patrimonial de R\$ 364,34 e estavam sendo negociadas a R\$ 360,87 no fechamento de agosto/2020.

Neste contexto, entendemos que nosso grande desafio estava (e ainda está) na comercialização das áreas desocupadas do Ed. Torre Boa Vista e assim, a primeira estratégia, e mais óbvia, é a efetiva locação dos andares vagos que, em um primeiro momento, traria a redução das despesas com a vacância, atualmente na ordem de R\$ 30 por m² por mês e, no momento seguinte, possibilitaria o incremento da receita imobiliária, permitindo ao Fundo aumentar o nível de distribuição de rendimentos buscando, então, uma valorização das cotas no mercado secundário.

Em paralelo a este movimento, iniciamos os estudos em busca da redução da taxa condominial, analisando os principais contratos de prestação de serviços, buscando a maior eficiência dos postos, adequação do número de funcionários e realização de concorrência. Essa ação procura reduzir diretamente os custos de vacância e trazer maior competitividade ao edifício na busca por novas locações, ao mesmo tempo que reduz os custos de ocupação.

Porém, como explanado acima, a comercialização não é um desafio simples pela situação de mercado que já não era fácil no pré pandemia e se tornou ainda mais difícil neste momento em que se espera uma contração da economia em 5-6% para o ano de 2020. Fato é que o movimento, neste momento, é contrário. Conforme comunicado ao mercado, a ANAC, única locatária do Torre Boa Vista, comunicou o interesse na devolução de andares adicionais, de forma que a expectativa é encerrarmos o ano com oito dos vinte e dois andares desocupados.

Uma segunda estratégia que normalmente utilizamos para destravar valor é por meio de investimentos, melhorias e benfeitorias nos imóveis. Para os prédios corporativos, os resultados de processos como este costumam aparecer em um prazo um pouco mais longo e, principalmente, em momentos de mercado mais favoráveis. De qualquer forma, por serem movimentos de médio prazo, também demos início a alguns estudos para entender onde estão os possíveis pontos de melhoria para os prédios da carteira. Importante ressaltar que, no momento, o Fundo encontra-se com caixa reduzido – no fechamento de agosto o Fundo possuía R\$ 78.089,96 aplicados em fundos de renda fixa, descontados já do rendimento a ser distribuído referente ao mês. Portanto, qualquer medida que envolvesse aporte de recursos demandaria a realização de novas emissões de cotas.

Por fim, uma terceira forma de buscar a geração de valor para os cotistas é promover a venda das propriedades em valor que seja superior ao refletido na cota, tanto a cota de mercado quanto a patrimonial. E, nesta frente, recebemos uma proposta para venda do Ed. Torre Vargas em 22 de julho de 2020 por R\$ 36.000.000,00. O Ed. Torre Vargas está atualmente locado para o Grupo Assim, empresa do segmento de saúde, pelo valor mensal de R\$ 228.632,36 e data de término do contrato prevista para 31 de outubro de 2022. Após o recebimento da primeira proposta, a qual conta com cláusulas de confidencialidade, apresentamos informações a respeito do imóvel e nossas perspectivas e visão de mercado, além de esclarecermos ao proponente qual deveria ser o procedimento para que uma eventual transação pudesse ser realizada. Em 19 dias contados do recebimento da primeira proposta, recebemos uma nova proposta, do mesmo proponente, pelo valor de R\$ 42.000.000,00. Tal negociação envolveu a participação da Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. que, caso concretizada, fará jus a uma remuneração pela intermediação de forma que o valor líquido a ser recebido pelo Fundo seria de

R\$ 41.160.000,00.

O Ed. Torre Vargas foi adquirido pelo Fundo em 03 de maio de 2010 e possui valor de custo de R\$ 70.194.699,34. A avaliação patrimonial mais recente foi realizada pela empresa Colliers Internacional do Brasil em 15 de junho de 2020 e apresentou o valor de R\$ 26.400.000,00 como sendo o valor justo de mercado para o ativo, valor este que está refletido na cota patrimonial do Fundo, de R\$ 364,34 no fechamento do mês de agosto-20. Desta forma, em termos líquidos, a transação objeto de deliberação desta assembleia, significa uma valorização da cota do Fundo em R\$ 75,69, 21% acima do valor patrimonial atual e 22% acima da cota no secundário, do fechamento de 31/08/2020.

Torre Vargas	Custo Aquisição	Valor do ativo em 31/08/2020	Valor venda líquido custos	Valorização da cota do Fundo
	70.194.699	26.400.906	41.160.000	14.759.094
PL Fundo - R\$/cota	-	364,34	440,03	75,69

21%

Desta forma, concluímos que tal negociação é benéfica e positiva para o Fundo pois representa uma importante agregação de valor aos cotistas. Em 21 de agosto de 2020, o Fundo firmou compromisso de compra e venda irrevogável e irretroatável condicionado às auditorias que serão promovidas pelo proponente, bem como à aprovação da transação em assembleia de cotistas convocada para este fim. Também analisamos e confirmamos a capacidade financeira do proponente para cumprimento do que fora proposto e compromissado com data de conclusão prevista para até 30 de outubro de 2020.

Assim sendo, para efetivação da venda se faz necessária a realização da auditoria pelo proponente e a deliberação favorável dos cotistas do Fundo.

O item (ii) da ordem do dia trata da aprovação da amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 39.799.500,00 (trinta e nove milhões setecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), caso a matéria constante do item (i) seja aprovada e concluído o processo de venda do Imóvel.

A amortização é equivalente a R\$ 204,10 por cota, o que representa aproximadamente 46% do patrimônio líquido ajustado pela venda. Em relação ao valor líquido da venda, permanecerão no Fundo aproximadamente R\$1.360.000,00, com objetivo de recompor o caixa, fazer frente às despesas com vacância e, eventualmente, ter condições de implementar investimentos que venham a ser definidos pela equipe de gestão como necessários ou estratégicos para viabilização de novas locações no Ed. Torre Boa Vista.

Com a realização da amortização de 46% do patrimônio, a taxa de administração do Fundo que hoje é calculada com base no valor mínimo previsto em Regulamento será reduzida na mesma proporção, de modo a não trazer impactos ao Fundo em sua nova configuração. O Fundo pós amortização, a qual deverá ocorrer em até 30 dias contados da assinatura dos documentos definitivos e recebimento do preço de venda, terá em sua carteira somente o Ed. Torre Boa Vista e patrimônio líquido estimado em cerca de R\$ 46 milhões, equivalente a R\$ 235,93 por cota.

	Total	R\$/cota
PL em 31/08/2020	71.046.682	364,34
Venda Líquida	41.160.000	211,08
PL ajustado da Venda Líquida	85.805.777	440,03
Amortização Fundo	39.799.500	204,10
PL final aproximado	46.006.277	235,93

Uma vez que a amortização parcial seja aprovada na Assembleia, a Administradora ressalta que, diferentemente dos rendimentos e ressalvadas as dispensas legais, os valores pagos a título de amortização estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder ao custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa definir o valor do custo de aquisição das cotas e apurar o valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração do custo de aquisição de cotas, sendo que a Administradora disponibilizará oportunamente, por meio de Fato Relevante, modelo da referida declaração, bem como os procedimentos para seu preenchimento e envio e demais condições para a realização da amortização. Caso a Administradora não receba a informação a respeito do custo de aquisição do cotista dentro do prazo, será considerado como custo de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão até o momento da efetivação da amortização.

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

Desta forma, em razão do exposto acima, a Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação da ordem do dia da Assembleia.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se 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 disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

São Paulo, 4 de setembro de 2020.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.