

Presidente Vargas FII

PRSV11

AGOSTO DE 2020

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O **Presidente Vargas FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento nos Edifícios Torre Boa Vista, Torre Vargas e Auto Parque Guanabara, localizados na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 364,34

COTA DE MERCADO

R\$ 362,79

VALOR DE MERCADO

R\$ 70,7 mi

QUANTIDADE DE COTAS

195.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.365

ABL PRÓPRIA

16,9 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-20.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

Em 14 de maio de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do PRSV, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a substituição da administradora do Fundo pela Hedge, para a prestação dos serviços de administração e gestão da carteira, com efeitos a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de junho de 2020. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova administradora e na página do Fundo na B3 e na CVM. Para informações adicionais, leia a seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.



A Hedge é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Nosso time é composto por profissionais exclusivamente dedicados à administração e gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente possuímos aproximadamente R\$ 6 bilhões de ativos sob gestão.

A empresa foi criada por André Freitas, que ocupa os cargos de CEO e CIO. Com mais de 37 anos de experiência no mercado financeiro, André foi sócio fundador da Hedging Griffo CV S/A, tendo liderado diversas iniciativas nas áreas de corretagem e gestão de recursos ao longo de sua carreira na empresa, que se consolidou como uma das maiores instituições financeiras independentes do país. Em 2003 estruturou e atuou por 13 anos como diretor da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários. Após a conclusão da venda da Hedging Griffo para o Credit Suisse em 2011, André permaneceu como diretor executivo até 2016, quando saiu com sua equipe para fundar a Hedge Investments. A Hedge Investments é uma partnership atualmente formada por oito sócios, além de André, o que confere à empresa uma visão de longo prazo e comprometimento com o resultado dos nossos clientes e investidores. [Clique aqui](#) para conhecer mais sobre nós, nossos produtos e nossa motivação.

Em 04 de setembro de 2020, a Administradora convidou os cotistas do Fundo a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada em 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”). Maiores informações e links para acesso ao conteúdo completo estão disponíveis na seção Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes deste relatório.

Aproveite e [CADASTRE-SE](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

A comunicação com os investidores será realizada sempre de maneira uniforme por meio dos relatórios gerenciais, comunicados e fatos relevantes. Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a confiança depositada na Hedge Investments.

Boa leitura!

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

"Nesse contexto, é importante também destacar que mesmo gastos públicos produtivos, tais como o investimento em infraestrutura, têm efeito negativo sobre o crescimento, à medida que o nível de dívida aumenta, pois o custo em termos de retorno ao investimento da elevação da dívida passa a ser maior que o retorno de tais gastos."

O texto em destaque acima foi retirado da mensagem presidencial que acompanha o envio do Projeto de Lei Orçamentária Anual 2021 (PLOA), e o trazemos para o início da nossa carta mensal porque, no mês de agosto, o debate sobre o teto dos gastos foi dominante no cenário nacional e marcou a disputa entre o grupo mais fiscalista, alinhado ao Ministério da Economia, e o grupo que apoia uma linha mais desenvolvimentista, onde estão o Ministro do Desenvolvimento Regional Rogério Marinho e grande parte dos militares que estão no Governo Federal. Não que essa disputa tenha acabado aqui, mas sendo essa uma mensagem do Presidente da República, que passou pelo crivo da Casa Civil e da Secretaria-Geral da Presidência, acreditamos que o Presidente deu um voto de confiança ao Ministro Paulo Guedes e com isso o debate sobre o fim do teto dos gastos do Governo Federal fica adiado para o ano que vem – aliás, ele deve ser pauta corrente de todos os anos vindouros devido ao estreitamento da margem de manobra do Governo Federal com relação ao Orçamento Anual e ao tamanho cada vez menor de sua fatia que pode ser usada com alguma discricionariedade. Sabemos que o Orçamento ainda vai ser muito discutido até que seu texto final seja aprovado pelo Congresso em dezembro, e que as questões referentes ao programa de renda mínima que o governo quer implementar ainda não estão contempladas no texto atual, mas o destaque para a defesa do teto dos gastos mostra que o Governo tem real compreensão dos riscos que corre ao não endereçar a questão fiscal com seriedade.

Enquanto assistimos à maior alta das bolsas americanas em agosto dos últimos 36 anos (Dow Jones + 7,57%, S&P 500 + 7,01% e Nasdaq + 9,59%), aqui tivemos um movimento inverso, com o índice Bovespa da B3 caindo 3,44% e registrando a primeira queda mensal desde março, na contramão dos mercados mundiais. Atribuímos esse comportamento dos mercados às questões internas que se intensificaram ao longo do mês, que envolveram a manutenção do teto dos gastos, as idas e vindas da Reforma Administrativa e o acaloramento da discussão sobre a Reforma Tributária. Também houve o debate sobre como encontrar recursos para estender por mais algum tempo os benefícios aos mais necessitados, questão que foi encerrada com o anúncio da redução do auxílio para R\$ 300/mês e sua manutenção até dezembro.

Outro ponto negativo foi o anúncio da queda de 9,7% do PIB no segundo trimestre, a maior para um trimestre da série histórica e abaixo das expectativas do mercado; enfim, todos sabíamos que o segundo trimestre iria apresentar números dramáticos em virtude da paralisação econômica que a pandemia nos impingiu, mas a magnitude da queda foi bastante significativa.

O lado positivo é que ao final do mês o Governo finalmente colocou em discussão a Reforma Administrativa. Muitos dirão que essa reforma nada significa porque não atinge os atuais servidores e, portanto, mais uma vez o Governo furta-se a enfrentar o problema dos supersalários de algumas categorias de servidores públicos e retirar os chamados penduricalhos dos planos de carreira, que acabam permitindo uma maior remuneração, muitas vezes sem contrapartida de eficiência ou produtividade do servidor. Não temos dúvida de que o texto ficou aquém do que se esperava, mas, o movimento foi na direção correta. A Reforma Tributária, por sua vez, segue a passos lentos, mas também começa a ganhar corpo e a ser discutida pelos diversos setores da sociedade organizada. Ainda falta o Governo Federal apresentar em detalhes os termos da sua proposta, principalmente no que diz respeito à volta da CPMF (ou qualquer outro nome que queiram dar a um imposto sobre movimentações financeiras).

De qualquer forma, o que saudamos é o fato de termos uma retomada da atenção dos entes federativos para as Reformas de Estado e o respeito ao teto dos gastos. Sabemos que o caminho é longo, mas a volta de uma agenda positiva nos recoloca na direção correta, abrindo espaço para a recuperação dos mercados.

No mercado externo tivemos um novo direcionamento do FED, banco central americano, com relação às expectativas de inflação, ao indicar em um aperfeiçoamento de sua comunicação (o chamado forward guidance), no sentido de que a resposta da política monetária a uma eventual retomada da inflação a níveis

ligeiramente superiores à meta de 2% pode demorar a se materializar, passando ao mercado o recado de que os juros devem permanecer nos patamares atuais por um período mais longo do que se esperava. O mercado reagiu com uma desvalorização adicional do dólar em relação às moedas dos principais países desenvolvidos, com o euro negociando próximo de 1,20 dólares, um patamar que não se via há mais de dois anos. Uma das consequências de um dólar um pouco mais fraco foi a valorização das commodities, o que de certa forma beneficia as exportações brasileiras, muito concentradas no agronegócio e no minério de ferro, ajudando a consolidar em 2020 um dos melhores anos para os produtores desses setores. Ainda está em discussão, no legislativo americano, um aumento das medidas de suporte à população para o enfrentamento dos problemas causados pela pandemia e os recursos a serem disponibilizados podem vir a dar uma nova sustentação ao mercado de ações nos EUA.

Por fim, assistiremos nos próximos dois meses à intensificação da disputa eleitoral para a presidência dos EUA, e, subsequentemente, à definição da linha de atuação política da principal economia do mundo com relação às disputas comerciais e ao meio ambiente, temas em que a administração Trump modificou a linha de atuação em relação às administrações anteriores. Essas definições podem trazer alívio às tensões geopolíticas que tem assustado os mercados nos últimos anos e podem influenciar o curso das relações do Brasil com os Estados Unidos e a China no que tange às relações comerciais.

Acreditamos que vamos assistir a uma retomada da bolsa brasileira com o avanço das reformas e a manutenção de políticas monetárias cada vez mais expansionistas pelos principais bancos centrais dos países desenvolvidos; portanto, continuamos otimistas com o comportamento do mercado aqui no Brasil, especialmente em Fundos Imobiliários e ações.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 1,92 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2020. O pagamento será realizado em 14 de setembro de 2020, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2020.

Destacamos que as distribuições de rendimentos foram alteradas de modo que os pagamentos serão realizados no 10º dia útil do mês subsequente, aos detentores de cotas no último dia útil do mês de referência.

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. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo aberto para o ano de 2020 (em R\$).

PRSV11	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
Receita Imobiliária	542.152	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	4.627.894
Renda Imobiliária	542.152	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	4.627.894
Lucro Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	709	579	17	-	-	-	-	-	1.305
Renda Fixa	709	579	17	-	-	-	-	-	1.305
Total de Receitas	542.861	584.256	583.694	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	4.629.199
Total de Despesas	(149.443)	(169.415)	(159.491)	(144.516)	(215.826)	(154.243)	(172.586)	(167.021)	(1.332.542)
Despesas Imobiliárias	(70.547)	(79.474)	(73.794)	(74.848)	(76.216)	(74.444)	(102.446)	(88.182)	(639.950)
Despesas Operacionais	(78.897)	(89.941)	(85.697)	(69.668)	(139.610)	(79.800)	(70.140)	(78.840)	(692.593)
Resultado	393.418	414.841	424.204	439.161	367.852	429.434	411.091	416.656	3.296.657
Rendimento PRSV11	374.400	393.900	438.750	429.000	370.500	429.000	409.500	419.250	3.264.300
Resultado Médio / Cota	2,02	2,13	2,18	2,25	1,89	2,20	2,11	2,14	2,11
Rendimento Médio / Cota	1,92	2,02	2,25	2,20	1,90	2,20	2,10	2,15	2,09

Renda Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. Despesas Imobiliárias: diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Fonte: Hedge / Bradesco / 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%.

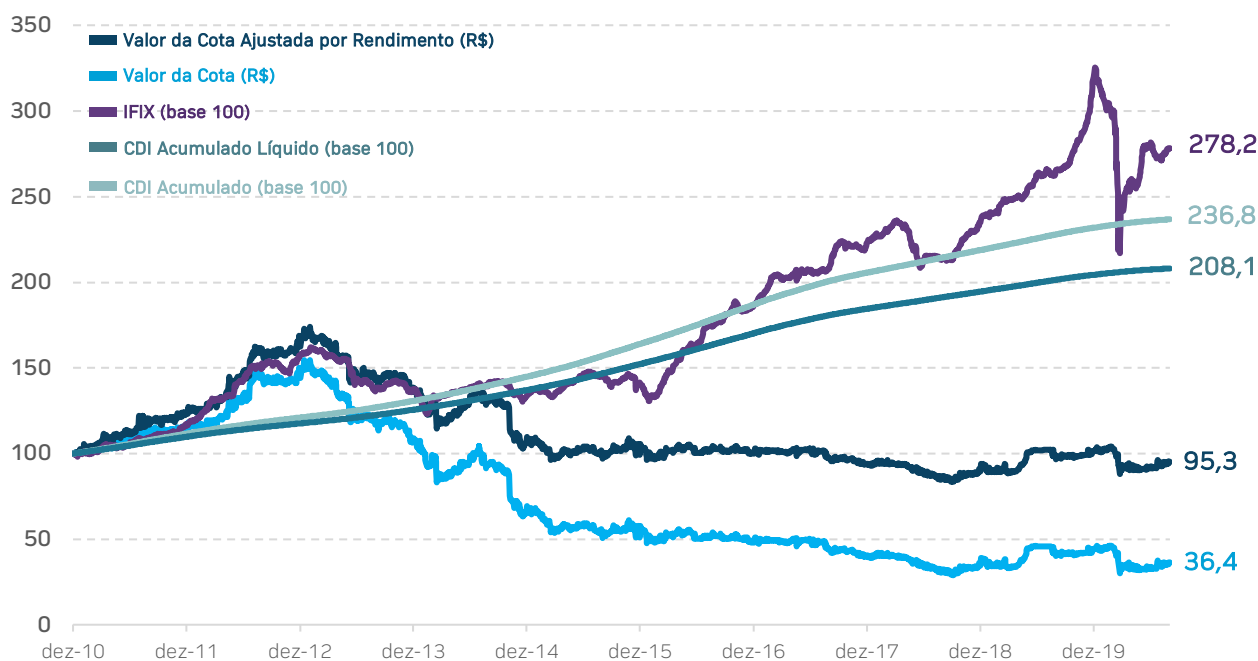
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 29 de abril de 2010 (data da última integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo 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-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	350,00	439,00	400,01	1.000,00
Renda Acumulada	0,58%	3,38%	5,71%	64,00%
Ganho de Capital Líq.	2,92%	-17,36%	-9,30%	-63,72%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,51%	-14,25%	-3,70%	0,47%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	51,30%	-20,70%	-3,70%	0,05%
% CDI Líquido	2568%	-	-	0,4%
Retorno Total Bruto	4,2%	-14,0%	-3,6%	0,3%
IFIX	1,8%	-13,0%	4,7%	N/A*
% do IFIX	236%	-	-	N/A*

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

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.



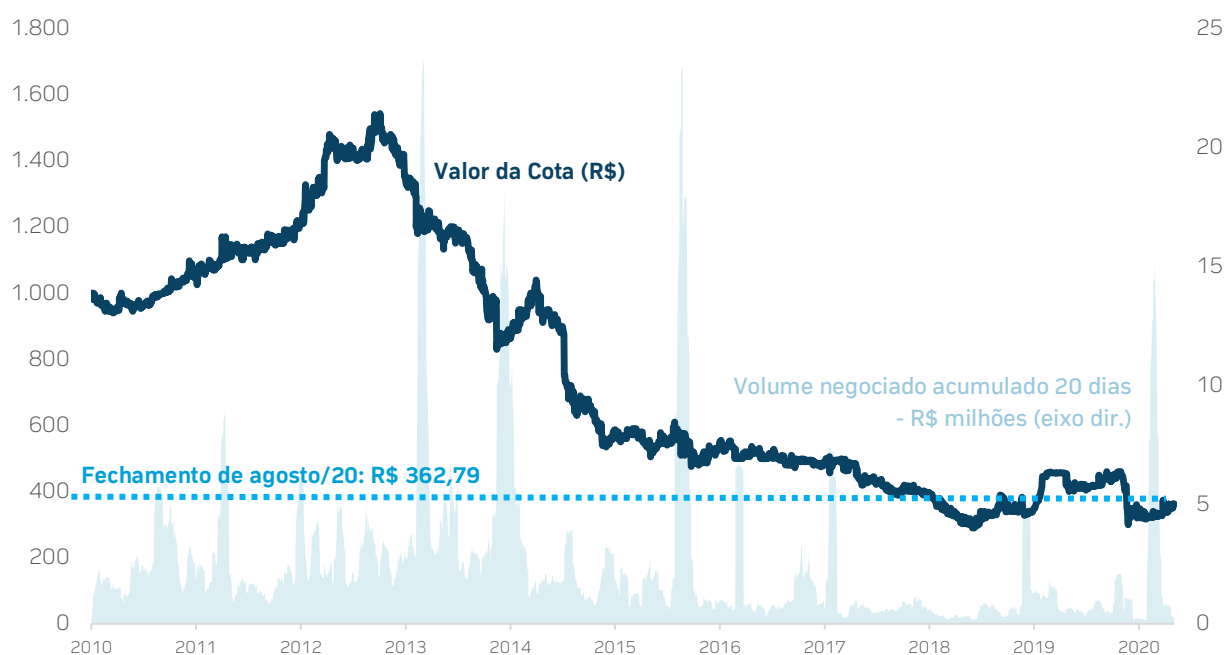
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 362,79, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 70,7 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 364,34. No mês de agosto-20, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

	ago-20	2020	12 meses
Presença em pregões	95%	94%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,27	20,3	22,8
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	30,8%	33,9%

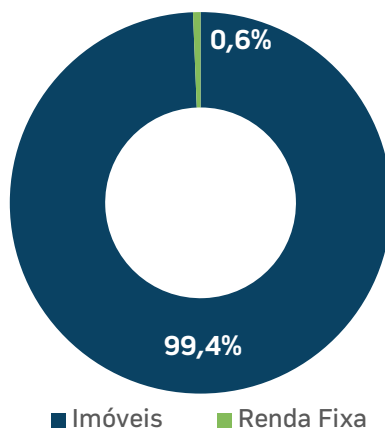
Fonte: Hedge / B3 / Economática



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

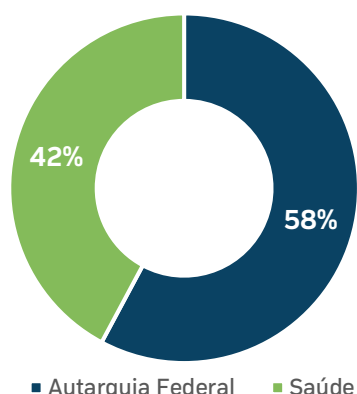
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



Fonte: Hedge

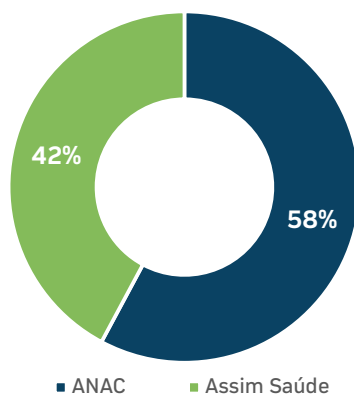
O Fundo encerrou o mês com investimento em três imóveis, a totalidade dos Edifícios Torre Boa Vista e Torre Vargas e 55 boxes de garagem no Edifício Auto Parque Guanabara, vagas estas destinadas aos contratos de locação dos dois primeiros prédios. Os imóveis somam aproximadamente 16,9 mil m² de ABL e estão localizados na Avenida Presidente Vargas, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% receita)



■ Autarquia Federal ■ Saúde

LOCATÁRIOS (% receita)



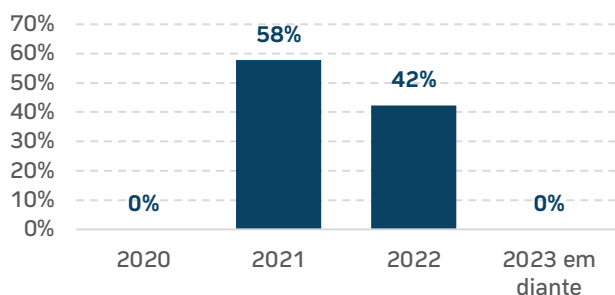
■ ANAC ■ Assim Saúde

Fonte: Hedge

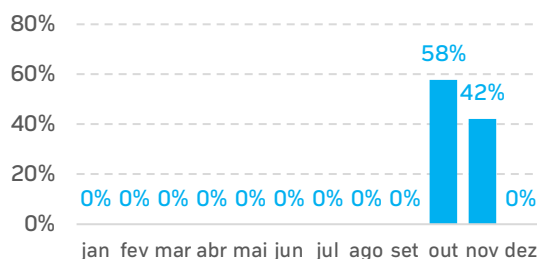
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	3
Área bruta locável	16.975,86 m ²
Vacância física	18,89%
Vacância financeira	21,24%

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% receita)



REAJUSTE DOS CONTRATOS (% receita)



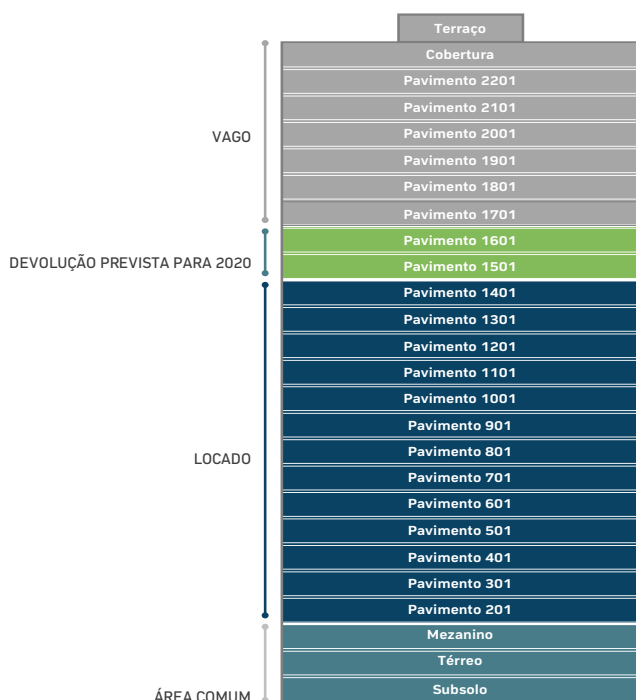
Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de agosto com 3.206,08 m² vagos, equivalente a sete pavimentos do Torre Boa Vista.

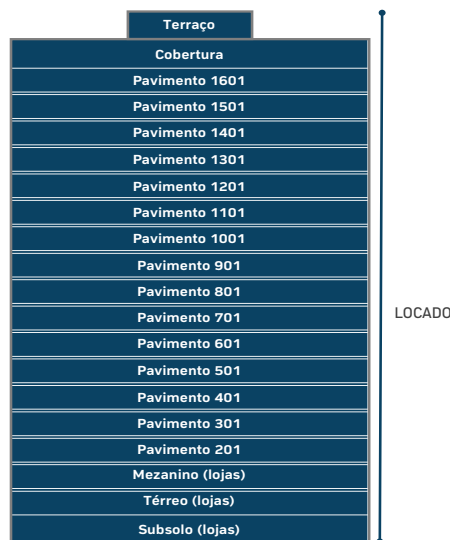
Há ainda a previsão para desocupação de mais dois andares do Ed. Torre Boa Vista até o final deste ano, 15^o e 16^o andares. A área dos andares citados totaliza 917,94 m² e representava 7,71% da receita total do Fundo, na data de 31 de agosto de 2020.

Abaixo o mapa de locação dos ativos.

ED. TORRE BOA VISTA



ED. TORRE VARGAS



Fonte: Hedge

REAVIAÇÃO DE ATIVOS

Em junho de 2020 os imóveis do Fundo foram reavaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers resultando em valor 7,28% inferior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que representou uma variação negativa de aproximadamente 7,23% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 18 de junho de 2020.

Nos termos da Instrução CVM 516, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes.

ED. TORRE BOA VISTA (62,30% da carteira)

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

Localização

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

Principais vias de Acesso

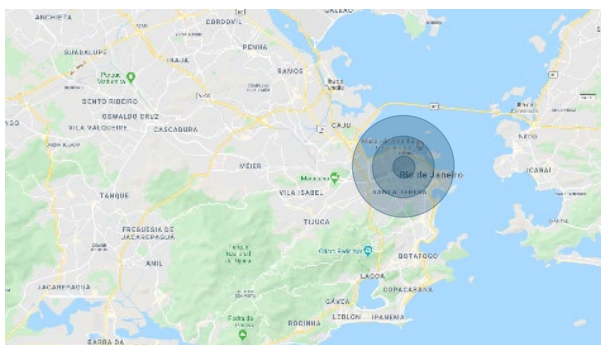
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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)

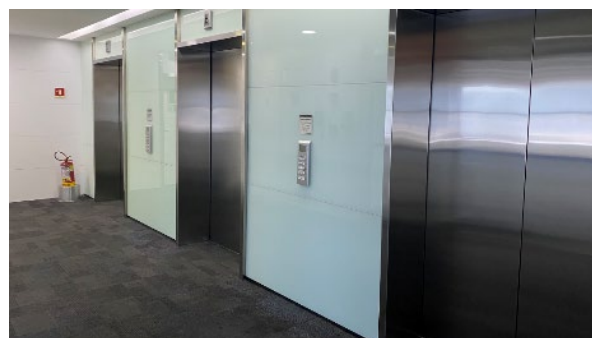
Restaurantes; Bares; Mercados; Farmácias; Igrejas; Agências bancárias; Estacionamentos; Comércio.



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 m ²
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



ED. TORRE VARGAS (37,16% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Rio de Janeiro - RJ	Área Locável 6.893,81 m ²
--------------------------------------	---	--

Localização

Endereço: Avenida Presidente Vargas 914, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Principais vias de Acesso

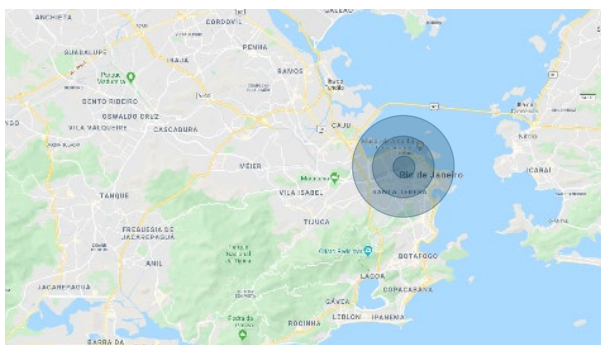
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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 monousuário
Pavimentos	Subsolo – área técnica e áreas de apoio (expedição e almoxarifado) Térreo – recepção e atendimento Mezanino – área administrativa 15 pavimentos, terraço e cobertura (área técnica)
Área Locável	6.893,81 m ²
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pele de vidro
Ar condicionado	VRF
Elevadores	Três 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 VARGAS



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 14 de maio de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, conforme convocação realizada em atendimento à solicitação de cotistas que representam mais de 5% (cinco por cento) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, por correspondência enviada em 27 de abril de 2020, a fim de deliberar sobre: (i) a substituição da Administradora do Fundo, a BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. inscrita no CNPJ sob o nº 00.066.670./0001-00 ("Atual Administradora"), pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654./0001-76 ("Nova Administradora"), com a destituição da LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.278.785./0001-70, da gestão do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.843.225./0001-01 como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), e a consequente reformulação do regulamento do Fundo ("Regulamento"); e (ii) em observância ao Parágrafo Primeiro do Art. 34 do Regulamento do Fundo, deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral.

Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados presentes à Assembleia não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472.

Em relação ao item (i) da ordem do dia, foi aprovada pelos cotistas representando 33,34% das cotas emitidas votantes pelo Fundo a substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora, com a destituição da LATOUR CAPITAL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.278.785./0001-70, da gestão do Fundo e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.843.225./0001-01 como gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), e as demais alterações no Regulamento do Fundo, cuja redação consolidada seguiu anexa à ata, a qual produziu efeitos a partir do fechamento dos mercados do dia 18 de junho de 2020 ("Data de Transferência da Administração").

Em relação ao item (ii) da ordem do dia, foi aprovada pela unanimidade dos Cotistas que manifestaram votos válidos, o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia.

O conteúdo completo da Ata da Assembleia Extraordinária, bem como Regulamento consolidado estão disponíveis para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 26 de junho de 2020, 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, 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"), informou aos cotistas e mercado em geral que o Fundo recebeu da Agência Nacional de Aviação Civil ("ANAC"), locatária do Edifício Torre Boa Vista, ofício cujo objeto é a rescisão contratual do 15º e 16º andares, com desocupação programada para 31 de agosto de 2020 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente. A área dos andares citados totaliza 917, 94 m² e representava 7,17% da receita total do Fundo, naquela data.

A rescisão, somada à desocupação já notificada do 22º e 23º andares, prevista para ocorrer em 1º de julho de 2020, conforme Fato Relevante divulgado pelo Fundo em 23 de abril de 2020, totaliza a devolução de 1.829,17 m² do Edifício Torre Boa Vista, que corresponde a 14,29% da receita total do Fundo, naquela data.

As medidas cabíveis quanto às condições contratuais para as devoluções estão sendo avaliadas pelo Fundo.

Ainda, em 1º de julho de 2020, em complemento ao Fato Relevante de 26 de junho de 2020, o Fundo comunicou que nos termos da regulamentação vigente, a qual prevê que o Fundo deve distribuir, no mínimo, 95% dos resultados apurados a regime de caixa no semestre, eventuais valores recebidos da rescisão contratual com a locatária ANAC integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no

respectivo semestre de recebimento. Ressaltamos que o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é produto do resultado das alocações de seu patrimônio.

Informações adicionais estão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Conforme Fato Relevante de 22 de julho de 2020, a Administradora do Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, naquela data, proposta para venda da totalidade do Edifício Torre Vargas, situado na Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).

Em 10 de agosto de 2020, a Administradora do Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu nova proposta para venda da totalidade do Edifício Torre Vargas pelo valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

Em 04 de setembro de 2020 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, 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"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada em 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);
- (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).

Em complemento à ordem do dia, a Administradora informou que, caso seja deliberada e efetivada a amortização parcial do Fundo, conforme item (ii) da ordem do dia acima, a Administradora promoverá de forma voluntária uma redução do valor mínimo da taxa de administração atualmente cobrada, conforme prevista no Regulamento do Fundo, na mesma proporção da redução do patrimônio líquido do Fundo que venha a ser amortizado.

Acesse o conteúdo completo da [Convocação](#) da Assembleia Extraordinária, bem como a [Proposta da Administradora e Gestora](#) para a Assembleia, ambas disponíveis para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br