

# Presidente Vargas FII

PRSV11

NOVEMBRO DE 2020  
**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.

**COTA PATRIMONIAL****R\$ 238,02****COTA DE MERCADO****R\$ 163,93****VALOR DE MERCADO****R\$ 31,97 mi****QUANTIDADE DE COTAS****195.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.316****ABL PRÓPRIA****10,0 mil m<sup>2</sup>****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](mailto: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: novembro-20.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Finalmente em novembro os mercados apresentaram uma reação expressiva e que há muito não se via. Basta dizer que na B3 tivemos a maior alta do Ibovespa desde março de 2016, com uma valorização de 15,90% e forte impulso de entrada de capital de investidores estrangeiros, contabilizando um ingresso de capital externo para a Bolsa de R\$ 33,3 bilhões, número recorde que mostra que os mercados emergentes voltaram ao radar dos investidores internacionais.

Podemos destacar dois fatores que consideramos importantes para definir o clima mais otimista dos mercados: a eleição de Joe Biden à presidência dos Estados Unidos e as notícias promissoras de vacinas que parecem se mostrar eficientes para o combate da Covid-19.

Com relação à eleição de Biden, embora o presidente Trump continue alegando que houve fraude e se negando a reconhecer abertamente sua derrota, já existe um consenso que o sentimento de mudança prevaleceu e o eleitorado americano preferiu a moderação do candidato democrata aos arroubos do intempestivo e imprevisível Donald Trump. As notícias do pós eleição foram muito bem recebidas pelo mercado, desde a indicação de Janet Yellen para comandar o tesouro dos EUA até a questão das disputas comerciais que devem ocorrer com maior diálogo e moderação. Outro ponto apreciado pelo mercado foi o fato de que o Senado americano provavelmente ficará sob o controle de uma maioria pertencente ao partido Republicano, indicando que eventuais excessos na questão fiscal terão uma contrapartida forte no Senado.

O movimento de capitais para a bolsa brasileira trouxe também uma importante valorização do real em relação ao dólar. Terminamos o mês com um ganho de 7,63%, revertendo parte da queda do ano, mas ainda com expressivos 32,28% de desvalorização em 2020. De qualquer forma, a tendência mudou e acreditamos que o real ainda deva recuperar parte das perdas até o final do ano.

Outro ponto bastante positivo foi o fato de termos tido várias notícias positivas com relação a vacinas contra a covid-19, inclusive com o início efetivo da vacinação tanto na Rússia quanto no Reino Unido, logo no início de dezembro, dando-nos a certeza de que ainda esse ano a vacinação começará em outros países da Europa, o que funcionará como indutor para que os demais países, incluindo o Brasil, acelerem seus procedimentos.

Na sequência desses acontecimentos, o Governador João Doria anunciou, em 7 de dezembro de 2020, o cronograma do programa de vacinação do Estado de São Paulo, o qual estabelece o dia 25 de janeiro de 2021 como o dia de início da vacinação por aqui. Portanto, o horizonte começa a ficar mais claro com relação ao caminho a ser percorrido para o fim da pandemia, muito embora estejamos vivendo uma segunda onda que forçou uma mudança de atitude das autoridades sanitárias e um movimento mais cuidadoso da população no sentido de aumentar os cuidados para evitar a doença, trazendo um retrocesso no movimento de maior abertura do comércio e dos espaços públicos.

Não podemos esquecer as eleições municipais aqui no Brasil que ocorreram sem maiores incidentes e trouxeram uma prevalência dos candidatos com orientação mais de centro nas principais cidades brasileiras. Com isso, nos parece que o quadro político brasileiro deve permanecer indefinido para as eleições de 2022, embora pareça existir um consenso nas diversas correntes políticas em relação aos caminhos que temos que percorrer para tentar voltar ao crescimento econômico.

Todas as atenções voltam-se agora para o Congresso, que terá uma agenda concorrida até o início do recesso parlamentar. Destravada a questão da reeleição dos atuais presidentes tanto do Senado quanto da Câmara, com a proibição, por inconstitucionalidade, declarada pelo Supremo Tribunal Federal em apertada votação, as duas Casas agora tentarão construir novas lideranças, que consigam dar andamento às reformas que estão à espera de ir à votação em plenário, como a Reforma Administrativa e a Reforma Tributária. Também será necessário que se encaminhe a LDO para conseguirmos ter uma ideia mais clara de como o orçamento de 2021 será manejado e se o chamado teto dos gastos será respeitado.

A julgar pelo comportamento do mercado ao final de novembro, parece-nos que a situação da dívida interna vai melhorando, com as últimas emissões do Tesouro sendo bem absorvidas pelo mercado.

Importante destacar duas importantes medidas que ajudaram a melhorar o humor dos mercados: (a) a emissão de dívida no exterior realizada pelo Tesouro Nacional, colocando U\$ 2,5 bilhões, com a reabertura de emissões anteriores de papéis com vencimento em 5, 10 e 30 anos, que, além de ter conseguido captar

recursos com juros mais baixos que as emissões anteriores, gerou forte demanda para nossos títulos (R\$ 8,5 bilhões), mostrando que embora existam dificuldades internas, o caminho do financiamento externo está fluído e com a taxa de câmbio onde está, pode ser uma alternativa interessante; e (b) a mudança de bandeira tarifária para vermelho 2 feita pela ANEEL, aumentando o custo da energia em dezembro. Com essa medida, que seria inevitável devido ao regime de chuvas que não tem sido tão intenso, teremos uma antecipação do impacto inflacionário desse aumento para 2020, que provavelmente terminará com uma inflação entre 4,00% e 4,20%, mas com isso diminuímos a pressão inflacionária desse aumento no IPCA de 2021. Essa mecânica foi acertada, pois diminuiu a pressão nos futuros de DI na B3.

Enfim, terminamos o mês com a Bolsa em alta, juros e dólar em baixa e uma safra de resultados das empresas para o terceiro trimestre bastante positiva. Seguimos confiantes que veremos o respeito ao teto dos gastos e o encaminhamento das reformas nos próximos meses, portanto seguimos acreditando que os juros terão uma alta moderada em 2021, talvez se situando entre 3,25% e 4,00%, sem necessidade de grandes aumentos, o que deveria fazer com que outros ativos voltem a se valorizar, entre eles os FII.

Mais uma vez, muito obrigado pela confiança em nós depositada.

### Equipe Hedge Investments

## VENDA DO EIFÍCIO TORRE VARGAS

Conforme Fato Relevante divulgado em 28 de outubro de 2020, o Fundo firmou a escritura definitiva de compra e venda para alienação da totalidade do Ed. Torre Vargas e as vagas de garagem a ele relativas pelo valor total de R\$ 42.000.000,00. A transação contou com a intermediação e assessoria da empresa Cushman & Wakefield, de forma que o valor líquido da venda é de R\$ 41.160.000,00. A Torre Vargas foi adquirida pelo Fundo em 03 de maio de 2010. Considerando os custos relacionados a aquisição, bem como as benfeitorias realizadas no imóvel no período, o valor de custo atualizado na data da venda era de R\$ R\$ 70.194.699,34. Sendo assim, considerando o resultado apurado a regime de caixa, o valor da venda produziu um resultado negativo de R\$ 28.194.699,34 no mês de outubro de 2020, de forma que o Fundo não irá distribuir rendimentos até que este resultado seja revertido. Importante ressaltar que o ativo estava avaliado por R\$ 26.400.603,70 na carteira do Fundo pelo critério de valor justo (avaliação realizada em junho de 2020 pela empresa Colliers International). A concretização da operação permitiu ao Fundo observar uma valorização patrimonial da cota de 20,65%.

Conforme Fato Relevante divulgado em 29 de outubro de 2020, o Fundo comunicou a realização de uma amortização parcial de cotas equivalente a 46,18% do patrimônio líquido (íntegra do comunicado na seção 'Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes'). Para apuração de resultados e apresentação do histórico do Fundo, consideramos a cota ajustada por esta amortização ao longo do relatório.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de novembro de 2020.

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	nov-20	out-20	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>491.682</b>	<b>(27.633.561)</b>	<b>542.108</b>	<b>542.152</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>(21.971.877)</b>
Renda Imobiliária	491.682	561.138	542.108	542.152	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	6.222.822
Lucro Operações	-	(28.194.699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.194.699)
<b>Receita Financeira</b>	<b>13.126</b>	<b>5.197</b>	<b>130</b>	<b>709</b>	<b>579</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.758</b>
Renda Fixa	13.126	5.197	130	709	579	17	-	-	-	-	-	19.758
<b>Total de Receitas</b>	<b>504.808</b>	<b>(27.628.365)</b>	<b>542.238</b>	<b>542.861</b>	<b>584.256</b>	<b>583.694</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>583.677</b>	<b>(21.952.120)</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(223.145)</b>	<b>(193.986)</b>	<b>(254.077)</b>	<b>(149.443)</b>	<b>(169.415)</b>	<b>(159.491)</b>	<b>(144.516)</b>	<b>(215.826)</b>	<b>(154.243)</b>	<b>(172.586)</b>	<b>(167.021)</b>	<b>(2.003.749)</b>
Despesas Imobiliárias	(107.306)	(103.413)	(104.497)	(70.547)	(79.474)	(73.794)	(74.848)	(76.216)	(74.444)	(102.446)	(88.182)	(955.165)
Despesas Operacionais	(115.839)	(90.573)	(149.580)	(78.897)	(89.941)	(85.697)	(69.668)	(139.610)	(79.800)	(70.140)	(78.840)	(1.048.584)
<b>Resultado</b>	<b>281.664</b>	<b>(27.822.350)</b>	<b>288.161</b>	<b>393.418</b>	<b>414.841</b>	<b>424.204</b>	<b>439.161</b>	<b>367.852</b>	<b>429.434</b>	<b>411.091</b>	<b>416.656</b>	<b>(23.955.869)</b>
Rendimento PRSV11	-	-	315.900	374.400	393.900	438.750	429.000	370.500	429.000	409.500	419.250	3.580.200
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>1,44</b>	<b>(142,68)</b>	<b>1,48</b>	<b>2,02</b>	<b>2,13</b>	<b>2,18</b>	<b>2,25</b>	<b>1,89</b>	<b>2,20</b>	<b>2,11</b>	<b>2,14</b>	<b>(11,17)</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,62</b>	<b>1,92</b>	<b>2,02</b>	<b>2,25</b>	<b>2,20</b>	<b>1,90</b>	<b>2,20</b>	<b>2,10</b>	<b>2,15</b>	<b>1,67</b>

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.

Conforme Fato Relevante divulgado em 28 de outubro de 2020, o Fundo firmou a escritura definitiva de compra e venda para alienação da totalidade do Ed. Torre Vargas e as vagas de garagem a ele relativas pelo valor total de R\$ 42.000.000,00. A transação contou com a intermediação e assessoria da empresa Cushman & Wakefield, de forma que o valor líquido da venda é de R\$ 41.160.000,00. A Torre Vargas foi adquirida pelo Fundo em 03 de maio de 2010. Considerando os custos relacionados a aquisição, bem como as benfeitorias realizadas no imóvel no período, o valor de custo atualizado na data da venda era de R\$ 70.194.699,34. Sendo assim, considerando o resultado apurado a regime de caixa, o valor da venda produziu um resultado negativo de R\$ 28.194.699,34 no mês de outubro de 2020, de forma que o Fundo não irá distribuir rendimentos referente a este mês e até que este resultado seja revertido. Importante ressaltar que o ativo estava avaliado por R\$ 26.400.603,70 na carteira do Fundo pelo critério de valor justo (avaliação realizada em junho de 2020 pela empresa Colliers International). A concretização da operação permitiu ao Fundo observar uma valorização patrimonial da cota de 20,65%.

Presidente Vargas FII	nov-20	2020	12 meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>185,90</b>	<b>439,00</b>	<b>417,96</b>	<b>1.000,00</b>
Renda Acumulada	0,00%	4,18%	4,91%	64,35%
Ganho de Capital Líq.**	-11,82%	-30,21%	-23,35%	-79,40%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-11,82%	-12,70%	-7,47%	1,98%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-79,50%	-13,89%	-7,52%	0,19%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-	<b>1,6%</b>
<b>Retorno Total Bruto**</b>	<b>-11,8%</b>	<b>-26,0%</b>	<b>-18,4%</b>	<b>-15,0%</b>
IFIX	1,5%	-12,2%	-2,8%	N/A*
<b>% do IFIX</b>	-	-	-	<b>N/A*</b>

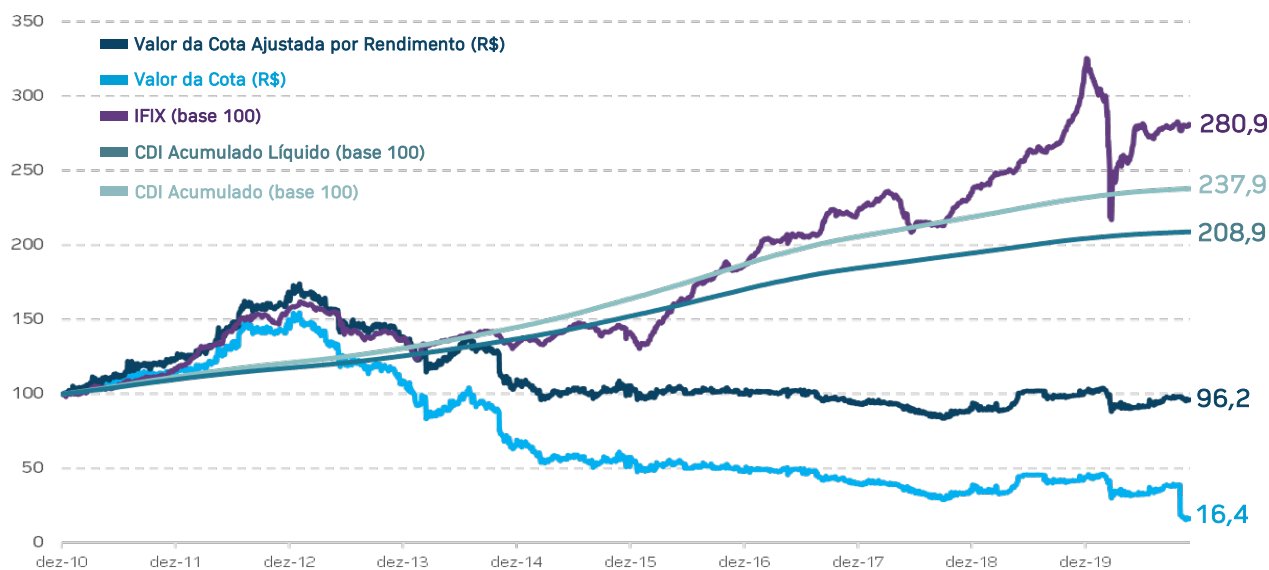
\*O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática

\*\*Para o cálculo do ganho de capital líquido e retorno total bruto, as cotas de aquisição foram ajustadas da amortização.

Conforme Fato Relevante divulgado em 29 de outubro de 2020, o Fundo comunicou a realização de uma amortização parcial de cotas equivalente a 46,18% do patrimônio líquido (íntegra do comunicado na seção 'Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes').

## 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.



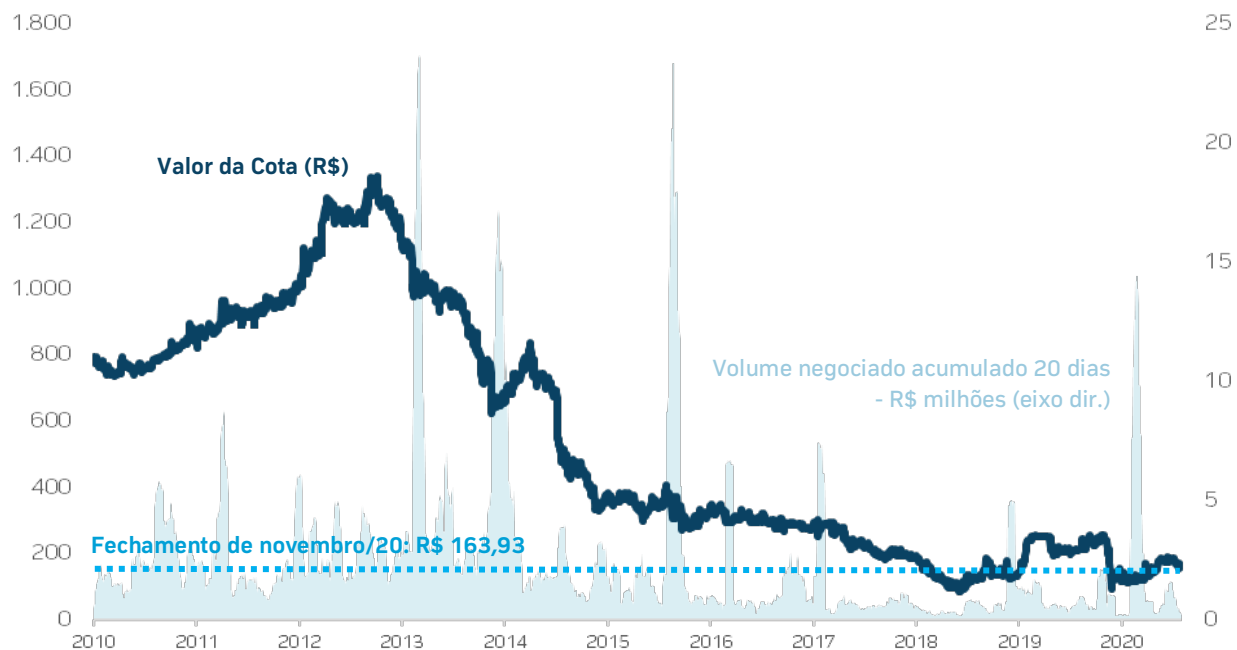
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática \*Valor da cota foi ajustado da amortização.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 163,93, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 31,97 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 238,02. No mês de novembro-20, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

	nov-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	94%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,3	22,9	23,4
Giro (em % do total de cotas)	0,8%	34,7%	35,4%

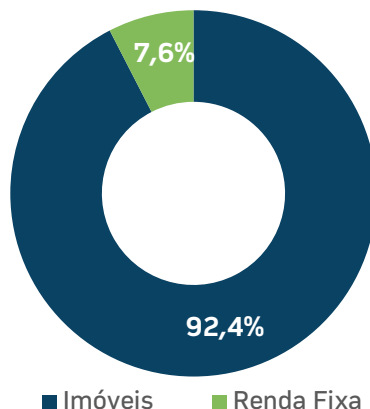
Fonte: Hedge / B3 / Economática



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

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

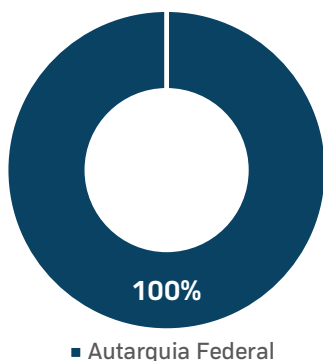
### DIVERSIFICAÇÃO



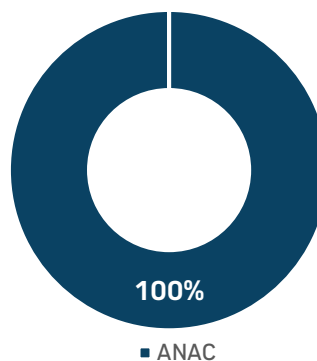
Fonte: Hedge

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 m<sup>2</sup> de ABL e está localizado na Avenida Presidente Vargas, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

### SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



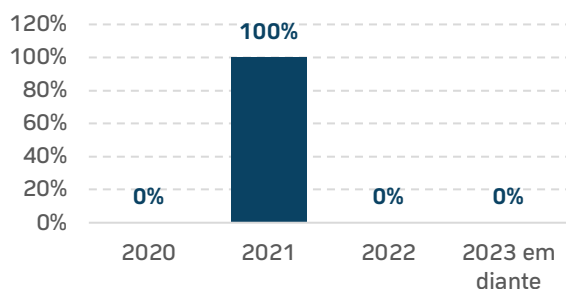
### LOCATÁRIOS (% ABL)



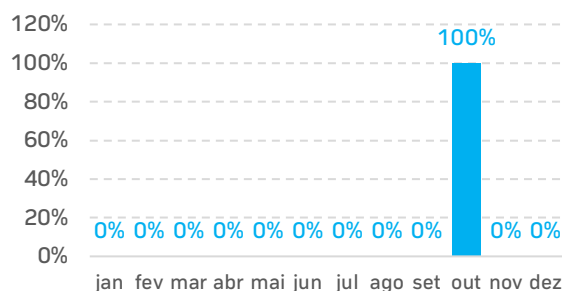
### CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
2	10.082,05 m <sup>2</sup>	36,35%

### VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



### REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)





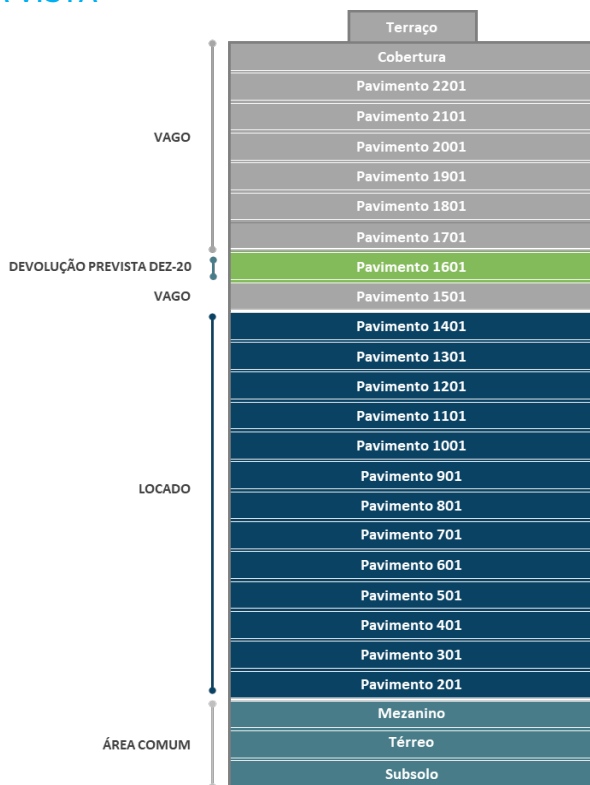
Fonte: Hedge

Em setembro ocorreu a devolução do 15º andar do Ed. Torre Boa Vista e o Fundo encerrou o mês com 3.665,05 m² vagos, equivalentes a oito pavimentos do Torre Boa Vista.

Há ainda a previsão para desocupação de mais um andar (16º) do Ed. Torre Boa Vista até o final deste ano.

Abaixo o mapa de locação dos ativos.

## ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

## ED. TORRE BOA VISTA (95,36% da carteira)

<b>Participação do Fundo</b> 100%	<b>Localização</b> Rio de Janeiro - RJ	<b>Área Locável</b> 10.082,05 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	---	---

### Localização

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

### Principais vias de Acesso

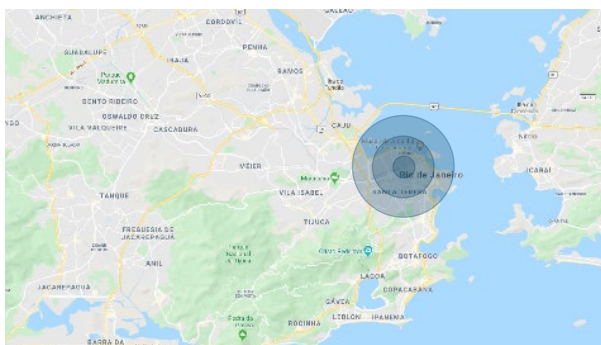
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

### 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)

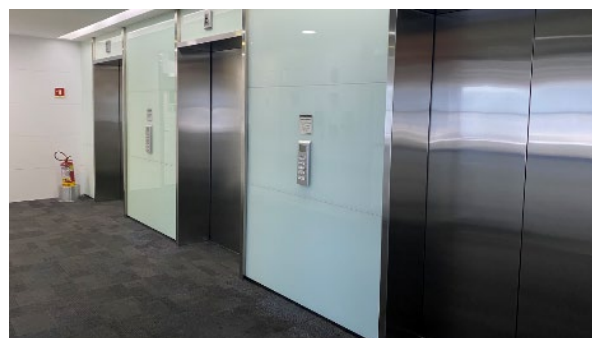
Restaurantes; Bares; Mercados; Farmácias; Igrejas; Agências bancárias; Estacionamentos; Comércio.



## Ficha Técnica

<b>Tipologia</b>	Edifício comercial com configuração para ocupação multiusuário
<b>Pavimentos</b>	Subsolo - apenas área técnica Térreo - recepção geral Mezanino - área administrativa 21 pavimentos, cobertura e terraço (área técnica)
<b>Área Locável</b>	10.082,05 m <sup>2</sup>
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Fachada</b>	Pele de vidro e painéis ACM (Material de Alumínio Composto)
<b>Ar condicionado</b>	VRF
<b>Elevadores</b>	Quatro elevadores Atlas Schindler
<b>Gerador</b>	Áreas comuns e sistemas de emergência
<b>Sistema de combate a incêndio</b>	Sprinklers, hidrantes, extintores, detectores, iluminação e sinalização de emergência.
<b>Administração Predial</b>	CBRE

ED. TORRE BOA VISTA



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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 foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, 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 fosse deliberada e efetivada a amortização parcial do Fundo, conforme item (ii) da ordem do dia acima, a Administradora promoveria 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](http://www.hedgeinvest.com.br)) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 02 de outubro de 2020, 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 acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária 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 58,98% (cinquenta e oito inteiros e noventa e oito 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 ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a venda do Imóvel pelo valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 58,02% (cinquenta e oito inteiros e dois centésimos por cento) de votos favoráveis e 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) de votos contrários.

Tendo em vista a aprovação do item I, o item II da Ordem do Dia foi aprovado pela maioria dos Cotistas votantes e, concluído o processo de venda do Imóvel, restou aprovada 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). Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 58,52% (cinquenta e oito inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,39% (trinta e nove centésimos por cento) de votos contrários e 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) de abstenções.

A Ata da AGE encontra-se disponível para consulta no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 28 de outubro de 2020, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 2 de outubro de 2020, o Fundo concluiu naquela data a alienação da totalidade do Edifício Torre Vargas, situado à Avenida Presidente Vargas, nº 914, Centro, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, pelo valor bruto de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). A intermediação da operação foi realizada pela Cushman & Wakefield.

Em 29 de outubro de 2020, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 2 de outubro de 2020, a Administradora procederá a uma amortização parcial de cotas no montante de R\$ 39.799.500,00 (trinta e nove milhões, setecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), equivalente ao valor bruto de R\$ 204,10 (duzentos e quatro reais e dez centavos) por cota, aos detentores de cotas na presente data, da seguinte forma:

- a) R\$ 190,00 (cento e noventa reais) por cota serão pagos em 6 de novembro de 2020; e
- b) R\$ 14,10 (catorze reais e dez centavos) por cota serão pagos em 27 de novembro de 2020.

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 o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor (“Rendimento Tributável”).

No presente caso, Rendimento Tributável é a diferença positiva entre (i) o valor da amortização por cota de R\$ 204,10 e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor, multiplicado pela proporção do patrimônio do Fundo amortizado, de 46,18%<sup>1</sup> (“Devolução de Principal”).

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição na presente data, conforme modelo disponibilizado na forma do Anexo ao presente. A declaração deverá ser impressa, preenchida, assinada e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail [dtvm@hedgeinvest.com.br](mailto:dtvm@hedgeinvest.com.br) até o dia 13 de novembro de 2020.

Caso a Administradora não receba do investidor a informação dentro do prazo acima mencionado, será considerado como custo médio de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no

mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão verificado até a presente data, equivalente a R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais). O imposto de renda, caso devido, será integralmente descontado do valor da segunda parcela da amortização parcial, a ser paga em 27 de novembro de 2020.

Ainda, de acordo com a proposta da Administradora na AGE, tendo em vista a amortização de cotas, a Administradora está efetivando uma redução de 46,18% no valor mínimo da taxa de administração do Fundo, por meio de instrumento particular que altera o regulamento na presente data.

Em 16 de novembro de 2020, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 29 de outubro de 2020 (“Fato Relevante”) e considerando as declarações de Cotistas informando seu custo médio de aquisição recebidas até o momento, que prorrogou o prazo para recebimento até o dia 20 de novembro de 2020.

## 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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)