

Presidente Vargas FII

PRSV11

DEZEMBRO 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\$ 235,86****COTA DE MERCADO****R\$ 172,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 33,54 mi****QUANTIDADE DE COTAS****195.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.304****ABL PRÓPRIA****10,0 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: dezembro-20.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Gostaríamos de iniciar essa carta de dezembro desejando a todos os nossos investidores um Feliz 2021, com muita saúde, harmonia e prosperidade!!

Assistimos em dezembro à continuidade do movimento de rotação cíclica dos investimentos que teve início em outubro e tende a beneficiar os mercados emergentes, especialmente os países exportadores e os setores de commodities e financeiro. Nitidamente a dinâmica dos mercados se alterou nesse último trimestre de 2020 com o retorno dos emergentes ao radar dos investidores internacionais, que podemos constatar a partir do ingresso de R\$ 19,7 bilhões de investimento estrangeiro na B3 em dezembro, após o ingresso recorde de R\$ 33,3 bilhões em novembro, totalizando R\$ 53 bilhões nos últimos dois meses do ano. Embora no ano o saldo tenha sido negativo em R\$ 12,2 bilhões, a reação dos últimos meses foi extremamente relevante. Não resta dúvida de que o comportamento das commodities e o elevado peso desse segmento na Bolsa brasileira também contribuiu para essa recuperação: entre as três principais commodities exportadas pelo Brasil, o minério de ferro subiu 107,15% em 2020, a soja 79,45% e o milho 68,81%. Commodities em alta e real desvalorizado são um importante combustível para a nossa economia.

Apenas para completarmos o cenário de investimentos cabe citar que o Ibovespa subiu 9,30% em dezembro e terminou 2020 com alta de 2,92%, o IFIX subiu 2,19% em dezembro e caiu 10,24% em 2020, o dólar teve queda em dezembro de 2,53%, mas subiu 28,93% no ano em relação ao real e o IMAB subiu 4,85% no mês e 6,41% no ano.

No quadro externo, assistimos aos capítulos finais do governo Trump, com a surpreendente tentativa de invasão ao Capitólio, que teve cenas que nunca imaginávamos ver em uma democracia consolidada como os Estados Unidos da América. Por outro lado, finalmente houve a confirmação da eleição de Biden e com a eleição de dois representantes democratas para o Senado no estado da Geórgia, os democratas tendem a controlar o Senado e ter uma facilidade maior na condução das medidas a serem propostas para ditar o rumo da economia americana, com uma governabilidade mais assegurada.

Na questão sanitária tivemos a ampliação do número de vacinas que receberam certificação para uso imediato e com isso já temos ao redor de 50 países no mundo ou em começo de um programa de vacinação ou prestes a implementar essa vacinação. Infelizmente aqui no Brasil estamos atrasados nessa matéria tão importante para o retorno à normalidade cotidiana da vida das pessoas e dos negócios, sem falar da tragédia que é a perda de mais de 200.000 vidas até agora e o caos que tem sido o enfrentamento dessa segunda onda do coronavírus em todo o país.

Esse cenário em que podemos esperar a conquista da imunização contra a COVID-19, a continuidade das políticas de estímulo monetário pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido e a manutenção de políticas de suporte fiscal pelos governos dos mais importantes atores globais, torna muito favorável o ambiente para os investimentos, e provavelmente teremos o começo de uma normalização na curva de juros dos países desenvolvidos com a manutenção da curva de curto prazo e um discreto aumento dos juros mais longos, como aliás já vimos nos títulos de 10 anos do Tesouro americano. O dólar deve continuar desvalorizado em relação a outras moedas, como estamos vendo nos últimos dois meses, e as Bolsas de ações e as commodities devem continuar a apresentar uma reação positiva.

Com relação ao quadro doméstico, a situação nos parece um pouco mais sensível, principalmente em razão das falhas no enfrentamento da pandemia e também pela questão política, com a indefinição até fevereiro dos nomes que comandarão tanto a Câmara como o Senado nos últimos dois anos do governo Bolsonaro.

Embora possamos comemorar algumas vitórias como parte das medidas emergenciais desenhadas para o enfrentamento da pandemia e algumas aprovações no Congresso, tais como o marco do saneamento, a lei das licitações, o marco legal da cabotagem, a autonomia do Banco Central, entre outras conquistas, não podemos perder de vista que temas de maior magnitude como a Reforma Administrativa, a Reforma Tributária e o avanço do programa de privatizações não caminharam quase nada em 2020.

Outro ponto de atenção é o fato de termos uma política fiscal improvisada, sem o lançamento de uma linha mestra que nos traga confiança. Ficamos em dúvida constante com relação à manutenção ou não do regramento previsto no Teto dos Gastos do Governo Federal. Essa incerteza nos leva a temer o comportamento

da relação dívida/PIB e sem o compromisso de uma trajetória responsável para esse indicador, a formação bruta de capital fixo, ou seja, nossa taxa de investimento, tende a cair e jogar para o consumo a responsabilidade pelo crescimento do PIB. O problema é que, embora nesse último trimestre de 2020, o consumo tenha assumido esse papel, e contribuído em conjunto com o impressionante estímulo fiscal e monetário do Bacen (ao redor de R\$ 600 bilhões) para que o nosso PIB tenha uma queda menor do que esperávamos no início da pandemia, provavelmente ao redor de 4,10%, nós já sabemos que com o fim do auxílio emergencial, a massa de rendimentos em 2021 deve apresentar queda em relação a 2020, ao passo que em 2020 tivemos uma alta de mais de 5% em relação a 2019. A conclusão é que teremos apenas o carregamento inercial do baixo crescimento de 2020 para assegurar o crescimento em 2021, já que consumo e investimento terão dificuldade em cumprir esse papel nas atuais circunstâncias. Chama a atenção também o fato de termos tido uma saída líquida de US\$ 51 bilhões de investimentos estrangeiros em 2020, além do fato de termos saldo negativo nessa conta desde 2013.

Isso posto nos parece que o debate nesses primeiros meses de 2021 será em relação à necessidade de algum suporte aos mais necessitados, seja por reformulação do Bolsa Família ou o retorno de algum auxílio emergencial, até pelo agravamento do estágio em que nos encontramos nesse momento com relação à pandemia e a demora em implementarmos um plano nacional de vacinação.

Com o retorno desse debate provocado pela disputa pela presidência na Câmara dos Deputados entre um representante do Centrão fisiológico e o indicado pela oposição, já antecipando a corrida eleitoral de 2022, voltará fatalmente à cena a discussão sobre o Teto dos Gastos. Talvez seja realmente mais conveniente ajustar a viabilidade dessa medida, tão importante para a retomada a partir de 2017 e para a construção de uma trajetória previsível da relação dívida/PIB do país, para eliminar de vez a ameaça de ter que abrir mão de um Teto dos Gastos.

Resumindo essa análise, acreditamos que estamos em um momento positivo no campo externo, mas que internamente temos que ter muito cuidado e atenção, e talvez seja a hora de reduzir um pouco a exposição à renda variável e procurar alternativas híbridas ou mais alinhadas com retornos mais previsíveis.

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\$ 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 dezembro 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	dez-20	nov-20	out-20	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
Receita Imobiliária	585.102	491.682	(27.633.561)	542.108	542.152	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	(21.386.775)
Renda Imobiliária	585.102	491.682	561.138	542.108	542.152	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	6.807.924
Lucro Operações	-	-	(28.194.699)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.194.699)
Receita Financeira	3.499	13.126	5.197	130	709	579	17	-	-	-	-	-	23.256
Renda Fixa	3.499	13.126	5.197	130	709	579	17	-	-	-	-	-	23.256
Total de Receitas	588.601	504.808	(27.628.365)	542.238	542.861	584.256	583.694	583.677	583.677	583.677	583.677	583.677	(21.363.519)
Total de Despesas	(810.571)	(223.145)	(193.986)	(254.077)	(149.443)	(169.415)	(159.491)	(144.516)	(215.826)	(154.243)	(172.586)	(167.021)	(2.814.320)
Despesas Imobiliárias	(721.175)	(107.306)	(103.413)	(104.497)	(70.547)	(79.474)	(73.794)	(74.848)	(76.216)	(74.444)	(102.446)	(88.182)	(1.676.340)
Despesas Operacionais	(89.396)	(115.839)	(90.573)	(149.580)	(78.897)	(89.941)	(85.697)	(69.668)	(139.610)	(79.800)	(70.140)	(78.840)	(1.137.980)
Resultado	(221.970)	281.664	(27.822.350)	288.161	393.418	414.841	424.204	439.161	367.852	429.434	411.091	416.656	(24.177.839)
Rendimento PRSV11	-	-	-	315.900	374.400	393.900	438.750	429.000	370.500	429.000	409.500	419.250	3.580.200
Resultado Médio / Cota	(1,14)	1,44	(142,68)	1,48	2,02	2,13	2,18	2,25	1,89	2,20	2,11	2,14	(10,33)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-	1,62	1,92	2,02	2,25	2,20	1,90	2,20	2,10	2,15	1,53

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.

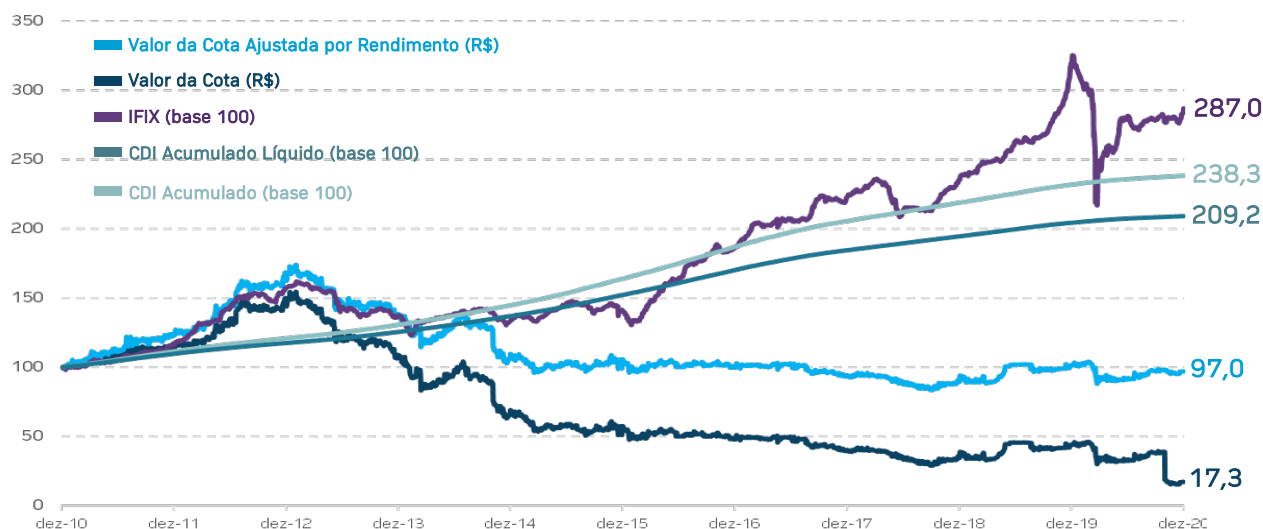
Presidente Vargas FII	dez-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	163,93	439,00	439,00	1.000,00
Renda Acumulada	0,00%	4,18%	4,18%	64,35%
Ganho de Capital Líq. **	3,94%	-26,78%	-26,78%	-78,39%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,94%	-11,24%	-11,24%	3,37%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	55,65%	-11,24%	-11,24%	0,31%
% CDI Líquido	2818%	-	-	2,8%
Retorno Total Bruto**	4,9%	-22,6%	-22,6%	-14,0%
IFIX	2,2%	-10,2%	-10,2%	N/A*
% do IFIX	224%	-	-	N/A*

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

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

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.



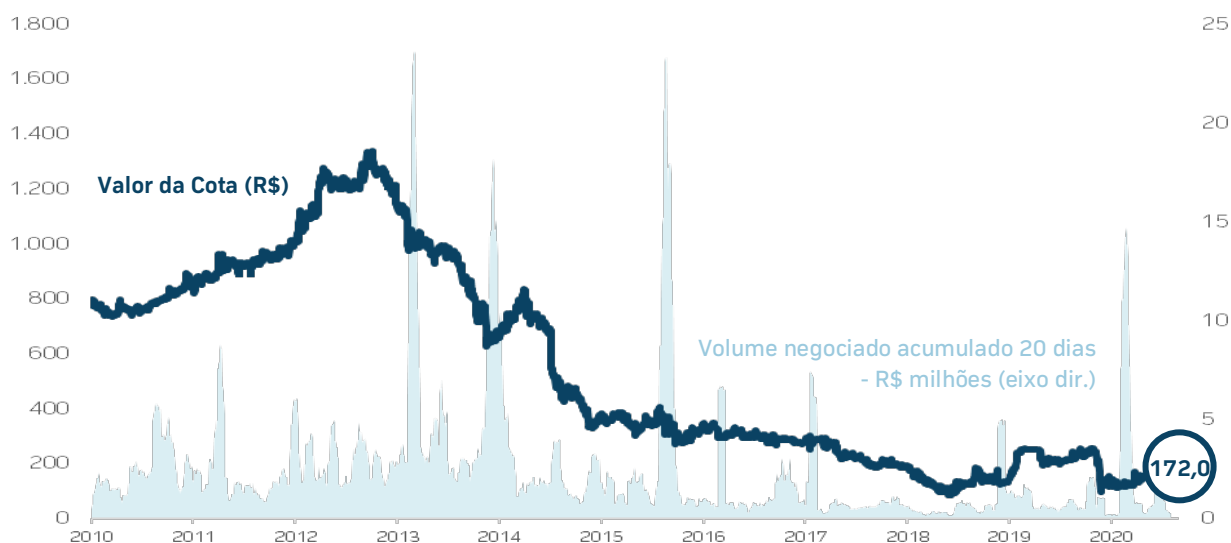
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática *Valor da cota foi ajustado da amortização.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 172,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 33,54 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 235,86. No mês de dezembro-20, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

	dez-20	2020
Presença em pregões	100%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,2	23,1
Giro (em % do total de cotas)	0,7%	35,4%

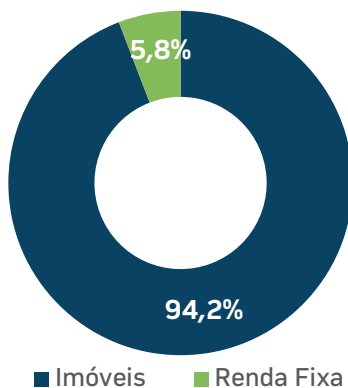
Fonte: Hedge / B3 / Economática



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

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

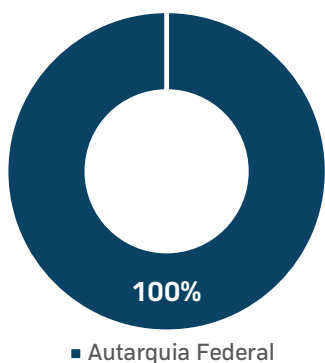
DIVERSIFICAÇÃO



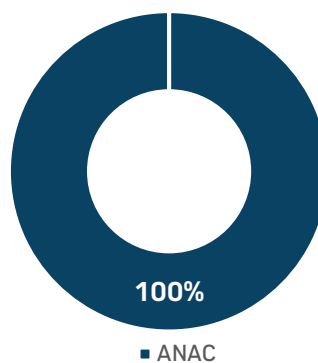
Fonte: Hedge

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 m² de ABL e está localizado na Avenida Presidente Vargas, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



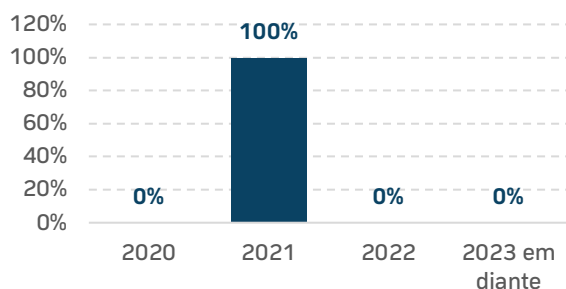
LOCATÁRIOS (% ABL)



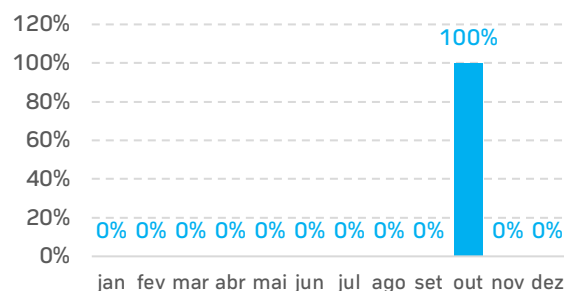
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área Bruta Locável	Vacância Física
2	10.082,05 m ²	36,35%

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)

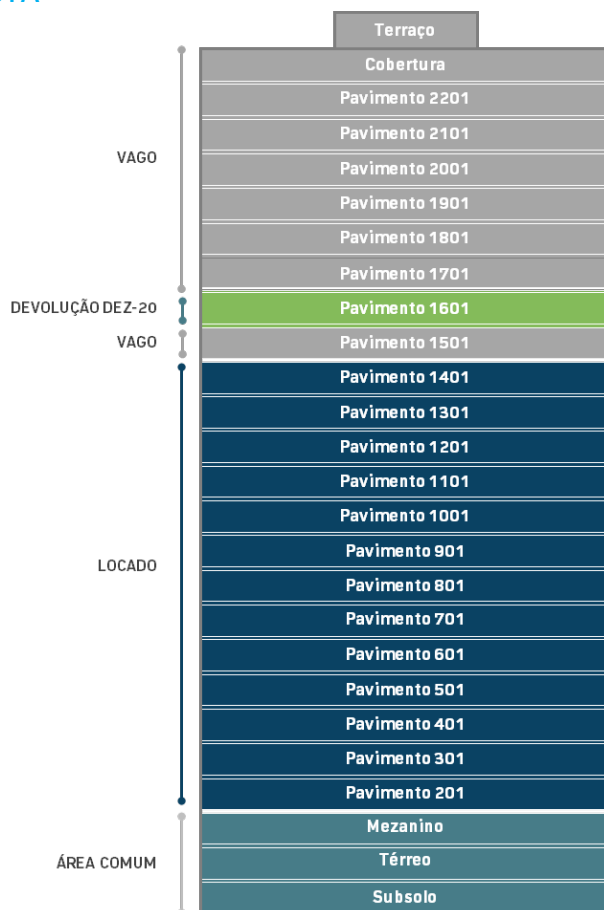


Fonte: Hedge

Em dezembro ocorreu a devolução do 16º andar pela ANAC, encerrando assim o cronograma de desocupações anunciadas pela locatária ao longo do ano de 2020. Com essa rescisão, o Fundo atingiu 4.124,02 m² de área vaga, equivalente a 9 pavimentos do Ed. Torre Boa Vista. Durante o segundo semestre de 2020, acessamos as principais consultorias imobiliárias, recebemos propostas e estamos evoluindo com a contratação da empresa que fará a comercialização do imóvel.

Abaixo o mapa de locação do ativo.

ED. TORRE BOA VISTA



Fonte: Hedge

ED. TORRE BOA VISTA (94,58% 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

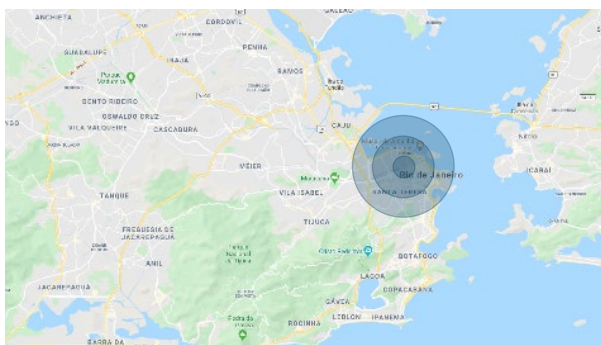
Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida Presidente Antônio Carlos e Avenida Almirante Barroso.

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)

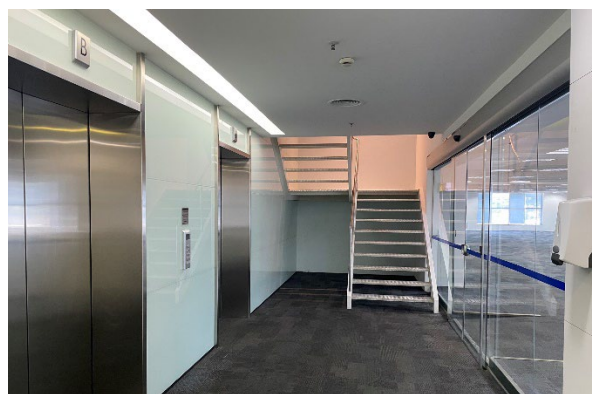
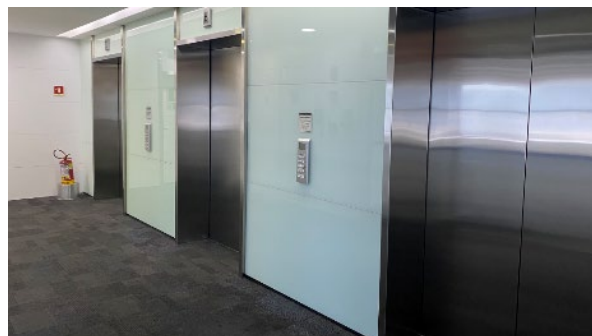
Restaurantes; Bares; Mercados; Farmácias; Igrejas; Agências bancárias; Estacionamentos; Comércio.

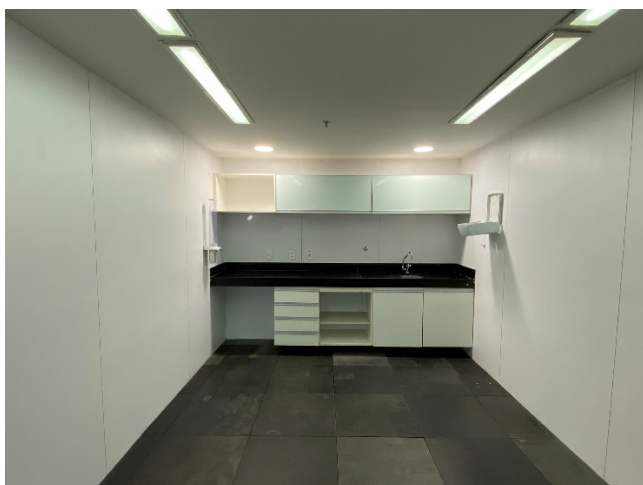


Ficha Técnica

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





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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%1 ("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 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.

Em 23 de dezembro 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o ativo Torre Boa Vista, situado na Avenida Presidente Vargas, 850, Centro, cidade e Estado do Rio de Janeiro, foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em valor 1,72% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 1,63% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br