

FATO RELEVANTE

PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ nº 11.281.322/0001-72

Código negociação B3: PRSV11

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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001 72 ("Fundo"), vem comunicar 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 26 de agosto de 2025, foi aprovada a 3ª Emissão de cotas do Fundo ("3ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente).

Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo ("Cotas") no 3º (terceiro) dia útil subsequente da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início" e "Data-Base", respectivamente), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definindo) da 3ª Emissão.

As principais características da Oferta estão descritas na AGE, conforme abaixo:

- a. Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, inicialmente, 77.000 (setenta e sete mil) cotas ("Novas Cotas"), sob a coordenação da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta poderá contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores, de acordo com a Resolução CVM 160 e com os demais normativos vigentes aplicáveis.
- b. Público-alvo.** A Oferta é destinada exclusivamente a **investidores profissionais**, nos termos inciso I do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.
- c. Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas.** As Novas Cotas não serão admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA").

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 3ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

d. Preço por Cota. O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, será equivalente a R\$ 36,23 (trinta e seis reais e vinte e três centavos), equivalente ao valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 a ser apurado no último dia útil de agosto, observado que tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido).

e. Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 3ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 3ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,50% (meio por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,18 (dezoito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que, caso a Custo Unitário de Distribuição seja insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pela Gestora, com exceção da comissão de estruturação e de distribuição da Oferta, que deverão ser necessariamente arcadas com recursos provenientes do Custo Unitário de Distribuição. Assim, o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 36,41 (trinta e seis reais e quarenta e um centavos).

f. Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 2.789.710,00 (dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e dez reais) considerando o Preço por Cota, e de até, inicialmente, R\$ 2.803.570,00 (dois milhões, oitocentos e três mil, quinhentos e setenta reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

g. Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade total de Novas Cotas da Oferta será de, inicialmente, 77.000 (setenta e sete mil), podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

h. Montante Mínimo. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 36.230,00 (trinta e seis mil, duzentos e trinta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 36.410,00 (trinta e seis mil, quatrocentos e dez reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Novas Cotas.

i. Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder

e em comum acordo com a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento. Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do art. 75 da Resolução CVM 160.

j. Direito de Preferência. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início que comunicar o início da 3ª Emissão ("Anúncio de Início" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "k" abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador.

k. Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas da 3ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 3ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 32,083333333333%, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

l. Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

m. Forma de Subscrição e Integralização. As Novas Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da oferta. As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Novas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da chamada de capital;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN;

III. O preço de integralização das Cotas será apurado no momento da respectiva chamada de capital, com base no valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3, correspondente à média dos preços de negociação verificados nos 30 (trinta) pregões imediatamente anteriores à data

da chamada de capital. O referido procedimento será adotado em cada chamada de capital até que a totalidade das Cotas subscritas pelos cotistas esteja integralizada;

IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e

V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos do Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

n. **Conversão das Novas Cotas.** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme será definido nos documentos da Oferta), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM	9 set 25
2	Divulgação do Início da Oferta (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	9 set 25
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	12 set 25
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	16 set 25
5	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador - entre cotistas	25 set 25

6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	29 set 25
7	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	30 set 25
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	1 out 25
9	Início do Período de Colocação	2 out 25
10	Data para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/PRSV/).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 9 de setembro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA