

Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários.

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA
CLASSE ÚNICA DO

PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.281.322/0001-72
Código de negociação B3: PRSV11

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/263, EM 9 DE SETEMBRO DE 2025.

O PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.281.322/0001-72 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e/ou "Escrituradora"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária 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, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste Anúncio de Encerramento, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente) submetida ao rito de registro automático de distribuição, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Após a liquidação do Direito de Preferência, foram subscritas, no âmbito da Oferta, 60.841 (sessenta mil, oitocentos e quarenta e um) cotas da 3ª Emissão, pelo Preço por Cota de R\$ 36,23 (trinta e seis reais e vinte e três centavos) correspondentes ao montante total de R\$ 2.204.269,43 (dois milhões, duzentos e quatro mil, duzentos e sessenta e nove reais e quarenta e três centavos), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 2.215.220,81 (dois milhões, duzentos e quinze mil, duzentos e vinte reais e oitenta e um centavos), considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Dessa forma, foram distribuídas na 3ª Emissão um total de 77.000 (setenta e sete mil) Cotas, equivalente a um montante de:

R\$ 2.789.710,00*

(dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e dez reais)

*considerando o Preço por Cota, e R\$ 2.803.570,00 (dois milhões, oitocentos e três mil, quinhentos e setenta reais) considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição Primária.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor passará a fazer jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas.

A Administradora prestará os serviços de escrituração das Novas Cotas em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Investidor	Número de Subscritores	Quantidade de Cotas
Pessoas naturais	19	5.162
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	2	71.388
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-
Investidores estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas ao Fundo e aos participantes do consórcio	-	-
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas ao Fundo e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao Fundo e aos participantes do consórcio	-	-
Total	21	77.000

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora / Coordenador Líder, da CVM e da B3 nos *websites* indicados abaixo:

Administradora

www.hedgeinvest.com.br/PRSV/ (neste *website* procurar por “Prospecto e Emissão” e, então, acessar a opção desejada);

Coordenador Líder

www.hedgeinvest.com.br/PRSV/ (neste *website* procurar por “Prospecto e Emissão” e, então, acessar a opção desejada);

Gestora

www.hedgeinvest.com.br/PRSV/ (neste *website* procurar por “Prospecto e Emissão” e, então, acessar a opção desejada);

CVM

www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Presidente Vargas Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, acessar a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=11281322000172> (neste *website* acessar a opção desejada);

B3

www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Presidente Vargas Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, acessar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos documentos da Oferta.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, no Código ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da Oferta.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA ADMINISTRADORA, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal aos Cotistas, encerrada em 26 de agosto de 2024, e nos demais documentos da Oferta.

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

São Paulo, 3 de outubro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO PRESIDENTE VARGAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA

