

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS 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, 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 Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 77.000 (setenta e sete mil) cotas, nominativas e escriturais, sem série única ("**Novas Cotas**"), da 3ª (terceira) emissão do Fundo, todas com o preço por cota ("**Preço por Cota**") de R\$ 36,23 (trinta e seis reais e vinte e três centavos), e R\$ 36,41 (trinta e seis reais e quarenta e um centavos) considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário e Distribuição, perfazendo o montante total 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 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 o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

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 do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	29 set 25
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	30 set 25
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	1 out 25
8	Início do Período de Colocação	2 out 25
9	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.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram e serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora / Coordenador Líder, da Gestora, 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 "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 de Responsabilidade Limitada" 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 Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada por meio de consulta formal aos Cotistas, encerrada em 26 de agosto de 2025, e nos demais documentos da Oferta.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA DAS NOVAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

