

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

DEZEMBRO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O **Cidade Jardim Continental Tower FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no Edifício Continental Tower, localizado no empreendimento denominado Cidade Jardim Corporate Center, na Cidade e Estado do São Paulo.

INFOMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL**R\$ 64,84****COTA DE MERCADO****R\$ 68,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 195,1 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.870.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.404****ABL PRÓPRIA****24.790 m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

janeiro de 2011

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,70% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CJCT11

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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais uma aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões

que passam pelo Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco que isso pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

	Var. % Dez	Var. % 2021
IFIX	8,78%	-2,28%
IBOV	2,85%	-11,93%
IMOB	6,43%	-31,14%
IMA-B	0,22%	-1,26%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,77%	4,40%

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

Enfim, temos esperança que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023. Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Em 16 de setembro de 2021 foi aprovada a 2ª Emissão de Cotas do Cidade Jardim Continental Tower FII. O encerramento da Oferta Restrita (CVM 476) ocorreu em 25 de outubro 2021 e a captação foi no montante total de até R\$ 9.777.600,00, equivalente ao valor de R\$ 61,11 por Cota.

Parte dos recursos da Oferta será utilizado para a reestruturação completa de dois andares do Edifício Continental Tower, com a reconfiguração das lajes em conjuntos menores, com ABL a partir de 147 m².

A divisão dos conjuntos foi proposta após meses de foco na comercialização dos espaços vagos do edifício, quando se verificou que as demandas para o empreendimento se destinam, em sua maioria, a espaços menores e dificilmente alcançam a totalidade de um andar ou mesmo de um conjunto, que variam de aproximadamente 800 m² a quase 1.000 m² de área BOMA no Continental Tower. Mesmo com a dificuldade adicional trazida pelo agravamento da pandemia no primeiro semestre de 2021, a vacância dos outros dois edifícios do complexo Cidade Jardim manteve-se baixa, indicando que há demanda por espaços menores no empreendimento. Hoje, o Capital Building está 100% locado, e o Park Tower possui apenas 4% de vacância, ao passo que o Continental Tower, com lajes 3 a 4 vezes maiores, possui vacância de 44%. Nos andares mais baixos, pertencentes ao Fundo, a situação é ainda pior: a vacância chega a 59%, sendo que alguns andares nunca foram locados.

Edifício	Área de Laje	Vacância
Capital Building	460 – 561 m ²	0%
Park Tower	693 – 732 m ²	4%
Continental Tower	1.675 – 1.985 m ²	44%

Fonte: Buildings, dados do 3ºTRI2021.

Ao longo dos anos o empreendimento recebeu diversas melhorias para solução de antigos problemas, como o da mobilidade, com a implantação do serviço de vans que integra o empreendimento ao transporte público e ao Shopping Morumbi. Além de facilitar a chegada ao complexo por quem utiliza os trens da CPTM, com paradas nas estações Morumbi e Cidade Jardim, esse mesmo serviço viabilizou também o acesso mais democrático à alimentação, expandindo as possibilidades para além do próprio complexo de torres e Shopping Cidade Jardim. O empreendimento ainda conta com restaurante, um café Starbucks, e no momento estuda-se oferecer outras três opções de alimentação na área do complexo comercial.

Ainda assim, ocupações menores, como escritórios boutique, são mais aderentes às características do empreendimento como um todo, sendo menos afetadas pela questão do transporte, possuem forte sinergia com o complexo residencial do Cidade Jardim e áreas residenciais do entorno.

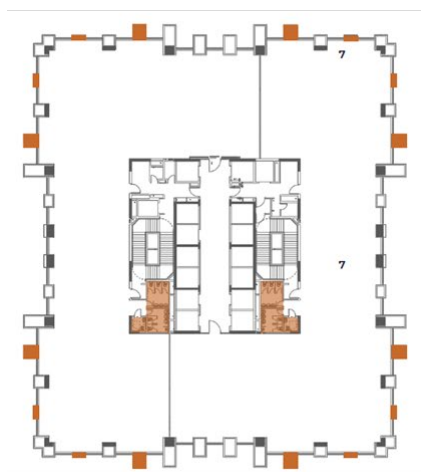
Procurando então trazer novas possibilidades para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, a empresa ITS Informov foi contratada para elaborar um estudo para os andares do Continental Tower.

O trabalho foi desenvolvido ao longo do primeiro semestre e resultou no projeto para divisão do andar em até oito conjuntos, em três opções de plantas distintas, com possibilidades de espaços flexíveis, com áreas de uso compartilhado como recepção, lounge, sala de espera e salas de reunião.

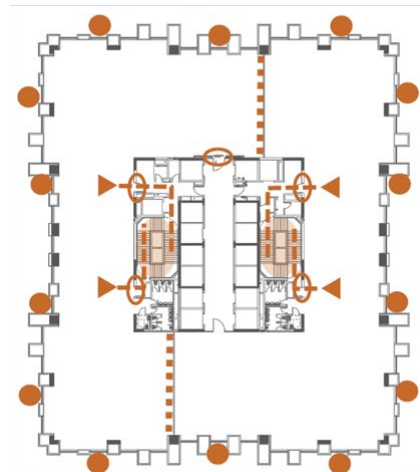
Para que fosse possível definir a melhor subdivisão, foram levados em consideração os sistemas e instalações existentes nos andares, como rotas de fuga, posicionamento das escadas de emergência, compartimentação, portas corta fogo, shafts hidráulicos e sistema de ar-condicionado.

Dessa forma, a divisão do andar foi sugerida de modo a atender à demanda por conjuntos menores, assegurar o cumprimento das normas de segurança contra incêndio e gerar uma menor necessidade de adaptação dos sistemas existentes, e consequente redução dos custos de obra. Para isso, optou-se por considerar as áreas de influência dos equipamentos de ar-condicionado para delimitação de cada conjunto.

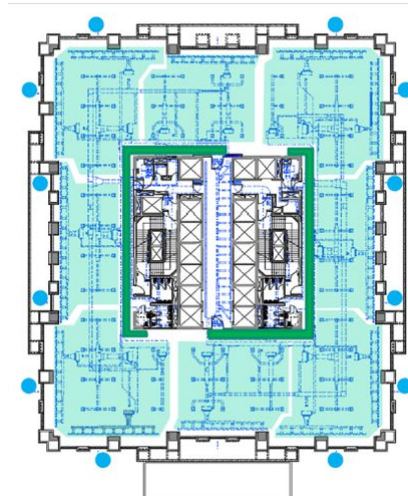
Banheiros e Hidráulica



Segurança e incêndio

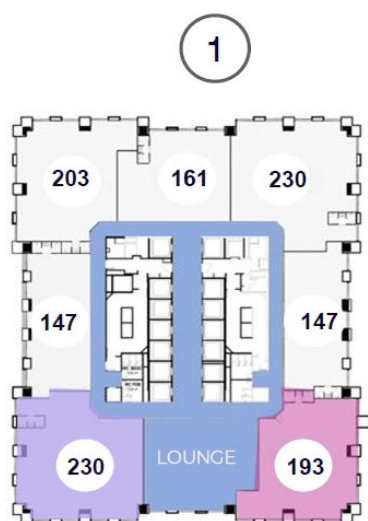


Ar-condicionado



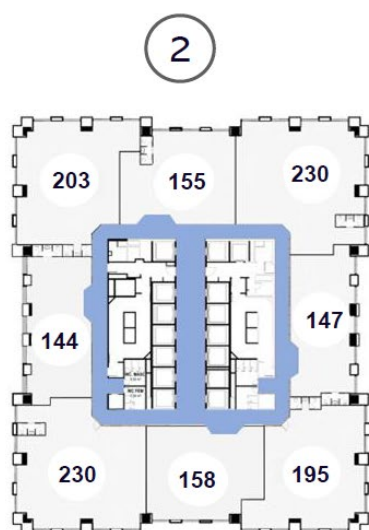
Foram propostas três opções de ocupação, todas baseadas na criação de um corredor central de acesso aos conjuntos (sete no Modelo 1 e oito nos Modelos 2 e 3).

Para todos os layouts propostos, as áreas compartilhadas e áreas de corredor seriam computadas na locação dos conjuntos como áreas BOMA, evitando assim a redução das áreas locáveis por andar.



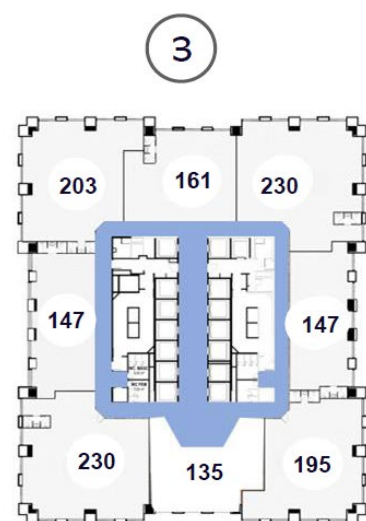
OPÇÃO 01 | LOUNGE
7 conjuntos corporativos + 1 espaço de lounge equipado com copa e espaços colaborativos

- ÁREA COMUM / LOUNGE
- ESC. MODELO | Family Office
- ESC. MODELO | Fundo Investimentos



OPÇÃO 02 | CIRCULAÇÃO
8 conjuntos corporativos e espaços reduzidos de espera dispostos ao longo da circulação

- ÁREA COMUM / LOUNGE



OPÇÃO 03 | RECEPÇÃO
8 conjuntos corporativos e área de recepção comum reduzida, SEM área de apoio.

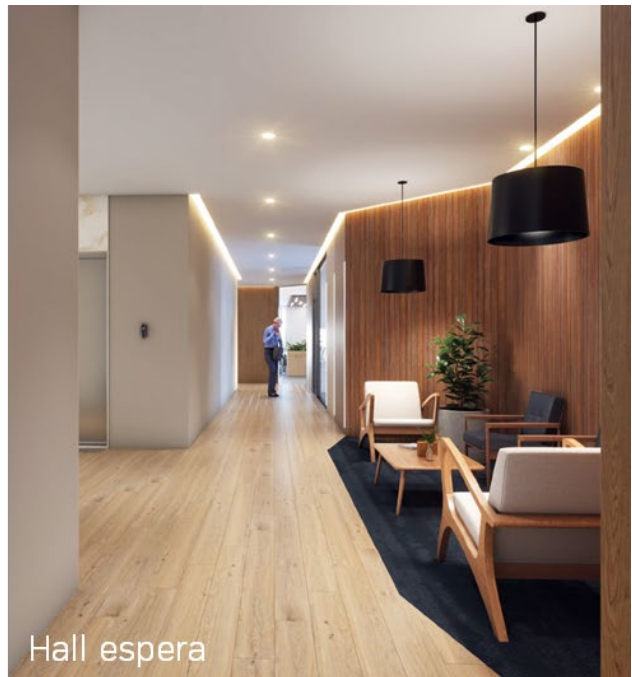
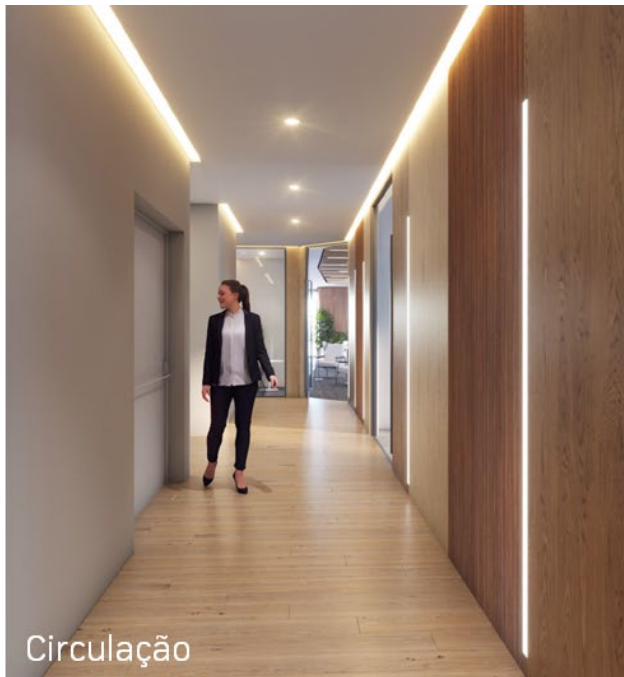
- ÁREA COMUM / LOUNGE

Além de opções para a divisão dos espaços, o trabalho desenvolvido pela ITS Informov buscou uma nova identidade para os andares do Continental Tower. Foram propostos ambientes flexíveis e sofisticados, com aplicação de diversos materiais, cores, sugestão de mobiliário etc.

Nessa linha, para todas as possibilidades estudadas levou-se em consideração a importância do corredor construído pela subdivisão do andar e a necessidade de trabalhar o espaço com diferentes texturas e boa iluminação, de modo a tornar todo o ambiente atrativo.

O modelo de ocupação aprovado possui oito conjuntos corporativos, com áreas privativas que variam de 147m² a 230m². A reforma será executada em dois andares, no 5º e 6º pavimentos.

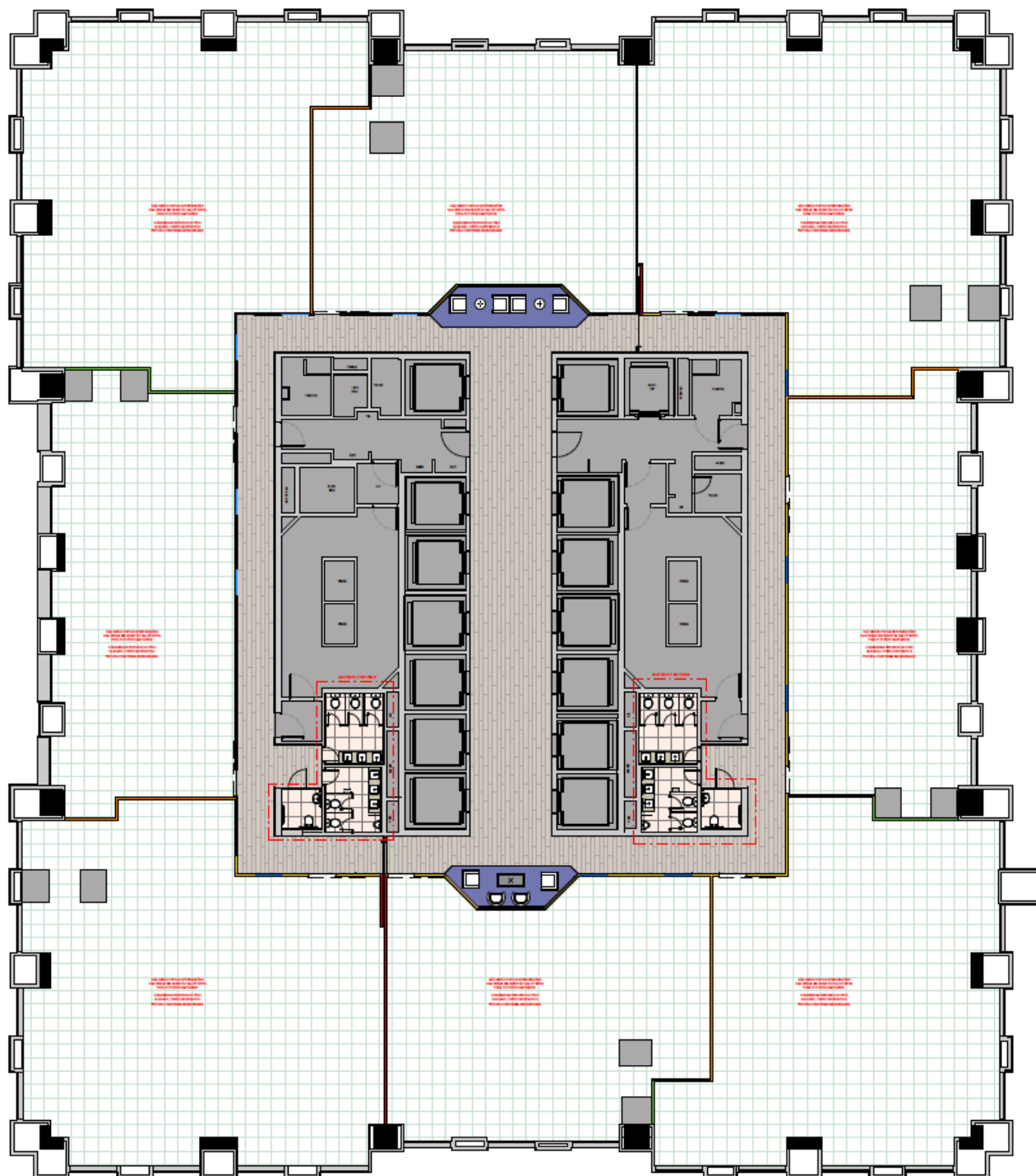
Corredor de Circulação



Lounge de Recepção

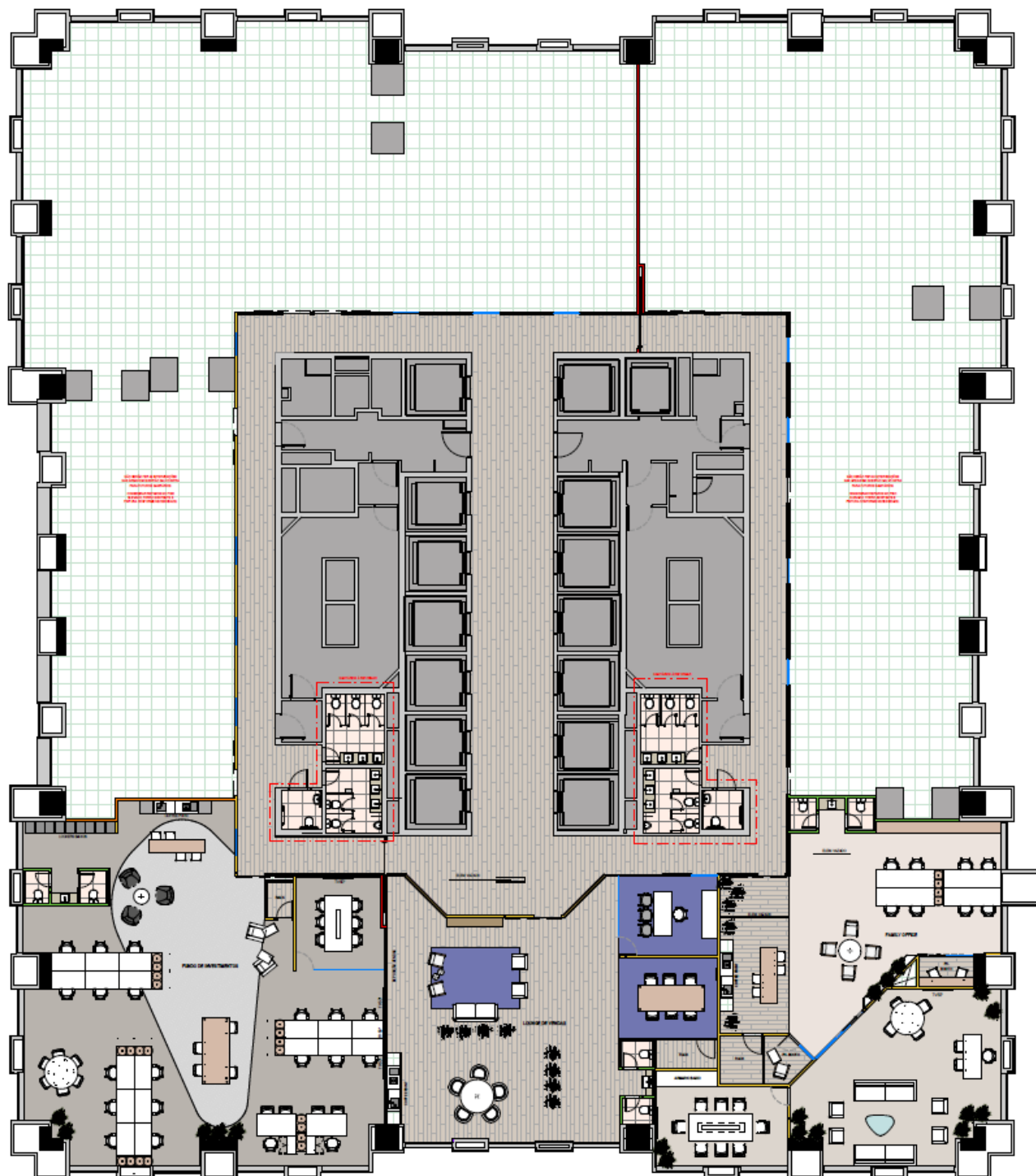


Implantação – 5º Pavimento



O quinto pavimento será entregue com todas as divisórias instaladas, com conjuntos de 147 m² a 230 m². Todos os conjuntos serão entregues com piso elevado, forro, iluminação e pintura, além de infraestrutura hidráulica para instalação de sanitários. O corredor central possui dois halls de espera em frente a área de circulação dos elevadores.

Implantação – 6º Pavimento



O sexto pavimento apresenta a mesma metragem de conjuntos, de 147 m² a 230 m². Neste pavimento serão entregues dois conjuntos modelo prontos para ocupação. Haverá ainda um lounge, focado na recepção de visitantes para comercialização dos escritórios. Posteriormente, o lounge será adaptado para funcionar como conjunto corporativo.

Neste pavimento os demais conjuntos não serão entregues com divisória, possibilitando flexibilidade na ocupação, podendo atender a demandas maiores que 230 m². Porém, toda a infraestrutura hidráulica será instalada, permitindo a construção de sanitários sem necessidade de intervenções posteriores.

Escritório Modelo 1



Escritório Modelo 2

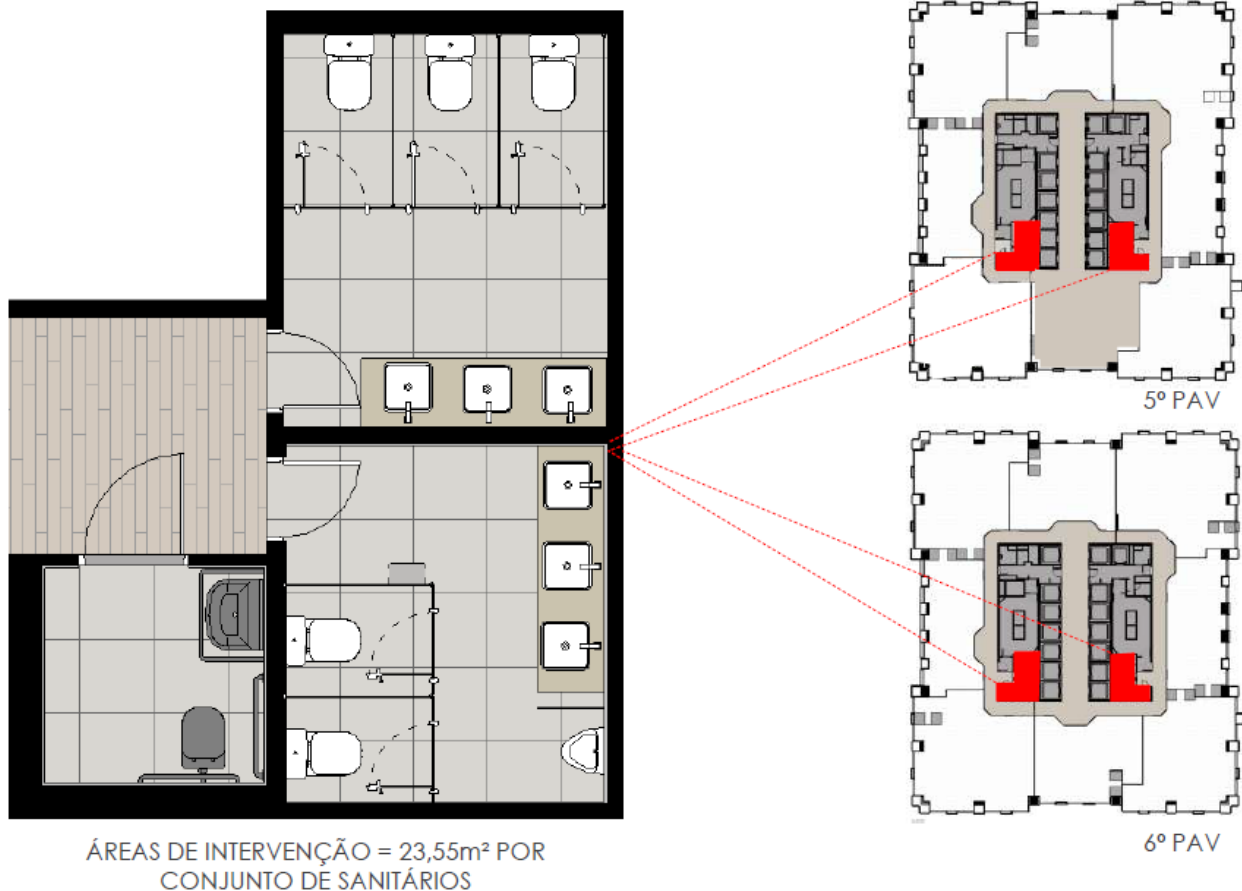


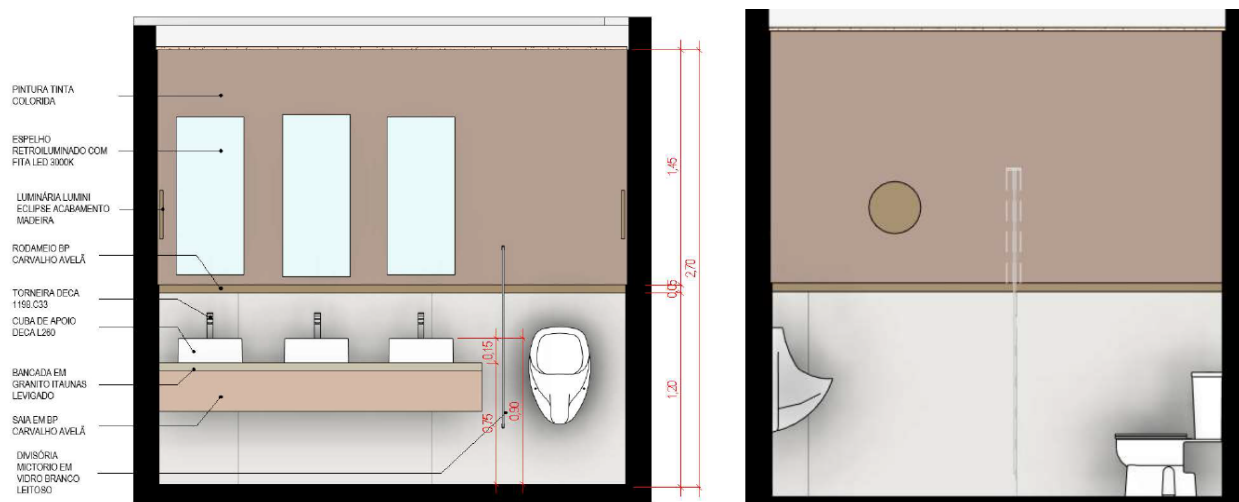
Ainda, em ambos os andares, os sanitários da área comum também passarão por reforma, adaptando-os ao novo estilo arquitetônico proposto para os andares. Paredes terão revestimento em tons de mármore e madeira e as cerâmicas atuais serão substituídas por itens mais compatíveis com o padrão do empreendimento.

Sanitários - Atual



Sanitários - Projeto





Investimento Necessário

A ITS Informov foi contratada para execução da obra no formato de empreitada global, pelo valor de R\$ 6.648.662,99. O escopo inclui todos os custos, diretos e indiretos, como fornecimento de material, mão de obra, administração, gerenciamento, assessorias e/ou consultorias técnicas, controle de qualidade de materiais, bem como terceiros contratados para execução completa do projeto elaborado para o 5º e 6º andares.

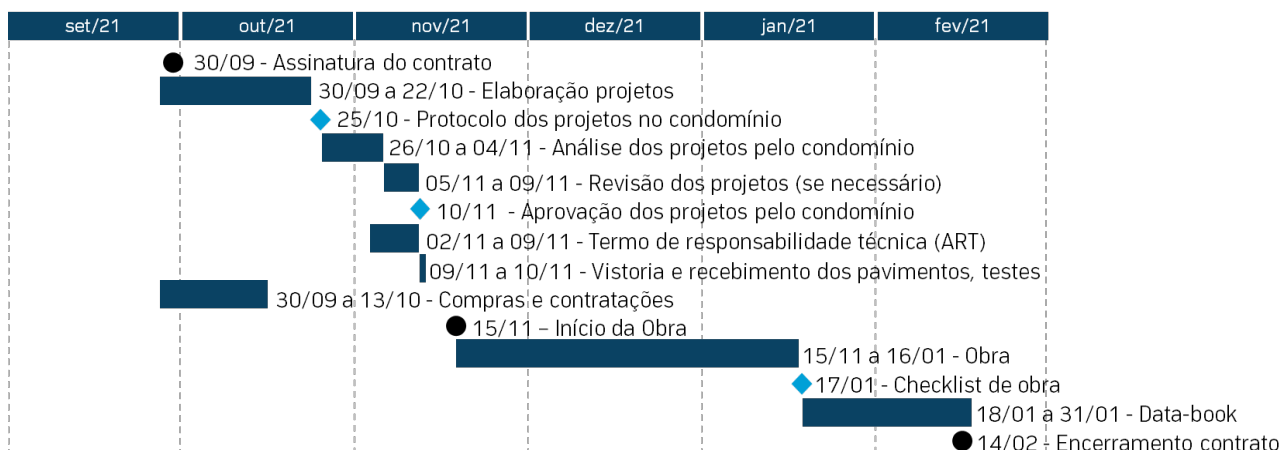
O contrato também prevê a reforma da meia laje atualmente desocupada no 13º pavimento, de modo a retornar o espaço à configuração original do empreendimento, formato open space, por meio da retirada das divisórias, recomposição de forro, iluminação, piso elevado e sistema de combate a incêndio.

Abaixo, o custo da reforma discriminado por andar. Os custos indiretos são referentes aos projetos e administração de obra.

	Indiretos	5º andar	6º andar	13º andar	Total
Obra Civil	440.540,97	1.972.648,61	2.740.431,54	615.116,81	5.768.737,93
Mobiliário	0,00	98.376,48	273.170,02	0,00	371.546,50
Banheiros	0,00	201.053,15	201.050,48	106.274,93	508.378,56
Total	440.540,97	2.272.078,24	3.214.652,04	721.391,74	6.648.662,99

Cronograma de Obra

O contrato foi firmado no final de setembro e os projetos foram aprovados pelo condomínio no dia 10 de novembro. A obra teve início na data prevista, dia 15 de novembro.



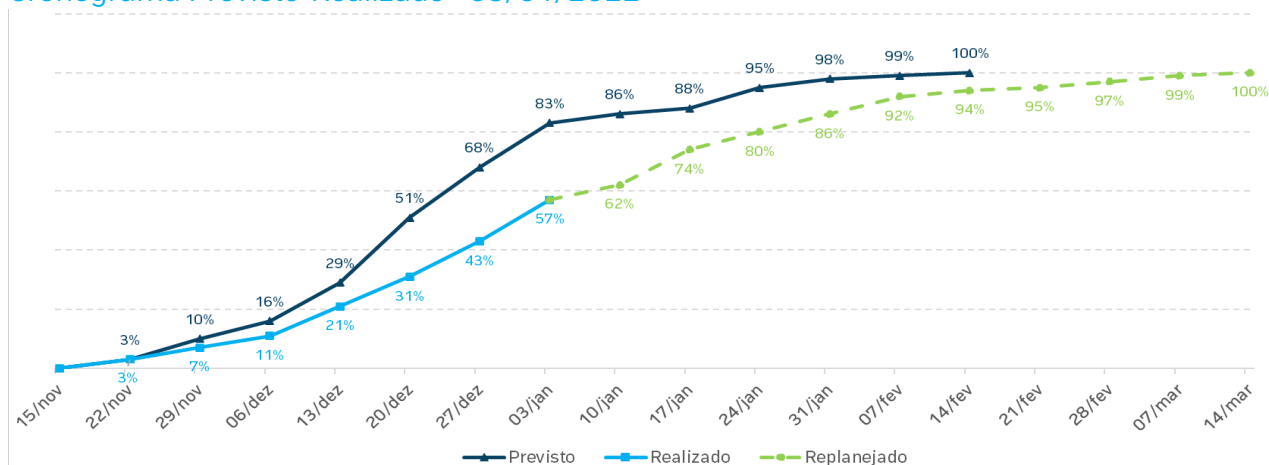
Acompanhamento de Obra

Em 15 de novembro ocorreu o início das atividades com a mobilização do canteiro de obras. Os serviços estão sendo realizados de forma simultânea nos três pavimentos. No 5º e 6º andar, está sendo realizada a instalação de infraestrutura elétrica, hidráulica, telefonia, CFTV, adequação de dutos de ar-condicionado, sprinklers e já foi iniciada a instalação das divisórias em drywall. A reforma do 13º andar teve a conclusão da demolição das divisórias, carpetes e retirada de entulho. Além disso, para todos os andares está ocorrendo a reforma dos sanitários existentes, demolição e impermeabilização foram concluídas e revestimento está em andamento.

Uma vez que o 5º e 6º pavimentos nunca haviam recebido uma ocupação, foi necessária a execução de um serviço adicional, de responsabilidade do condomínio, o startup do sistema de ar-condicionado de ambos os andares. A atividade gerou um atraso na instalação dos forros e demandou um replanejamento da obra, que agora tem conclusão prevista para 21/fev e prazo máximo para conclusão do checklist de obra para 14/mar.

Abaixo, segue o cronograma atualizado e fotos da obra ao longo do mês de dezembro.

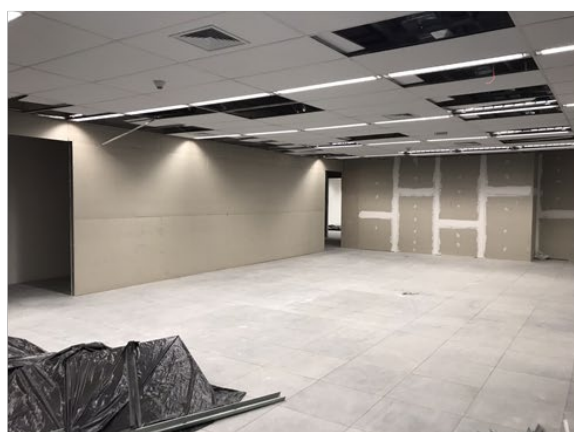
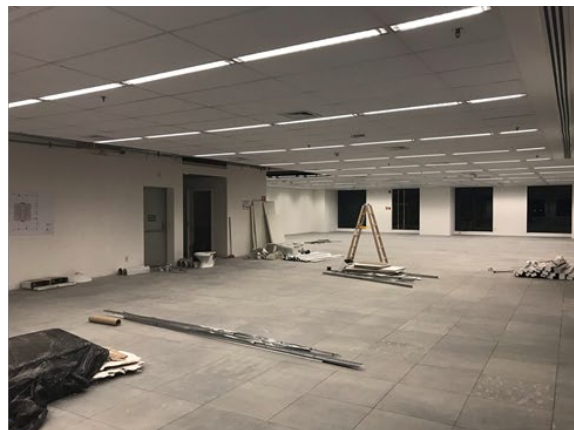
Cronograma Previsto-Realizado -03/01/2022



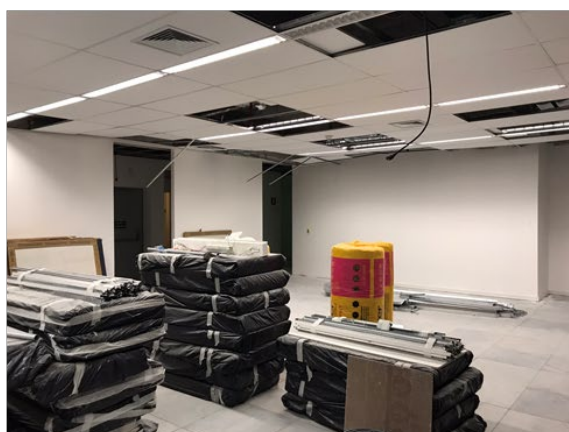
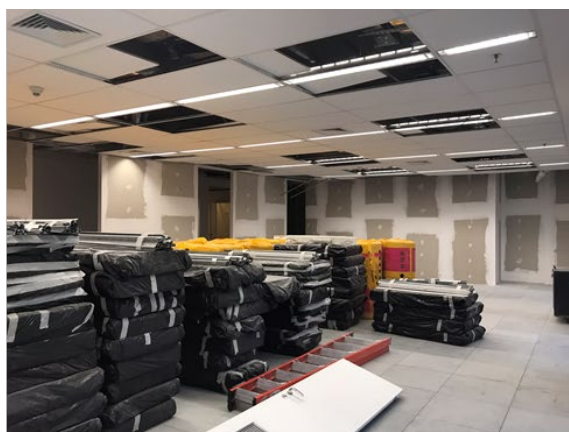
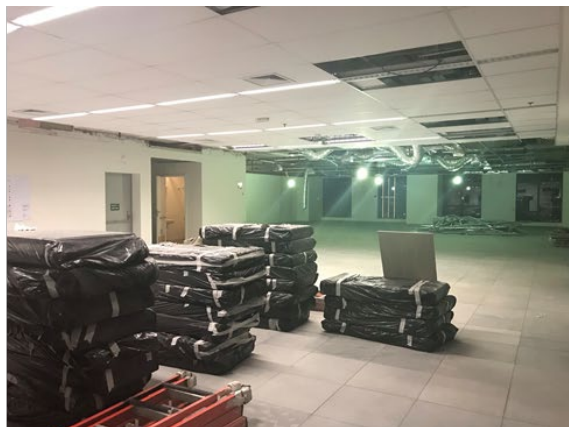
13º pavimento – dezembro



5º pavimento – dezembro



6º pavimento – dezembro



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de dezembro de 2021.

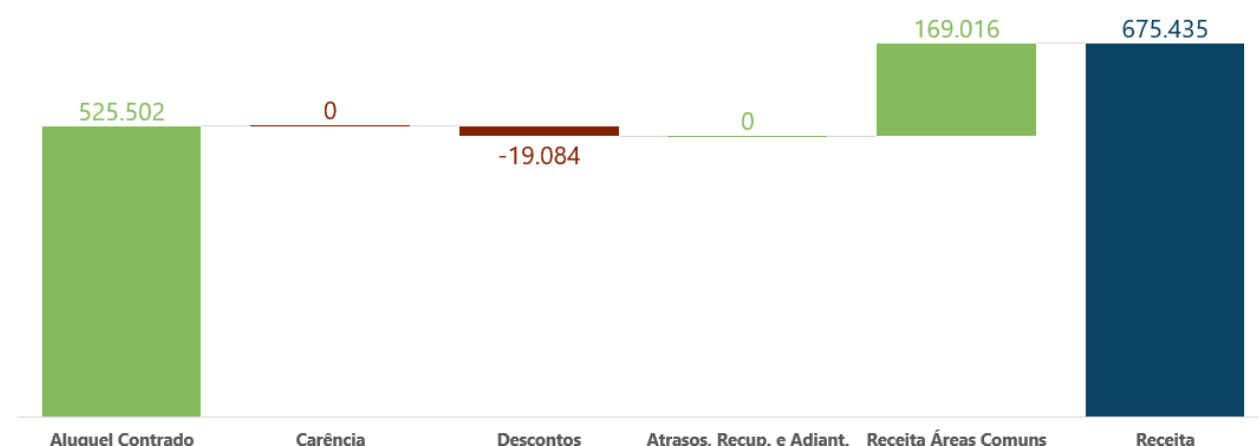
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

CJCT11	dez-21	12 meses
Receita Imobiliária	675.435	5.839.810
Imóveis	506.418	5.179.619
Receita Áreas Comuns	169.016	660.191
Outras Receitas	39.592	107.807
Renda Fixa	39.592	107.807
Total de Receitas	715.027	5.947.618
Total de Despesas	(439.249)	(7.993.732)
Resultado Operacional	275.778	(2.046.114)
Lucro Operações	-	-
Resultado CJCT11	275.778	(2.046.114)
Rendimento CJCT11	-	-
Resultado Médio / Cota	0,10	(0,06)
Rendimento Médio / Cota	-	-

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; e despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge / Itaú.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (dezembro/21)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de dezembro, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto, no mês de dezembro houve pagamento de repasse no valor de R\$ 169.016, desde o mês de outubro de 21, o aluguel no valor de R\$ 241.674,14 vem sendo pago antecipado.

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 7.302.693,75 em caixa, aplicados em fundo de renda fixa.

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%.

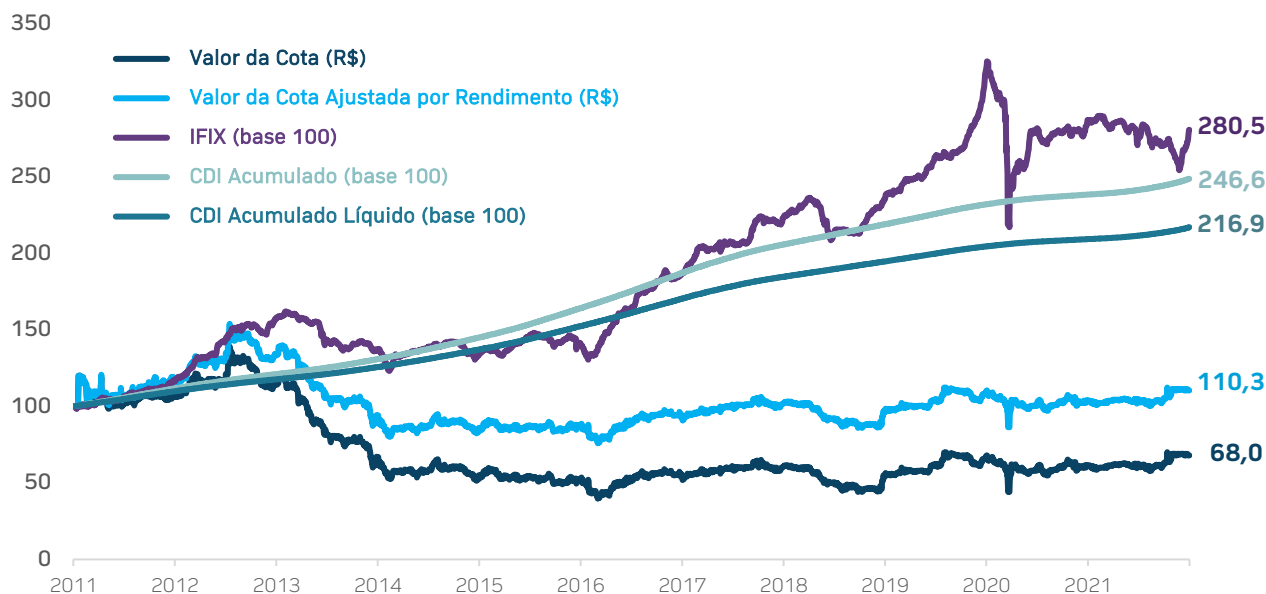
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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.

Cota Aquisição (R\$)	Dez-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	68,98	61,75	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	-1,42%	8,10%	-32,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,42%	8,10%	14,98%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,50%	8,13%	1,28%
% CDI Líquido	-	217%	12,78%
Retorno Total Bruto	-1,4%	10,1%	10,3%
IFIX	8,8%	-2,3%	N/A*
% do IFIX	-	-	N/A*

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

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.



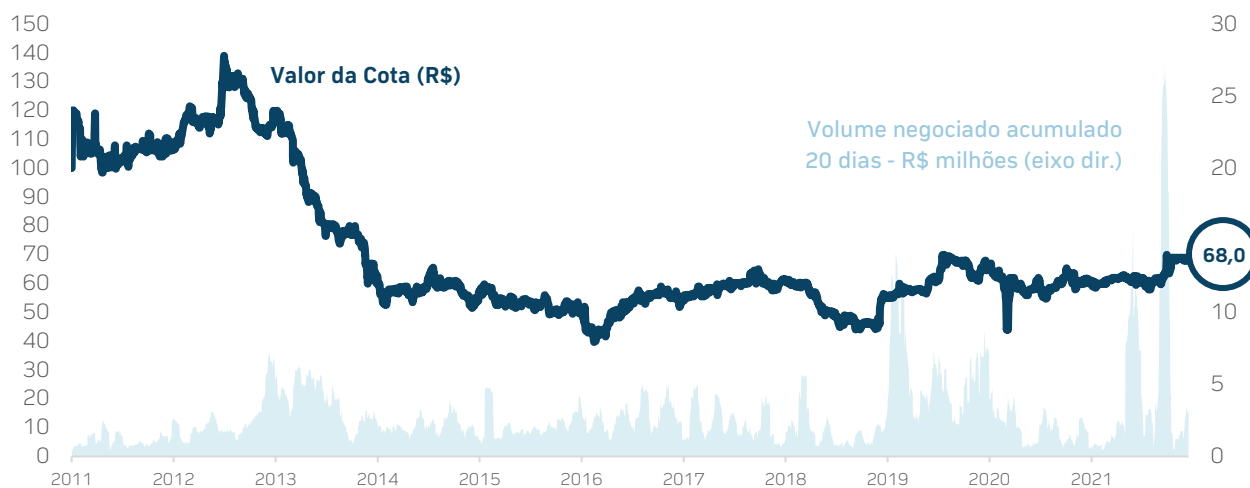
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 68,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 195,160 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 64,84. No mês de dezembro-21, o Fundo esteve presente em 90% dos pregões da B3.

Negociação B3	dez-21	12 meses
Presença em pregões	90%	92%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,3	64,2
Giro (em % do total de cotas)	1,68%	38,4%

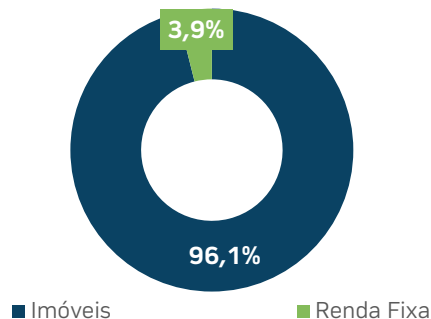
Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática.

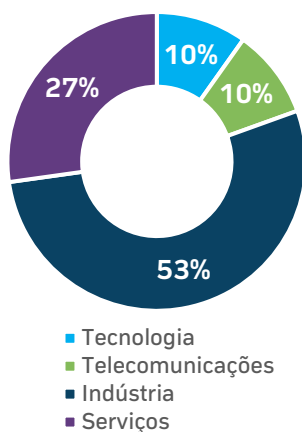
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



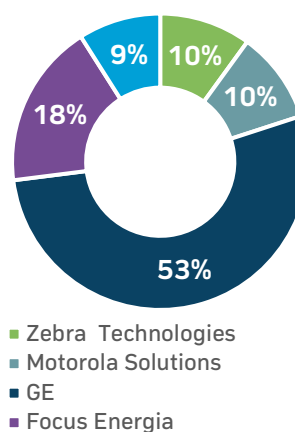
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% ABL)



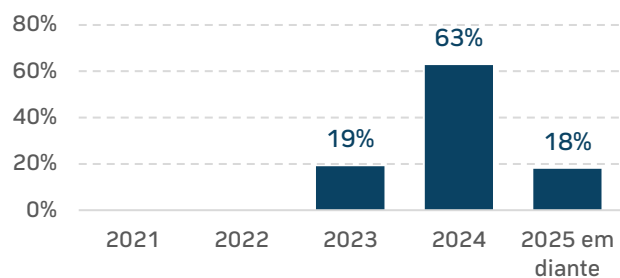
Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	24.789,77 m²	59,0%

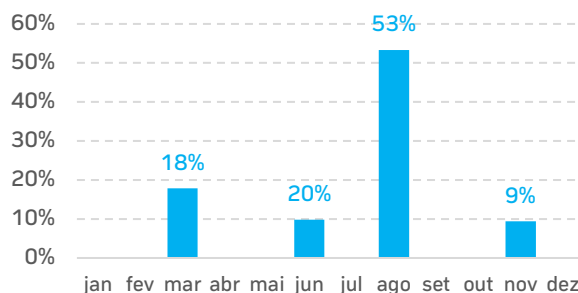
Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

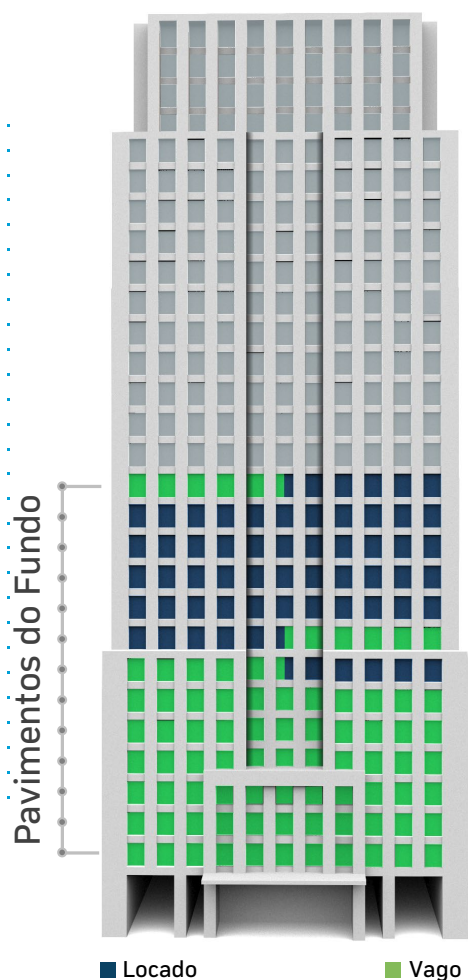
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

Os andares objeto do fundo estão localizados entre o 1º e o 13º pavimentos do edifício Continental Tower (Torre 3), e somam área locável de 24.789,77 m², conforme mapa de locação e quadro de áreas abaixo.

EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER



		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
3º pavimento	Conjunto 32	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
4º pavimento	Conjunto 41	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
4º pavimento	Conjunto 42	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
5º pavimento	Conjunto 51	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
5º pavimento	Conjunto 52	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
6º pavimento	Conjunto 61	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
6º pavimento	Conjunto 62	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
7º pavimento	Conjunto 71	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
7º pavimento	Conjunto 72	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
8º pavimento	Conjunto 81	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
8º pavimento	Conjunto 82	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
9º pavimento	Conjunto 91	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
9º pavimento	Conjunto 92	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
10º pavimento	Conjunto 101	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
10º pavimento	Conjunto 102	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
11º pavimento	Conjunto 111	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
11º pavimento	Conjunto 112	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
12º pavimento	Conjunto 121	1619,92	2.336,51	3.956,43	1.792,06
13º pavimento	Conjunto 131	809,96	1.168,27	1.978,23	898,47
13º pavimento	Conjunto 132	866,52	1.249,83	2.116,35	954,20
TOTAL		22.465,82	32.419,91	54.885,73	24.789,77

ED. CONTINENTAL TOWER (96,07% da carteira)

Participação do Fundo 49,2%	Localização São Paulo - SP	Área locável 24.789,77 m ²
---------------------------------------	--------------------------------------	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

O edifício Continental Tower está localizado no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center, situado à Av. Magalhães de Castro, 4.800, em São Paulo. O complexo abriga mais 2 torres corporativas, Park Tower e Capital Building. O empreendimento soma mais de 189 mil m² de área construída e é parte do complexo Parque Cidade Jardim, que inclui ainda Shopping Center e 9 torres residenciais.

A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento com valet e self parking, ambulatório médico para primeiros socorros, acesso independente de serviço com docas e três helipontos homologados, um em cada torre. Com objetivo de mitigar os impactos das quedas de energia da rede pública, constantes na região, toda a infraestrutura elétrica do empreendimento foi reformada, de modo que os geradores passaram a atender 100% da carga dos edifícios, inclusive áreas privativas. Elevador e portas de acesso operam com nobreak e não apresentam oscilação de energia. O empreendimento encontra-se no mercado livre de energia, gerando uma redução em torno de 20% em relação às despesas pré geradores.

Em localização nobre na cidade de São Paulo, o edifício tem fácil acesso pela Marginal Pinheiros, próximo à Ponte Estaiada e à Avenida dos Bandeirantes. O estacionamento tem capacidade para 2.579 veículos. O complexo é atendido por 8 linhas de ônibus e há ainda duas estações da CPTM próximas, Vila Olímpia e Morumbi, conectadas ao condomínio por um serviço de vans que funciona entre 5h e 22h, garantindo facilidade e conforto para aqueles que utilizam o metrô/CPTM. O acesso à Estação Morumbi busca também oferecer mais opções de alimentação aos colaboradores, pela proximidade com os shoppings Morumbi e Market Place.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA	
Fachada	Revestimento em massa e tijolo
Lobby de Entrada	Lobby com pé-direito duplo de 5,91m.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,79m.
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 por 125cm, termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média tensão para as áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 50W/m ² para piso e forro.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 15 cm.
Sanitários	6 sanitários masculinos e 6 sanitários femininos por andar, mais infraestrutura de prumadas para instalação de banheiros adicionais.
Salas Técnicas	5 salas técnicas de elétrica, logística e telefonia por andar para equipamentos e passagem de cabeamento.
Iluminação	Área de escritório preparada para receber luminárias fluorescentes de alto rendimento, com 450 lâmpadas de 16W.
Carga de Piso	300 kgf/m ² .
Subsolo	7 níveis de subsolo, com 2.579 vagas (para as 3 torres do conjunto), sendo 52 a 53 vagas por andar, além de mais duas vagas VIP.
Docas para carga, descarga e expedição	Área de docas isolada destinada exclusivamente a receber carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros.
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto com dimensão de 30 x 30 m e capacidade para 10 toneladas e sala VIP.
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, gerenciamento energético, elevadores, bombas, subestações elétricas, sistemas de prevenção e combate a incêndios, circuito fechado de televisão.
Ar-Condicionado Central	Sistema de Ar-Condicionado central composto por 12 evaporadoras com capacidade total de 64 trs andar já com dutos de distribuição instalados. Espaço disponível para instalação de sistema adicional privativo.
Elevadores	Elevadores sendo, 14 elevadores sociais, 1 elevadores de serviço, 1 privativo, 4 elevadores do 7º subsolo ao térreo. Elevadores sociais equipados com Sistema de Antecipação de Chamada e de Gerenciamento de Tráfego.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado em shafts independentes para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade, fibra óptica e internet 24h.
Geradores	4 geradores que atendem 100% da carga, inclusive áreas privativas. São 3 equipamentos 2500 kVA e 1 equipamento 1941 kVA.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto de hidrantes, extintores e sprinklers, sistemas sonoros e visuais de aviso, detectores de fumaça, escadas de segurança pressurizadas, portas corta-fogo para 2 horas, dampers, sistema manual de alarme, sistema de comunicação e sensores de CO ₂ nos subsolos.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV, cartões magnéticos de controle de acesso, cancelas, sensores de porta e segurança 24h. Centro médico de primeiros socorros.
Serviços Adicionais	Concierge, auditório com capacidade para 150 pessoas, restaurante e café.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **27 de dezembro de 2021**, 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 CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu proposta não solicitada para venda dos conjuntos 41, 42, 51, 52, 61, 62 e 71 de propriedade do Fundo e integrantes da Torre 3 – Continental Tower, integrante do Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, situado na Avenida Magalhães de Castro 4800 e Rua Armando Petrella, no 13º Subdistrito Butantã, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.270 a 212.276 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, perfazendo um total de 6.344,87 m2 de área privativa e 6.939,36 m2 de área locável, pelo valor total de R\$ 57.103.830,00 (cinquenta e sete milhões, cento e três mil, oitocentos e trinta reais), negócio ad mensuram, a serem pagos em 12 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 4.758.652,50 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), sendo a primeira parcela em 30 dias da assinatura do compromisso de compra e venda, o que deverá ocorrer após o término satisfatório da due diligence e superação das demais condições precedentes, a ser realizada em até 90 (noventa) dias contados a partir da entrega dos documentos.

A referida proposta possui prazo de validade de 15 (quinze) dias contados do seu recebimento, de forma que, para que haja tempo hábil para a sua análise e validação, bem como para convocação e realização de assembleia geral extraordinária de cotistas com objetivo de apreciá-la, faz-se necessário o recebimento de nova proposta com maior prazo de validade. Caso uma nova proposta seja recebida, a Administradora adotará as providências cabíveis, nos termos do Regulamento.

Em **25 de outubro de 2021**, 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 CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "2ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Após a liquidação do Direito de Preferência, foram subscritas no âmbito da Oferta Restrita 80.510 (oitenta mil, quinhentas e dez) Cotas da 2ª Emissão, pelo preço por Cota de R\$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos) ("Preço por Cota"), correspondentes ao montante total de R\$ 4.919.966,10 (quatro milhões, novecentos e dezenove mil, novecentos e sessenta e seis reais e dez centavos).

Dessa forma, foram distribuídas, na 2ª Emissão, um total de 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas, equivalente a um montante de R\$ 9.777.600,00 (nove milhões, setecentos e setenta e sete mil e seiscentos reais), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas (CJCT11), o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de outubro de 2021. A partir de novembro de 2021, com a conversão do recibo de Cotas da 2ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na ata da Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 16 de setembro de 2021, a qual aprovou a 2ª Emissão, e nos demais documentos da Oferta Restrita, os quais encontram-se disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

Em **22 de outubro de 2021** 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 CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em

cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Colliers International do Brasil, resultando em valor 2,9% inferior ao valor contábil atual do referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 2,9% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações financeiras 2020](#)[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