

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

FEVEREIRO 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.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 67,62****COTA DE MERCADO****R\$ 60,25****VALOR DE MERCADO****R\$ 163,3 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.692****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

Uma emissão de cotas realizada

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CJCT11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores qualificados

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

Esse mês de fevereiro foi realmente surpreendente. Tivemos muita volatilidade em todos os fronts, seja no mercado externo, nas questões políticas e econômicas internas e também na evolução da pandemia.

Vamos começar essa carta fazendo um disclaimer. Não é possível dissociar as inquietações políticas dos desdobramentos que essas questões trazem para o campo econômico e por consequência, seus efeitos nos humores dos mercados.

Por que explicar isso, que para muitos é tão óbvio? Porque nesse mês em especial tivemos exemplos gritantes dessa dinâmica, ou seja, os impactos da forma como foi anunciada a saída do presidente da Petrobrás, Roberto Castello Branco, mexeram com os humores dos investidores e foram determinantes para que os mercados, que iniciaram o mês com um comportamento positivo e bastante promissor, rapidamente mudassem de sinal e, a partir desse evento, o dólar alcançou os níveis mais altos em meses na sua cotação contra o real, o Ibovespa voltou para níveis que não víamos desde novembro de 2020, com expressiva saída de recursos de investidores estrangeiros e o mercado futuro de juros disparou.

Cabe ressaltar que a prerrogativa de troca do presidente da Petrobrás, ainda mais ao fim de seu mandato, sempre será do executivo. Portanto, nada de errado quanto a isso. Porém, a comunicação desse fato não precisava ter sido feita de uma forma tão sugestiva no sentido de passar a intenção de se pretender uma alteração na política de preços da estatal, passando a impressão de que essa mesma política de preços pode ser usada para se fazer política de conveniência com certos setores organizados da sociedade que usam seu peso eleitoral para procurar melhor atender seus próprios interesses.

Os equívocos da política econômica da ex-presidente Dilma Rousseff ainda são muito recentes e fazem com que os investidores muitas vezes exagerem suas reações ao perceber que a condução da política econômica pelo governo atual ameaça se aproximar de situações tão nefastas como foram aquelas que vivemos no governo Dilma que acabaram desorganizando vários setores da economia, principalmente o setor elétrico.

Nas questões sanitárias assistimos ao agravamento da situação difícil que o Brasil já enfrentava. Entramos no pior momento da pandemia com o número de mortos superando os 1.800 ao dia e o número de novos casos ao redor de 70.000/dia. O atendimento hospitalar atingiu o seu limite em vários estados da União e assistimos perplexos filas de pacientes serem formadas para admissão nas UTIs dos hospitais em quase todo o país. O surgimento de novas cepas do coronavírus, com uma capacidade de transmissão maior fez com que a intensidade da propagação da doença acelerasse de uma forma espantosa. Essa situação só se reverterá quando tivermos um ritmo de vacinação mais abrangente e como essa questão não se resolverá no curto prazo, assistiremos a novos lockdowns e seus impactos na economia, em especial no setor de serviços, sem falar no mais importante que é o fato de milhares de vidas serem ceifadas de uma forma triste e que talvez pudesse ter sido evitada ou, pelo menos, reduzida.

Voltando à economia, o destaque vai para a disparada dos juros, de forma que, em determinado ponto, assistimos ao mercado futuro de DI na B3 projetar juros acima de 7,50% para Jan23, o que nos parece desconectado da realidade, mas mostra como o mercado se desestabilizou no fim de fevereiro. Os números finais foram bem ruins: queda do Ibovespa de 4,37%, queda do IMAB de 1,52% e desvalorização do real em relação ao dólar da ordem de 2,49%, lembrando que até o meio do mês de fevereiro todos esses indicadores estavam positivos, com o Ibovespa tendo atingido mais de 121.000, por exemplo. O indicador mais resiliente acabou sendo o IFIX, que subiu 0,25% e segue com variação positiva de 0,57% no ano. Com tudo isso tivemos a percepção do eminente aumento de juros na próxima reunião do COPOM em 18 de março, iniciando um ciclo de aperto monetário que deve levar a SELIC a 4,50% até o fim do ano, em linha com uma inflação nesses mesmos níveis, o que nos levaria ao fim da situação de juros reais negativos que temos visto ao longo dos últimos meses.

Passada a discussão da reintrodução dos benefícios aos mais necessitados e definidos os parâmetros entre R\$ 180,00 e R\$ 375,00 mensais, dependendo da estrutura da família, esperamos que o Congresso vote o Orçamento ainda no mês de março e que possamos começar a discussão da Reforma Administrativa em abril, tirando os holofotes dessas questões mais críticas do momento, como pandemia e auxílio emergencial e voltando a discussão para as reformas estruturantes.

Os destaques no campo externo foram a disparada dos juros, com o Treasury de 10 anos batendo 1,61% e terminando fevereiro com uma alta de impressionantes 42,20% e o receio da volta da inflação. Começa a crescer, principalmente nos EUA, o temor de que a inflação ganhe corpo devido à retomada da atividade econômica e um novo ciclo de alta nas commodities. Os índices das principais bolsas americanas oscilaram bastante com a perspectiva que esse cenário de volta da inflação e alto crescimento do PIB, acima de 7,00%, antecipe o fim da política monetária dovish praticada pelo FED ao longo dos últimos anos e que se esperava fosse continuar no mínimo até o fim de 2022.

Com isso vemos que as incertezas não estão só aqui, mas novas ameaças começam a tumultuar o ambiente de negócios fora do Brasil também. Portanto, faz-se necessário redobrar a atenção às alterações que surjam na política monetária aqui e no exterior. Cabe ressaltar que acreditamos que o comportamento dos mercados nos últimos dias de fevereiro e começo de março foi de um pessimismo exagerado. Temos que conseguir aumentar a velocidade de vacinação da população. Esse, atualmente, é o ponto mais crítico do Brasil. Sem o fim da pandemia, que só será alcançado com um programa de vacinação da população de abrangência ampla e volumosa, não poderemos voltar nossas atenções à melhoria do ambiente de negócios do país. Precisamos tirar a crise sanitária da frente para prosseguirmos com as reformas e com isso retomarmos o caminho do crescimento sustentável.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021.

Em fevereiro, ocorreu o pagamento da primeira parcela de IPTU dos conjuntos vagos do Edifício Continental Tower, no total de R\$ 278.249,94.

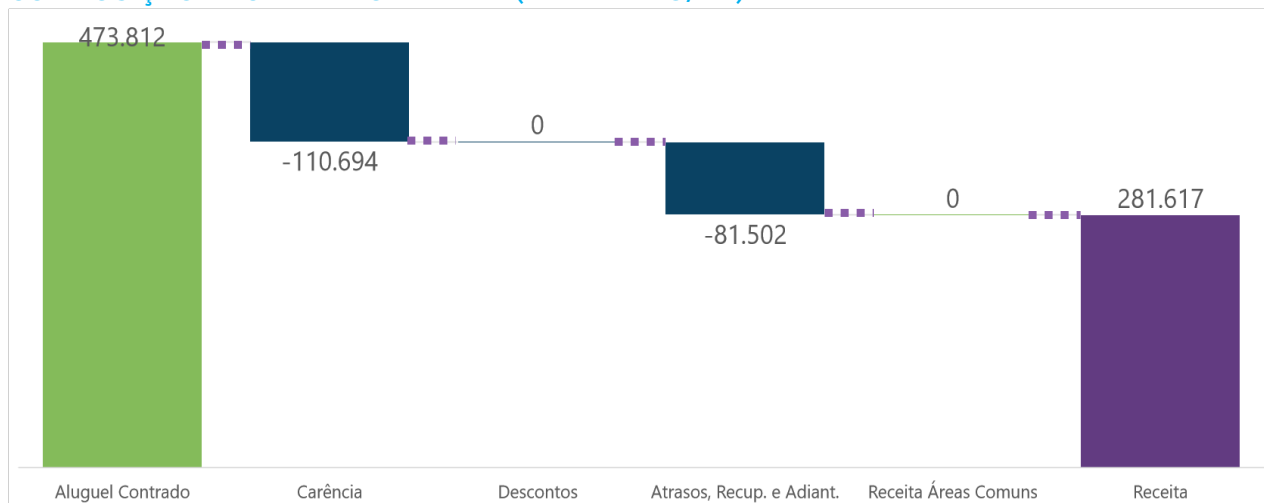
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	fev-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	281.617	726.237	5.613.494
Imóveis	281.617	726.237	4.083.250
Receita Áreas Comuns	-	-	1.530.244
Outras Receitas	2.250	5.001	66.977
Renda Fixa	2.250	5.001	66.977
Total de Receitas	283.867	731.238	5.680.470
Total de Despesas	(711.148)	(1.164.151)	(7.611.488)
Resultado Operacional	(427.280)	(432.913)	(1.931.017)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado CJCT11	(427.280)	(432.913)	(1.931.017)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,16)	(0,16)	(0,71)
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 / Votorantim.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (FEVEREIRO/21)



Fonte: Hedge / Itaú.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de fevereiro, 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, obtidas por meio da exploração das áreas comuns do empreendimento. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto.

Em 2020, em decorrência dos impactos da pandemia do coronavírus, COVID-19, foi firmado acordo para diferimento de parte do aluguel de um contrato de locação do imóvel, pelo período de três meses, o que impactou os caixas de julho, agosto e setembro. Os valores descontados passaram a ser devolvidos pela locatária mensalmente a partir do caixa de outubro de 2020. Esses valores são considerados na coluna de "Atrasos, Recuperações e Adiantamentos" e serão pagos até setembro de 2021.

Cabe ressaltar que os outros valores que compõem o montante de carências indicados no gráfico foram concedidos em negociações de anos anteriores e integram o fluxo regular dos contratos de locação em questão.

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. Em janeiro, ocorreu o adiantamento de aluguel de um locatário, no valor de R\$ 81.502,00, por isso esse valor é representado negativo no gráfico acima, na coluna de Atrasos, Recuperações e Adiantamentos..

O Fundo encerrou o mês com R\$ 2.513.807,77 em caixa.

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%.

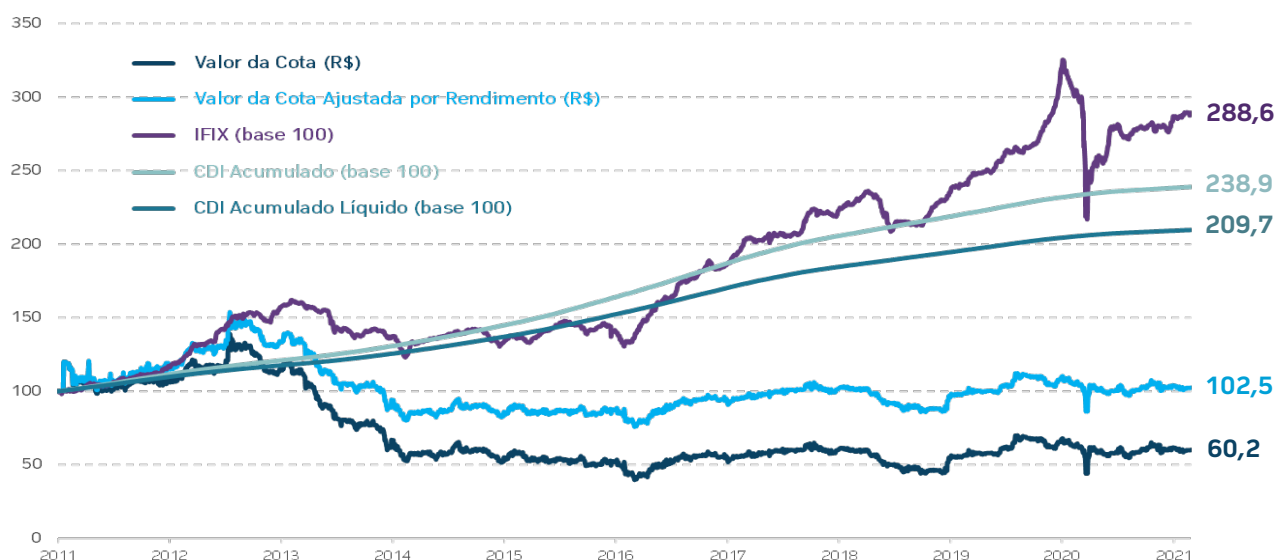
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como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

Cidade Jardim Continental Tower FII	fev-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	60,49	61,75	61,51	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	-0,40%	-2,43%	-2,05%	-39,75%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,40%	-2,43%	-2,05%	3,66%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-5,41%	-15,05%	-2,07%	0,36%
% CDI Líquido	-	-	-	3,33%
Retorno Total Bruto	-0,4%	-2,4%	-2,0%	2,5%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%	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.



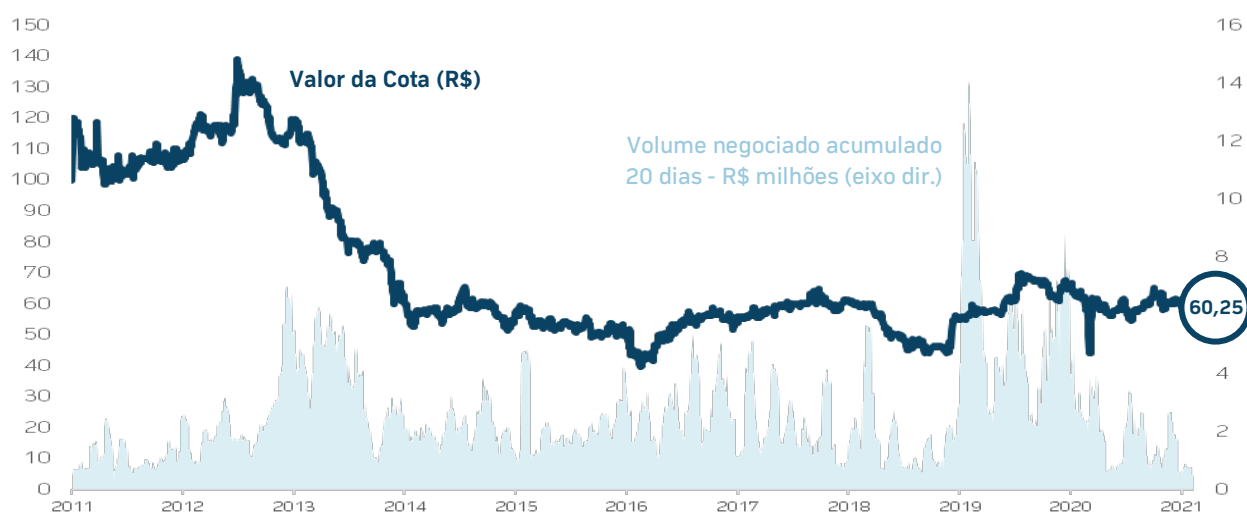
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 60,25, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 163,28 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 67,62. No mês de fevereiro-21, o Fundo esteve presente em 94% dos pregões da B3.

Negociação B3	fev-21	2021	12 meses
Presença em pregões	94%	97%	98%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,4	1,3	19,9
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	0,8%	12,8%

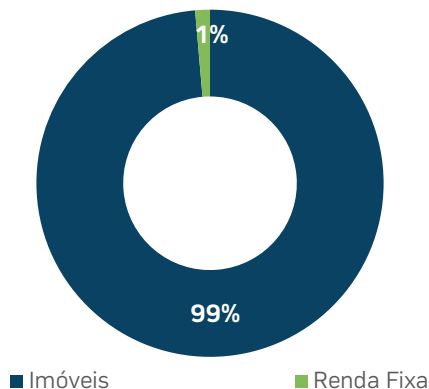
Fonte: Hedge / B3 / Economática



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

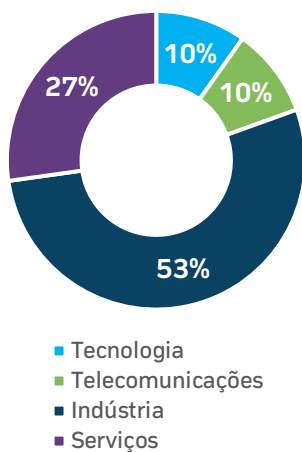


Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com investimento em um imóvel, equivalente a 49,2% da área total do Edifício Continental Tower. A fração pertencente ao fundo soma aproximadamente 24,8 mil m² de ABL e está localizado na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Jardim Panorama, na Cidade e Estado de São Paulo.

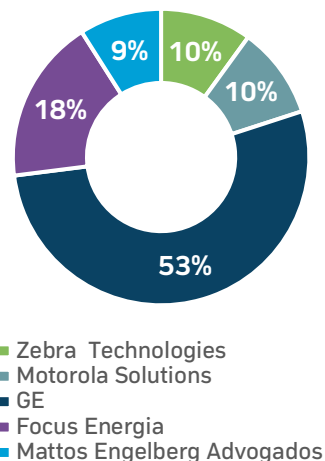
A empresa NAI Brazil, contratada no segundo semestre de 2020, realiza a comercialização dos espaços vagos com exclusividade, 7,5 pavimentos de um total de 13 pavimentos do fundo.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

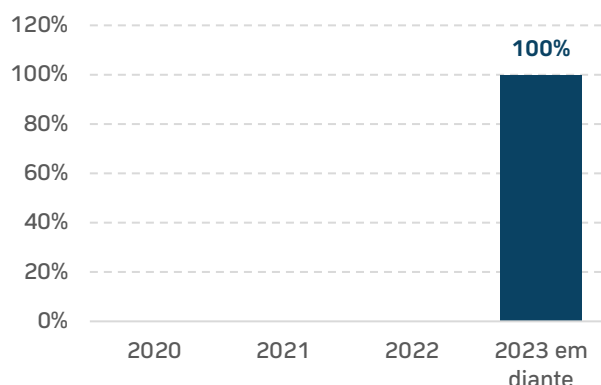
Imóveis
1

Área bruta locável
24.789,77 m ²

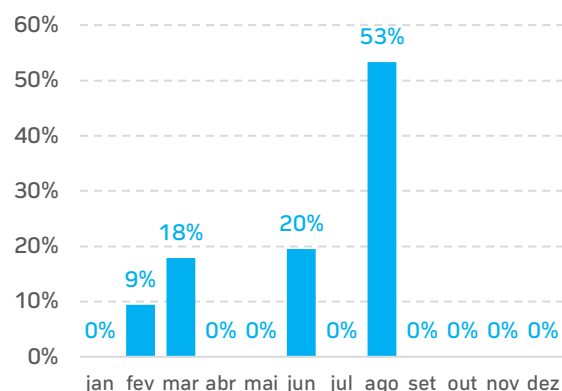
Vacância física
59,0%

Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



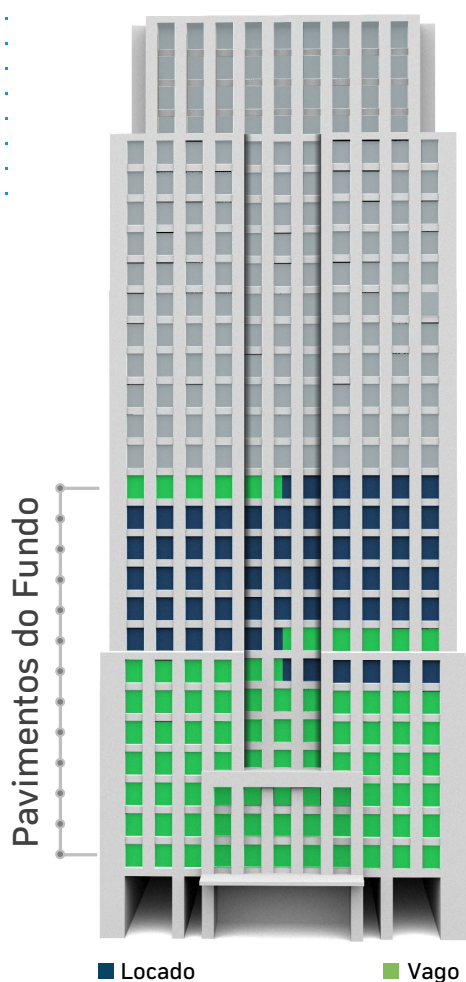
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



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



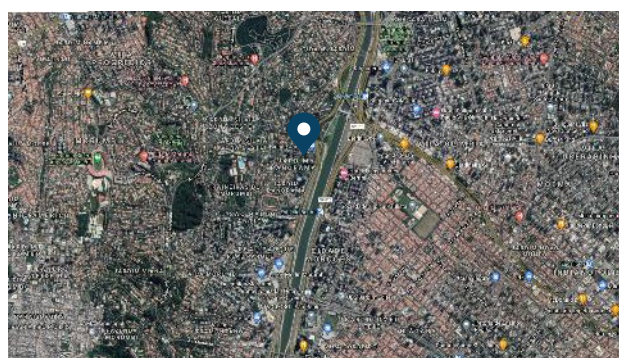
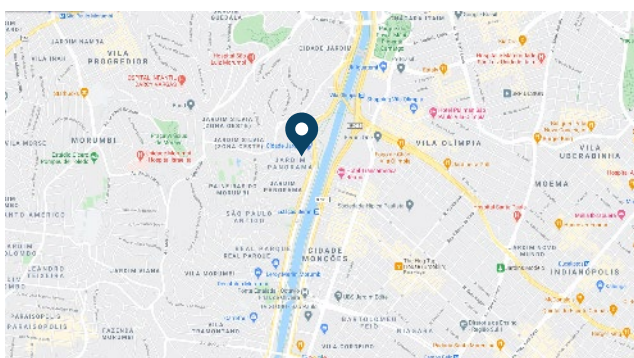
		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41	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 (98,61% da carteira)

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

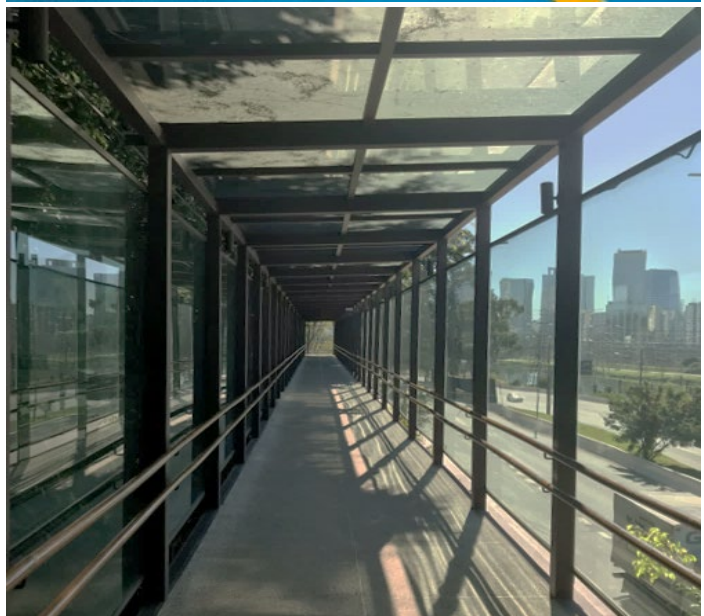
CONTINENTAL TOWER CIDADE JARDIM

O edifício Continental Tower está localizado no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center (Av. Magalhães de Castro, 4.800 – Jardim Panorama, São Paulo - SP), que 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.



Fonte: JHSF

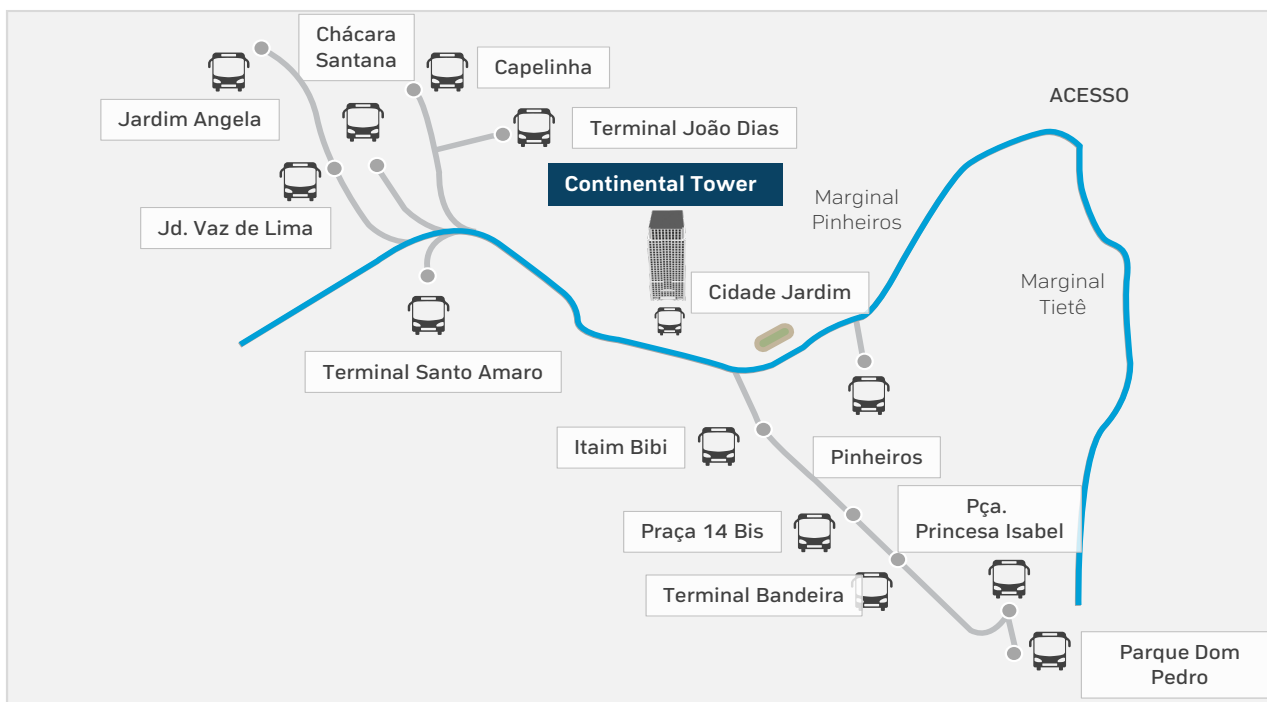
A área comum do condomínio corporativo possui restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center, com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento com valet e self parking, ambulatório médico para primeiros socorros, acesso independente de serviço com docas e três helipontos homologados, um em cada torre.



Em sentido horário: Edifício Continental Tower, heliponto, passarela de acesso ao Shopping Cidade Jardim e Starbucks na área comum.

Em localização nobre na cidade de São Paulo, o edifício tem fácil acesso pela Marginal Pinheiros, em posição privilegiada, próximo à Ponte Estaiada e à Avenida dos Bandeirantes. O estacionamento possui 7 pavimentos - sendo 3 subsolos e 4 sobressolos - comum às três torres comerciais, com capacidade para 2.579 veículos.

O complexo é atendido por transporte público, 8 linhas de ônibus, sendo que há um ponto de parada em frente ao empreendimento com acesso direto ao condomínio empresarial.

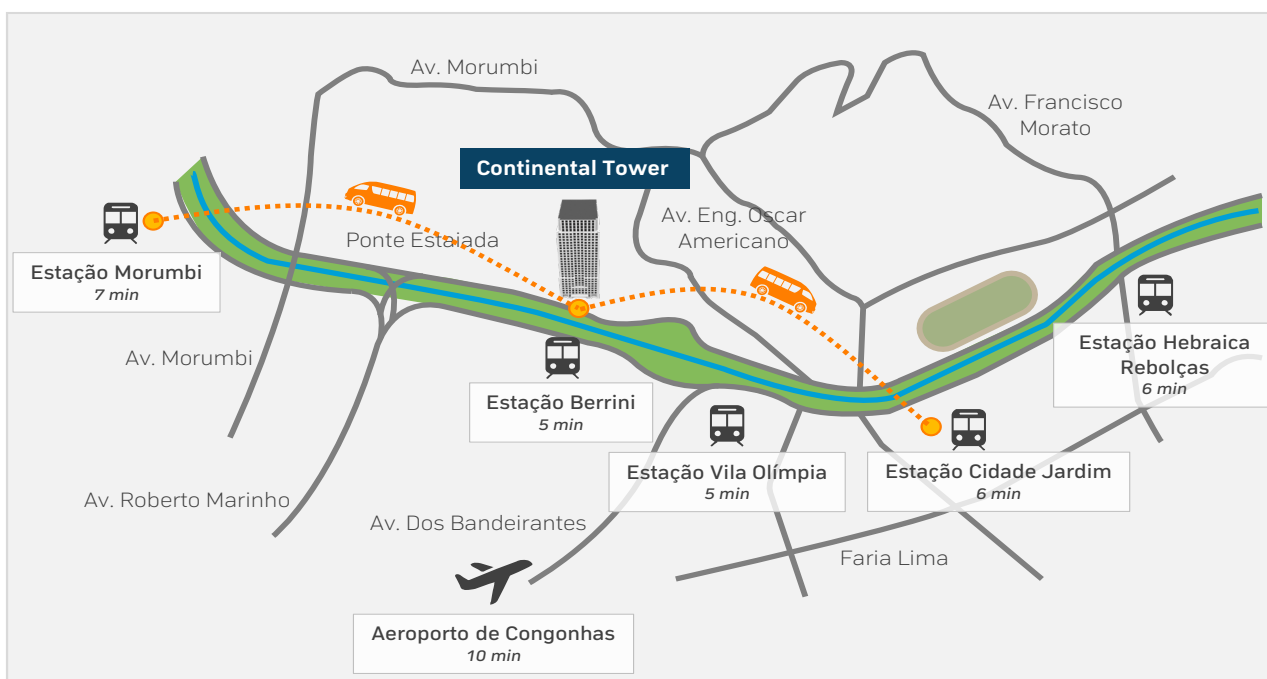


Fonte: Hedge

Há duas estações da CPTM próximas, Vila Olímpia e Berrini.

Além disso, o condomínio oferece serviço de vans interligado às estações Morumbi e Cidade Jardim, reduzindo o tempo final de trajeto para aqueles que utilizam o metrô/CPTM com uma opção rápida e confortável.

As vans têm operação contínua de segunda à sexta-feira entre 5h00 e 22h00, com intervalos de 15 minutos durante o horário comercial. Funcionam inclusive nos finais de semana, com operação reduzida. O acesso à Estação Morumbi busca também oferecer mais opções de alimentação aos colaboradores, dada a proximidade com os shoppings Morumbi e Market Place.



Fonte: Hedge

CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

3 Torres Comerciais Triple A	Caixilhos com isolamento acústico
189 mil m ² de área construída, sendo 77.382 m ² de escritórios e 10 mil m ² de jardins	Elevadores de serviço com pé-direito especial
Praça central com espelho d'água	Ar-condicionado tipo VRF em todas as torres
Um dos mais modernos helipontos do país	Preparação para geradores privativos
Business Center	Transformadores a seco
Concierge	Níveis mínimos de queda de tensão
Restaurante	Controle de demanda
Estacionamento VIP com vallet e self-parking	Medição de energia nas áreas comuns e ar-condicionado em média tensão, com tarifas mais baixas
Acesso de serviço com doca	Backbone para rede de cabeamento estruturado
Sofisticado sistema de segurança	Cabos de fibra óptica
Estrutura de alimentação para funcionários	Sistema central de telefonia

Com objetivo de mitigar os impactos de quedas de energia da rede pública, constantes na região, toda a infraestrutura elétrica do empreendimento foi recentemente reformada, de modo que os geradores passaram a atender 100% da carga dos edifícios, inclusive áreas privativas. São 3 equipamentos 2500 kVA e 1 equipamento 1941 kVA, numa estrutura bastante robusta e independente. São três redundâncias de entrada, uma principal e uma reserva, ambas com operação da Enel, e uma terceira alimentada pelos geradores, que assume a carga em até 30 segundos. Sistemas de elevador e portas de acesso operam com nobreak, portanto não apresentam oscilação de energia.

O empreendimento encontra-se no mercado livre de energia, gerando uma redução em torno de 23% em relação as despesas pré geradores. Apenas no ano de 2019, constatou-se uma economia de cerca de 1,25 milhão.



Fonte: Hedge

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, termo acústico e anti-chama
Energia	Entrada de energia em média tensão para as áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 50W/m2 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 infra-estrutura 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/m2.
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 CO2 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.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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 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, em razão da recente alteração da denominação do Fundo, a partir de 6 de novembro de 2020 as cotas de emissão do Fundo passaram a negociadas com o novo nome de pregão FII CJCTOWER e com o novo código de negociação (ticker) CJCT11.

O conteúdo completo do Comunicado está disponível para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 30 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 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 Binswanger, resultando em valor 18,7% superior ao valor contábil atual do referido imóvel, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 18,4% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em 25 de fevereiro de 2021, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Hedge Investments"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments será enviado para todos os cotistas até 28 de fevereiro de forma eletrônica ou por correspondência física, caso o investidor não possua e-mail cadastrado na base da B3.

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