

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

FEVEREIRO DE 2022
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.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL**R\$ 64,82****COTA DE MERCADO****R\$ 72,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 206,6 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.870.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.362****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

Fevereiro trouxe uma imensa reviravolta nos mercados, dado que a invasão da Ucrânia pela Rússia foi uma grande surpresa. Podemos afirmar que os serviços de inteligência das grandes potências mundiais já vinham apontando para uma movimentação de tropas russas na fronteira com a Ucrânia e que tanto os EUA quanto a liderança do parlamento europeu soltaram vários alertas sobre a iminência de uma invasão da Ucrânia pelas tropas russas, mas poucos acreditavam que em pleno século XXI pudéssemos assistir a um brutal assalto de uma nação a seu vizinho, com total desrespeito à diplomacia e à civilidade, provocando a maior guerra na Europa desde o fim da Segunda Guerra Mundial. Estamos assistindo perplexos a cenas que imaginávamos que não se repetiriam mais depois do fim da guerra fria, e com certeza encerra-se um ciclo de paz e prosperidade no cenário mundial, de modo que podemos terminar esse conflito com uma situação mais parecida com a que tínhamos nos anos 1950 e 1960. O impacto dessa bárbara atitude russa acabará por isolar sua economia e não temos dúvida de que a recessão que a Rússia viverá vai forçá-la a se sentar à mesa de negociações e alguma reversão da situação atual deverá ocorrer. Mas, enfim, não somos especialistas em geopolítica e não estenderemos nossa análise sobre a guerra além desse breve comentário.

A principal consequência econômica de curto prazo, advinda desse novo cenário será a resiliência da inflação. Inicialmente, ao final do ano passado e começo desse ano, a expectativa dos Bancos Centrais tanto aqui como nas principais economias do mundo era de que o choque inflacionário seria transitório. Os gargalos em algumas linhas de produção vinham sendo gradativamente superados, os impactos da alta de preços das commodities começavam a se dissipar e a volta da livre circulação das pessoas na maioria dos países começava a movimentar de forma positiva a economia. No entanto, iniciamos o ano assistindo a uma guinada na política monetária dos principais Bancos Centrais do mundo, liderados pelo FED, Banco Central americano. Ao perceber que a inflação poderia permanecer alta por um período mais longo, principalmente devido à chegada da economia ao pleno emprego e ao longo período em que vigorou uma política monetária excessivamente expansionista, trazendo de volta uma potencial inflação de demanda e não aquela que se imaginava, em grande parte provocada por choques isolados de preços e gargalos de produção, a liderança do BC americano mudou seu discurso e o mercado passou a prever uma alta de juros maior do que a anteriormente precificada, causando a correção de preços, principalmente nas bolsas americanas, a que assistimos no início do ano. O cenário nos parecia mais cuidadoso, no entanto, bastante compreensível e bem administrado. No cenário doméstico, começávamos a ver os resultados positivos do fato de o Banco Central do Brasil ter sido um dos primeiros a promover essa mudança na política monetária e efetivamente implementar um significativo aumento de juros no Brasil. Esse quadro se alterou profundamente com a emergência da invasão da Ucrânia pela Rússia e a inflação ganhou novo impulso, tanto pelo choque de alta nos preços do petróleo pela grande importância da Rússia na produção e exportação de petróleo e seus derivados, quanto pela interrupção de produção na Ucrânia de alguns grãos, principalmente trigo, cevada e milho, bem como do fornecimento de insumos de muita importância para a indústria de fertilizantes, como o potássio. Esse novo cenário traz um paradigma: se por um lado podemos prever que a guerra trará recessão para a Europa e provavelmente baixo crescimento em outras economias em 2022, também sabemos que a alta de preços de commodities e energia fará com que a inflação permaneça alta por um período mais longo ou até tenha mais um repique para cima no curto prazo. O risco aqui é a tão temida estagflação, onde a economia patina e a inflação empina. Dificilmente teremos como fugir dessa situação no curto prazo.

Acreditamos que o Brasil também sofrerá as consequências dessa movimentação no cenário geopolítico mundial. Provavelmente o Banco Central do Brasil será obrigado a subir a Selic para um patamar um pouco mais alto do que o anteriormente pretendido e as expectativas de qual será o juro terminal ao fim desse ciclo de aperto monetário já se moveram de um nível ao redor de 12,25% para algo em torno de 13,25%. Essa movimentação na expectativa dos juros fez com que o IFIX tivesse perdas em fevereiro e o Ibovespa revertere o bom desempenho do início do mês, conseguindo terminar com pequena alta de 0,89%, mas nitidamente mudando de trajetória. O destaque positivo foi a grande entrada de investimento estrangeiro no ano para o mercado secundário na Bolsa: depois de R\$ 32,49 bilhões em janeiro, tivemos mais R\$ 30,13 bilhões em fevereiro. Também temos que destacar o comportamento do real, que se valorizou mais 2,81% em fevereiro, alcançando um ganho de 7,51% em 2022 até o fim de fevereiro.

Fazer previsões em um quadro de tanta volatilidade e incertezas, com a questão geopolítica aumentando sobremaneira sua relevância, torna-se muito difícil. Não sabemos quanto tempo durará essa guerra e qual será o desenho final das relações econômicas e diplomáticas entre os principais agentes no tabuleiro político mundial ao término do conflito. No entanto, podemos perceber que o Brasil está mais preparado para a atração do investimento estrangeiro, tanto pela distância geográfica do conflito quanto pelo fato de ser um dos grandes exportadores de commodities do mundo. E mais ainda pelo fato de ter acertado o passo de sua política monetária com rapidez e intensidade. Parece óbvio que sofreremos, no curto prazo, o impacto da alta dos preços, principalmente petróleo e grãos, mas teremos safras agrícolas boas em 2022 e provavelmente algum mecanismo provisório de controle de preços sobre os combustíveis que nos permitirá controlar o impacto inflacionário. Isso posto, temos a convicção que os ativos brasileiros estão baratos e que essa queda de preços nas ações e ativos imobiliários brasileiros representam uma excelente oportunidade de investimento, afinal, tanto os FII como as ações, especialmente do segmento financeiro e de commodities, tem um carregamento muito positivo, com dividend yield bastante elevado e preço absoluto muito descontado.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

Em 01º de março de 2022, o Fundo firmou Contrato de Locação para a totalidade dos Conjuntos 11 e 12 do Edifício Continental Tower para uma empresa do segmento de Saúde e Beleza. A locação foi firmada em condições de mercado com prazo de vigência de sessenta meses e contará com seis meses de carência para o pagamento do aluguel e aproximadamente 10% (dez por cento) de desconto nos seis meses restantes do primeiro ano. Não será devido pelo Fundo nenhum investimento para adaptação do andar.

A área locada corresponde a 1.984,64 m², a qual representa 8% do total de área de propriedade do Fundo. Terminado o período de carência, o aluguel representará um incremento de aproximadamente 21% da receita de aluguel contratado pelo Fundo.

Em 21 de fevereiro houve o recebimento da obra de reestruturação dos 5º e 6º andares do Edifício Continental Tower, com uma nova configuração dos andares, lajes em conjuntos menores, com ABL a partir de 147 m², conforme detalhamento apresentado abaixo. Ao longo das próximas semanas, o plano de mídia e de divulgação da nova configuração será definido e colocado em prática.

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 foi 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.

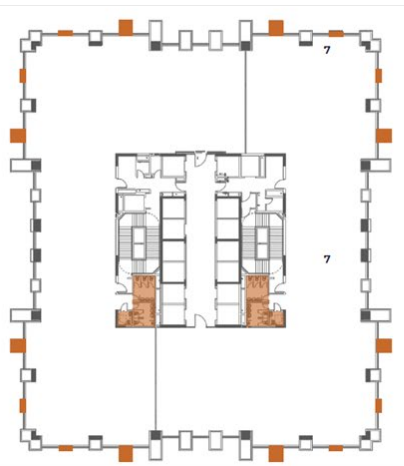
Ainda assim, ocupações menores, como escritórios boutique, são mais aderentes às características do empreendimento como um todo, sendo menos afetadas pela questão do transporte, possuem forte sinergia com o complexo residencial do Cidade Jardim e áreas residenciais do entorno.

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 de 2021 e resultou no projeto

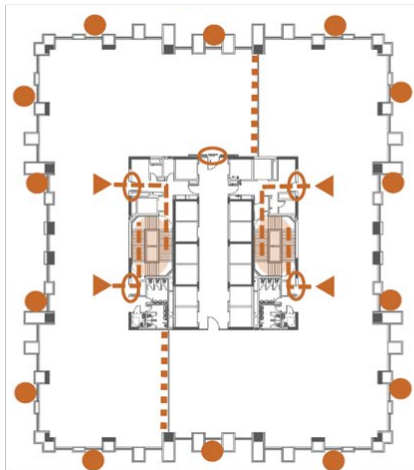
para divisão do andar em até oito conjuntos, em três opções de plantas distintas, com possibilidades de espaços flexíveis, com áreas de uso compartilhado como recepção, lounge, sala de espera e salas de reunião.

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.

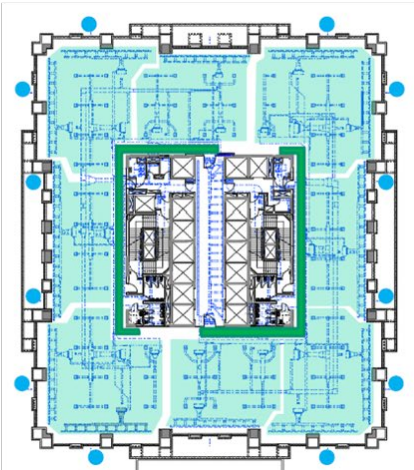
Banheiros e Hidráulica



Segurança e incêndio



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. No novo layout, as áreas de corredor são computadas na locação dos conjuntos como áreas BOMA, evitando a redução das áreas locáveis por andar.

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 foi executada no 5º e 6º pavimentos, e foi concluída no início de março.

Investimento

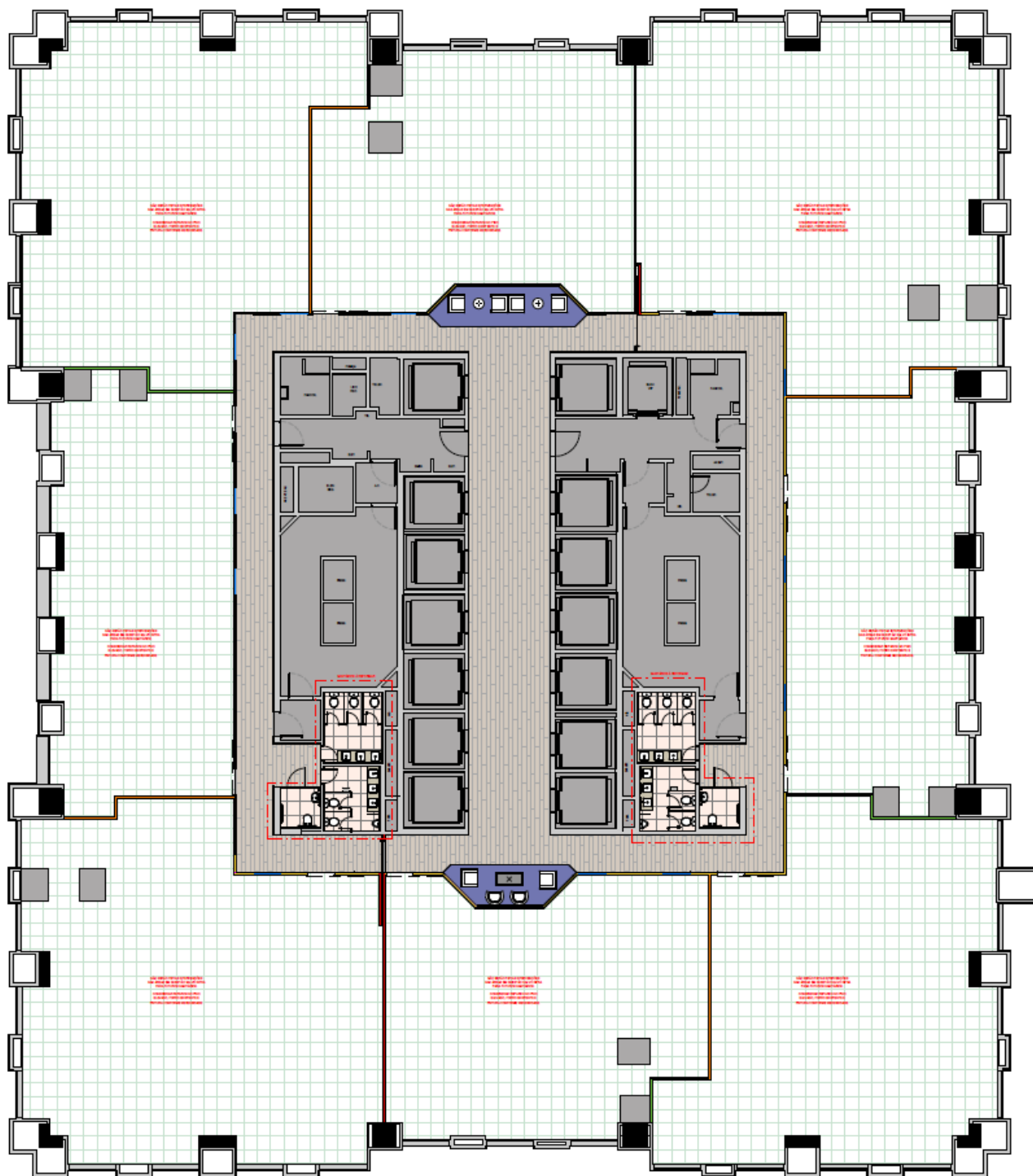
A ITS Informov foi contratada para execução da obra no formato de empreitada global, pelo valor de R\$ 6.648.662,99. O escopo incluiu todos os custos, diretos e indiretos, como fornecimento de material, mão de obra, administração, gerenciamento, assessorias e/ou consultorias técnicas, controle de qualidade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

O contrato também previa 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.

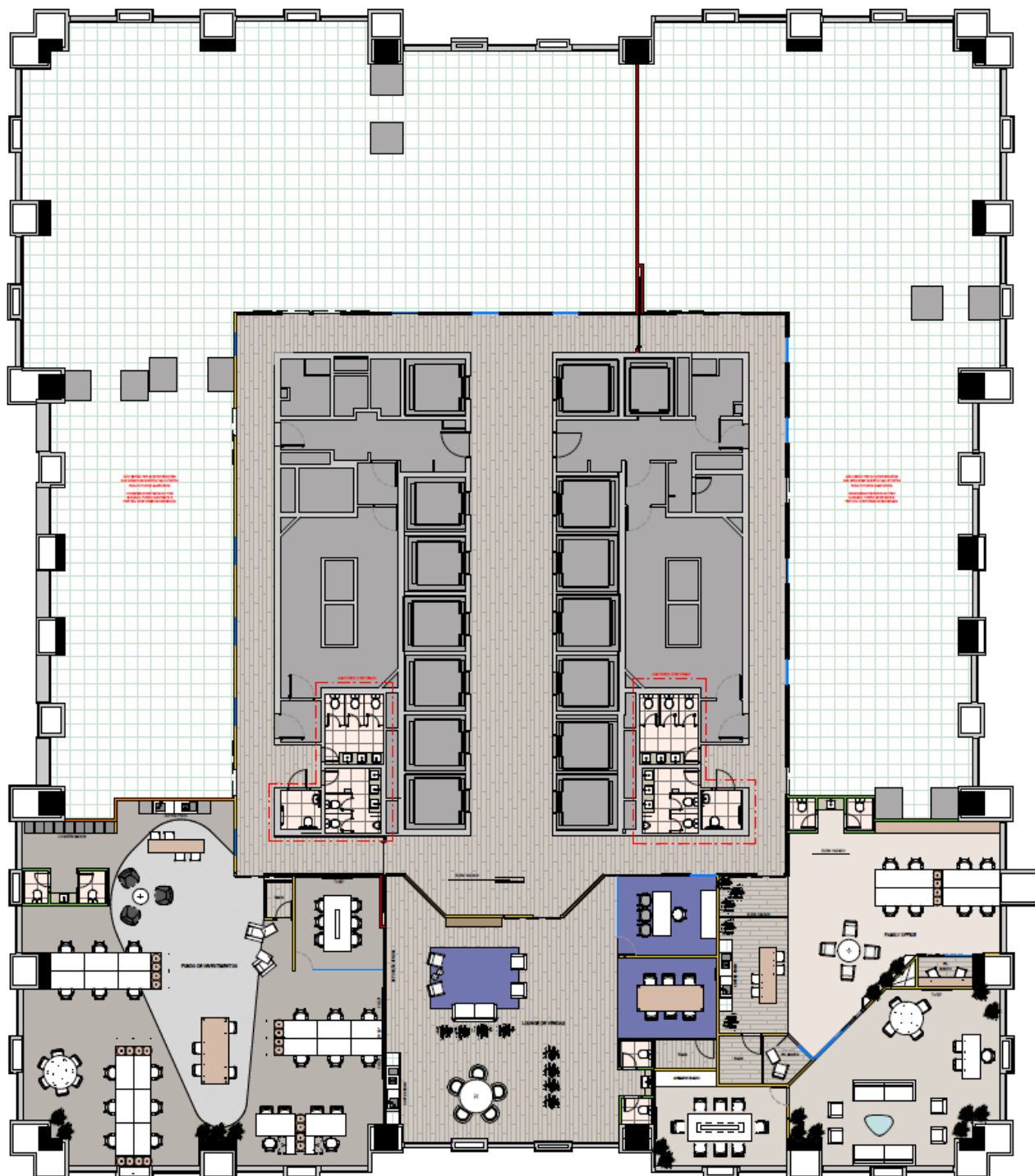
	Indiretos	5º andar	6º andar	13º andar	Total
Obra Civil	440.540,97	1.972.648,61	2.740.431,54	615.116,81	5.768.737,93
Mobiliário	0,00	98.376,48	273.170,02	0,00	371.546,50
Banheiros	0,00	201.053,15	201.050,48	106.274,93	508.378,56
Total	440.540,97	2.272.078,24	3.214.652,04	721.391,74	6.648.662,99

Implantação – 5º Pavimento



O quinto pavimento foi entregue com todas as divisórias instaladas, com conjuntos de 147 m² a 230 m². Todos os conjuntos foram 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.

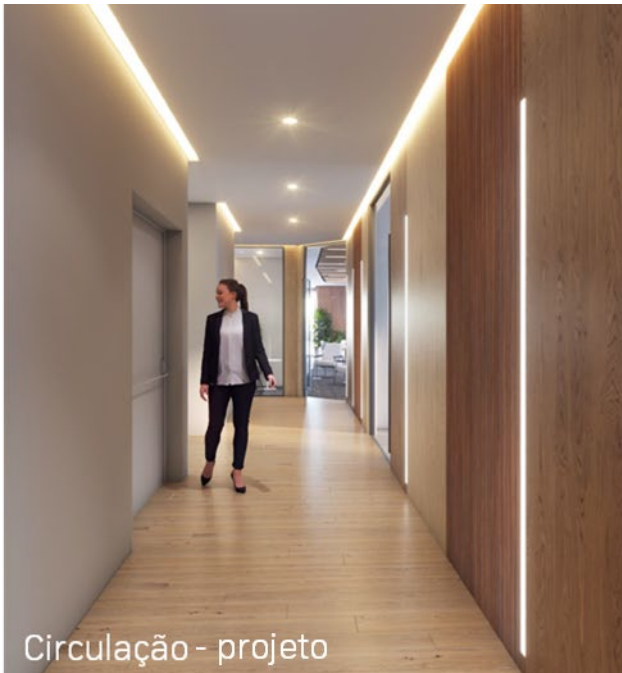
Implantação – 6º Pavimento



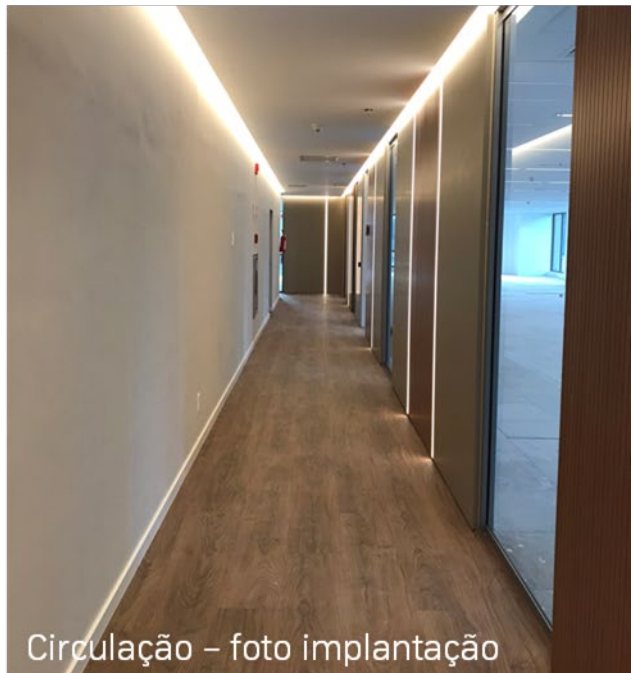
O sexto pavimento apresenta a mesma metragem de conjuntos, de 147 m² a 230 m². Neste pavimento foram entregues dois conjuntos modelo prontos para ocupação. Há ainda um lounge, focado na recepção de visitantes para comercialização dos escritórios. Posteriormente, o lounge será adaptado para funcionar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

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

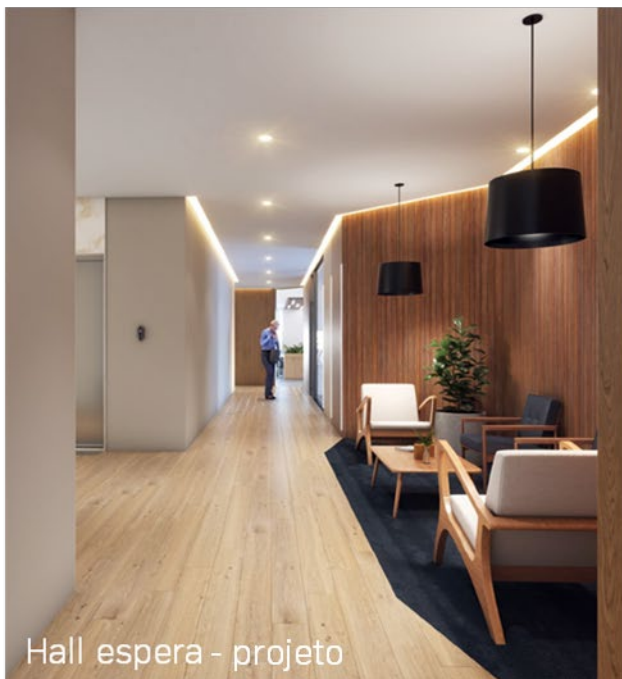
Corredor de Circulação



Circulação - projeto



Circulação - foto implantação



Hall espera - projeto



Hall espera - foto implantação

Lounge de Recepção



Lounge de Recepção - projeto



Lounge de Recepção - foto implantação

Escritório Modelo 1



Escritório Modelo 2



Projeto



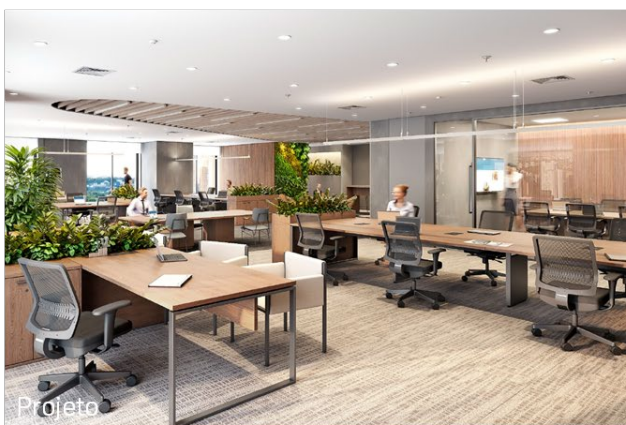
Foto implantação



Projeto



Foto implantação



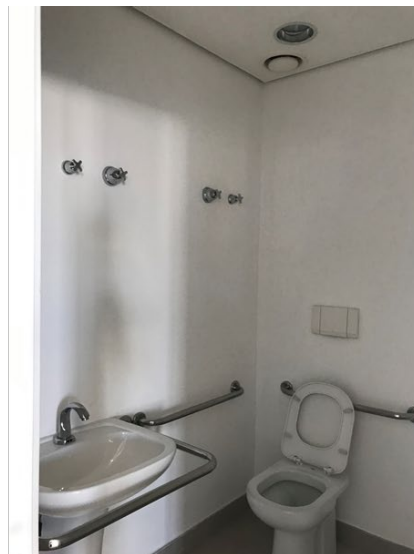
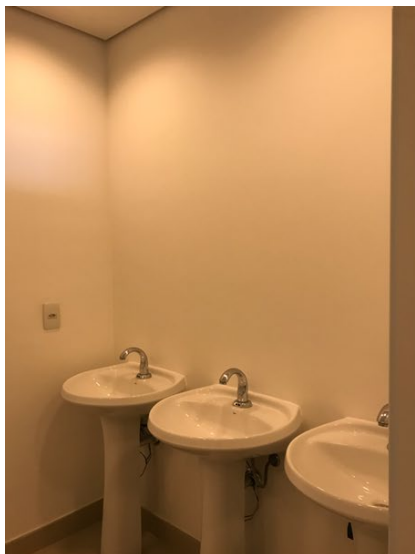
Projeto



Foto implantação

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 - Antigo



Sanitários - Atual



COMERCIALIZAÇÃO

A JLL foi contratada para comercialização do edifício no início de 2022. A equipe trabalhará para atrair empresas de diversos portes, mas dará atenção especial aos novos conjuntos, de modo a melhor posicionar o prédio no mercado e chamar atenção para o novo modelo de ocupação possível no Continental Tower.

No momento, estão sendo definidos os materiais para comunicação e canais de marketing a serem utilizados e a empresa já está contatando potenciais locatários para o condomínio. Desde o início do ano, já ocorreram algumas visitas, em sua maioria focadas nos novos conjuntos. No momento, há duas propostas em negociação, para dois conjuntos do 6º andar.

Conforme mencionado acima no relatório, os conjuntos 11 e 12, que estavam em negociação desde o ano passado, foram locados. O contrato foi assinado no final de fevereiro para início em 01 de março de 2022. A área locada de 1.984,64 m² representa uma redução de 8% na taxa vacância, que passará a ser de 51% em março.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de fevereiro de 2022.

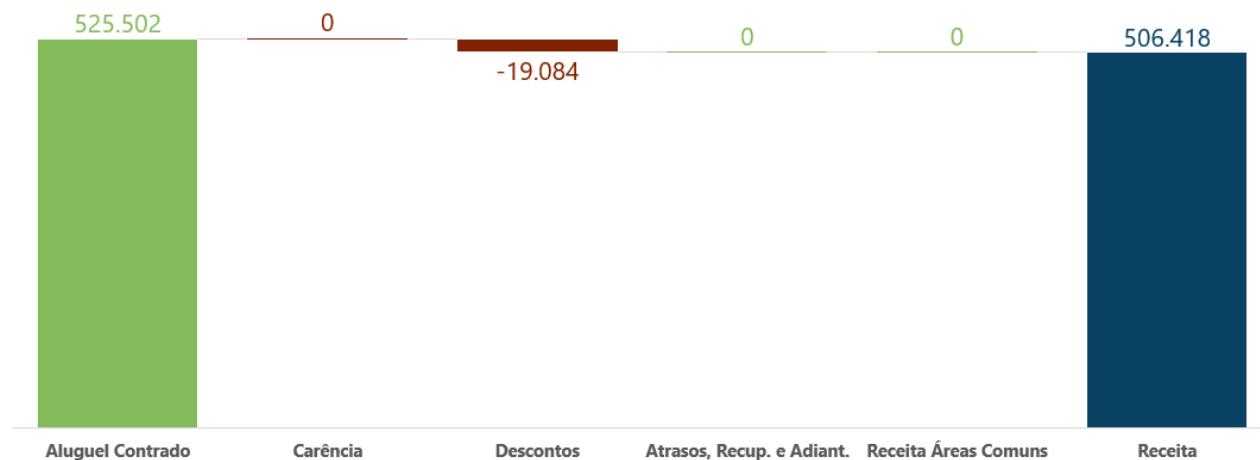
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	fev-22	2022	12 meses
Receita Imobiliária	506.418	771.163	5.884.736
Imóveis	506.418	771.163	5.224.545
Receita Áreas Comuns	-	-	660.191
Outras Receitas	34.651	71.779	174.586
Renda Fixa	34.651	71.779	174.586
Total de Receitas	541.070	842.942	6.059.322
Despesas Imobiliárias	(590.829)	(931.751)	(6.601.599)
Despesas Operacionais	(147.204)	(266.105)	(1.425.839)
Total de Despesas	(738.032)	(1.197.856)	(8.027.438)
Resultado Operacional	(196.963)	(354.914)	(1.968.116)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado CJCT11	(196.963)	(354.914)	(1.968.116)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,07)	(0,06)	(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.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (fevereiro/22)



Fonte: Hedge.

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. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto.

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\$ 5.687.299,77 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%.

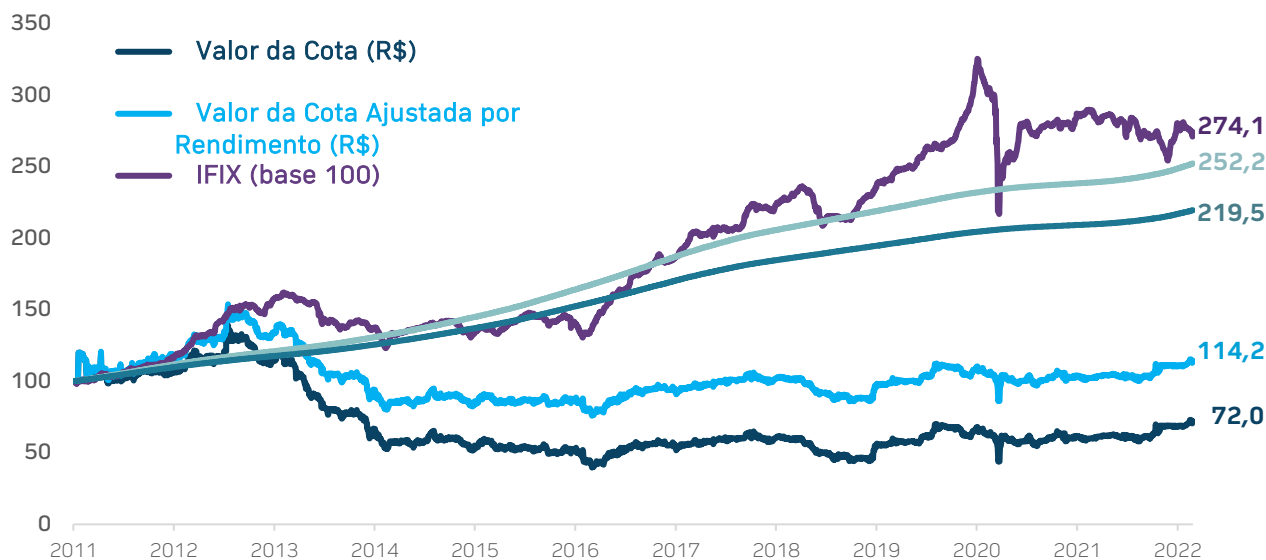
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como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

Cota Aquisição (R\$)	fev-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	69,00	68,00	60,25	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	3,48%	4,71%	15,60%	-28,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,48%	4,71%	15,60%	20,80%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	57,38%	33,60%	15,54%	1,71%
% CDI Líquido	546%	373%	326,35%	17,35%
Retorno Total Bruto	4,3%	5,9%	19,5%	14,3%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	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.



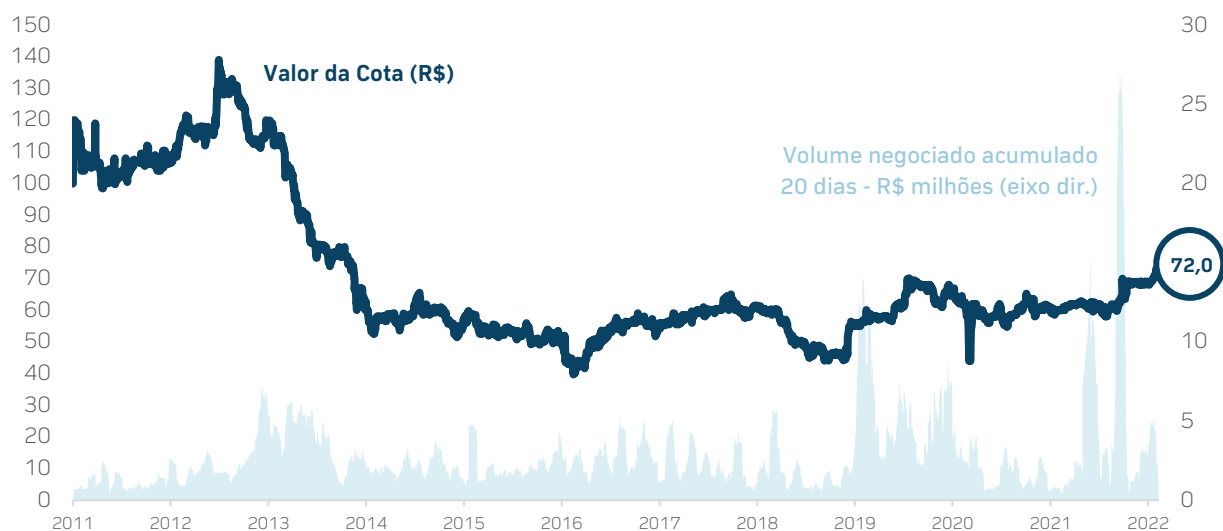
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 72,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 206,64 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 64,82. No mês de fevereiro-22, o Fundo esteve presente em 67% dos pregões da B3.

Negociação B3	fev-22	2022	12 meses
Presença em pregões	67%	74%	88%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,2	5,9	68,8
Giro (em % do total de cotas)	0,6%	3,0%	38,6%

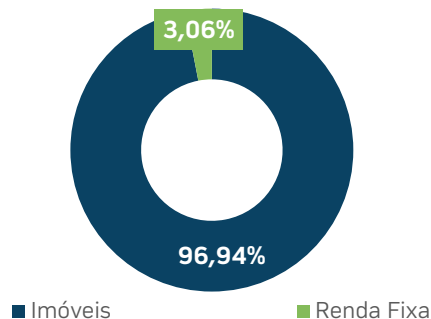
Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática.

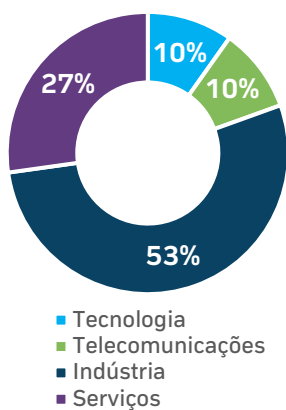
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



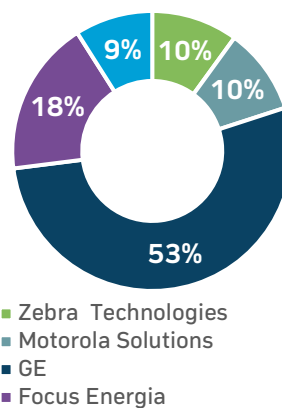
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% ABL)



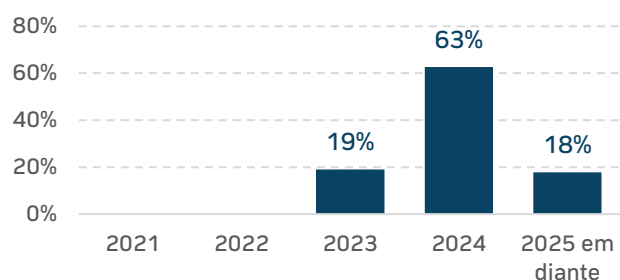
Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

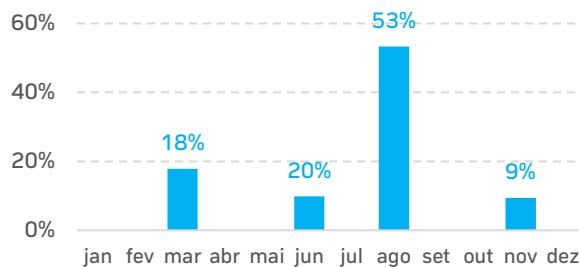
Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



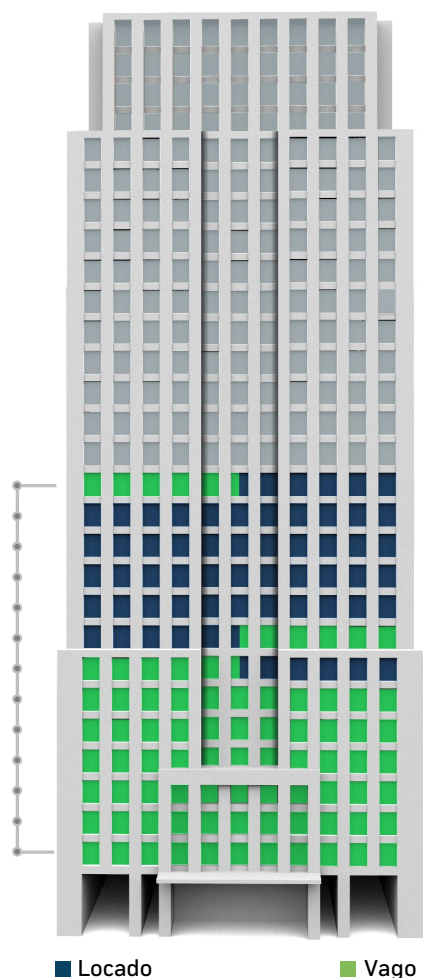
Fonte: Hedge.

Conforme mencionado acima no relatório, a nova locação, dos conjuntos 11 e 12, com área locada de 1.984,64 m² representa uma redução de 8% na taxa vacância, que passará a ser de 51% em março. A locação ainda não impacta os gráficos acima, que mostram o fechamento de fevereiro.

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

Pavimentos do Fundo



		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 (96,35% 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 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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 23 de fevereiro de 2022, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Hedge"), 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 o último dia útil de fevereiro.

Para mais informações do comunicado acesse o [link](#).

04 de fevereiro de 2022, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 59,41% (cinquenta e nove inteiros e quarenta e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, foi reprovada pela maioria dos Cotistas votantes a venda dos conjuntos 41, 42, 51, 52, 61, 62 e 71 de propriedade do Fundo e integrantes da Torre 3 – Continental Tower, a qual faz parte do Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, situado na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, 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, que seriam 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 deveria ocorrer após o término satisfatório da due diligence e superação das demais condições precedentes, que seria realizada em até 90 (noventa) dias contados a partir da entrega dos documentos, nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo ("Proposta de Aquisição"), com, concluído o processo de venda, a amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 53.956.000,00 (cinquenta e três milhões e novecentos e cinquenta e seis mil reais), bem como a subsequente alteração do artigo 2º, do parágrafo 2º do referido artigo e do Anexo I do regulamento do Fundo, de forma que o objeto do Fundo passaria a ser a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, das unidades remanescentes. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,05% (cinco centésimos por cento) de votos favoráveis e 41,01% (quarenta e um inteiros e um centésimo por cento) de votos contrários.

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.

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. Brigadeiro Faria Lima 3600, 11º andar, cj 112
Itaim Bibi - São Paulo - SP
04538-132
hedgeinvest.com.br