

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



OUTUBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER	6
DESEMPENHO DO FUNDO	14
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	17
ED. CONTINENTAL TOWER	19
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	22
DOCUMENTOS	26



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

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\$ 85,58

COTA DE MERCADO

R\$ 89,98

VALOR DE MERCADO

R\$ 258,2 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.870.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.219

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

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Abrimos essa carta de outubro, como não poderia deixar de ser, com um comentário sobre o fim do processo eleitoral no Brasil e a eleição do novo presidente da República no dia 30 passado.

A primeira consideração é que nunca houve, no Brasil, uma disputa eleitoral tão acirrada. A diferença entre o presidente eleito Luís Inácio Lula da Silva e o candidato derrotado Jair Bolsonaro foi de menos de 2%, algo como 2,1 milhões de votos. Essa diferença tão pequena demonstra o alto grau de polarização da sociedade brasileira e a grande divisão que ocorre hoje no campo político e ideológico. De qualquer forma, procurando olhar “o copo meio cheio”, a grande vitória foi da democracia brasileira, que, apesar de alguns pequenos problemas, como as manifestações nas estradas no pós-eleição, mostrou uma maturidade impressionante. Assistimos aos principais representantes dos poderes constituídos da República reconhecendo o resultado do pleito eleitoral imediatamente após a apuração e o processo de votação transcorreu dentro de um clima pacífico, organizado e transparente. A partir de agora, a sociedade aguarda que o novo governo indique quais serão os principais nomes a ocupar os cargos públicos de maior relevância, principalmente aqueles relacionados ao campo econômico, visto que os desafios continuam presentes e existe a necessidade de expor com bastante clareza e transparência qual será a receita a ser utilizada pela nova administração para resolver os desafios que temos para os próximos anos relativos à política fiscal.

Não resta dúvida de que teremos que definir com muita rapidez como seguiremos com as reformas tributária e administrativa. Apenas para fazer frente a algumas promessas de campanha, teremos que arrumar, de imediato, espaço para mais de R\$ 100 bilhões em despesas não previstas na LDO hoje em discussão no Congresso, decretando definitivamente o fim do já violado teto de gastos do governo federal. A manutenção do auxílio Brasil em R\$ 600,00 por mês está estimada em R\$ 52 bilhões, o adicional de R\$ 150,00 por filho menor que 6 anos responde por mais R\$ 18 bilhões e o aumento da faixa de isenção do IRPF para cinco mil reais impacta a arrecadação em mais R\$ 22 bilhões, sem falar em outras medidas que tem de ser acomodadas. Não temos dúvidas de que a celeridade em apontar os caminhos para superar esses desafios serão determinantes para diminuir a volatilidade dos mercados.

No campo externo, o novo governo também terá de conviver com uma realidade bastante diferente daquela que vivemos nos últimos quinze anos, como já foi antecipado de alguma forma em 2022. Existem questões geopolíticas que estarão presentes e não nos parece que vão se resolver no curto prazo; podemos citar a invasão da Ucrânia pela Rússia, que desestabilizou o mercado de energia no mundo, assim como os mercados de grãos e de fertilizantes. Existe também o aumento da tensão entre os Estados Unidos e a China, com a questão do status político de Taiwan muito presente, o novo mandato de Xi Jinping e a nova realidade de crescimento da economia chinesa, de ao redor de 4% ao ano, explicitando as sérias questões de relacionamento entre essas que são as duas maiores potências econômicas do mundo e ameaçam reeditar as tensões geopolíticas vividas no período da Guerra Fria dos anos 50/60. Outro ponto de preocupação é a provável recessão que a Europa e os Estados Unidos enfrentarão em 2023 como resultado da política monetária que vem sendo implementada pelos principais bancos centrais do mundo desenvolvido para combater o maior surto inflacionário dos últimos 40 anos. Sob a liderança do FED, o banco central americano, o aumento de juros ainda está longe do seu final e, por enquanto, não temos sinalização de queda da inflação em consequência do aperto monetário. Enfim, desafios não faltam, mas nos parece que, caso o novo governo tome a decisão de implementar uma ampla coalizão política e abra espaço para que os melhores quadros dos partidos que o apoiaram, ou mesmo da sociedade, participem da composição do núcleo decisório, poderemos estar equipados para enfrentar a situação e entrar em um novo ciclo de prosperidade.

Em nossa análise, o mundo, no campo econômico, está passando por um processo de volta à normalidade. O fato é que o enfrentamento da grande crise financeira que vivemos após o estouro da bolha dos empréstimos hipotecários nos Estados Unidos e Europa, levou à adoção, de forma generalizada no mundo desenvolvido, de uma política monetária extremamente expansionista, na qual alguns dos principais bancos centrais do mundo, especialmente na Europa, chegaram a baixar as taxas de juros para o campo negativo. A implementação do chamado quantitative easing pelas principais autoridades monetárias mundiais foi necessária para impedir que a quebra do banco americano Lehman Brothers em 2008 arrastasse o mercado financeiro global para um colapso nunca visto desde a crise de 1929. Essa estratégia foi fundamental para que houvesse tempo para que fossem tomadas medidas de saneamento no mercado financeiro, como muitas fusões e consolidações necessárias para a absorção dos prejuízos gerados, além da construção de um novo arcabouço regulatório que evitasse o surgimento de uma nova crise de natureza parecida. O que não se esperava é que essa situação de extremo relaxamento na política monetária durasse tanto tempo. Foram quase quinze anos de uma política



monetária extremamente expansionista e fora da normalidade. As tentativas de uma saída organizada dessa armadilha gerada pela política monetária foram atropeladas pelo surgimento da pandemia da Covid-19. Com esse quadro e com a volta das tensões geopolíticas advindas da invasão da Ucrânia pela Rússia, trazendo gargalos de fornecimento de commodities e de insumos essenciais para o pleno funcionamento das cadeias produtivas globais, nasceu o maior surto inflacionário global dos últimos quarenta anos.

O atual ciclo de aperto monetário faz-se necessário para que a inflação seja controlada. Acreditamos que ele será bem-sucedido também a nível global, como já temos percebido de certa forma no Brasil. O fato é que o Banco Central do Brasil adiantou-se a seus pares internacionais e promoveu o maior e mais intenso ciclo de aumento juros desde o plano real, levando a SELIC a 13,75%, um aumento de 1.125 pontos-base em apenas dezoito meses. Como nos alerta a cartilha dos economistas, a propagação dos efeitos da política monetária na economia pode levar de seis a nove meses. Portanto, ainda não estamos vivendo o total impacto de um juro real superior a 8%. Com certeza teremos queda na atividade econômica nos próximos meses e a inflação voltará a níveis razoáveis. Importante notar que após um ajuste dessa magnitude, talvez seja necessário um ou dois anos para atingirmos o centro da meta de inflação (3,25% para 2023) e que no mundo desenvolvido a meta utilizada de 2% para inflação seguramente deixará de ser o teto das expectativas e se transformará em piso, pelo menos até 2025.

A volta à normalidade provavelmente nos levará a taxas de inflação entre 3,5% e 4,5% ao ano, e com isso os juros poderão se situar ao redor de 7,5% a 8,0% ao ano. Resta lembrar que, para esse cenário se materializar, precisamos equacionar o nosso quadro fiscal com um plano responsável e crível para os próximos anos, com uma esperada transição em 2023. Mas, nesta questão fiscal, o mundo desenvolvido tende a ser mais paciente, mesmo porque a relação dívida/PIB do Brasil está na casa dos 77%, número inferior a várias economias da OCDE.

Para finalizar, voltemos aos mercados: em outubro tivemos mais um mês de discreto crescimento do IFIX, subindo apenas 0,02%, acumulando com isso uma alta de 6,66% no ano. O Ibovespa subiu expressivos 5,45% no mês, impulsionado pela entrada de R\$ 14 bilhões de investidores estrangeiros, e sobe 10,70% no ano. O dólar comercial (PTAX-BC) teve desvalorização de 2,77% no mês e cai 5,80% no ano. Seguimos otimistas e acreditamos que tanto as ações como os fundos de investimento imobiliário devem se beneficiar do provável relaxamento da política monetária que veremos a partir do fim do primeiro trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

Passados pouco mais de dois anos desde que assumimos a gestão do Cidade Jardim Continental Tower FII e considerando os resultados obtidos neste período, compartilhamos uma reflexão.

Em 22 de junho de 2020, dia imediatamente anterior à realização da assembleia que aprovou a transferência da administração e gestão do Fundo, as cotas eram negociadas no mercado secundário ao preço unitário de R\$ 57,91, equivalente à precificação do imóvel em R\$ 6.125,86/m².

Este preço, bastante descontado em relação ao valor inicial e do potencial imobiliário do ativo, era um reflexo da vacância do imóvel na casa dos 60%, aluguéis firmados no patamar de aproximadamente R\$ 40/m², além de negociações com elevadas carências e descontos, impactando negativamente o resultado do Fundo, que desde dezembro-18 não distribui rendimento aos cotistas.

Ao longo dos meses subsequentes à transferência da administração do Fundo, realizamos uma imersão nos aspectos técnicos, assuntos do condomínio, contratos de locações vigentes e estratégia de comercialização dos espaços vagos. A ocupação do prédio melhorou, com a redução da vacância para 48%, contudo ainda aquém do potencial.

Após um entendimento melhor da situação, identificamos uma oportunidade de reposicionamento do ativo, com mudança no perfil de grandes lajes corporativas para conjuntos menores com o perfil boutique, visando capturar o potencial do complexo em que está inserido, assim como da região em transformação.

Assim, em setembro-21, apresentamos em assembleia de cotistas o estudo realizado para viabilizar técnica e comercialmente a transformação de dois andares em escritórios boutiques, contando inclusive com alguns conjuntos prontos para ocupação no formato turn-key. O plano previa captação de recursos para adaptação dos ativos, buscando um aumento no patamar das locações para R\$ 75/m² e a valoração do ativo para aproximadamente R\$ 11.000/m², produzindo um retorno atrativo aos investidores.

Tão logo foi aprovado, o time técnico e comercial da Hedge se mobilizou para sua implementação. E os resultados têm sido positivos. O ritmo das locações aumentou e os espaços remodelados têm capturado um valor de locação superior ao projetado e crescente.

A comunicação da estratégia de forma clara ao mercado, por meio dos relatórios, apresentações e fatos relevantes, assim como os resultados parcialmente obtidos, tem trazido uma dinâmica positiva para o papel. O CJCT11 encerrou o mês de outubro-22 cotado a R\$ 89,98/cota, maior valor desde junho-13.

No período em que a Hedge foi a responsável pela gestão, a cota teve uma valorização de 47,62% no mercado secundário. Esta performance se deu a despeito do período da pandemia e aumento das taxas de juros, que impactou negativamente o ambiente para os fundos imobiliários de tijolo. O IFIX no período teve uma variação de 7,09% e o CDI acumulado foi de 16,07%.

O capítulo mais recente desta história aconteceu no mês passado. Após rodadas de negociações, envolvendo o recebimento de três propostas formais, foi aprovada pelos investidores a venda de três andares em sua configuração original. O valor da venda foi de R\$ 11.503,51/m². A venda se deu em patamar 32,92% superior à avaliação do ativo, e corresponde a um valor de cota de R\$ 100,12, caso a totalidade do imóvel fosse negociada nesta mesma referência.

Considerando apenas os andares já alienados, o retorno do investidor que nos acompanhou desde junho-2020 foi de 64,26%.

E o plano continua. A área vaga foi reduzida para próximo de 35%. Realizamos uma nova captação de recursos visando a remodelação de três andares adicionais. Com isto, entendemos que mesmo após a valorização das cotas, o Fundo ainda apresenta um importante potencial de valorização futura.

Além disso, a alienação dos andares com lucro em relação ao custo de aquisição reduzirá o prejuízo base caixa acumulado durante o período de maior vacância, que impossibilitava a distribuição de rendimentos conforme a regulamentação vigente. Dessa forma, antecipamos a nossa expectativa de retomada de distribuição de dividendos para o 4T23. A expectativa de distribuição de rendimentos é uma projeção da gestora e considera a ocupação atual; os aluguéis atualmente contratados, considerando término de carência e descontos concedidos; despesas de vacância e do fundo; e não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

No mês de outubro, o Fundo firmou um Contrato de Locação para parte determinada do 5º (quinto) andar, com 201,39m² de área locável.

O contrato terá início mediante a entrega das chaves do conjunto que receberá as obras a serem realizadas pelo Fundo. O valor de aluguel foi firmado em linha com a viabilidade do investimento realizado para adaptação dos andares.

Até o momento, 3.078,79 m² foram locados nos 5º e 6º pavimentos do edifício. A área representa 77,6% da área dos pavimentos reestruturados e 12,4% da área locável total do Fundo.

Adicionalmente, existe uma proposta em negociação e uma locação em fase de análise de minuta contratual. Essas locações totalizam 373,01 m² de área locável.

No final de setembro-22, o Fundo deu início ao processo de concorrência para escolha da empresa a ser contratada para a execução do projeto de divisão de mais três andares, 2º ao 4º andar. A expectativa é que a finalização da concorrência e contratação da construtora ocorra no início de novembro, de modo que seja possível mobilizar a obra ainda novembro.

No link <https://tour.vieweet.com/viewer/F2U6B6Y> está disponível o tour virtual pelos andares reformados.

OBRAS E MELHORIAS

Em março de 2022 finalizou a obra de 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 mantiveram-se baixa, indicando que há demanda por espaços menores no empreendimento, o que se verificava nos dados do Capital Building, 100% locado, o Park Tower possuía apenas 4% de vacância, ao passo que o Continental Tower, com lajes 3 a 4 vezes maiores, apresentava vacância de 44%. Nos andares mais baixos, pertencentes ao Fundo, a situação era ainda pior: a vacância chegava a 59%, sendo que alguns andares nunca haviam sido locados.

Edifício	Área de Laje	Vacância
Capital Building	460 – 561 m²	0%
Park Tower	693 – 732 m²	4%
Continental Tower	1.675 – 1.985 m²	44%

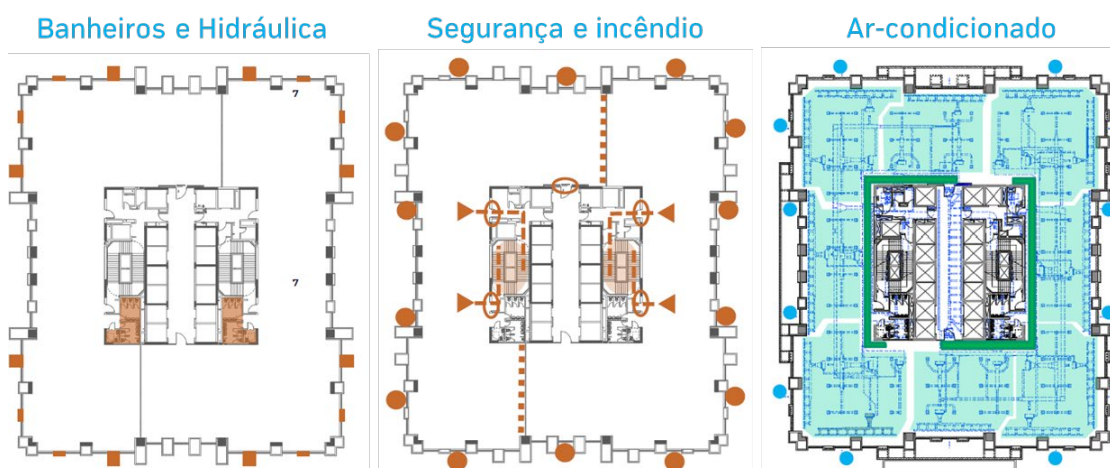
Fonte: Buildings, dados do 3ºTRI2021.

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 e 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.



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

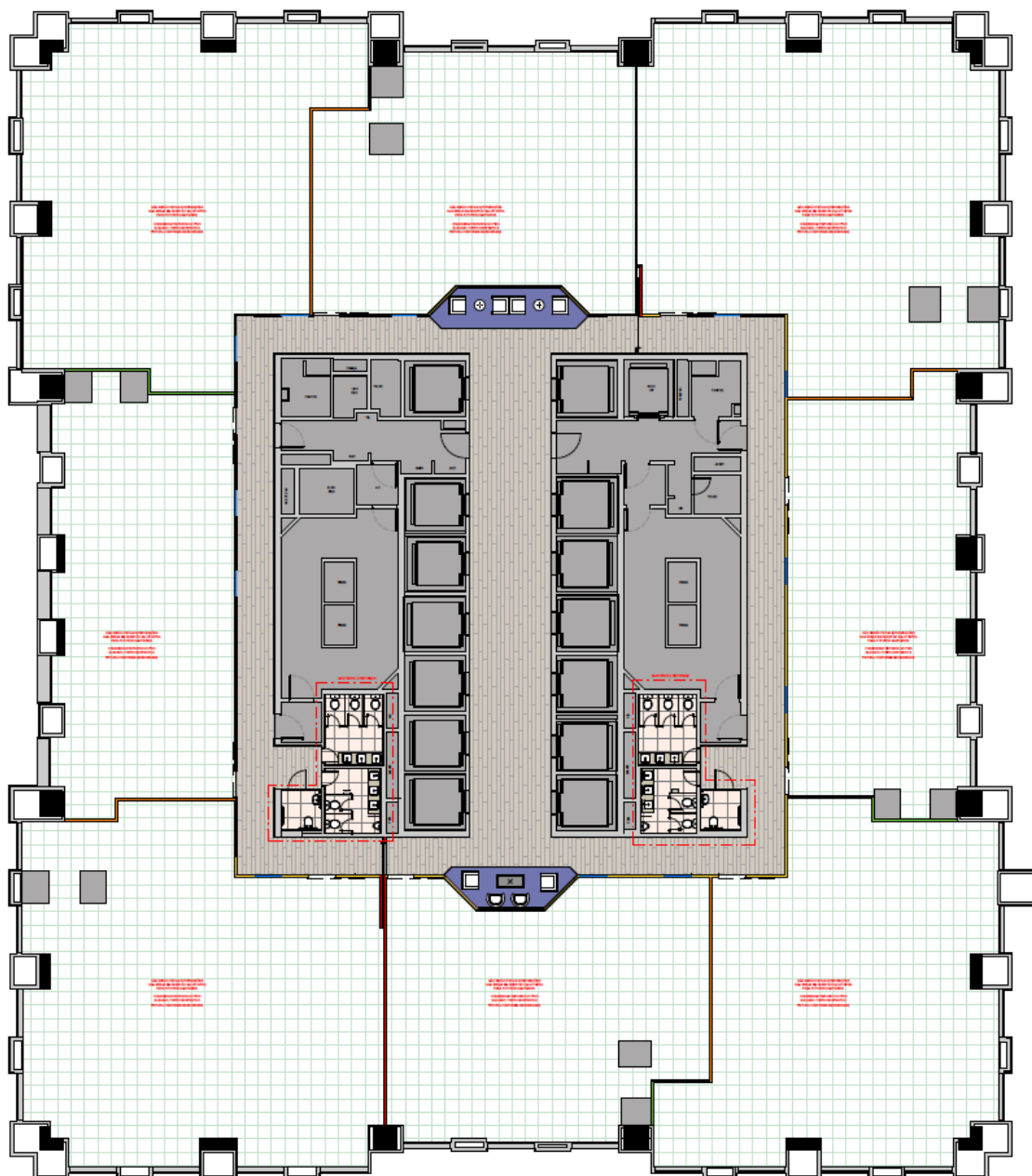
A ITS Informov foi contratada para execução da obra no formato de empreitada global, pelo valor de R\$ 6.648.662,99. O escopo incluiu todos os custos, diretos e indiretos, como fornecimento de material, mão de obra, administração, gerenciamento, assessorias e/ou consultorias técnicas, controle de qualidade 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.

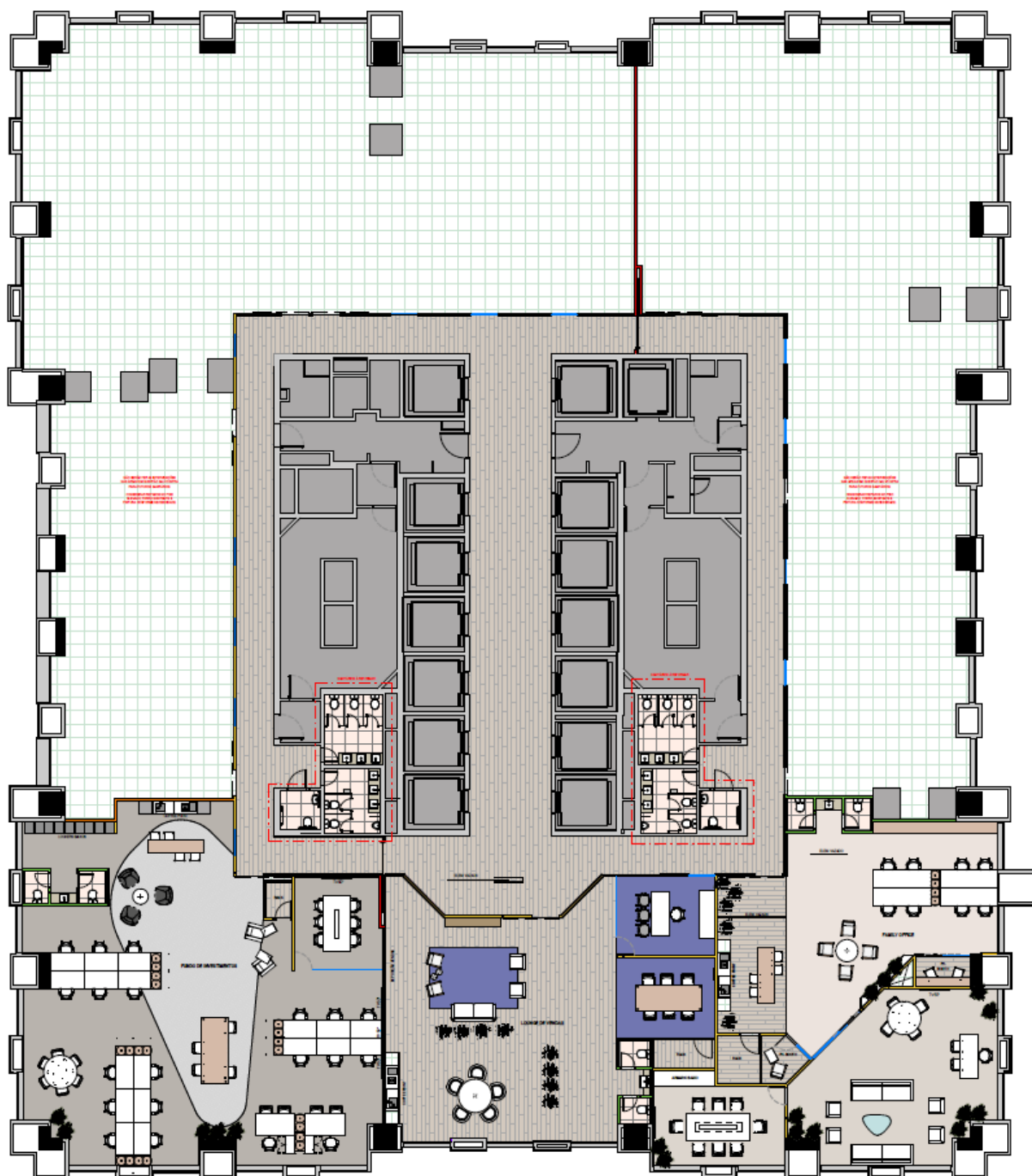
	Indiretos	5º andar	6º andar	13º andar	Total
Obra Civil	440.540,97	1.972.648,61	2.740.431,54	615.116,81	5.768.737,93
Mobiliário	0,00	98.376,48	273.170,02	0,00	371.546,50
Banheiros	0,00	201.053,15	201.050,48	106.274,93	508.378,56
Total	440.540,97	2.272.078,24	3.214.652,04	721.391,74	6.648.662,99

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.

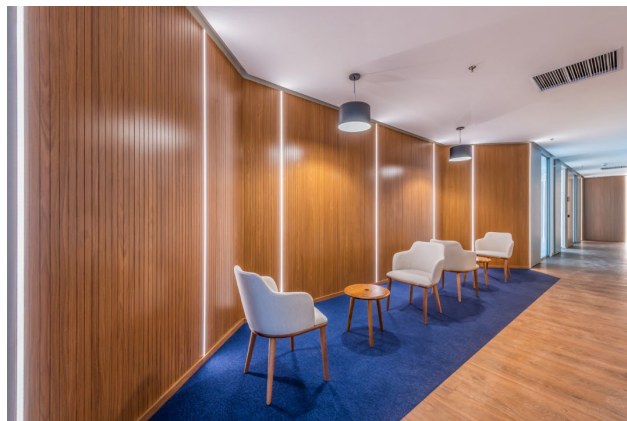
IMPLANTAÇÃO - 6º PAVIMENTO



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.

5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO





Imagens: Mauricio Moreno.@mmorenofoto

Ainda, em ambos os andares, os sanitários da área comum também passaram por reforma, contemplando o novo estilo arquitetônico proposto para os andares. As paredes receberam revestimento em tom de mármore com acabamento em madeira, as divisórias foram substituídas por elementos em madeira e vidro, as louças e metais foram substituídos por itens compatíveis com o padrão do empreendimento e foram instalados espelhos e luminárias decorativas.

SANITÁRIOS



COMERCIALIZAÇÃO

A JLL foi contratada para comercialização do edifício no início de 2022. A equipe trabalha para atrair empresas de diversos portes, com atenção especial aos novos conjuntos, de modo a reposicionar o prédio no mercado e divulgar o novo modelo de ocupação possível no Continental Tower.

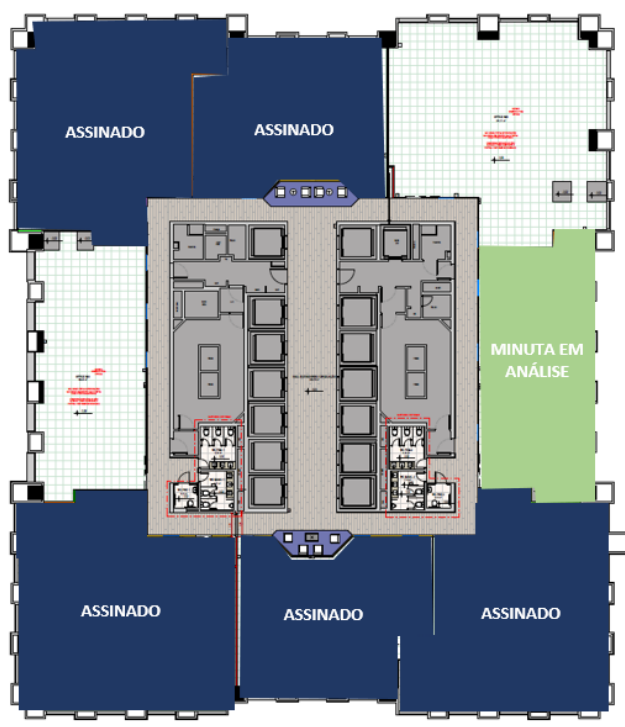
No mês de outubro, o Fundo firmou um Contratos de Locação para parte determinada do 5º (quinto) andar, com 201,39m2 de área locável.

Até o momento, 3.078,79 m2 foram locados nos 5º e 6º pavimentos do edifício. A área representa 77,6% da área dos pavimentos reestruturados e 12,4% da área locável total do Fundo.

A locação que está em fase de discussão de minuta totaliza 203,89 m2 e há mais 169,12 m2 com negociação ativa, conforme croqui de ocupação dos andares abaixo.

Status Locações	Área Locável	Percentual Área 5º e 6º Andar	Percentual Área Fundo
Contrato Assinado	2.877,40	72,5%	11,6%
Minuta em Análise	405,28	10,2%	1,6%
Em Negociação	169,12	4,3%	0,7%
Total	3.451,80	87,0%	13,9%

5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de outubro de 2022.

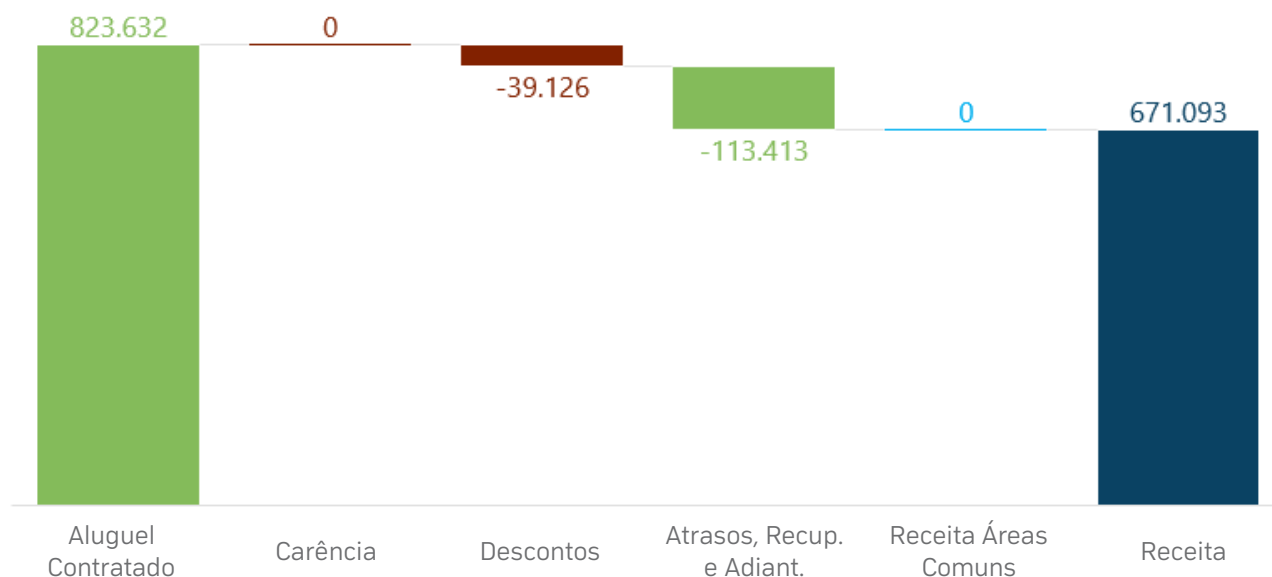
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	out-22	2022	12 meses
Receita Imobiliária	671.093	5.825.339	7.002.660
Imóveis	671.093	5.469.213	6.477.518
Receita Áreas Comuns	-	356.126	525.142
Outras Receitas	87.387	334.077	403.277
Renda Fixa	87.387	334.077	403.277
Total de Receitas	758.480	6.159.415	7.405.937
Despesas Imobiliárias	(543.422)	(5.428.852)	(6.354.106)
Despesas Operacionais	(140.334)	(1.427.224)	(1.649.278)
Total de Despesas	(683.756)	(6.856.076)	(8.003.385)
Resultado Operacional	74.724	(696.661)	(597.448)
Lucro Operações	506.012	506.012	506.012
Resultado CJCT11	580.736	(190.649)	(91.436)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,20	(0,01)	(0,02)
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 (OUTUBRO/22)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de outubro, 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\$ 34.091.548,25 caixa, aplicados em fundo de renda fixa. O volume alto aplicado é referente à venda parcial do imóvel que ocorreu dia 31 de outubro de 2022.

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%.

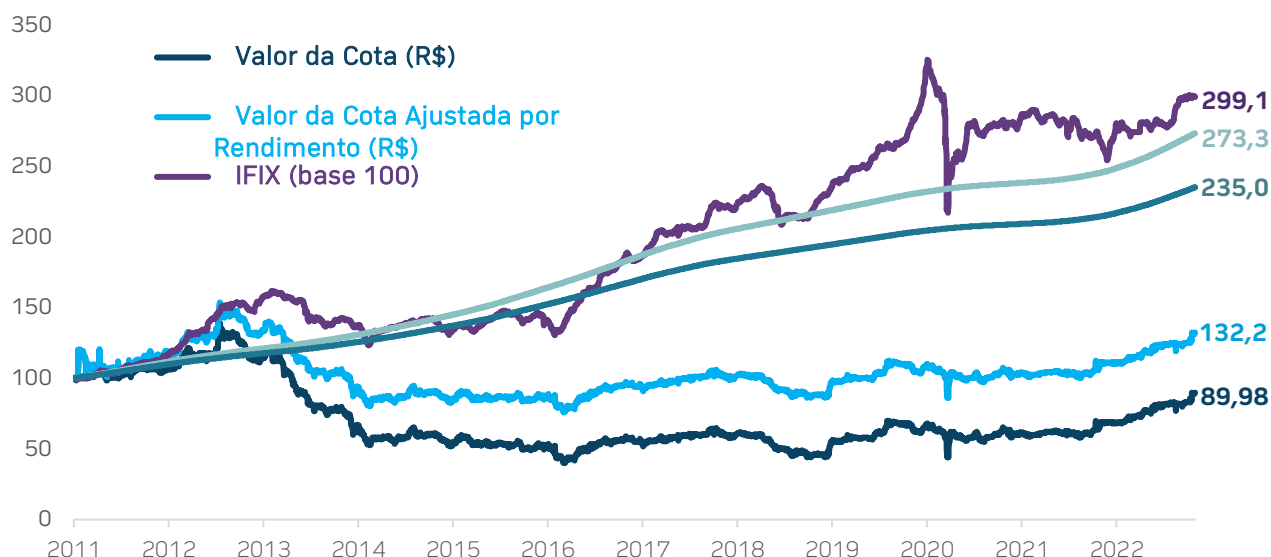
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)	out-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	83,00	68,00	63,00	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	6,73%	25,86%	34,26%	-10,02%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,73%	25,86%	34,26%	46,96%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	127,14%	31,96%	34,26%	3,31%
% CDI Líquido	776%	306%	353,64%	34,65%
Retorno Total Bruto	8,4%	32,3%	42,8%	32,3%
IFIX	0,0%	6,7%	10,2%	N/A*
% do IFIX	38695%	486%	422%	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.



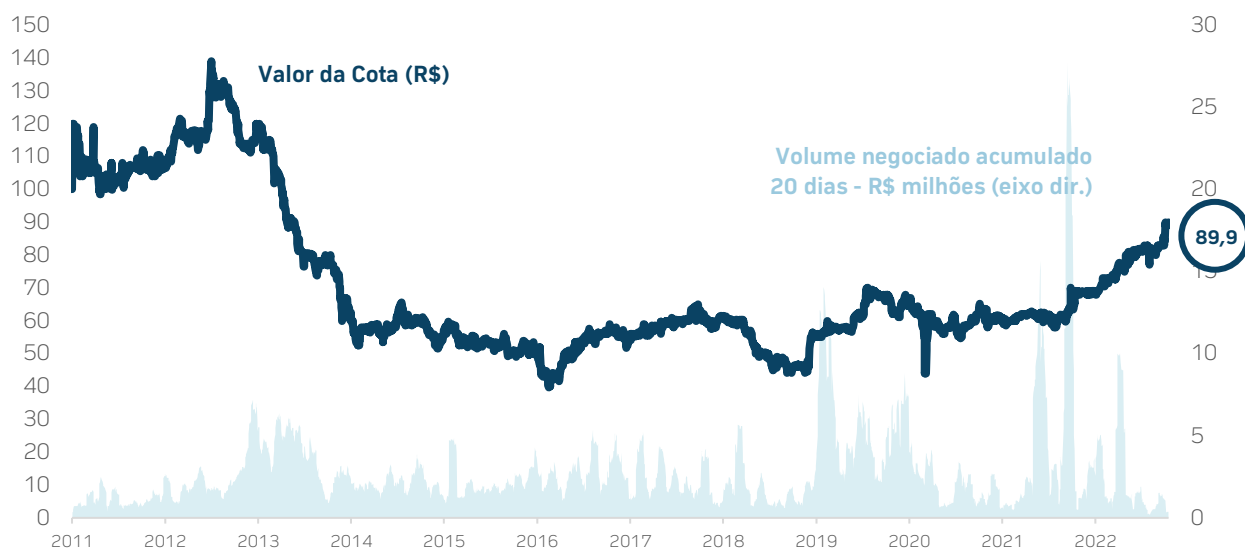
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 89,98 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 258,24 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 85,58. No mês de outubro-22, o Fundo esteve presente em 75% dos pregões da B3.

Negociação B3	out-22	2022	12 meses
Presença em pregões	75%	79%	80%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,4	22,4	27,2
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	10,5%	13,0%

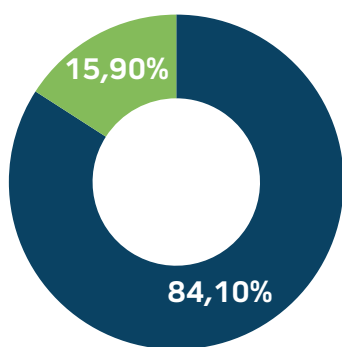
Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática.

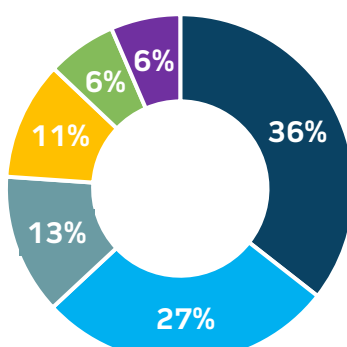
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

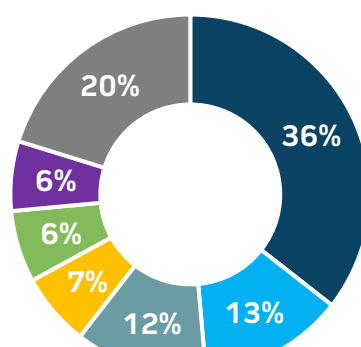
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Indústria
■ Serviços
■ Saúde e Beleza
■ Tecnologia
■ Telecomunicações
■ Outros

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% ABL)



■ GE
■ Seven
■ FC Financeira
■ Zebra
■ Motorola
■ Mattos Engelberg
■ Outros

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

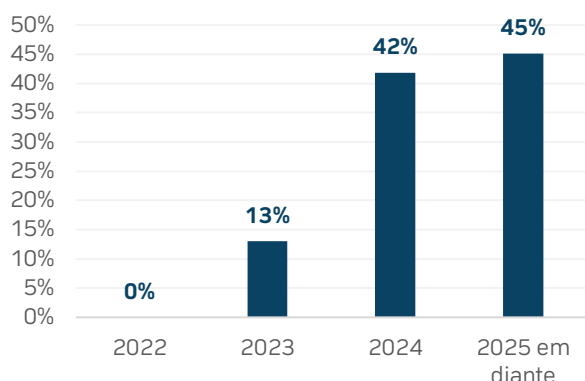
Imóveis
1

Área bruta locável
24.789,77 m ²

Vacância física
40,0%

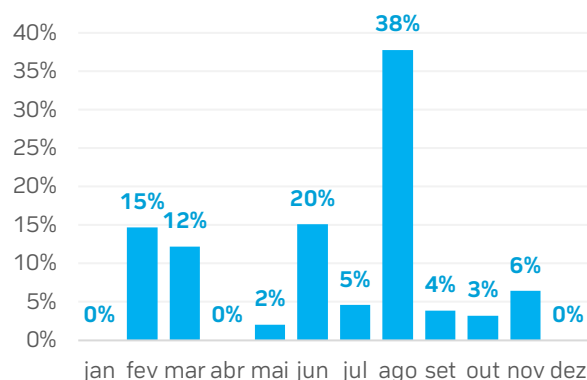
Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



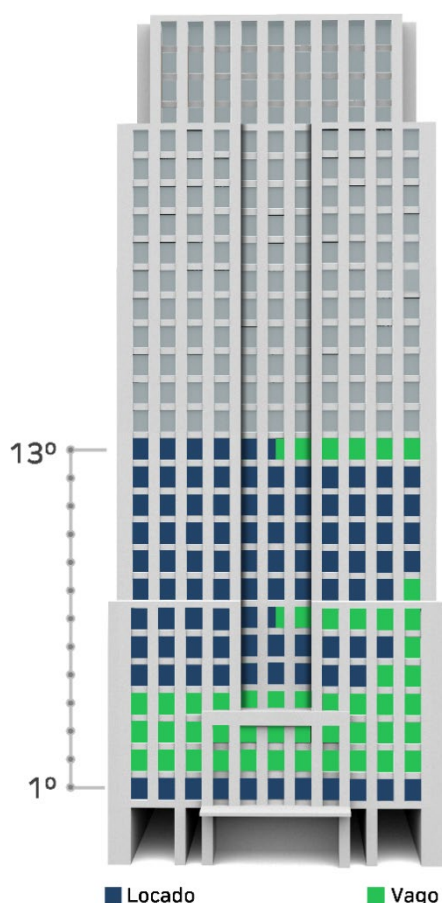
Fonte: Hedge.

Com as novas locações, dos conjuntos 11 e 12 e parte do 5º e 6º pavimento, com área locada de 5.063 m² a taxa de vacância passou a ser de 40,0% em outubro.

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 (73,41% DA CARTEIRA)

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 49,2%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 24.789,77 m²
--------------------------------	-------------------------------	------------------------------

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.

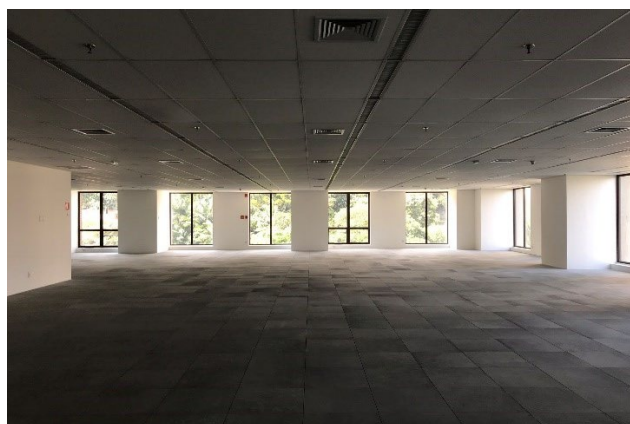
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento 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 **31 de outubro de 2022**, 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na 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, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 30 de setembro de 2022, o Fundo concluiu nesta data a alienação dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 131 e 132 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, nº 4.800, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.276 a 212.279 e 212.287 e 212.288 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, perfazendo um total de 5.109,22 m² de área privativa e 5.650,45 m² de área locável ("Imóveis"), pelo valor total de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("Preço").

Conforme deliberado na AGE, com a lavratura da escritura de compra e venda realizada nesta data, o Fundo recebeu o montante de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço. O valor remanescente, equivalente a 80% (oitenta por cento) do Preço, será pago em 180 (cento e oitenta) dias contados desta data e será reajustado diariamente por um índice equivalente à média do IPCA e do CDI até a liquidação da respectiva parcela e está garantido por alienação fiduciária dos Imóveis.

Os Imóveis foram adquiridos pelo Fundo em 28 de fevereiro de 2013. Até a presente data, considerando os custos de aquisição e benfeitorias realizadas, o investimento total pelo Fundo foi de R\$ 62.469.939,22 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, novecentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos). A operação gerará um lucro líquido de custos de R\$ 2.530.060,78 (dois milhões, quinhentos e trinta mil, sessenta reais e setenta e oito centavos), equivalente a 4,05% (quatro inteiros e cinco centésimos por cento) em relação ao valor do investimento, o qual ainda será acrescido do valor da correção monetária da segunda parcela. O valor da operação foi de 32,92% (trinta e dois inteiros e noventa e dois centésimos por cento) superior ao valor contábil dos Imóveis, atualizado até esta data, com base no laudo de avaliação realizado em agosto de 2022.

Desta forma, conforme proposto e deliberado na AGE, a Administradora procederá com a amortização parcial de cotas no montante de R\$ 66.150.066,00 (sessenta e seis milhões, cento e cinquenta mil e sessenta e seis reais), equivalente ao valor bruto de R\$ 21,0669 (vinte e um reais e seiscentos e sessenta e nove décimos de milésimos de real) por cota, cujas condições e procedimentos serão oportunamente divulgados pela Administradora.

Aos cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da amortização, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato.

Em **26 de outubro de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" e "Intermediário Líder"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, 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 do prazo para exercício, pelos Cotistas do Fundo, do Direito de Subscrição das Sobras de Cotas e o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "3ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Considerando que, previamente à liquidação do exercício do Direito de Sobras, houve manifestação de interesse na subscrição de Montante Adicional de Sobras não colocadas por Cotistas em volume superior à quantidade de Sobras disponíveis, foram subscritas 270.000 (duzentas e setenta mil) Cotas da 3ª Emissão, pelo preço por Cota de R\$ 80,61 (oitenta reais e sessenta e um centavos) ("Preço por Cota"), correspondentes ao montante total de R\$ 21.764.700,00 (vinte e um milhões, setecentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais), com a alocação dos Montantes Adicionais solicitados. Dessa forma, com a liquidação das Sobras, foi distribuído o Montante Total da Oferta Restrita, e encerrada a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e Direito de Sobras recebeu, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquiridas, o qual será convertido

em Cotas na abertura dos mercados do dia 4 de novembro de 2022, podendo ser livremente negociadas na B3 apenas a partir dessa data.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 3ª 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 2022. A partir de novembro de 2022, com a conversão do recibo de Cotas da 3ª 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 realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 9 de junho de 2022, a qual aprovou a 3ª 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 **30 de setembro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjo 112 (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 28,74% (vinte e oito inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas em posição de conflito de interesses relativamente à Ordem do Dia que participaram da Consulta Formal e os Cotistas vinculados não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472. Em relação à Ordem do Dia, pela unanimidade de votos dos cotistas, representando 28,77% (vinte e oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) da base votante do Fundo, foi aprovado o encerramento das tratativas referentes à venda dos conjuntos 21, 22, 31, 32, 41, 42 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, 4.800, e Rua Armando Petrella, no 13º Subdistrito Butantã, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.266 a 212.271 e 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, considerando, por conseguinte, não concretizada a negociação aprovada na assembleia geral extraordinária do Fundo realizada por consulta formal concluída em 9 de junho de 2022.

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

Em **21 de setembro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjo 112 (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 28,74% (vinte e oito inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas em posição de conflito de interesses relativamente à Ordem do Dia que participaram da Consulta Formal e os Cotistas vinculados não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472. Em relação à Ordem do Dia, pela unanimidade de votos dos cotistas, representando 28,77% (vinte e oito inteiros e setenta e sete centésimos por cento) da base votante do Fundo, foi aprovado o encerramento das tratativas referentes à venda dos conjuntos 21, 22, 31, 32, 41, 42 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, 4.800, e Rua Armando Petrella, no 13º Subdistrito Butantã, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.266 a 212.271 e 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, considerando, por conseguinte, não concretizada a negociação aprovada na assembleia geral extraordinária do Fundo realizada por consulta formal concluída em 9 de junho de 2022.

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

Em **15 de setembro 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora ("Gestora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), apresentou a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora e da Gestora"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de setembro de 2022 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre a venda dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 131 e 132 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, nº 4.800, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.276 a 212.279 e 212.287 e 212.288 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, perfazendo um total de 5.109,22 m² de área privativa e 5.650,45 m² de área locável ("Imóveis"), pelo valor total de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("Preço"). O pagamento do Preço será realizado em 2 (duas) parcelas sendo (i) 20% (vinte por cento) pagos na data da lavratura da escritura de compra e venda; (ii) 80% (oitenta por cento) após 180 (cento e oitenta) dias da 1ª parcela. A parcela (ii) será reajustada diariamente por um índice equivalente à média do IPCA e do CDI, contados desde o dia da assinatura da escritura até a liquidação da respectiva parcela e estará garantida por alienação fiduciária do Imóvel, 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\$ 66.150.000,00 (sessenta e seis milhões, cento e cinquenta mil reais), sendo R\$ 11.025.000,00 (onze milhões e vinte e cinco mil reais) em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da primeira parcela e o restante em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da segunda parcela, 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 passe a ser a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, das unidades remanescentes. A Proposta de Aquisição e o seu aceite pela Consulta Formal são condicionados a: (i) diligência satisfatória pelas partes; (ii) captação de recursos para pagamento do Preço pelo proponente; (iii) conclusão de operação precedente pelo proponente; (iv) aprovação pela presente Consulta Formal; (v) o não exercício do direito de preferência dos locatários do Imóvel; (vi) as partes chegarem a um acordo em relação a minuta do Compromisso de Venda e Compra; e (vii) que a lavratura da escritura de compra e venda se dê, impreterivelmente, até a data de 31 de outubro de 2022.

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

Em **15 de setembro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (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"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de setembro de 2022 ("Consulta Formal"), a fim de, tendo em vista o recebimento, nesta data, de proposta de aquisição, abaixo definida, deliberar sobre a venda dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 131 e 132 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, nº 4.800, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.276 a 212.279 e 212.287 e 212.288 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, perfazendo um total de 5.109,22 m² de área privativa e 5.650,45 m² de área locável ("Imóveis"), pelo valor total de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("Preço"). O pagamento do Preço será realizado em 2 (duas) parcelas sendo (i) 20% (vinte por cento) pagos na data da lavratura da escritura de compra e venda; (ii) 80% (oitenta por cento) após 180 (cento e oitenta) dias da 1ª parcela. A parcela (ii) será reajustada diariamente por um índice equivalente à média do IPCA e do CDI, contados desde o dia da assinatura da escritura até a liquidação da respectiva parcela e estará garantida por alienação fiduciária dos Imóveis, 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\$ 66.150.000,00 (sessenta e seis milhões, cento e cinquenta mil reais), sendo R\$ 11.025.000,00 (onze milhões e vinte e cinco mil reais) em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da primeira parcela e o restante em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da segunda parcela, 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 passe a ser a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, das unidades remanescentes. A Proposta de Aquisição e seu

aceite pela Consulta Formal são condicionados a: (i) diligência satisfatória pelas partes; (ii) captação de recursos para pagamento do Preço pelo proponente; (iii) conclusão de operação precedente pelo proponente; (iv) aprovação pela presente Consulta Formal; (v) o não exercício do direito de preferência dos locatários dos Imóveis; (vi) as partes chegarem a um acordo em relação a minuta do Compromisso de Venda e Compra; e (vii) que a lavratura da escritura de compra e venda se dê, impreterivelmente, até a data de 31 de outubro de 2022.

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

Em **06 de setembro 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 Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (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"), convidou os cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 21 de setembro de 2022 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre o encerramento das tratativas referentes à venda dos conjuntos 21, 22, 31, 32, 41, 42 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, 4.800, e Rua Armando Petrella, no 13º Subdistrito Butantã, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.266 a 212.271 e 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, considerando, por conseguinte, não concretizada a negociação aprovada na assembleia geral extraordinária do Fundo realizada por consulta formal concluída em 9 de junho de 2022.

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

Em **06 de setembro 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 Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora ("Gestora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), apresentou aos cotistas do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora e da Gestora"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 21 de setembro de 2022 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre o encerramento das tratativas referentes à venda dos conjuntos 21, 22, 31, 32, 41, 42 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, 4.800, e Rua Armando Petrella, no 13º Subdistrito Butantã, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.266 a 212.271 e 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, considerando, por conseguinte, não concretizada a negociação aprovada na assembleia geral extraordinária do Fundo realizada por consulta formal concluída em 9 de junho de 2022.

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

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 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 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br