

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



DEZEMBRO 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	15
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	18
ED. CONTINENTAL TOWER	20
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	23
DOCUMENTOS	25



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\$ 64,18

COTA DE MERCADO

R\$ 70,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 219,8 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.140.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.204

ABL PRÓPRIA

19.139 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

Iniciamos nossa carta desse mês desejando aos nossos amigos e investidores um 2023 com muita prosperidade e sucesso em seus investimentos e estratégias.

O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. O mês terminou com o IBOVESPA caindo 2,45% e o IFIX inalterado. O real se valorizou 1,44% e as taxas de juro embutidas nos contratos futuros de DI tiveram na média uma pequena queda entre 0,10% e 0,50%. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 9,25%, encerrou o ano a 13,75%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,57% para 12,61%. Esses resultados nos mostram que realmente 2022 foi o ano de consagração da renda fixa, como reforçam os números positivos em relação à captação de recursos para essa classe de ativos que terminou o ano com a entrada de mais de R\$ 300 bilhões nas mais diversas categorias e produtos que a ela pertencem ou mesmo correlatos como CRA, CRI, LCA, LCI, etc.

A verdade é que, desde o resultado das eleições, o mercado vem enfrentando uma realidade muito diferente do que se esperava inicialmente. Cabe lembrar que o governo Lula foi eleito por uma diferença inferior a 1% dos votos válidos e não existe dúvida alguma sobre o fato de que essa diferença só foi alcançada pelo apoio que teve de partidos de centro, além das diversas lideranças do mercado financeiro e expoentes de peso do setor de serviços e indústria que acreditaram que o terceiro mandato de Lula seria parecido com o seu primeiro mandato. Mais importante ainda, acreditavam que seria quase como uma frente ampla, com espaço para políticas que trouxessem a manutenção de práticas já consolidadas de gestão econômica alinhadas com uma maior atenção aos programas sociais, principalmente o já esperado aumento dos valores destinados ao Auxílio Brasil, além de um destaque importante para as políticas ambientais.

Ao longo de novembro, o mercado foi percebendo pelos discursos de Lula, que ele estava longe de ser aquele presidente que tomou posse em 2003 e que o protagonismo nesse início de governo será inegavelmente do PT. A partir do anúncio dos ministros escolhidos para comandar as pastas mais importantes do novo governo, a ficha dos investidores caiu: o Lula de 2023 poderá ser mais parecido com a Dilma de 2011 ou pior ainda, com a Dilma de 2015. Infelizmente, esse começo de governo nos faz acreditar que o PT e Lula não aprenderam nada com a experiência fracassada do governo Dilma no campo econômico e isso faz com que o mercado apresente um grande aumento de volatilidade desde o fim de 2022, crescendo ainda mais no começo de 2023. Será trágico para a nossa economia se a razão no campo de políticas econômicas não prevalecer. Não existe espaço para aventuras como a chamada “nova matriz econômica” de Dilma e Mantega. Digamos que já se esperava uma paralização em algumas diretrizes que prevaleceram nos últimos anos, nas privatizações, por exemplo. Mas retrocessos como mexer nas leis trabalhistas ou nas questões relativas à previdência é muita estupidez. A manutenção da desoneração dos combustíveis indo contra o anúncio da volta da tributação feito por Haddad no dia anterior, só mostra o nível de politização que as decisões econômicas podem enfrentar. O Brasil precisa de continuidade nas políticas públicas que deram certo e de humildade para copiar políticas públicas de outros países que se mostraram vitoriosas, onde as nossas não tem funcionado. Enfim, cabe lembrar que não nos cabe fazer julgamentos políticos, mas não podemos deixar de manifestar nossa opinião nas questões econômicas que afetam o resultado dos diversos produtos que fazemos gestão.

Acreditamos que o bom senso vai prevalecer e, após um começo de ano bastante conturbado, as questões de cunho fiscal não venham a atrapalhar a política monetária conduzida pelo Banco Central do Brasil. Na nossa opinião, ainda veremos o início do ciclo de suavização da política monetária em 2023 e com isso, a reação dos ativos de renda variável como fundos de investimento imobiliário e ações.

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. 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 novembro, o Fundo recebeu notificação referente à rescisão antecipada da locatária ocupante da totalidade do 1º pavimento. O contrato de locação havia sido firmado em março-22, porém, a locatária não chegou a ocupar o imóvel.

O acordo referente à rescisão já foi concluído de modo que a locatária entregou as chaves do imóvel em 17 de novembro de 2022 e segue efetuando os valores relativos à rescisão, multa, aviso prévio, bem como devolução de carência e descontos concedidos. O valor total a ser pago equivale a aproximadamente 7 (sete) meses da locação, considerando o aluguel vigente e despesas de condomínio e IPTU.

Uma vez que o imóvel foi devolvido nas exatas condições do recebimento, o espaço já estava pronto para receber as obras de reconfiguração do andar, iniciadas em dezembro de 2022, no mesmo conceito realizado para o 5º e 6º pavimento.

Informações adicionais e detalhamento sobre a obra e cronograma estão apresentados neste relatório.

No mês de dezembro de 2022, o Fundo firmou Contrato de Locação para parte determinada do 6º (quinto) andar, com 203,89m² 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.

Nos 5º e 6º pavimentos, dos dezesseis novos conjuntos entregues em março-22, treze foram locados, doze contratos consideraram a realização das obras de adequação pelo Fundo e apenas um foi locado no formato open space, de modo que o locatário foi responsável pela execução das obras. Considerando os doze conjuntos reformados pelo Fundo, três deles se tratava dos escritórios modelo, entregues junto à obra de adequação dos andares, quatro foram entregues durante o ano de 2022, dois conjuntos tiveram as chaves entregues no início de janeiro-23 e três conjuntos se encontram atualmente em obras, com previsão de entrega ainda no primeiro trimestre.

Até o momento, 3.282,68 m² foram locados nos 5º e 6º pavimentos do edifício. A área representa 82,7% da área dos pavimentos reestruturados e 17,2% da área locável total do Fundo. A taxa de vacância apresentada neste relatório considera apenas os conjuntos que já tiveram as chaves entregues, ou seja, conjuntos onde os locatários já foram imitados na posse dos imóveis.

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

OBRAS E MELHORIAS

Conforme já tratado em relatórios anteriores, em março de 2022 o Fundo 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.

Relembrando o histórico, 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 Capital Building se encontrava 100% locado e 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.

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 e um café Starbucks.

Ainda assim, vê-se que 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.

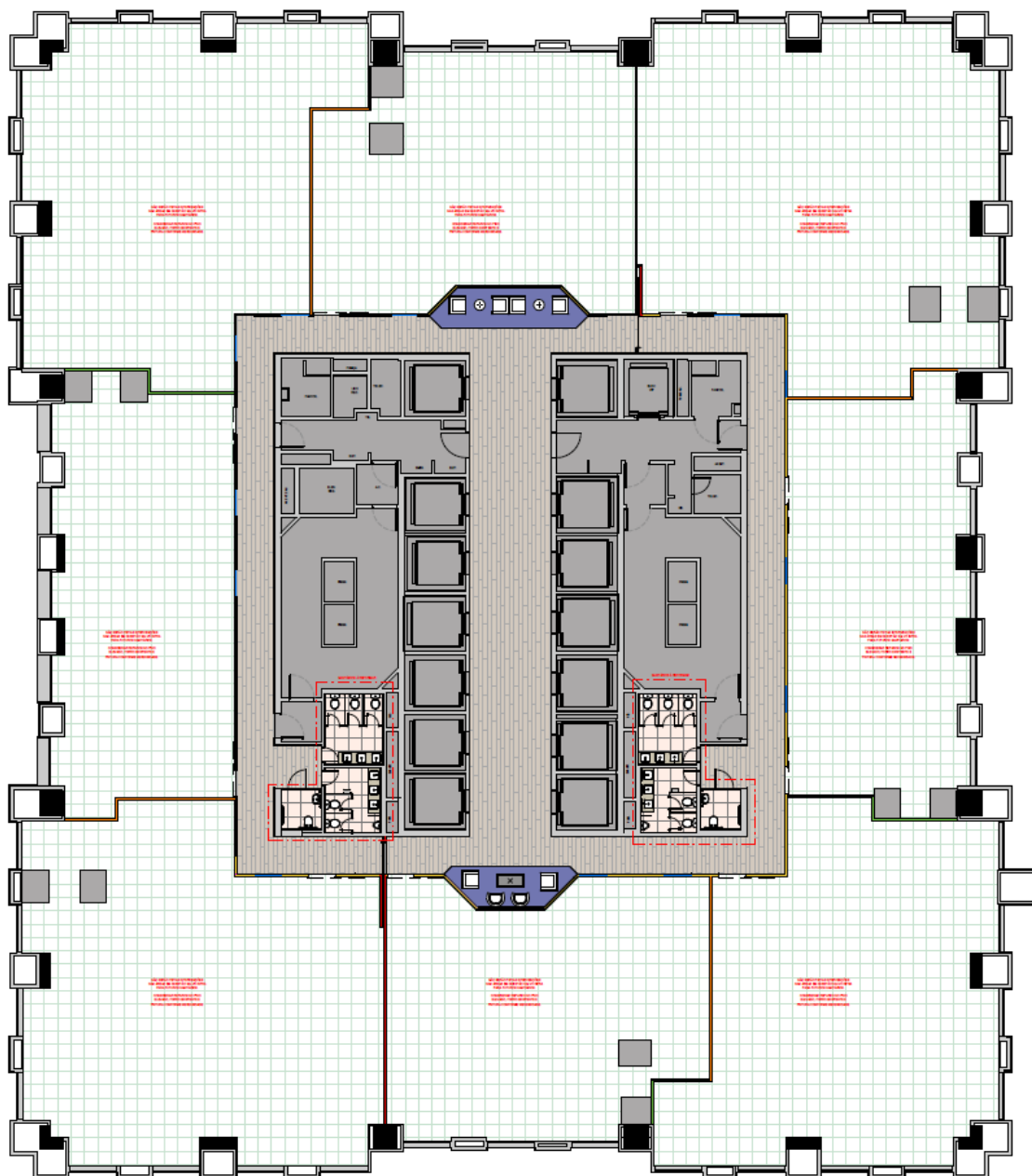


Procurando, então, trazer novas possibilidades para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, o Fundo contratou em 2021 um projeto para divisão do andar em até oito conjuntos, em três opções de plantas distintas, com possibilidades de espaços flexíveis.

Para que fosse possível definir a melhor subdivisão, foram levados em consideração os sistemas e instalações existentes nos andares, assegurando o cumprimento das normas de segurança contra incêndio e reduzindo a necessidade de adaptação da infraestrutura, com consequente redução dos custos de obra. No novo layout, as áreas de corredor são computadas na locação dos conjuntos como área locáveis, evitando a redução das áreas locáveis por andar.

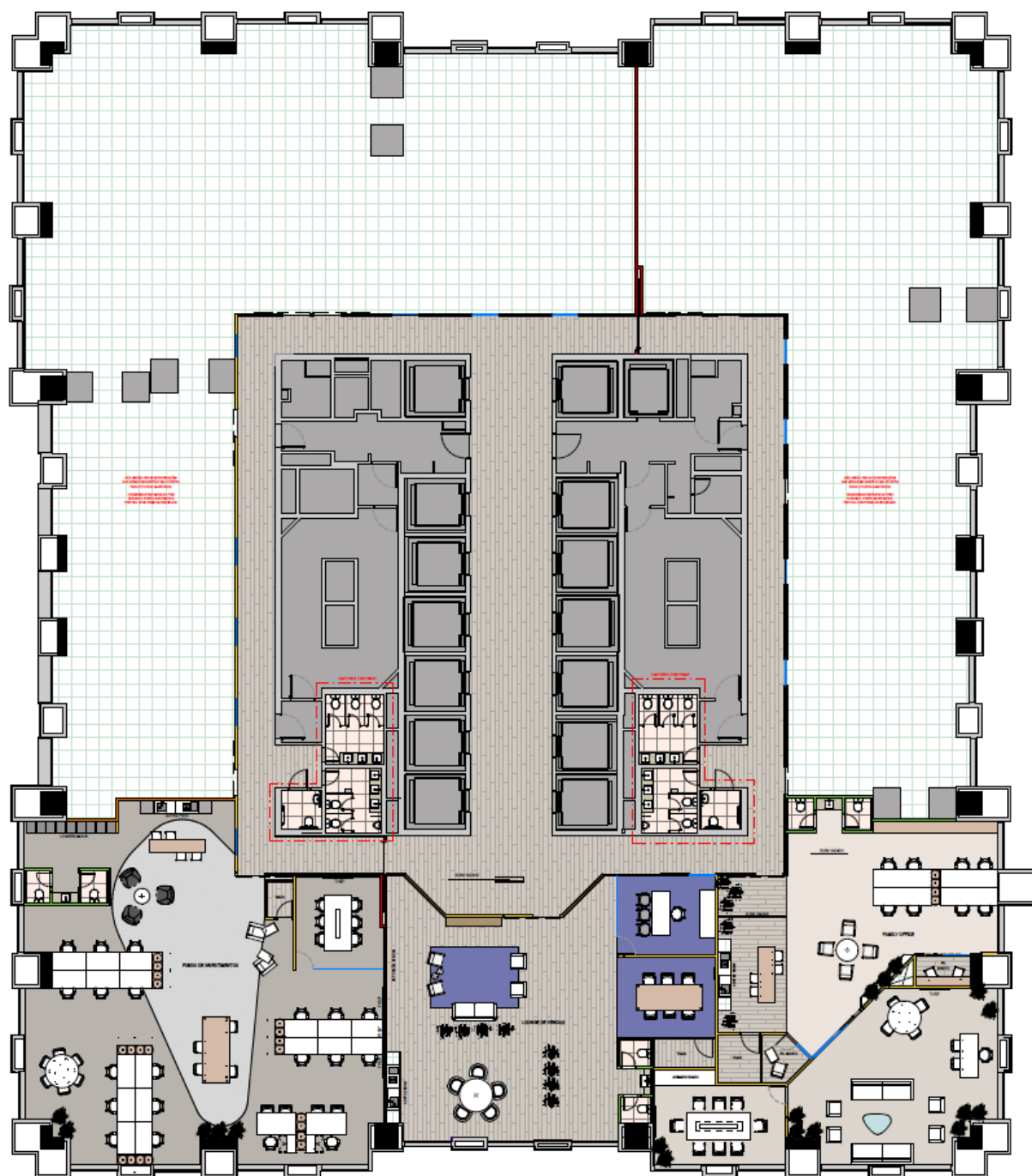
Além de opções para a divisão dos espaços, o trabalho desenvolvido definiu uma nova identidade para os andares do Continental Tower. Foram propostos ambientes flexíveis e sofisticados, com aplicação de diversos materiais, cores, sugestão de mobiliário etc. Nessa linha, para todas as possibilidades estudadas 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.

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.

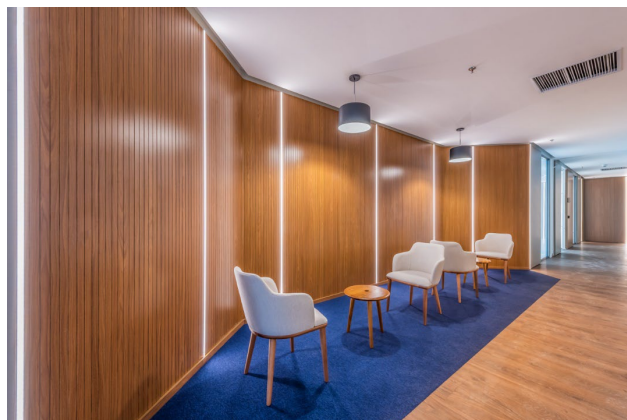
IMPLANTAÇÃO – 6º PAVIMENTO



O sexto pavimento apresenta a mesma metragem de conjuntos, de 147 m² a 230 m². Neste pavimento foram inicialmente entregues dois conjuntos modelo prontos para ocupação e um lounge, focado na recepção de visitantes para comercialização dos escritórios, que já foi adaptado e locado para uso como conjunto corporativo.

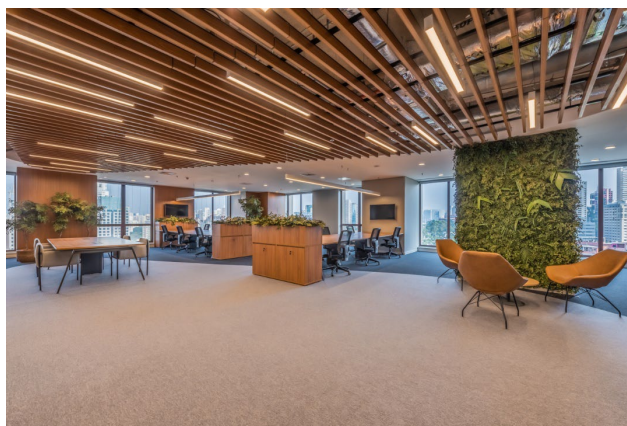
Neste pavimento os demais conjuntos não foram entregues com divisória, possibilitando flexibilidade na ocupação, podendo atender a demandas maiores que 230 m². Porém, toda a infraestrutura hidráulica foi instalada, permitindo a construção de sanitários sem necessidade de intervenções posteriores.

5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO





Imagens: Mauricio Moreno.@mmorenofoto

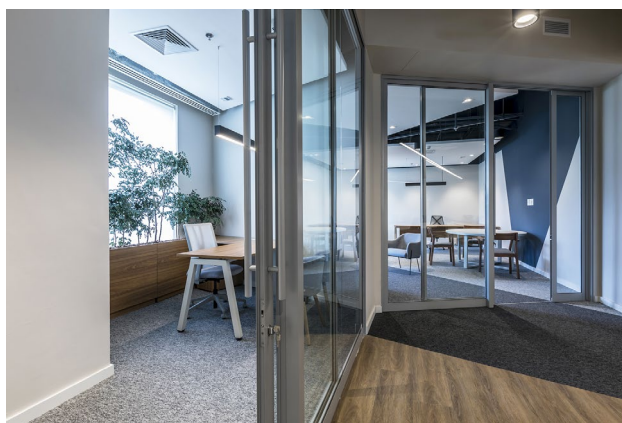
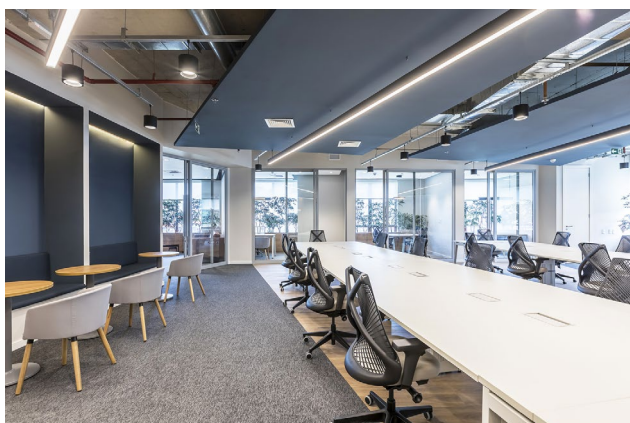
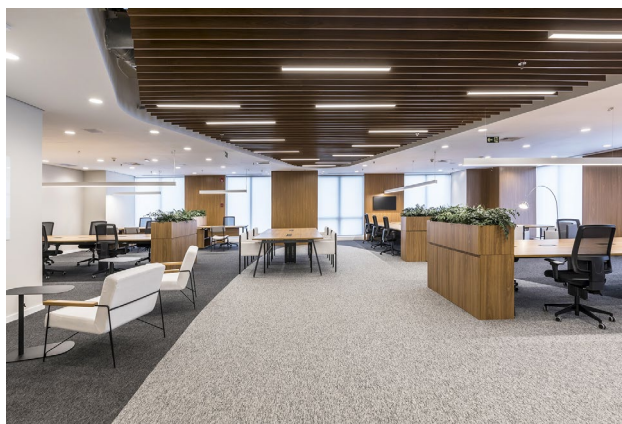
Ainda, em ambos os andares, os sanitários da área comum também passaram por reforma, contemplando o novo estilo arquitetônico proposto para os andares. As paredes receberam revestimento em tom de mármore com acabamento em madeira, as divisórias foram substituídas por elementos em madeira e vidro, as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

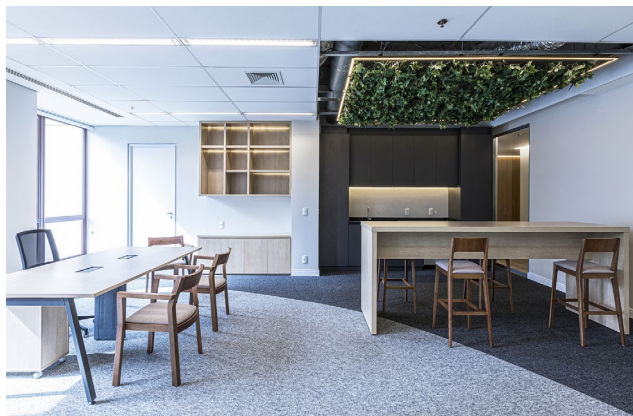
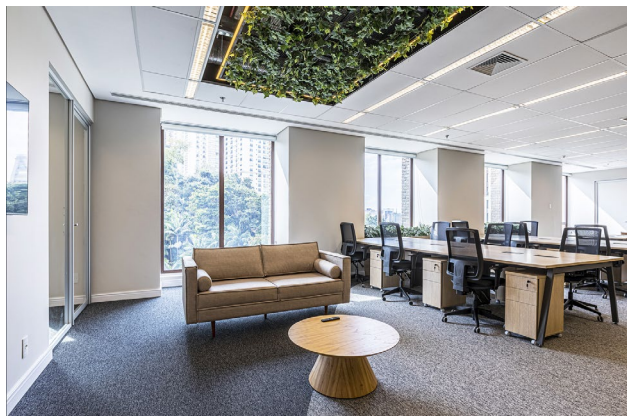
SANITÁRIOS



CONJUNTOS MOBILIADOS – 5º E 6º PAVIMENTOS

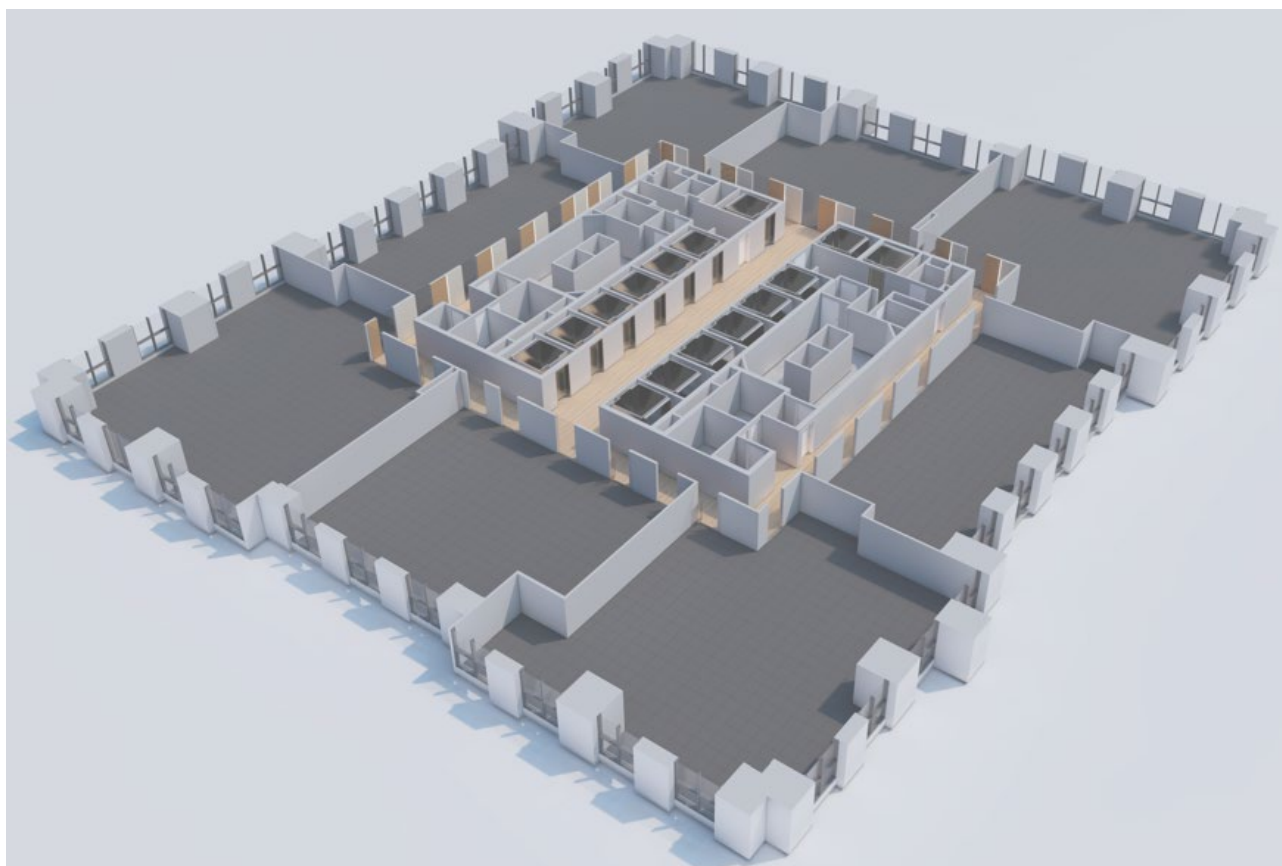
O Fundo vem firmando contratos de locação que contemplam as obras internas nos conjuntos no formato “Turn Key”. Os locatários podem definir a distribuição dos espaços de trabalho e respectivos acabamentos conforme suas necessidades, respeitando o budget estipulado pelas condições comerciais da locação. A equipe técnica do Fundo conduz todo esse processo em conjunto com cada locatário, contando com empresas parceiras que desenvolvem os projetos e executam as obras.





PRÓXIMOS PASSOS – 1º, 2º E 3º PAVIMENTOS

Em continuidade com o plano de reconfiguração dos andares para espaços menores e mais atrativos às demandas do complexo Cidade Jardim, o Fundo contratou em novembro de 2022 a subdivisão do 1º, 2º e 3º pavimentos. O layout a ser desenvolvido, permanece com o mesmo conceito do que foi executado no 5º e 6º andares, contando com 8 unidades independentes de 147 a 230 m² de área BOMA.



Para esta obra, foram contempladas melhorias de infraestrutura apuradas com a experiência do trabalho anterior. Foram discutidas todas as premissas conceituais, técnicas e práticas, tanto a respeito da divisão base dos conjuntos como das demandas específicas de ocupação que temos recebido dos locatários. O resultado final do processo de concorrência para essa obra foi um escopo racional e flexível, utilizando de reengenharias para alcançar melhores resultados com custo em linha com a viabilidade do Fundo.

Os projetos executivos foram iniciados já em novembro de 2022, com a implantação do canteiro de obras e início das demolições na primeira quinzena de dezembro. A entrega dos andares divididos será feita iniciando pelo 3º pavimento em 22 de fevereiro, seguida pelo 2º pavimento em 1º de março e 1º pavimento em 22 de março de 2023.

As obras internas para ocupação dos conjuntos podem ser iniciadas em meio às atividades já contratadas, a depender da evolução das negociações comerciais, sempre com o objetivo de iniciar as locações no menor prazo possível. Nesse sentido também, o Fundo pretende implantar alguns escritórios modelo em formatos flexíveis nos novos pavimentos, iniciando tais obras em fevereiro de forma a reduzir o tempo para locação desses espaços.

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.

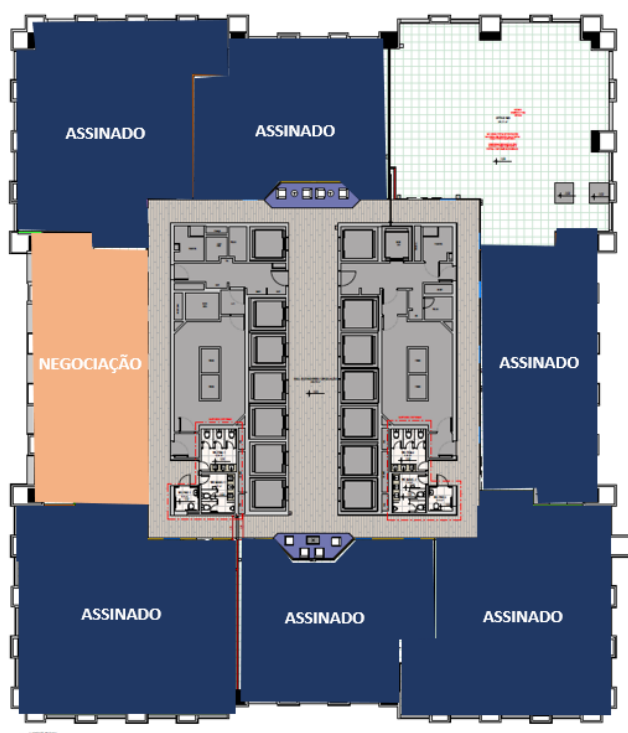
No mês de dezembro de 2022, o Fundo firmou Contrato de Locação para parte determinada do 6º (quinto) andar, com 203,89m² de área locável. O contrato terá início mediante a entrega das chaves do conjunto que receberá as obras a serem realizadas pelo Fundo. O valor de aluguel foi firmado em linha com a viabilidade do investimento realizado para adaptação dos andares.

Até o momento, 3.282,68 m² foram locados nos 5º e 6º pavimentos do edifício. A área representa 82,7% da área dos pavimentos reestruturados e 17,2% da área locável total do Fundo.

Adicionalmente, há duas propostas com negociações ativas, que totalizam 372,87 m², conforme croqui de ocupação dos andares abaixo.

Status Locações	Área Locável	Percentual Área 5º e 6º Andar	Percentual Área Fundo
Contrato Assinado	3.282,68	82,7%	17,2%
Minuta em Análise	-	-	-
Em Negociação	372,87	9,4%	1,9%
Total	3.655,55	92,1%	19,1%

5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

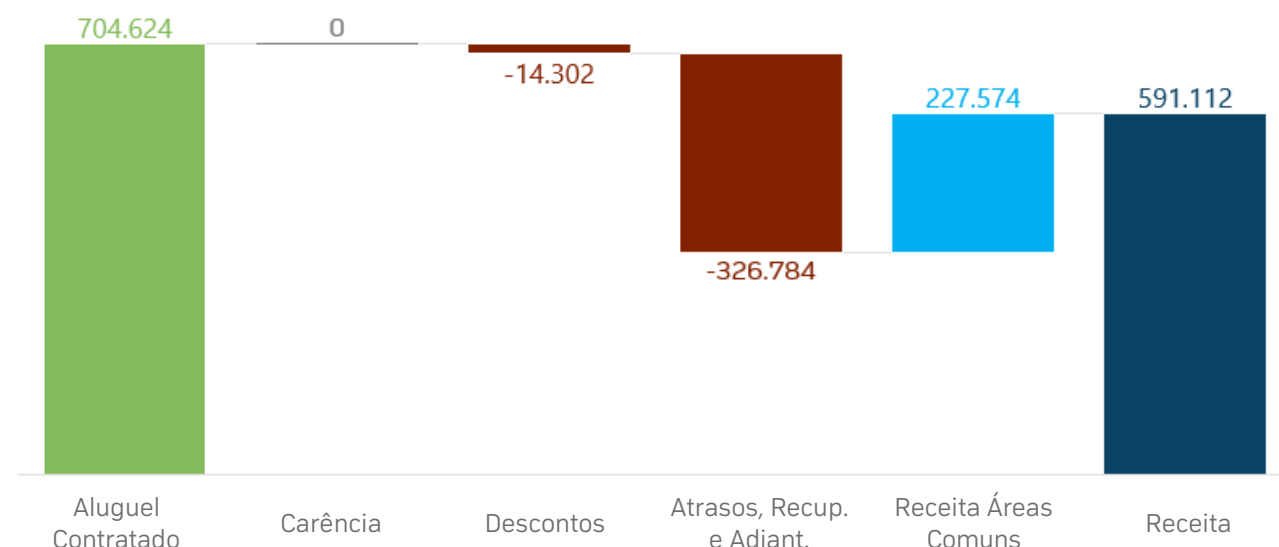
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	dez-22	2º Semestre 2022	2022
Receita Imobiliária	591.185	4.439.098	7.734.820
Imóveis	363.611	4.211.524	7.151.120
Receita Áreas Comuns	227.574	227.574	583.700
Outras Receitas	106.081	416.203	609.661
Renda Fixa	106.081	416.203	609.661
Total de Receitas	697.266	4.855.300	8.344.481
Despesas Imobiliárias	(268.110)	(2.920.571)	(6.124.907)
Despesas Operacionais	(130.986)	(921.438)	(1.740.541)
Total de Despesas	(399.096)	(3.842.009)	(7.865.448)
Resultado Operacional	298.170	1.013.292	479.033
Lucro Operações	-	506.012	506.012
Resultado CJCT11	298.170	1.519.304	985.045
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,09	0,08	0,03
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 (DEZEMBRO/22)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de dezembro, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto. No caixa novembro de 2022 houve um adiantamento de aluguel no valor de R\$ 326.784,48 que seria caixa de dezembro de 2022.

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\$ 21.751.466,24 em aplicações em 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%.

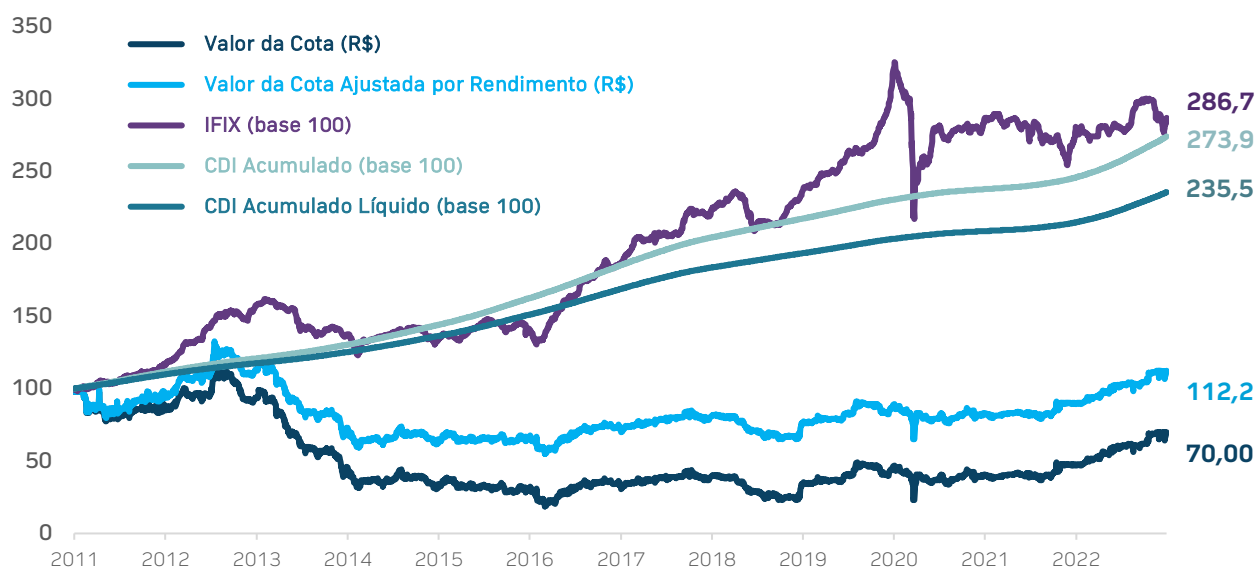
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)	dez-22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	70,00	46,93	78,93
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	53,57%
Ganho de Capital Líq.	-2,86%	35,91%	-13,85%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,00%	39,32%	69,53%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,00%	39,50%	4,51%
% CDI Líquido	-	377%	49,72%
Retorno Total Bruto	-2,9%	44,9%	39,7%
IFIX	-2,2%	0,0%	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\$ 70,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 219,8 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 66,18. No mês de dezembro-22, o Fundo esteve presente em 81% dos pregões da B3.

Negociação B3	dez-22	2022
Presença em pregões	81%	80%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,8	26,2
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	12,8%

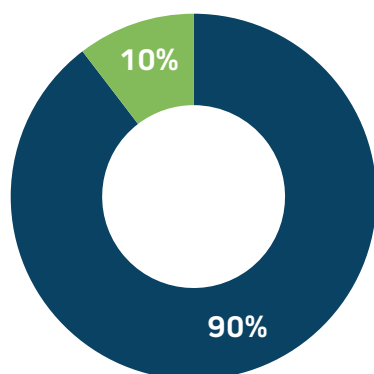
Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

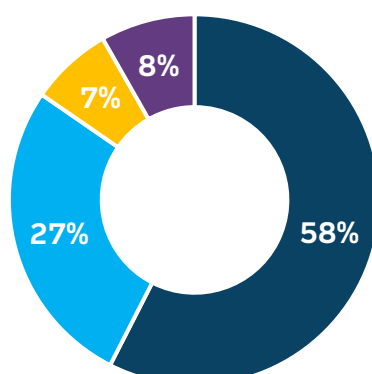
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge.

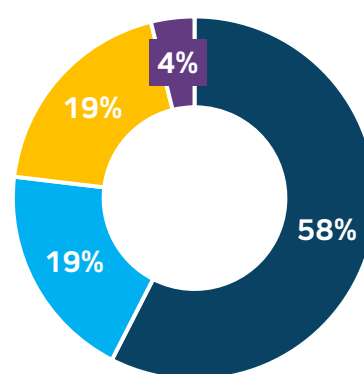
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Indústria ■ Serviços
■ Tecnologia ■ Outros

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% ABL)



■ GE ■ Outros
■ FC Financeira ■ 10x

Fonte: Hedge.

Os Ativos que compõe os investimentos em renda fixa no Fundo são 42% em LCI e 58% em Fundo de Renda Fixa.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis
1

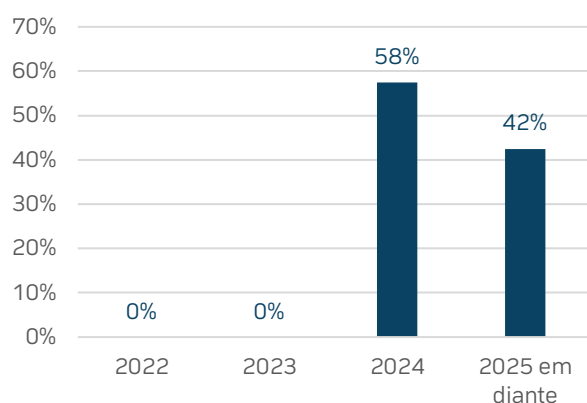
Área bruta locável
19,139 m ²

Vacância física
50,8%*

*Considera áreas vagas e conjuntos em fase de obras de responsabilidade do Fundo.

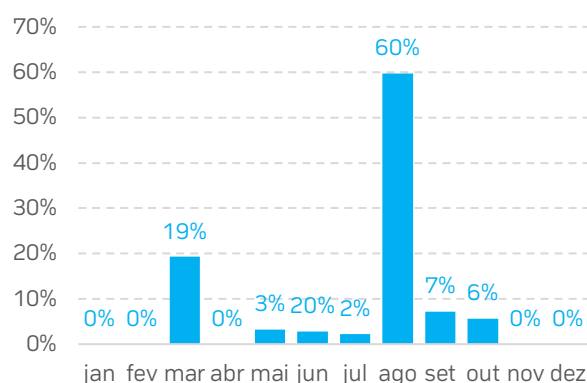
Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



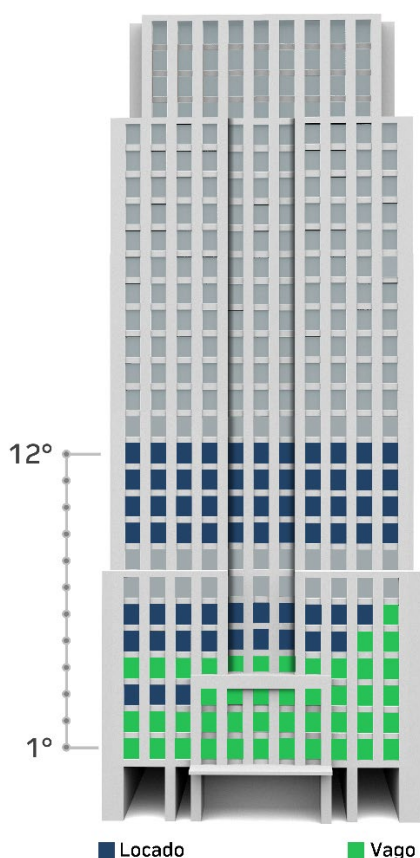
Fonte: Hedge.

Após a venda dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 131 e 132 e da rescisão antecipada dos conjuntos 11 e 12, a taxa de vacância passou a ser de 50,8% em dezembro.

Os andares objeto do fundo estão localizados entre o 1º ao 6º andar e 9º ao 12º andar do edifício Continental Tower (Torre 3), e somam área locável de 19.139,32 m², conforme mapa de locação e quadro de áreas abaixo.

EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER

Pavimentos do Fundo



Pavimento	Conjunto	Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,2
2º	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,2
3º	Conjunto 31	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
3º	Conjunto 32	906,41	1.308,51	2.214,92	999,2
4º	Conjunto 41	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
4º	Conjunto 42	906,41	1.308,51	2.214,92	999,2
5º	Conjunto 51	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
5º	Conjunto 52	906,41	1.308,51	2.214,92	999,2
6º	Conjunto 61	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
6º	Conjunto 62	906,41	1.308,51	2.214,92	999,2
9º	Conjunto 91	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
9º	Conjunto 92	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
10º	Conjunto 101	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
10º	Conjunto 102	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
11º	Conjunto 111	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
11º	Conjunto 112	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
12º	Conjunto 121	1619,92	2.336,51	3.956,43	1.792,06
TOTAL		17.357	25.048	42.405	19.139

ED. CONTINENTAL TOWER (90,25% DA CARTEIRA)

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 37,99%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 19.139 m ²
---------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

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

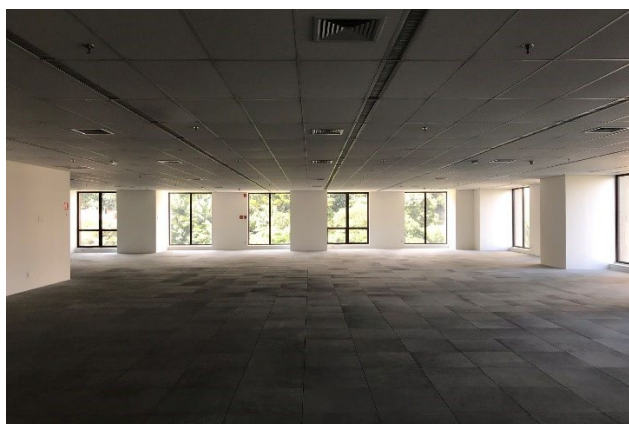
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento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

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

FICHA TÉCNICA

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **07 de novembro 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, a Administradora procederá a uma 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, aos detentores de cotas na presente data, da seguinte forma: a) R\$ 3,5119 (três reais e cinco mil, cento e dezenove décimos de milésimos de real) por cota serão pagos em 17 de novembro de 2022; e b) R\$ 17,555 (dezesete reais e quinhentos e cinquenta e cinco milésimos de real) por cota serão pagos em 21 de junho de 2023.

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.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[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 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br