

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

OUTUBRO DE 2020
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 57,18****COTA DE MERCADO****R\$ 62,75****VALOR DE MERCADO****R\$ 170 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.880****ABL PRÓPRIA****24.790 m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

janeiro de 2011

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CJCT11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores qualificados

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro não conseguimos resolver as discussões que ficaram em aberto em setembro, a saber, na nossa visão, o endereçamento definitivo da questão fiscal, a intensidade da manutenção da assistência aos mais necessitados e as polêmicas relacionadas à nossa política ambiental.

Por outro lado algumas questões começam a ficar mais claras, com a definição da eleição americana e a reta final das eleições municipais aqui no Brasil. Acreditamos que a vitória de Joe Biden deve trazer o Brasil para um discurso mais pragmático nas questões ambientais, o que deve contribuir para a atração de um volume maior de investimento estrangeiro. Com relação às eleições municipais, aparentemente caminhamos para atenuar a polarização vista nas eleições de 2018, com uma maior prevalência de candidatos de centro em relação aos extremos de direita ou esquerda; deixando de lado juízos de valor, esse cenário sem dúvida deve contribuir para diminuir a volatilidade dos mercados.

Com relação à pandemia da COVID-19, assistimos com surpresa e apreensão ao aumento do número de casos no hemisfério norte e ainda não sabemos se essa segunda onda virá para o Brasil ou não. O que ficou bem claro é que os resultados das empresas no terceiro trimestre surpreenderam positivamente, tanto aqui como no exterior, ou seja, se por um lado temos resultados que justificam um grande otimismo em relação aos mercados, do outro há a realidade de um novo lockdown na Europa e um retorno às incertezas que a pandemia trouxe aos mercados.

Voltando à nossa realidade, precisamos destravar a questão do orçamento para 2021 e com isso começar a ter uma maior previsibilidade sobre o cenário econômico. Acreditamos que o imenso esforço fiscal que foi feito para enfrentar as consequências da pandemia foi realmente necessário e a sociedade brasileira se beneficiou dessa política: encontramos pessoas que estavam fora das estatísticas e demos a elas uma condição de vida melhor do que experimentavam anteriormente; não podemos perder esse momento e devemos nos organizar para incluir esses brasileiros na sociedade de uma forma digna e definitiva. Isso posto, não podemos perder de vista que temos que encontrar recursos para financiar esse processo, de modo a manter uma política econômica responsável e credibilidade para indicar que somos solventes e aptos a receber e respeitar o investimento estrangeiro para financiar avanços que venham a beneficiar o nosso mercado e remunerar de forma razoável o risco que os investidores incorrem quando escolhem o Brasil como destino de seus investimentos.

Nessa linha, temos que definir os caminhos para a saída do processo de intervenção do Estado na economia e escolher a estratégia que vamos seguir para voltar ao mercado e apresentar o Brasil como uma grande alternativa de investimento nessa realidade de juros muito baixos em que vivemos atualmente. Para tanto, é necessário endereçar as questões do pacto federativo e da reforma administrativa até o fim desse ano. Quanto à reforma tributária, nem temos mais esperança que saia esse ano, com um calendário tão apertado, o que nessa conjuntura é até melhor, pois nos dá mais tempo para preparar e acordar com a sociedade um resultado mais definitivo para essa reforma que talvez seja o epicentro de uma solução para as questões fiscais que nos atrasam em nosso caminho rumo ao desenvolvimento pleno que almejamos.

Com todas essas questões em aberto, não surpreende que os mercados em outubro tenham tido mais volatilidade e tanto as ações quanto os FIIs tenham experimentado queda. No entanto, seguimos com muita confiança de que vamos ver um rally nesse último trimestre e terminar 2020 em condições mais otimistas do que vemos nas análises de hoje.

Realmente temos visto um repique inflacionário que assusta e nos deu essa experiência inédita de juros negativos, mas o equilíbrio está próximo e não deve ser com juros dessa magnitude, mas sim em um cenário que permita inflação e juros equilibrados e mais baixos que a realidade que vivemos nos últimos trinta anos; com isso, um grande convite a investir será endereçado tanto aos investidores nacionais quanto aos estrangeiros.

Como vocês podem ver, estamos otimistas em relação ao futuro e acreditamos que o investimento em renda variável e em produtos alternativos como os FIIs serão o diferencial para uma boa rentabilidade nos próximos meses.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de outubro de 2020.

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 aberto para o ano de 2020 (em R\$).

CJCT11	out-20	set-20	ago-20	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
Receita Imobiliária	744.779	446.030	372.730	36.223	263.074	403.943	332.832	1.642.910	261.721	403.942	4.908.185
Renda Imobiliária	744.779	225.865	372.730	36.223	263.074	403.943	332.832	332.832	261.721	403.943	3.377.941
Receita Áreas Comuns	-	220.166	-	-	-	-	-	1.310.078	-	(0)	1.530.244
Lucro Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	2.242	829	5.460	5.946	7.538	9.179	11.243	13.181	10.682	14.899	81.197
Renda Fixa	2.242	829	5.460	5.946	7.538	9.179	11.243	13.181	10.682	14.899	81.197
Total de Receitas	747.022	446.859	378.189	42.169	270.613	413.121	344.074	1.656.091	272.403	418.841	4.989.382
Total de Despesas	(729.424)	(738.245)	(686.210)	(701.934)	(673.568)	(637.767)	(706.310)	(409.402)	(1.123.709)	(185.410)	(6.591.979)
Despesas Imobiliárias	(628.490)	(640.238)	(592.227)	(561.749)	(577.286)	(543.407)	(593.927)	(313.267)	(1.003.198)	(74.636)	(5.528.425)
Despesas Operacionais	(100.934)	(98.006)	(93.983)	(140.184)	(96.282)	(94.360)	(112.383)	(96.135)	(120.511)	(110.774)	(1.063.553)
Resultado	17.598	(291.385)	(308.021)	(659.765)	(402.955)	(224.646)	(362.236)	1.246.689	(851.306)	233.431	(1.602.597)
Rendimento CJCT11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,01	(0,11)	(0,11)	(0,24)	(0,15)	(0,08)	(0,13)	0,46	(0,31)	0,09	(0,06)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Receita Locações: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas. Receita Áreas Comuns: receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns do empreendimento. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. Despesas Imobiliárias: diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Fonte: Hedge / Itaú / Votorantim.

O gráfico abaixo 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, obtidas por meio da exploração das áreas comuns do empreendimento. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto.

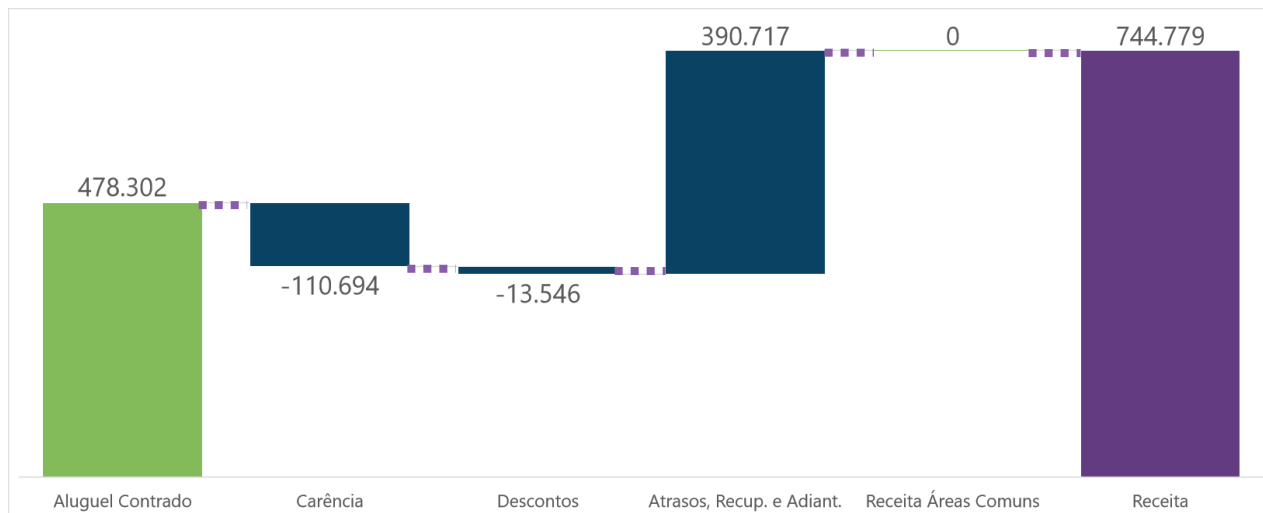
No primeiro semestre, em decorrência dos impactos da pandemia do coronavírus, COVID-19, foi firmado acordo para diferimento de parte do aluguel de um contrato de locação do imóvel, pelo período de três meses, impactando os caixas de julho, agosto e setembro. Os valores descontados serão devolvidos pela locatária em doze parcelas a partir do caixa de outubro de 2020. Esses valores são considerados na coluna de "Atrasos, Recuperações e Adiantamentos".

Cabe ressaltar que os outros valores que compõem o montante dos descontos indicados no gráfico foram concedidos em negociações de anos anteriores e integram o fluxo regular dos contratos de locação em questão. Além disso, em 2020, não ocorreram pagamentos em atraso. As oscilações verificadas na receita imobiliária em meses anteriores são decorrentes de aluguéis que vinham sendo pagos de forma antecipada e foram ajustados entre os caixas de julho e agosto. Porém, os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses.

No mês de outubro ocorreu o adiantamento dos aluguéis de três contratos de locação, aumentando consideravelmente a receita do mês e gerando novamente um descasamento das entradas do Fundo.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 3.460.103,69 em caixa.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/20)



Fonte: Hedge / Itaú.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

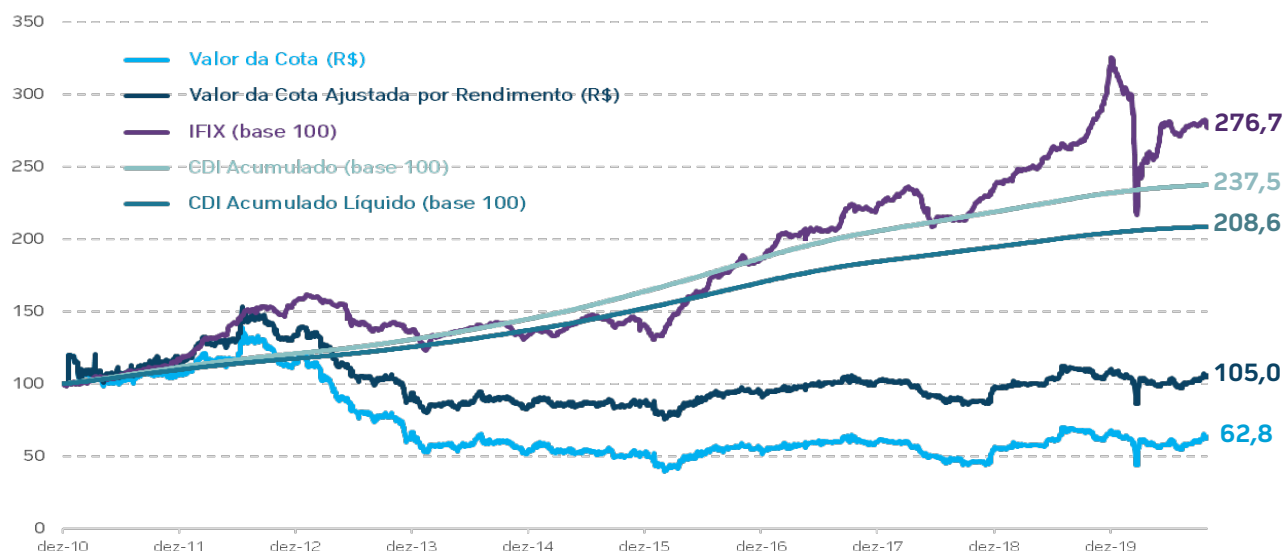
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Cidade Jardim Continental Tower FII	out-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	60,54	67,50	66,95	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	2,92%	-7,04%	-6,27%	-37,25%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,92%	-7,04%	-6,27%	7,23%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	41,26%	-8,42%	-6,32%	0,71%
% CDI Líquido	2189%	-	-	6,64%
Retorno Total Bruto	3,7%	-7,0%	-6,3%	5,0%
IFIX	-1,0%	-13,5%	-0,9%	N/A*
% do IFIX	-	-	-	N/A*

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

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.



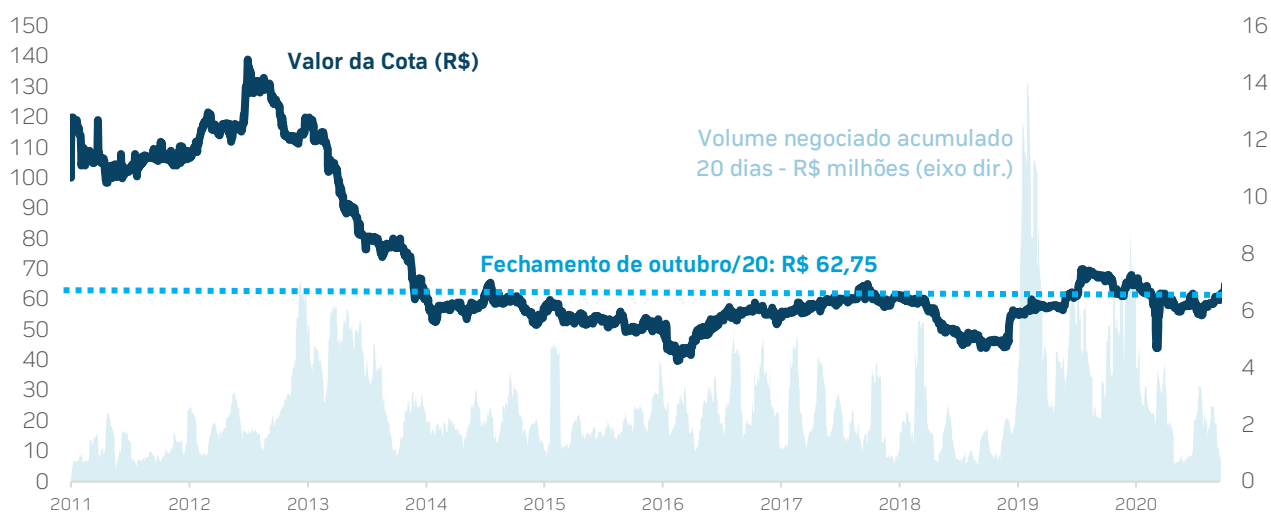
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 62,75, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 170 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,18. No mês de outubro-20, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	out-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,5	20,9	34,9
Giro (em % do total de cotas)	0,9%	13,2%	21,3%

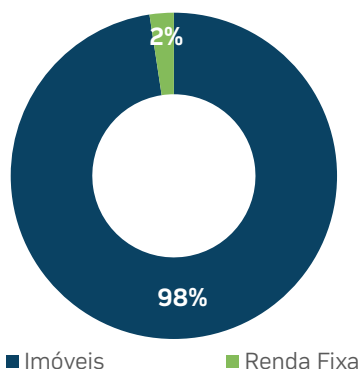
Fonte: Hedge / B3 / Economática



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

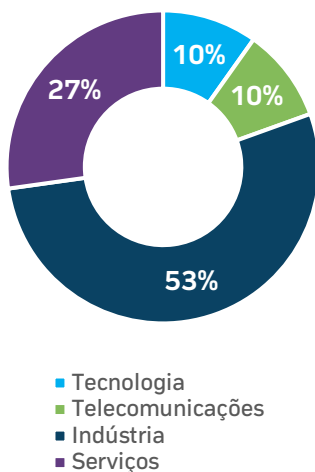


Fonte: Hedge

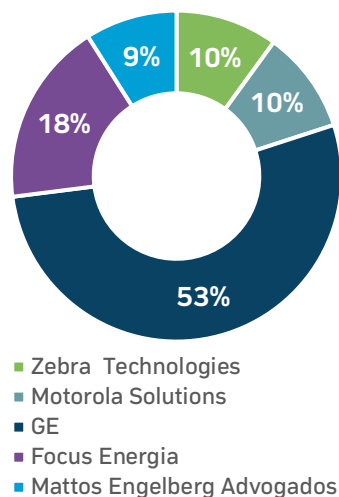
O Fundo encerrou o mês de outubro de 2020 com investimento em um imóvel, equivalente a 49,2% da área total do Edifício Continental Tower. A fração pertencente ao fundo soma aproximadamente 24,8 mil m² de ABL e está localizado na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Jardim Panorama, na Cidade e Estado de São Paulo.

No mês de setembro, foi realizada a contratação da empresa NAI Brazil para a comercialização dos espaços vagos com exclusividade, após concorrência junto às principais consultorias imobiliárias. Acreditamos que a NAI será capaz de realizar um trabalho especializado e focado neste ativo, renovando as estratégias em busca de reverter o atual cenário, no qual 7,5 pavimentos estão vagos, de um total de 13 pavimentos do fundo.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



LOCATÁRIOS (% ABL)

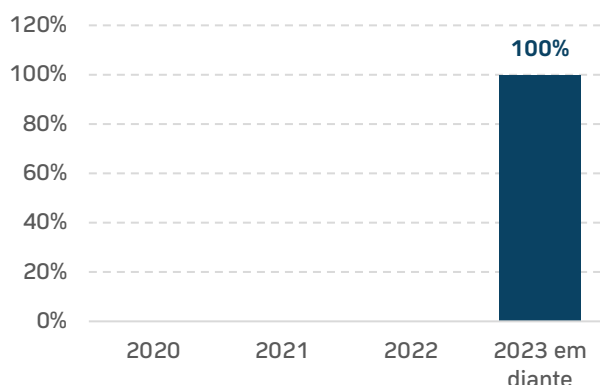


CARTEIRA DE IMÓVEIS

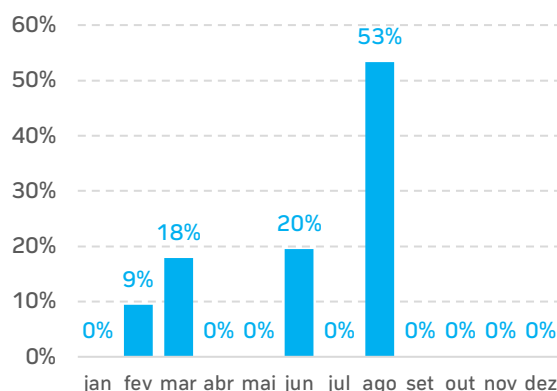
Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	24.789,77 m ²	59,0%

Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



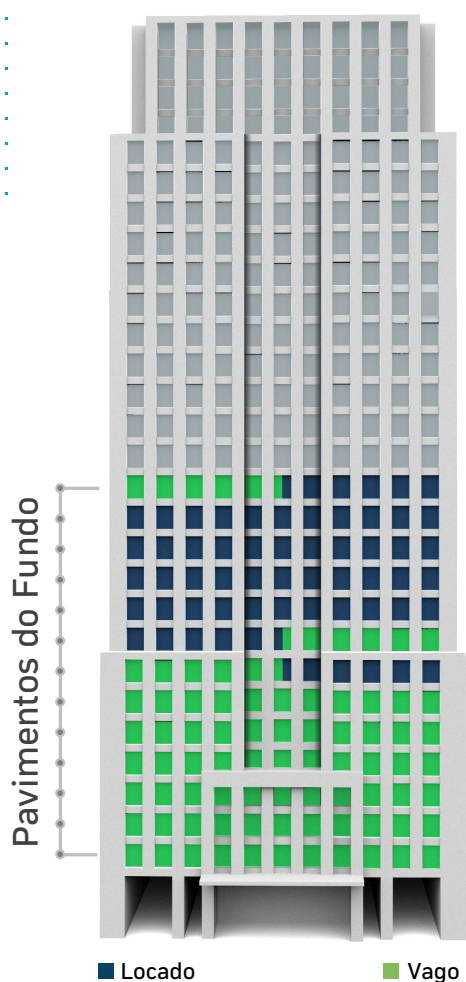
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

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

EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER



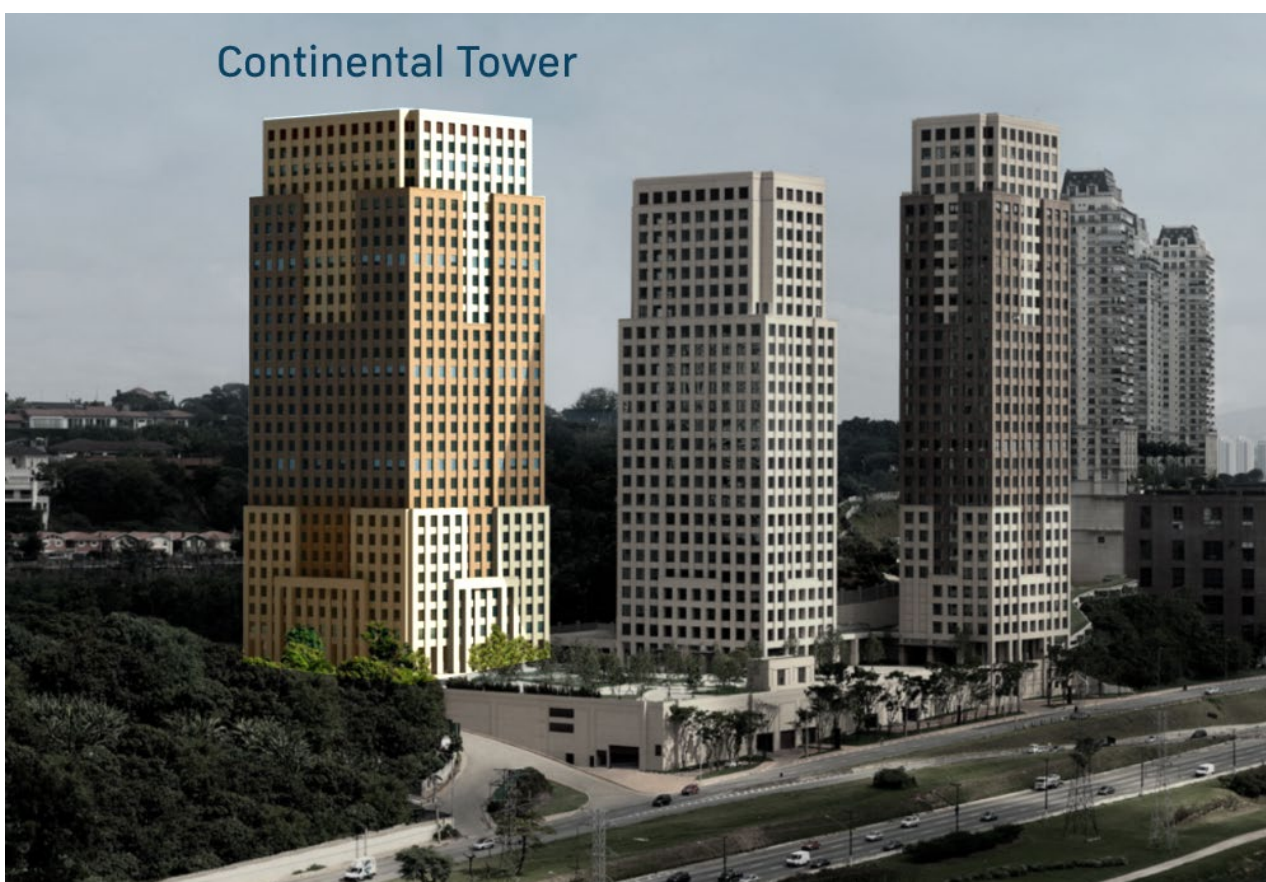
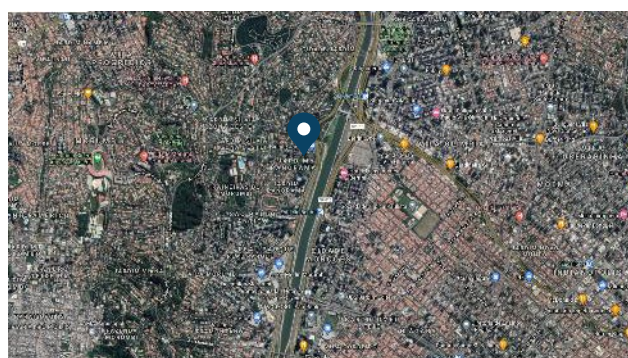
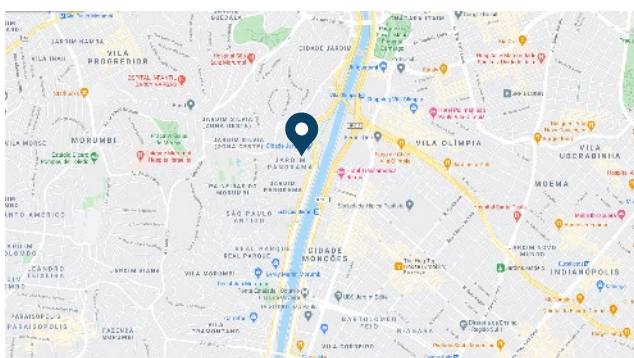
		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41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

ED. CONTINENTAL TOWER (98,24% da carteira)

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

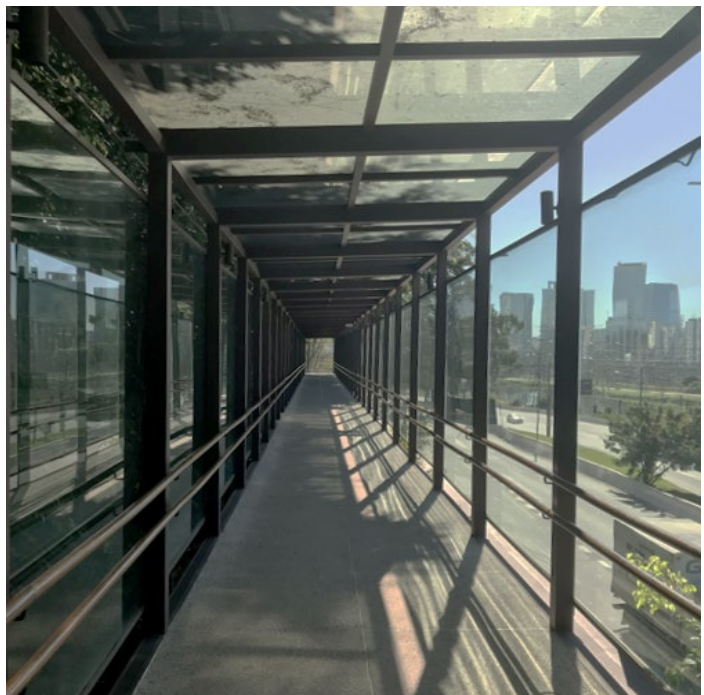
CONTINENTAL TOWER CIDADE JARDIM

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



Fonte: JHSF

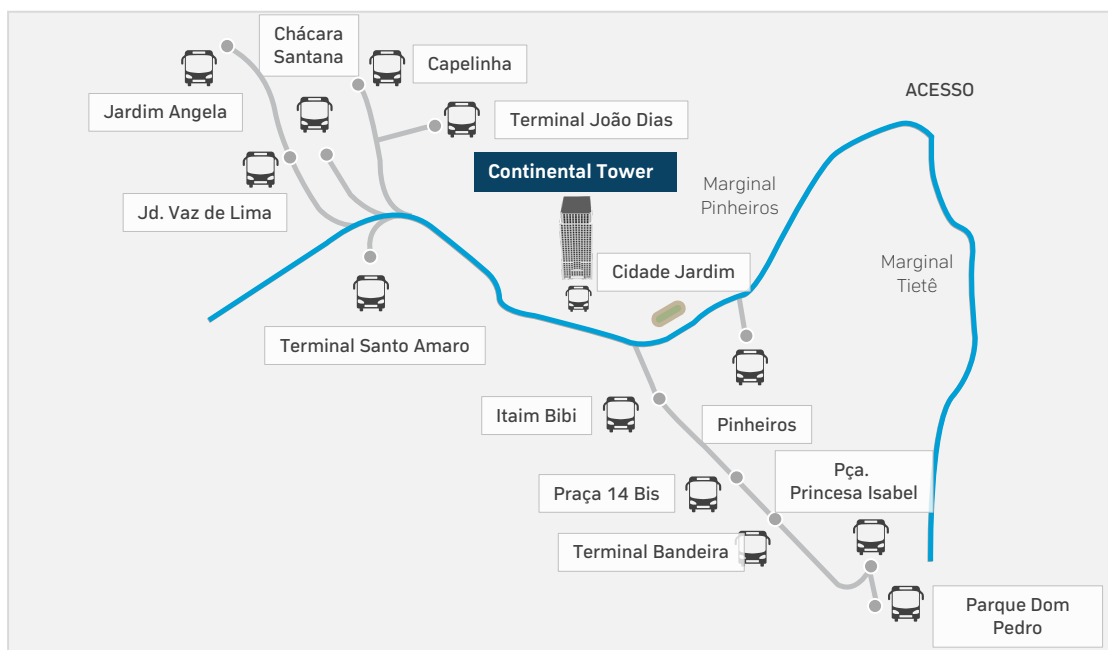
A área comum do condomínio corporativo possui restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center, com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento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



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

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

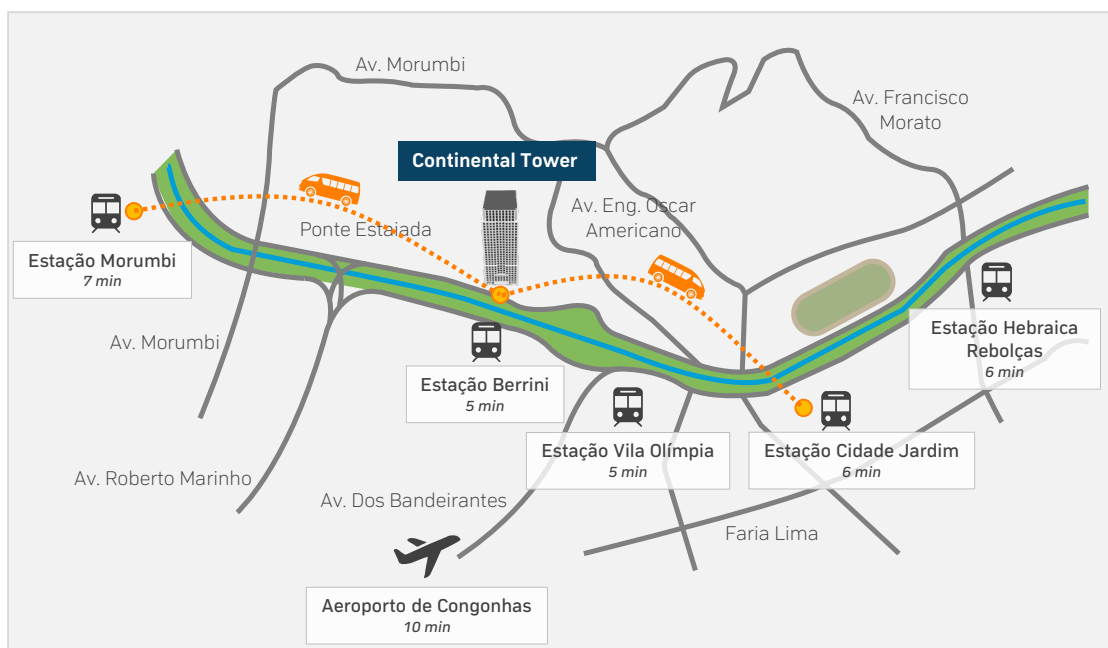
O complexo é atendido por transporte público, 8 linhas de ônibus, sendo que há um ponto de parada em frente ao empreendimento com acesso direto ao condomínio empresarial.



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

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

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



CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

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

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

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



Ficha Técnica

Fachada	Revestimento em massa e tijolo
Lobby de Entrada	Lobby com pé-direito duplo de 5,91m.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,79m.
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 por 125cm, termo acústico e anti-chama
Energia	Entrada de energia em média tensão para as áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 50W/m2 para piso e forro.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 15 cm.
Sanitários	6 sanitários masculinos e 6 sanitários femininos por andar, mais infra-estrutura de prumadas para instalação de banheiros adicionais.
Salas Técnicas	5 salas técnicas de elétrica, logística e telefonia por andar para equipamentos e passagem de cabeamento.
Iluminação	Área de escritório preparada para receber luminárias fluorescentes de alto rendimento, com 450 lâmpadas de 16W.
Carga de Piso	300 kgf/m2.
Subsolo	7 níveis de subsolo, com 2.579 vagas (para as 3 torres do conjunto), sendo 52 a 53 vagas por andar, além de mais duas vagas VIP.
Docas para carga, descarga e expedição	Área de docas isolada destinada exclusivamente a receber carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros.
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto com dimensão de 30 x 30 m e capacidade para 10 toneladas e sala VIP.
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar condicionado, gerenciamento energético, elevadores, bombas, subestações elétricas, sistemas de prevenção e combate a incêndios, circuito fechado de televisão.
Ar Condicionado Central	Sistema de Ar Condicionado central composto por 12 evaporadoras com capacidade total de 64 trs andar já com dutos de distribuição instalados. Espaço disponível para instalação de sistema adicional privativo.
Elevadores	Elevadores sendo, 14 elevadores sociais, 1 elevadores de serviço, 1 privativo, 4 elevadores do 7º subsolo ao térreo. Elevadores sociais equipados com Sistema de Antecipação de Chamada e de Gerenciamento de Tráfego.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado em shafts independentes para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade, fibra óptica e internet 24h.
Geradores	4 geradores que atendem 100% da carga, inclusive áreas privativas. São 3 equipamentos 2500 kVA e 1 equipamento 1941 kVA.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto de hidrantes, extintores e sprinklers, sistemas sonoros e visuais de aviso, detectores de fumaça, escadas de segurança pressurizadas, portas corta-fogo para 2 horas, dampers, sistema manual de alarme, sistema de comunicação e sensores de CO2 nos subsolos.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV, cartões magnéticos de controle de acesso, cancelas, sensores de porta e segurança 24h. Centro médico de primeiros socorros.
Serviços Adicionais	Concierge, auditório com capacidade para 150 pessoas, restaurante e café.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 23 de junho de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, em virtude da requisição de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a fim de deliberar sobre:

(1) a transferência da administração e gestão do Fundo, respectivamente, para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP: 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.253.654/0001-76 ("Nova Administradora"), e para a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP: 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.843.225/0001-01 ("Nova Gestora");

(2) se aprovada a matéria do item (1):

(2.1) Alterar a denominação social do Fundo para "Cidade Jardim Continental Tower Fundo de Investimento Imobiliário";

(2.2) Exclusão de todas as menções e referências à atual administradora e gestora do Fundo, Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda. ("Atual Administradora"), do regulamento do Fundo ("Regulamento"), e substituição pelas informações, dados cadastrais e forma de divulgação de informações do Fundo pela Nova Administradora e Nova Gestora;

(2.3) Exclusão da menção ao prestador de serviço de distribuição de cotas do Fundo, atividade que passará a ser prestada pela Nova Administradora ou prestadores de serviços por ela contratados.

(2.4) Alterar e consolidar o Regulamento para prever, em especial, a troca de administração e gestão e distribuição do Fundo e substituição de outros prestadores de serviço, conforme itens 1 e 2.3, acima, e adaptação do documento aos moldes da Nova Administradora, bem como outras alterações previstas na minuta disponibilizada nos portais eletrônicos da Atual Administradora e Nova Administradora.

(2.5) Deliberar sobre a transferência dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, processamento de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração de suas Cotas do Fundo para a Nova Administradora ou outra instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para referida prestação de serviços, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(2.6) Indicar o diretor estatutário da Nova Administradora que responderá pelo Fundo, perante a CVM, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(2.7) Indicar o diretor estatutário da Nova Administradora que responderá pelas obrigações do Fundo perante a Receita Federal do Brasil – RFB, a partir da Data de Transferência, inclusive; e

(2.8) Substituir ou manter a instituição prestadora dos serviços de auditoria para o Fundo a partir da Data de Transferência, inclusive.

(3) Em observância ao Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterações, deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral;

A assembleia foi realizada de forma não presencial pela plataforma Teams, sem manifestação oral dos Cotistas, apesar de abertura da plataforma de comentários e solicitações, inclusive de forma anônima, sendo garantida, portanto, a manifestação dos cotistas por escrito durante a realização da presente Assembleia. As

deliberações foram aprovadas pelos Cotistas por declarações de voto, conforme percentual descrito em cada matéria:

Em relação ao item (1) da ordem do dia, foi aprovada pela totalidade dos Cotistas presentes representando 51,43% (cinquenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) das cotas, a substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora e pela Nova Gestora, que prestarão a partir do fechamento dos mercados no dia 17 de julho de 2020 "Data de Transferência", inclusive, os serviços de administração e gestão do Fundo, respectivamente.

Em virtude da aprovação da matéria do item (1) acima, o item (2) foi aprovado em sua totalidade.

Em relação ao item (3) da ordem do dia, em observância ao Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterações, foi aprovado pela maioria dos Cotistas, representando 44,90% (quarenta e quatro inteiros e noventa centésimos por cento) das cotas, o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral, havendo 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) de votos contrários e 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) de abstenções.

O conteúdo completo da Ata da Assembleia Extraordinária, bem como Regulamento consolidado estão disponíveis para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 29 de outubro de 2020, A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, em razão da recente alteração da denominação do Fundo, a partir de 6 de novembro de 2020 as cotas de emissão do Fundo passaram a negociadas com o novo nome de pregão FII CJCTOWER e com o novo código de negociação (ticker) CJCT11.

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br