

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

JUNHO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFOMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 67,33

COTA DE MERCADO

R\$ 62,48

VALOR DE MERCADO

R\$ 169,3 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.710.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.538

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 em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho os mercados tiveram um mês bastante conturbado, com vários eventos de grande magnitude que tiveram muita repercussão nos preços dos ativos e dificultaram a gestão de portfólio.

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralisação nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo 10y US Treasury e o S&P 500 se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detém ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na alíquota do IRPJ (imposto de renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas

outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão, e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõe o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

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

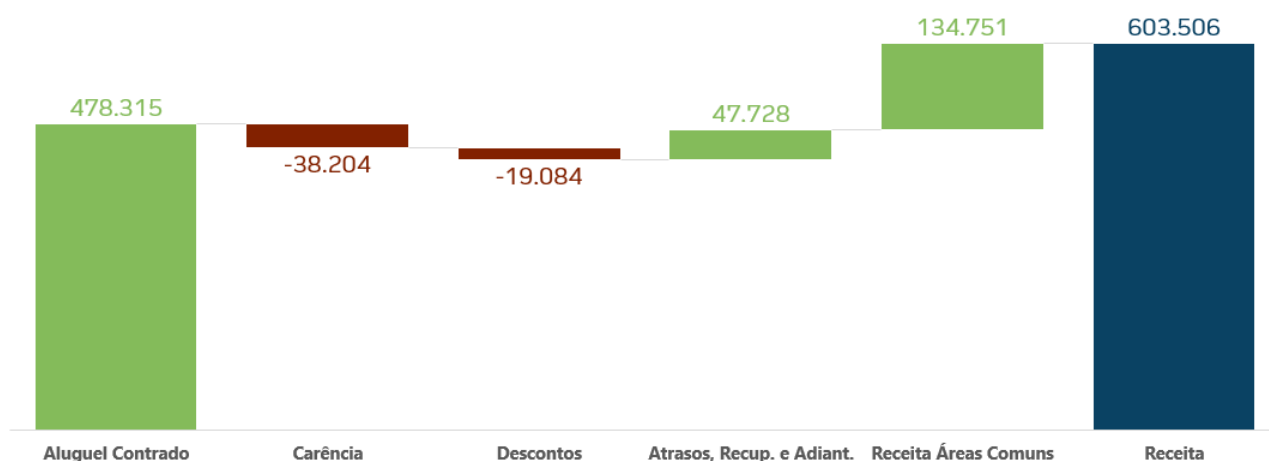
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	jun-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	603.506	2.742.143	4.986.641
Imóveis	468.755	2.396.102	4.420.434
Receita Áreas Comuns	134.751	346.041	566.207
Outras Receitas	3.426	17.251	38.086
Renda Fixa	3.426	17.251	38.086
Total de Receitas	606.932	2.759.394	5.024.727
Total de Despesas	(669.200)	(3.983.467)	(8.003.757)
Resultado Operacional	(62.268)	(1.224.073)	(2.979.030)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado CJCT11	(62.268)	(1.224.073)	(2.979.030)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,02)	(0,08)	(0,09)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; e despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge / Itaú / Votorantim.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JUNHO/21)



Fonte: Hedge / Itaú

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de junho, 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. O fundo recebeu nesse mês R\$ 134.750,78 de receitas de áreas comum referente aos meses de fevereiro a abril de 2021.

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

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

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 1.722.646,95 em caixa, aplicados em fundo de renda fixa.

RENTABILIDADE

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

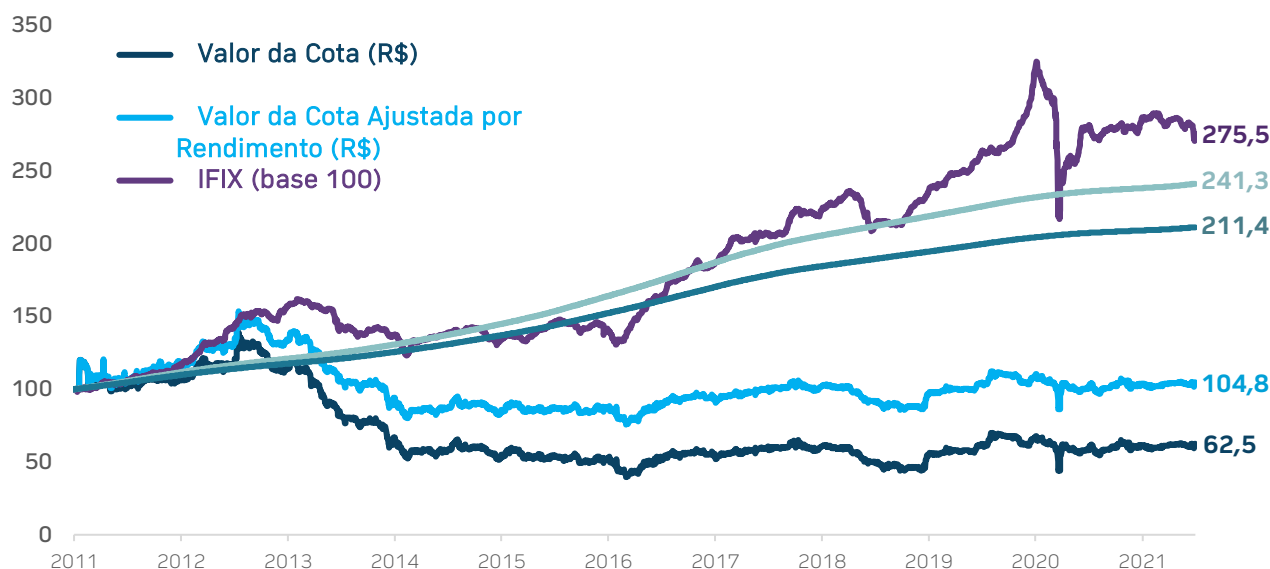
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como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

Cidade Jardim Continental Tower FII	jun-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	61,25	61,75	58,02	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	1,61%	0,95%	6,15%	-37,52%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,61%	0,95%	6,15%	6,91%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	22,24%	1,92%	6,17%	0,64%
% CDI Líquido	620%	86%	319%	6,19%
Retorno Total Bruto	2,0%	1,2%	7,7%	4,8%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	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.



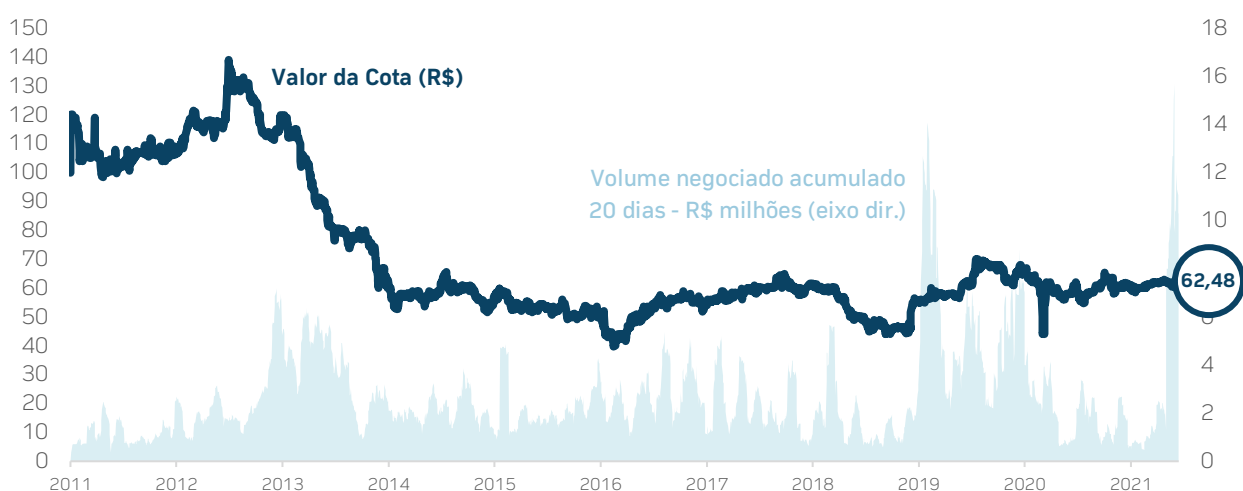
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 62,48 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 169,32 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 67,33. No mês de junho-21, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

Negociação B3	jun-21	2021	12 meses
Presença em pregões	90%	94%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	10,3	25,3	36,5
Giro (em % do total de cotas)	6,2%	15,2%	22,2%

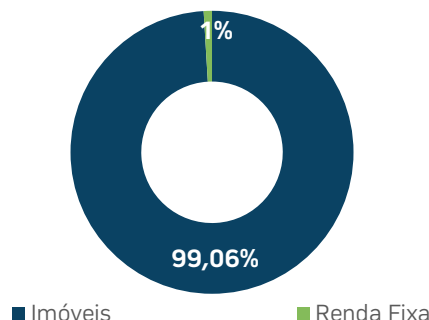
Fonte: Hedge / B3 / Economática



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



Fonte: Hedge

Após meses de foco na comercialização dos espaços vagos do edifício e apesar da dificuldade adicional gerada pelo agravamento da pandemia nos primeiros meses de 2021, nota-se que as demandas para o empreendimento normalmente se destinam 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.

Essa situação é traduzida pelos dados de vacância do empreendimento.

O Cidade Jardim Corporate Center é formado por 3 torres comerciais de diferentes configurações. As torres Capital Building e Park Tower possuem lajes menores e vacância em torno de 5%. Por outro lado, o Continental Tower, com lajes 3 a 4 vezes maiores que a de seus vizinhos, apresenta uma vacância histórica em níveis bastante elevados, com diversos andares nunca ocupados. Atualmente quase 50% do edifício está vago.

Edifício	Área de Laje	Vacância
Capital Building	460 – 561 m ²	4%
Park Tower	693 – 732 m ²	7%
Continental Tower	1.675 – 1.985 m ²	49%

Fonte: Buildings, dados do 1ºTRI2021.

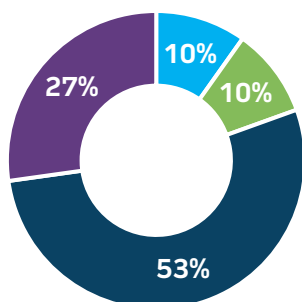
Ao longo dos anos o empreendimento recebeu diversas melhorias para solução de antigos problemas, como o da mobilidade, com a implantação do serviço de vans que integra o empreendimento ao transporte público. Esse mesmo serviço viabilizou também o acesso mais democrático à alimentação, expandindo as possibilidades para além do próprio complexo de torres e Shopping Cidade Jardim.

Contudo, ocupações menores, como escritórios boutique, ainda são mais aderentes às características do empreendimento como um todo.

Buscando então trazer maior flexibilidade para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, a empresa ITS Informov foi contratada e vem trabalhando para desenvolver um projeto com diversas opções de subdivisão dos andares do Continental Tower. Cada andar poderá ser subdividido em até 08 conjuntos, sendo o menor deles de aproximadamente 150 m². Além disso, também estão sendo propostas áreas de uso comum, como recepção personalizada, lounge, sala de espera e salas de reunião que estarão disponíveis aos ocupantes do andar. O projeto possui previsão de conclusão no início do segundo semestre.

Uma vez que o Fundo não possui caixa excedente, uma nova emissão deverá ser aprovada para que seja possível a execução do projeto em questão.

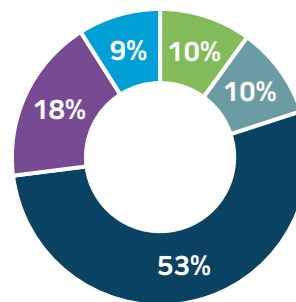
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Tecnologia
■ Telecomunicações
■ Indústria
■ Serviços

Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Zebra Technologies
■ Motorola Solutions
■ GE
■ Focus Energia
■ Mattos Engelberg Advogados

Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

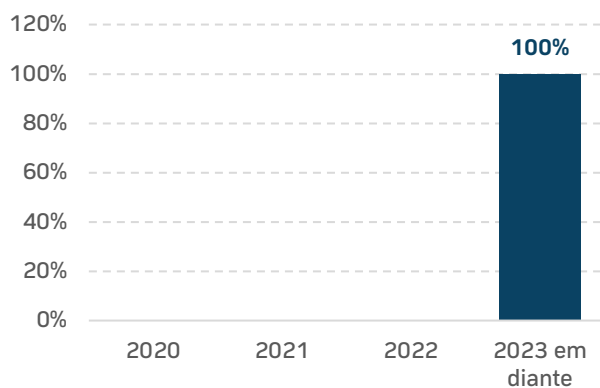
Imóveis
1

Fonte: Hedge.

Área bruta locável
24.789,77 m ²

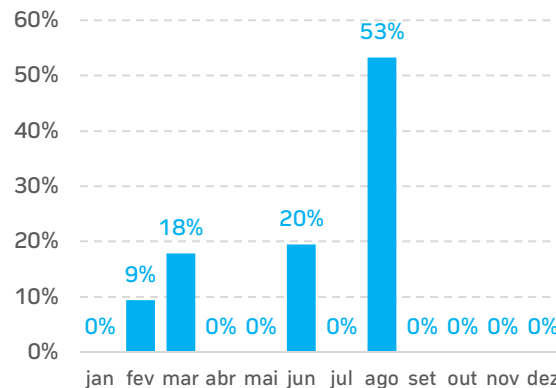
Vacância física
59,0%

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



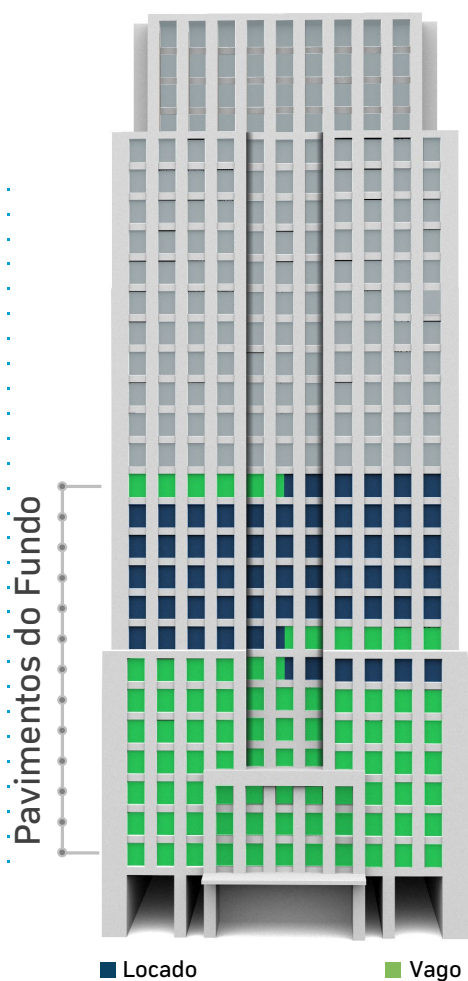
Fonte: Hedge

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



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



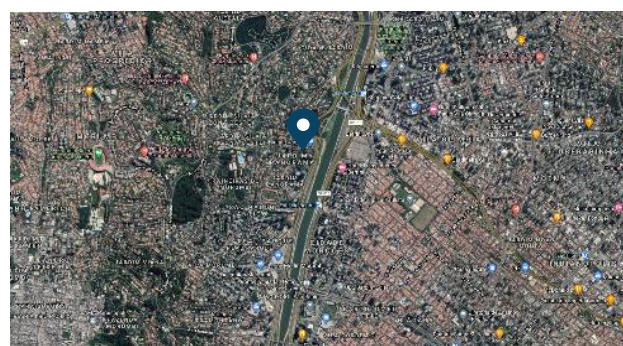
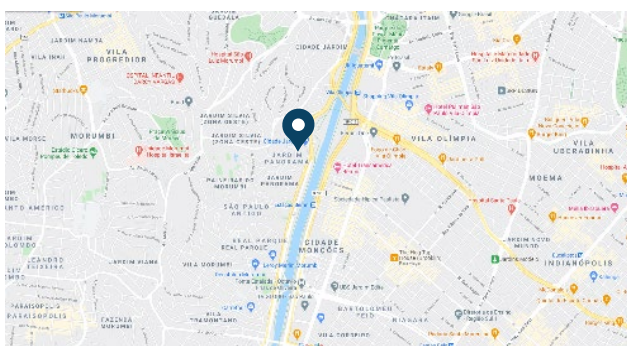
		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41	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 (99,06% da carteira)

Participação do Fundo	Localização	Área locável
49,2%	São Paulo - SP	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.

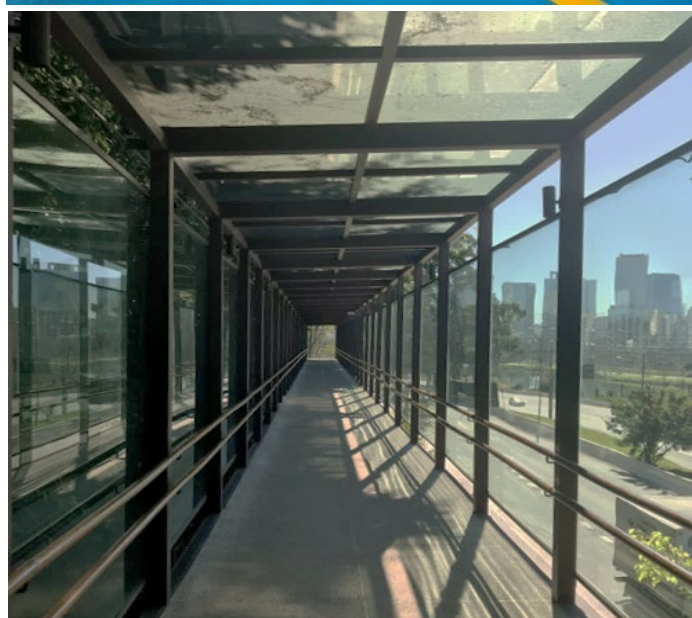


Continental Tower



Fonte: JHSF

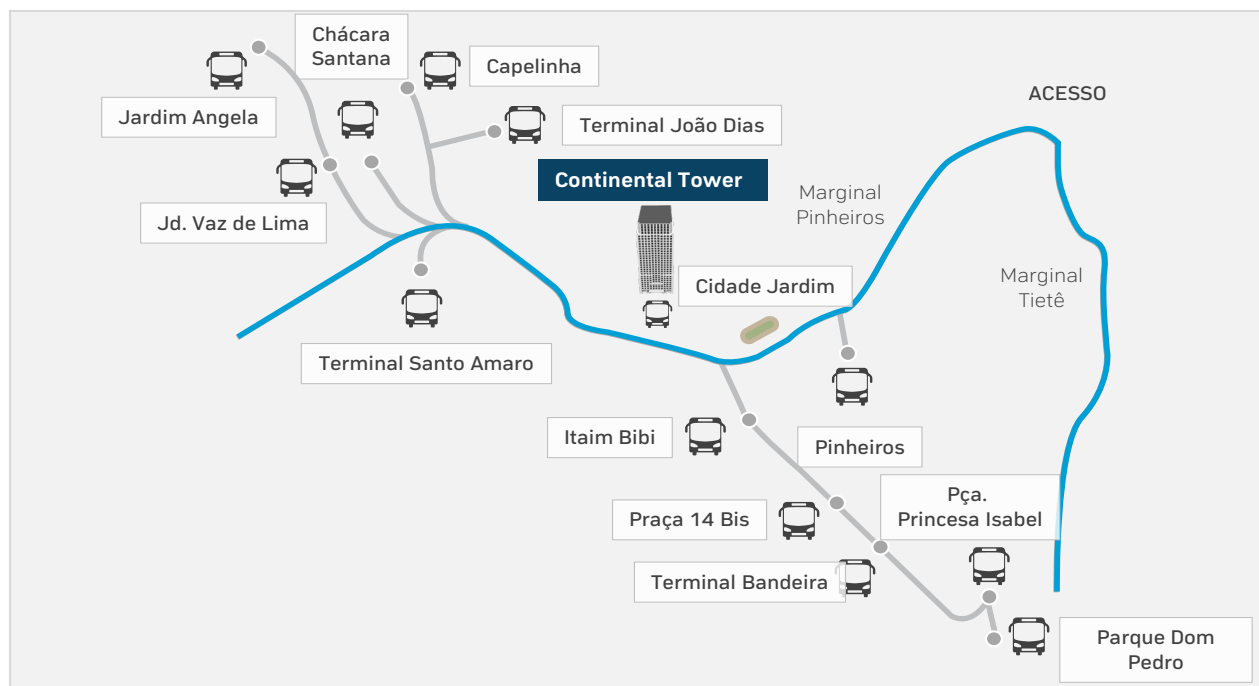
A área comum do condomínio corporativo possui restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center, com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento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



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

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

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

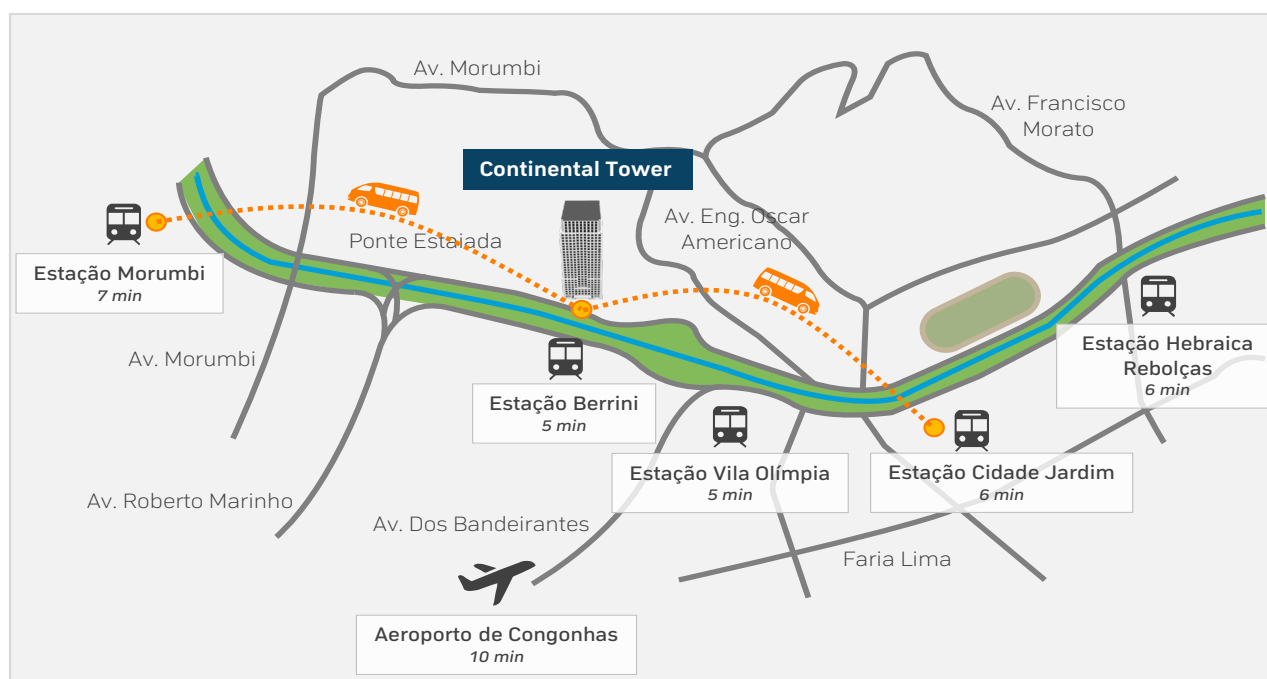


Fonte: Hedge

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

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

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



Fonte: Hedge

CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

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

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

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



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de abril de 2021** foram aprovadas em Assembleia Geral realizada por meio de consulta formal aos cotistas (i) as contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 e (ii) a alteração do Regulamento do Fundo, conforme proposto pela Administradora.

Maiores informações estão disponíveis na página do Fundo no website da Administradora: www.hedgeinvest.com.br/CJCT.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações financeiras 2020](#)[Informe Mensal](#)

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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar
Itaim Bibi - São Paulo - SP
04538-080

hedgeinvest.com.br