

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

JULHO 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\$ 67,23****COTA DE MERCADO****R\$ 61,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 165,3 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.528****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 julho, o grande fato negativo foi o aumento da tensão política interna, que trouxe muito nervosismo para os mercados. Tivemos uma forte baixa do IBOVESPA, de 3,94%, uma alta do dólar de 2,39%, alta dos juros (medidos pelo DI JAN 23) de 10,47% e uma alta do IFIX de 2,51%. Como se vê, tirando o IFIX que teve uma recuperação da baixa verificada em junho, todos esses indicadores foram bem negativos.

Curioso que justamente no mês de julho temos o recesso parlamentar, que paralisa os trabalhos nas duas casas legislativas por duas semanas, fazendo com que a agenda política encolha e o mês geralmente transcorra sem sobressaltos. Mas não foi o que se viu esse ano. A primeira metade do mês foi marcada pelos trabalhos da CPI da COVID no Senado, que levantou várias suspeitas de transações pouco republicanas ocorrendo nos bastidores do Ministério da Saúde, envolvendo figuras pouco confiáveis e prepostos não autorizados para falar em nome do governo, ou seja, uma confusão total que contribuiu para levantar dúvidas com relação à cadeia de comando dentro do Ministério e elevar a temperatura entre o legislativo e o executivo. Já na segunda metade do mês, a questão dominante foi o debate sobre a volta do voto impresso, com diversas declarações do presidente Bolsonaro atacando o presidente do TSE Luiz Roberto Barroso e alegando ter provas de fraudes eleitorais em eleições passadas, que teriam sido perpetradas através da manipulação das urnas eletrônicas. O fato é que nada se provou até hoje a respeito de eventuais fraudes e o saldo de toda essa história, que não nos leva a lugar algum, foi chegarmos à beira de uma crise institucional e a um aumento da percepção de risco do Brasil para os investidores estrangeiros. A maior prova disso foi a saída de recursos da B3 em julho, que foi de mais de R\$ 8,2 Bi, interrompendo um ciclo de números positivos que vinha desde abril. Vários analistas começam a apontar esse momento como um dos mais perigosos para a estabilidade política e institucional do Brasil desde o processo de redemocratização. Enfim, um pouco mais de temperança e respeito constante à Constituição são elementos necessários para recuperarmos a atratividade como um destino seguro para que os investidores estrangeiros tragam seus recursos e contribuam para o financiamento dos projetos que o Brasil tanto precisa.

No mercado externo os destaques que mais nos chamaram a atenção foram a volta do aumento de casos de COVID nos países desenvolvidos, por causa da dominância que tem se verificado da chamada variante Delta sobre as outras cepas do vírus. Como se sabe, essa variante tem uma velocidade de transmissão muito grande, o que explica o forte aumento de novas infecções, mas não é tão letal, o que impacta menos o número de mortes. De qualquer forma, a questão importante aqui é se essa situação vai levar a uma interrupção no processo de reabertura e volta à normalidade, a que vínhamos assistindo nas economias desenvolvidas. Outro ponto de atenção é o movimento de aumento da inflação, especialmente nos EUA, que levantam preocupações entre os analistas sobre o início do chamado tapering pelo FED, que poderia impactar negativamente os mercados, devido à preocupação com o início de um processo de aumento dos juros em 2022.

No campo econômico o destaque foi para o relatório do deputado Celso Sabino sobre o PL 2.337, que trata sobre a reforma tributária. No final houve a manutenção da espinha dorsal do projeto, que era a volta da tributação dos dividendos das empresas e a consequente diminuição da alíquota de imposto de renda, além do estabelecimento de nova faixa de isenção que sobe de R\$ 1.900,00 para R\$ 2.500,00. Existem vários outros pontos muito importantes e que vêm sendo discutidos entre a equipe econômica, o relator, os empresários e as entidades de classe de diversos segmentos da sociedade. Para nós, que temos uma forte presença na administração e gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, a manutenção da tributação vigente foi importante, pois nos coloca em condições de igualdade com outros veículos de investimento que são utilizados pelos investidores para financiar o desenvolvimento do mercado imobiliário e agrícola tais como CRI, CRA, LCA, LCI, LIG e mesmo a caderneta de poupança. Acreditamos que o texto do relator tem boas possibilidades de passar na Câmara nas próximas duas semanas, mas pode enfrentar dificuldades para ser aprovado pelo Senado. O fato de o presidente Bolsonaro ter trazido o Centrão para perto do governo através da nomeação do Senador Ciro Nogueira do PP para a Casa Civil deve contribuir para um melhor trânsito das propostas do governo na Câmara e no Senado.

Por fim, segue a preocupação muito grande com o comportamento da inflação no Brasil. O IPCA acumulado nos doze meses encerrados em julho soma variação de 8,99% e temos alguns fatores exógenos que tem contribuído para manter essa inflação em níveis altos apesar dos níveis de desemprego também altos que

ainda apresentamos. Nesse quesito, o ponto mais importante é o aumento do preço da energia, devido à crise hídrica, mas também tivemos o impacto das geadas que ocorreram em julho, atingindo fortemente cafezais, canaviais e a cadeia de hortifrutis, e a seca em algumas regiões que contribuiu para a quebra de algumas safras de inverno. Tudo isso levou o Banco Central a anunciar uma mudança no ritmo da política monetária, aumentando as taxas de juro em 1%, para o patamar de 5,25% e o anúncio de que provavelmente vamos ter outro aumento da mesma magnitude na reunião de setembro. Quanto ao COPOM, seu comunicado detalha que o BACEN espera subir os juros para um patamar mais restritivo, o que significa uma mudança em relação aos comunicados anteriores, onde se indicava a vontade do COPOM de conduzir os juros para um patamar neutro. Nossa visão é que a inflação realmente surpreendeu e o Banco Central resolveu acelerar o aperto na política monetária de forma a controlar mais rapidamente esse surto inflacionário e ancorar as expectativas para 2022 e mesmo 2023. Nesse sentido acreditamos que esse ciclo de aumento de juros deve terminar o ano com a Selic entre 7,50% e 8,00%, o que é condizente com os níveis atuais de preço tanto do IBOVESPA quanto dos FII, ou seja, esse aperto monetário já está nos preços e acreditamos que a inflação com os juros atingindo um patamar dessa magnitude deva ter uma queda no último trimestre de 2021 em relação aos índices verificados nos três últimos meses de 2020. Além disso, acreditamos que a volta da inflação aos níveis da meta em 2022 abrirá uma excelente oportunidade de apreciação para a Bolsa e os FII no ano que vem.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de julho de 2021.

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

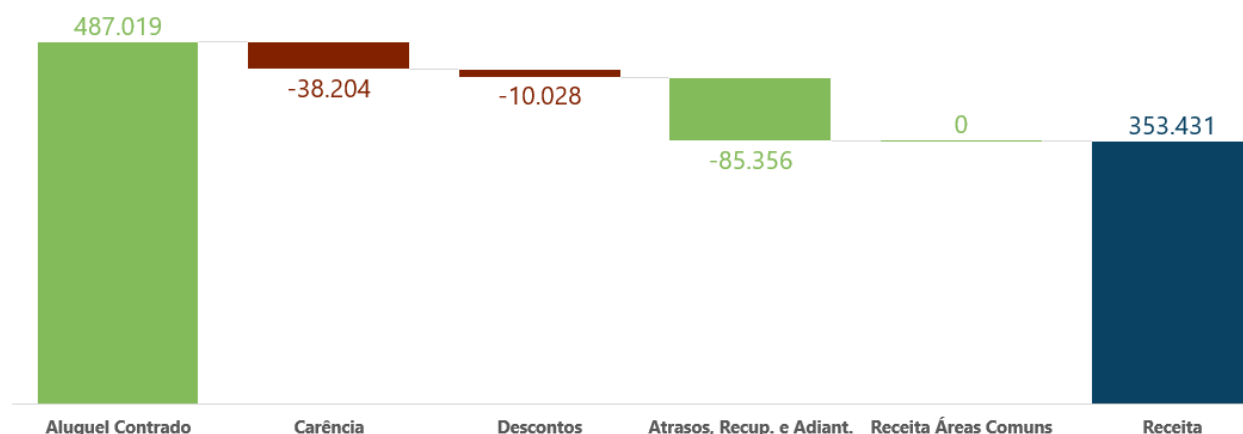
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	jul-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	353.431	3.095.574	5.303.849
Imóveis	353.431	2.749.533	4.737.642
Receita Áreas Comuns	-	346.041	566.207
Outras Receitas	3.263	20.514	35.404
Renda Fixa	3.263	20.514	35.404
Total de Receitas	356.694	3.116.088	5.339.252
Total de Despesas	(709.813)	(4.693.280)	(8.011.636)
Resultado Operacional	(353.119)	(1.577.192)	(2.672.384)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado CJCT11	(353.119)	(1.577.192)	(2.672.384)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,13)	(0,08)	(0,08)
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 (JULHO/21)



Fonte: Hedge / Itaú

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de julho, 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.

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\$ 1.369.528,10 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%.

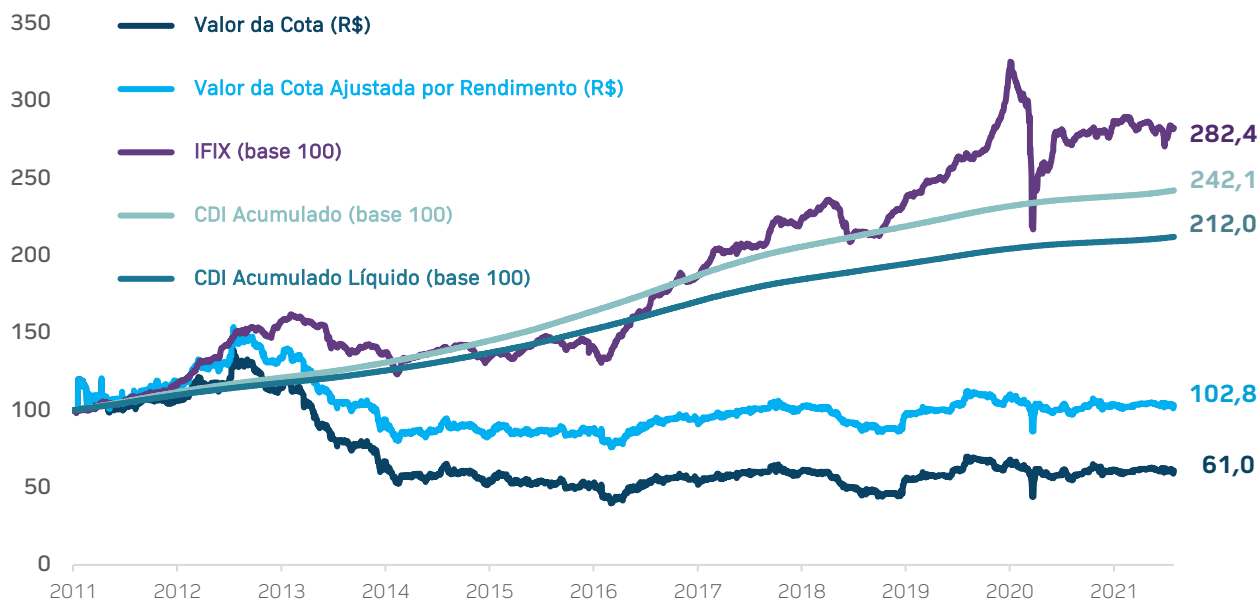
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como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

Cota Aquisição (R\$)	jul-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	62,48	61,75	56,76	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	-2,37%	-1,21%	5,98%	-39,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,37%	-1,21%	5,98%	4,78%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-26,07%	-2,07%	6,03%	0,44%
% CDI Líquido	-	-	289%	4,25%
Retorno Total Bruto	-2,4%	-1,2%	7,5%	3,3%
IFIX	2,5%	-1,6%	3,3%	N/A*
% do IFIX	-	-	224%	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.



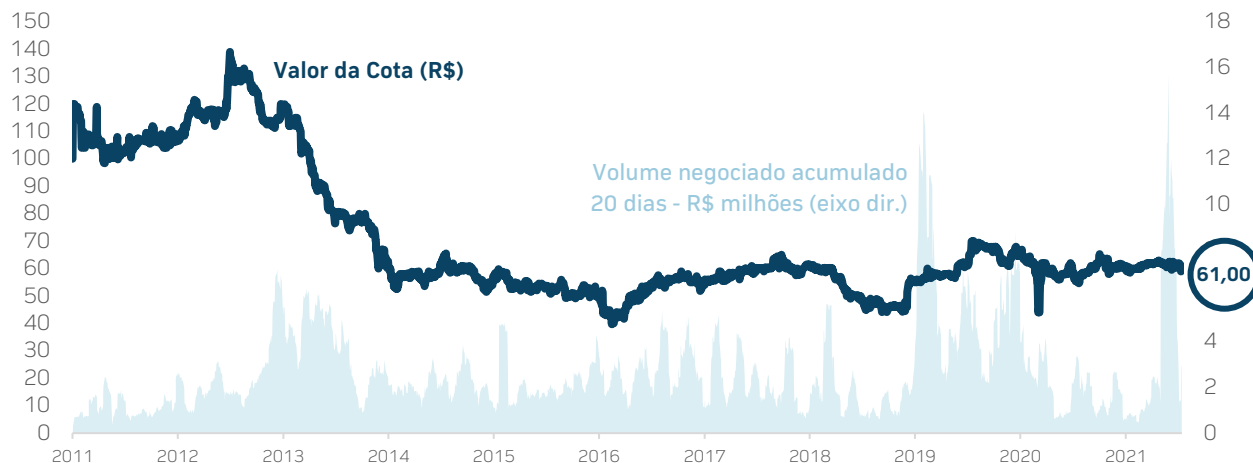
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 61,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 165,31 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 67,23. No mês de julho-21, o Fundo esteve presente em 90% dos pregões da B3.

Negociação B3	jul-21	2021	12 meses
Presença em pregões	90%	94%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,0	28,3	36,0
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	17,1%	21,8%

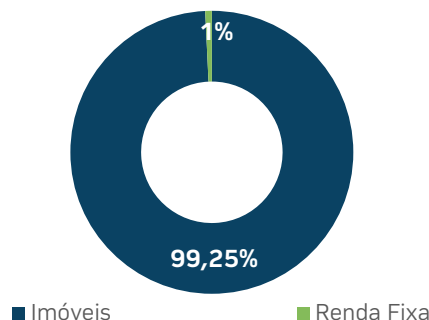
Fonte: Hedge / B3 / Economática



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, sendo que a primeira torre não possui vacância e a segunda apresenta uma taxa de vacância em torno de 6%. 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	0%
Park Tower	693 – 732 m ²	6,6%
Continental Tower	1.675 – 1.985 m ²	47,5%

Fonte: Buildings, dados do 2ºTRI2021.

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.

Procurando então trazer novas possibilidades para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, a empresa ITS Informov foi contratada para elaborar um estudo para os andares do Continental Tower.

O trabalho foi desenvolvido ao longo do primeiro semestre e resultou no projeto para divisão do andar em até oito conjuntos, em três opções de plantas distintas, com possibilidades de espaços flexíveis, com áreas de uso compartilhado como recepção, lounge, sala de espera e salas de reunião.

Para que fosse possível definir a melhor subdivisão, foram levados em consideração os sistemas e instalações existentes nos andares, como rotas de fuga, posicionamento das escadas de emergência, compartimentação, portas corta fogo, shafts hidráulicos e sistema de ar-condicionado.

Segurança e incêndio



ROTA DE FUGA

- PAVIMENTO TIPO: MÁXIMA DISTÂNCIA ATÉ AS ESCADAS DE EMERGÊNCIA - 35 METROS



ESCADAS DE EMERGÊNCIA

PAVIMENTO TIPO

QUATRO ESCADAS DE EMERGÊNCIA SENDO:

- 4 ESCADAS COM 175cm DE LARGURA CONFIGURANDO 3 UNIDADES DE PASSAGEM CADA UMA = 3 x 75 pessoas = 225 pessoas X 4 escadas = 900 pessoas
- 4 PORTAS COM 100cm DE LARGURA CONFIGURANDO 2 UNIDADES DE PASSAGEM CADA UMA = 200 PESSOAS POR PORTA = 4 portas x 200 pessoas = 800 pessoas
- OCUPAÇÃO MÁXIMA DE 800 PESSOAS.



PAREDES DE COMPARTIMENTAÇÃO EXISTENTES RF 120

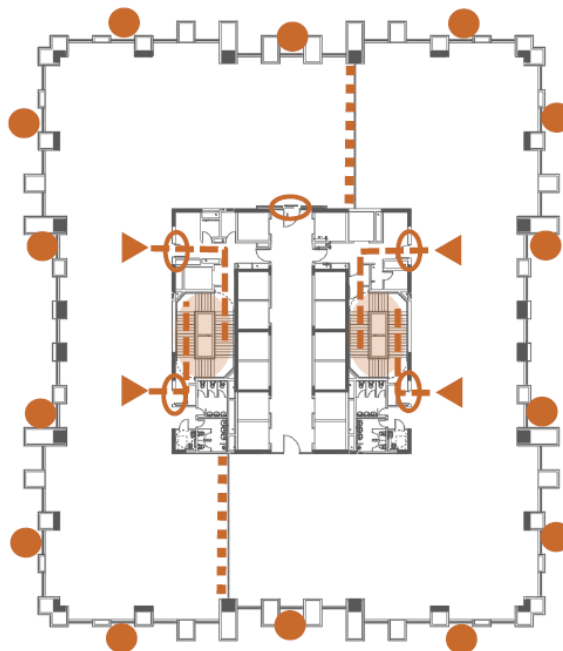


PORTAS CORTA FOGO



JANELAS COM SISTEMA DE EXTRAÇÃO DE FUMAÇA

NOTA:
SEGUINDO INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº. 11/2019
ROTA DE FUGA GRUPO D
MAIS DE UMA SAÍDA COM DETECÇÃO
DISTÂNCIA MÁXIMA NO TERREO= 60M
DISTÂNCIA MÁXIMA NOS DEMAIS ANDARES = 45M



Banheiros e hidráulica

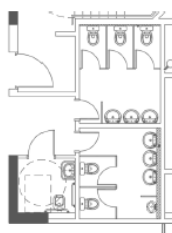


SANITARIOS EXISTENTES

PAVIMENTO TIPO

10 VASOS SANITARIOS
2 VASOS PNE
2 MICTORIOS

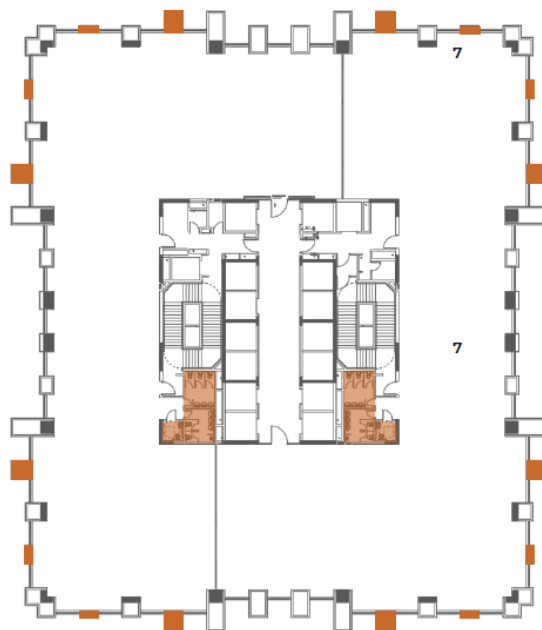
ATENDEM 260 PESSOAS



SHAFTS HIDRAULICOS

16 CRIAÇÃO

SHAFTS QUE POSSIBILITAM DE BANHEIROS OU COPAS

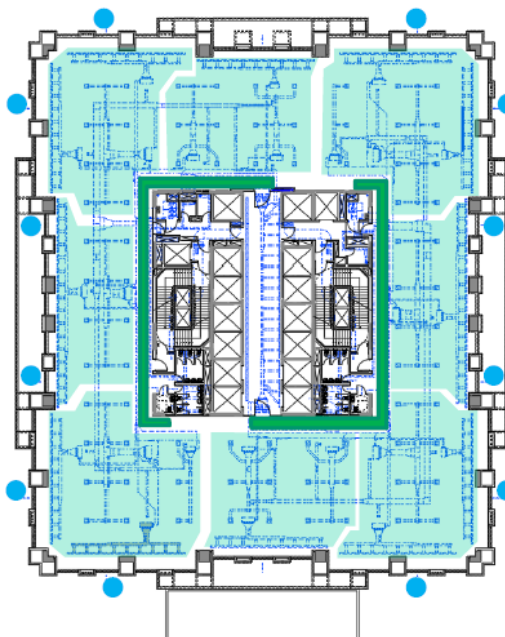


Ar-condicionado

SISTEMA HVAC

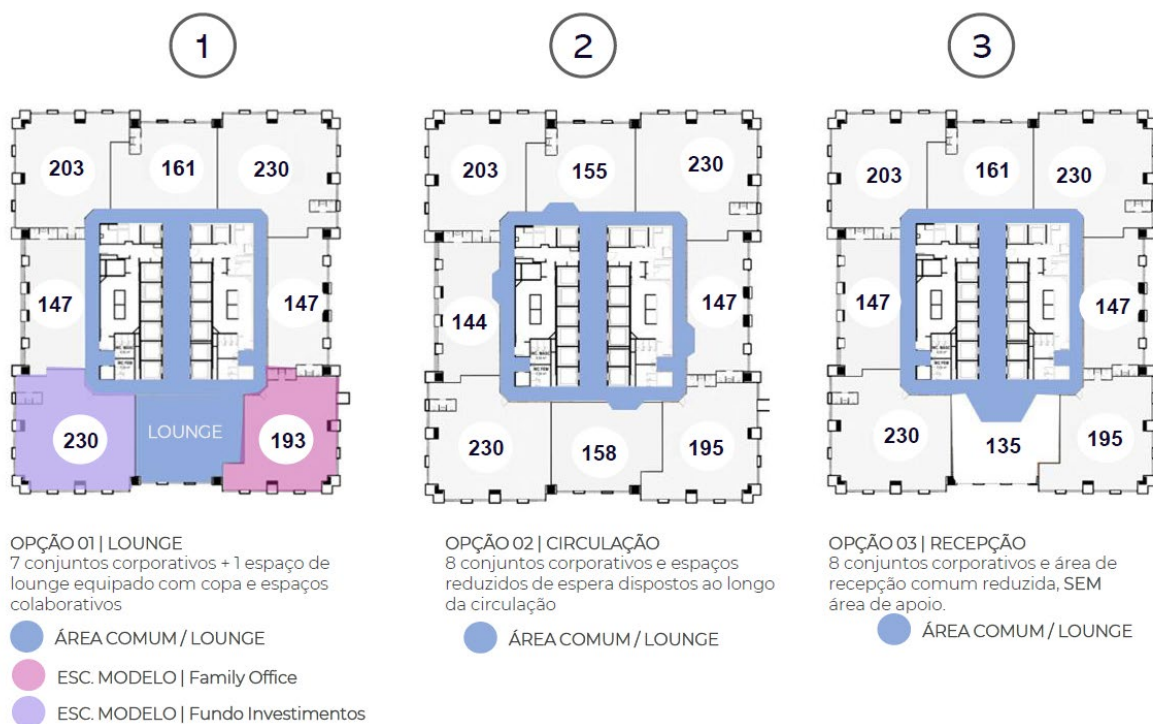
ZONEAMENTO EQUIPAMENTOS

- Áreas de influência
- Anel de extração de fumaça



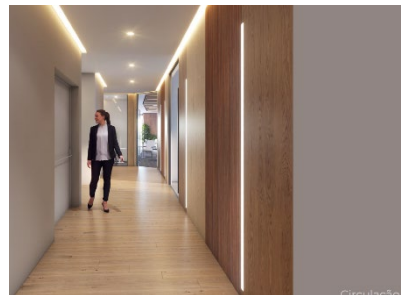
Dessa forma, a divisão do andar foi sugerida de modo a atender à demanda por conjuntos menores, assegurar o cumprimento das normas de segurança contra incêndio e gerar uma menor necessidade de adaptação dos sistemas existentes, e consequente redução dos custos de obra. Para isso, optou-se por considerar as áreas de influência dos equipamentos de ar-condicionado para delimitação de cada conjunto.

Modelos de ocupação



Além de opções para a divisão dos espaços, o trabalho desenvolvido pela ITS Informov buscou uma nova identidade para os andares do Continental Tower. Foram propostos ambientes flexíveis e sofisticados, com aplicação de diversos materiais, cores, sugestão de mobiliário etc.

Nessa linha, para todas as possibilidades estudadas levou-se em consideração a importância do corredor construído pela subdivisão do andar e a necessidade de trabalhar o espaço com diferentes texturas e boa iluminação, de modo a tornar todo o ambiente atrativo.



O primeiro modelo de ocupação possui sete conjuntos corporativos, com áreas privativas que variam de 147m² a 230m², e um espaço colaborativo.

O lounge multifuncional conta com recepção, área de espera, área de copa e possibilidade de salas de reunião e salas de call que poderão ser compartilhadas pelos ocupantes do andar.



Vista a partir do hall dos elevadores



Vista do lounge



Vista do lounge



Vista da área café

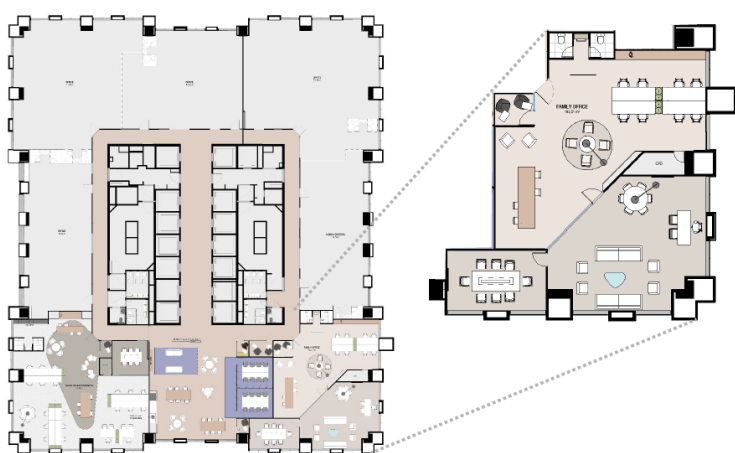
O segundo modelo apresenta uma opção sem o lounge, configurando oito conjunto corporativos com áreas privativas de 144m² a 230m². Nesse caso, foram sugeridas pequenas áreas de espera em pontos distintos do corredor que circunda o andar.



A terceira opção estudada, também com oito conjuntos corporativos, possui apenas uma pequena área de recepção que atende todo o andar. Nesse caso, o menor conjunto possui 135m², contando também com opções que atingem 230m² de área privativa.

Para todos os layouts propostos, as áreas compartilhadas e áreas de corredor seriam computadas na locação dos conjuntos como áreas BOMA, evitando assim a redução das áreas locáveis por andar.

Além disso, foram desenvolvidos projetos para implantação de escritórios modelo, oferecendo a possibilidade de locações de espaços prontos.



Conjunto 193m²





Conjunto 230m²



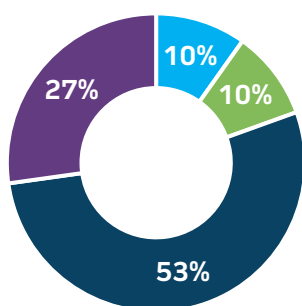
Os custos para a implantação de cada opção de layout e escritórios modelo também foi escopo do trabalho.

Para a primeira opção, a divisão dos conjuntos, construção completa do corredor e lounge foi orçada em R\$ 2.158.767,49. A segunda opção, orçada em R\$ 1.606.058,66, considera a divisão dos oito conjuntos e execução completa do corredor e espaços de espera. Para o terceiro modelo de ocupação, com divisão dos conjuntos, construção do corredor e pequena recepção, o custo total é de R\$ 1.648.527,69.

A execução completa dos escritórios modelo foi orçada em R\$ 384.268,36 (conjunto de 193 m²) e R\$ 446.372,33 (conjunto de 230 m²).

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.

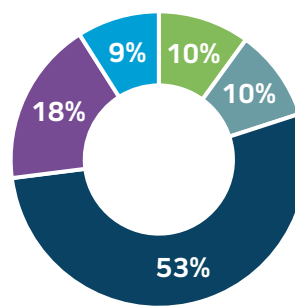
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Tecnologia
■ Telecomunicações
■ Indústria
■ Serviços

Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



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

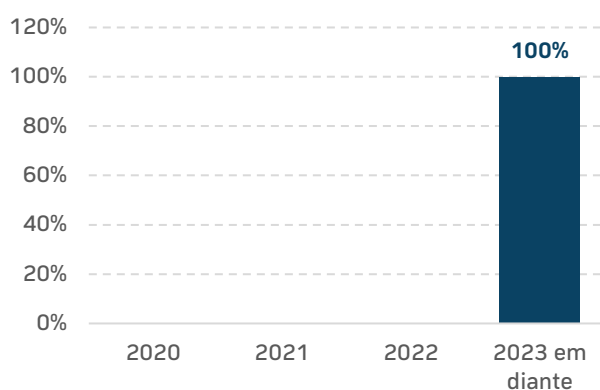
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

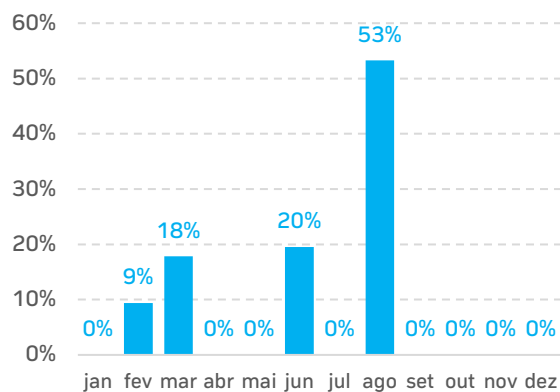
Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	24.789,77 m ²	59,0%

Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



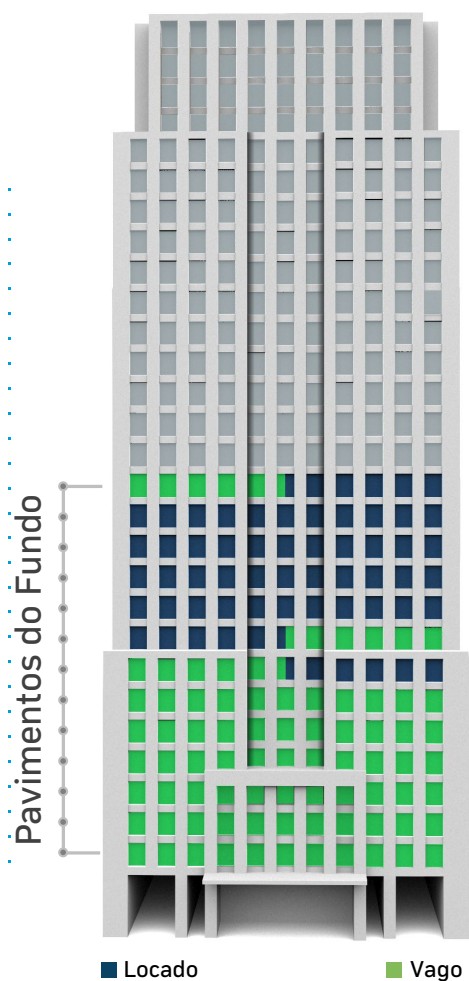
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



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



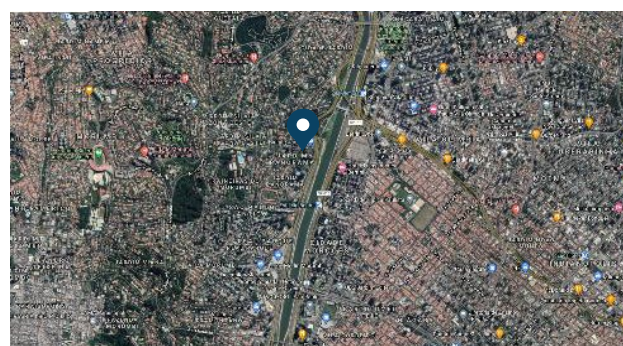
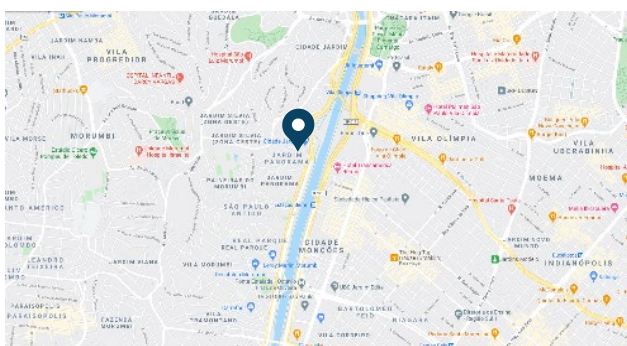
		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41	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 (99,19% 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.

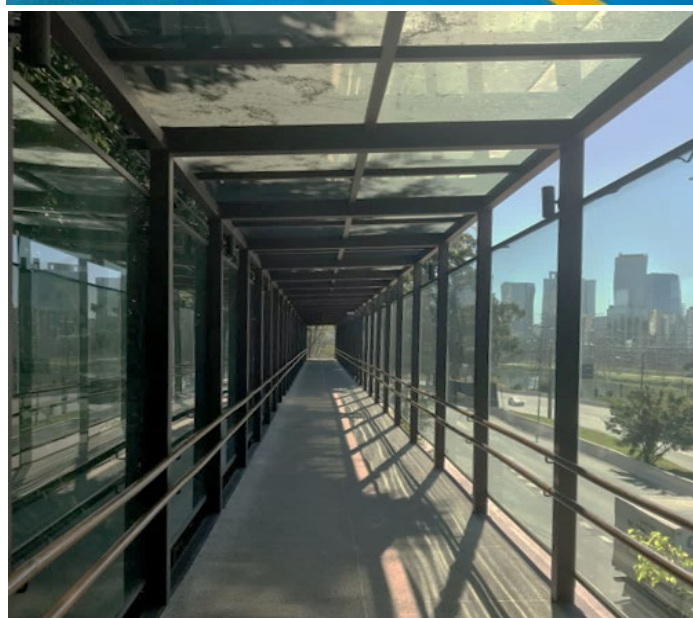


Continental Tower



Fonte: JHSF

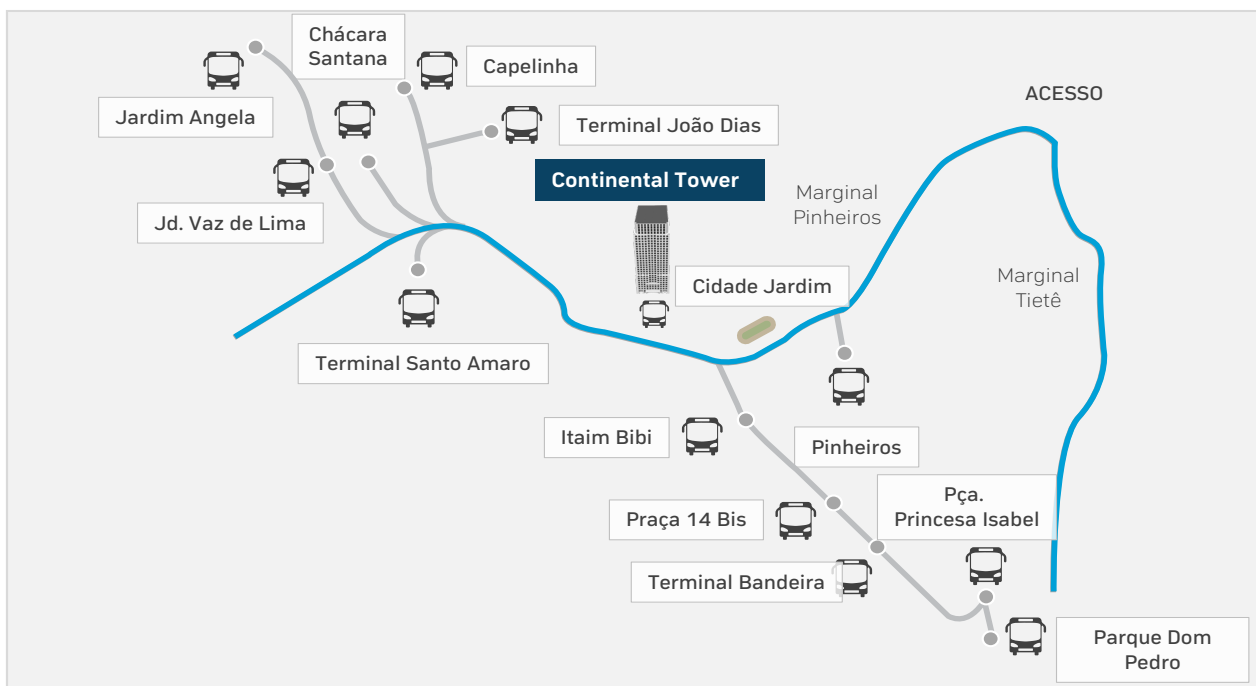
A área comum do condomínio corporativo possui restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center, com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento 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