

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

OUTUBRO 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\$ 65,07

COTA DE MERCADO

R\$ 69,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 187,0 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.710.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.442

ABL PRÓPRIA

24.790 m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

janeiro de 2011

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CJCT11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se 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 assistimos preocupados à capitulação da equipe econômica para a ala política do governo e podemos afirmar, com certeza, que a campanha eleitoral começou.

Desde o fim de setembro começamos a acompanhar o tema da falta de recursos dentro do Orçamento de 2022 para o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, fundo para a educação básica. Essa conta, de R\$ 89 bilhões, estava prevista e poderia ter sido monitorada internamente pela equipe econômica com efetivo enfrentamento de suas consequências e procura ordenada de uma solução para o problema. No entanto, alegando surpresa com os números, o ministro Paulo Guedes aceitou partir para soluções que envolvem alterações no teto de gastos do governo e como consequência fragilizam a nossa situação fiscal, trazendo muita desconfiança com relação ao compromisso do governo brasileiro com a responsabilidade fiscal.

Ao invés de defender o teto de gastos e a lógica fundamental por trás dele, que é o rearranjo das despesas necessário quando surgem novos compromissos inevitáveis, como os precatórios, que são parte da dívida pública, o governo preferiu alterar a forma de cálculo da correção do teto. O fato é que os precatórios acabaram consumindo o espaço que havia no orçamento para ampliar o Bolsa Família, agora com o nome de Auxílio Brasil. Cabe aqui a ressalva que a dificuldade na aprovação da reforma do Imposto de Renda no Senado Federal também foi um revés porque essa reforma serviria de fonte de financiamento para um aumento das despesas. Isso posto, o que se tenta evitar é o corte das chamadas emendas parlamentares, especialmente aquelas emendas do relator, que irrigam a base do “Centrão”, que dá sustentação política ao Governo Federal.

A PEC dos Precatórios, que propõe que se fatie o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, abre um espaço de R\$ 91,6 bilhões para a criação do Auxílio Brasil e outras demandas, como o auxílio diesel para os caminhoneiros e emendas parlamentares. A princípio, o valor desse auxílio seria de R\$ 300,00, mas esse valor acabou aumentado para R\$ 400,00 e com isso acabou o espaço dentro do orçamento, surgindo a ideia de incluir a mudança do cálculo do teto de gastos, a regra que limita o crescimento das despesas do governo, que é considerada a âncora fiscal do governo, abrindo espaço para gastos ainda maiores. O risco de alteração gerou forte ruído entre investidores e no mercado financeiro. Ainda existe a possibilidade de através de uma consulta ao TCU partirmos para uma prorrogação do auxílio emergencial por medida provisória sem a necessidade de aprovar novo decreto de calamidade no Congresso, o que nos parece a melhor saída para resolver essa questão.

No campo econômico, não restou alternativa ao BACEN senão aumentar a SELIC em 150 bps, levando o juro para 7,75% e indicando um novo aumento da mesma magnitude para dezembro com provável encerramento do ano a 9,25%. O fato é que na ausência de uma política fiscal responsável que possa ajudar a equilibrar as contas e acalmar os mercados, a política monetária tem que fazer todo esse esforço sozinha, e com isso a mão do BACEN acaba pesando na calibragem dos juros a tal ponto de já haver agentes de mercado prevendo que o atual ciclo de aperto monetário se encerre entre 10,50% e 12,50%.

Como consequência de toda essa discussão e da ameaça ao teto de gastos, os mercados tiveram uma performance extremamente negativa em outubro. Começando pela variação do real em relação ao dólar americano, com forte desvalorização do real da ordem de 3,67%, fechando o mês a R\$ 5,64, contribuindo para a manutenção da inflação em níveis elevados e acumulando uma desvalorização de 8,82% ao longo do ano. O Ibovespa teve forte queda de 6,74%, terminando outubro cotado a 103.500,71, acumulando no ano uma queda de 13,04%, na contramão dos principais mercados acionários no mundo, como o S&P 500 americano, que estabeleceu novos recordes históricos em outubro e quase 23% de alta de janeiro a outubro. A variação dos juros também foi brutal como mostra o DI janeiro/23 que passou a marcar 12,13% com uma alta de 293 bps no mês e incríveis 794 bps de variação no ano. A consequência dessa grande mudança nos juros aparece principalmente no comportamento do IFIX que apresentou desvalorização de 1,47% em outubro e acumula uma perda de 7,88% no ano.

Como vemos, a ameaça a quebra da âncora fiscal custou muito caro e colocou o Brasil na contramão do comportamento dos mercados tanto no mundo desenvolvido quanto nos mercados emergentes, como comprova inclusive o mercado de CDS de 5 anos, que serve como um parâmetro para o risco representado por um país, onde o Brasil apontou deterioração e países como México, Colômbia e África do Sul tiveram

comportamento positivo. Falando de expectativas, a FOCUS, pesquisa do BACEN com agentes de mercado passou a apontar um crescimento do PIB de 4,93% em 2021 ante 5,04% no início de outubro e 1,20% para 2022 ante 1,57% no começo do mês. Enfim, ao longo do mês todos os indicadores econômicos se deterioraram muito, capitaneados pela expressiva alta na expectativa de qual vai ser o novo patamar das taxas de juros no Brasil a partir da dura realidade de que o BACEN está só na luta contra a inflação.

O campo externo foi um pouco mais tranquilo, sem grandes sustos apesar do anúncio do início do chamado tapering pelo FED, Banco Central americano que anunciou o início desse processo, de forma lenta e paulatina, trazendo tranquilidade aos mercados que, como dito anteriormente, assistiram ao rompimento de recordes históricos de valorização dos mercados acionários. Na China, não vimos agravamento do problema da Evergrande e tivemos um mês mais calmo, restando como surpresa na relação bilateral com o Brasil o não reestabelecimento das exportações de carne bovina do Brasil para a China.

Infelizmente, enquanto os mercados não tiverem uma certeza de qual vai ser a diretriz do governo na condução de sua política fiscal e não conseguirmos dar um pouco mais de previsibilidade para toda essa movimentação que afeta a questão orçamentária, não conseguiremos uma recuperação plena dos mercados. Os mercados de renda variável são os que mais sofrem num ambiente de incertezas que leva a juros mais altos. Nossa opinião é que tanto o mercado de ações quanto o mercado de fundos imobiliários vão se recuperar de forma significativa das quedas que experimentaram nos últimos dois meses. Estamos posicionados na espera dessa recuperação e temos a expectativa que soluções mais equilibradas virão para acomodar o tão necessário apoio aos mais necessitados no Brasil. Por fim, com relação ao teto de gastos, o mais importante é o discurso e a direção que o governo tem que mostrar, na verdade em uma situação ainda muito difícil com baixa recuperação do emprego e a economia ainda muito afetada pela crise causada pela pandemia da COVID19. Nossa situação ainda necessita de cuidados extremos e um aumento de despesas da ordem de dezenas de bilhões de reais não deveria causar tanto impacto em um orçamento que projeta ao redor de quatro trilhões e meio de reais em despesas totais. O que o governo precisa, na verdade, é apresentar uma justificativa real e fundamentada e uma comunicação clara, assertiva e transparente para resolver essas questões dos gastos.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Em 16 de setembro de 2021 foi aprovada a 2ª Emissão de Cotas do Cidade Jardim Continental Tower FII. O encerramento da Oferta Restrita (CVM 476) ocorreu em 25 de outubro 2021 e a captação foi no montante total de até R\$ 9.777.600,00, equivalente ao valor de R\$ 61,11 por Cota.

Parte dos recursos da Oferta será utilizado para a reestruturação completa de dois andares do Edifício Continental Tower, com a reconfiguração das lajes em conjuntos menores, com ABL a partir de 147 m².

A divisão dos conjuntos foi proposta após meses de foco na comercialização dos espaços vagos do edifício, quando se verificou que as demandas para o empreendimento se destinam, em sua maioria, a espaços menores e dificilmente alcançam a totalidade de um andar ou mesmo de um conjunto, que variam de aproximadamente 800 m² a quase 1.000 m² de área BOMA no Continental Tower. Mesmo com a dificuldade adicional trazida pelo agravamento da pandemia no primeiro semestre de 2021, a vacância dos outros dois edifícios do complexo Cidade Jardim manteve-se baixa, indicando que há demanda por espaços menores no empreendimento. Hoje, o Capital Building está 100% locado, e o Park Tower possui apenas 4% de vacância, ao passo que o Continental Tower, com lajes 3 a 4 vezes maiores, possui vacância de 44%. Nos andares mais baixos, pertencentes ao Fundo, a situação é ainda pior: a vacância chega a 59%, sendo que alguns andares nunca foram locados.

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

Fonte: Buildings, dados do 3ºTRI2021.

Ao longo dos anos o empreendimento recebeu diversas melhorias para solução de antigos problemas, como o da mobilidade, com a implantação do serviço de vans que integra o empreendimento ao transporte público e ao Shopping Morumbi. Além de facilitar a chegada ao complexo por quem utiliza os trens da CPTM, com paradas nas estações Morumbi e Cidade Jardim, esse mesmo serviço viabilizou também o acesso mais democrático à alimentação, expandindo as possibilidades para além do próprio complexo de torres e Shopping Cidade Jardim. O empreendimento ainda conta com restaurante, um café Starbucks, e no momento estuda-se oferecer outras três opções de alimentação na área do complexo comercial.

Ainda assim, ocupações menores, como escritórios boutique, são mais aderentes às características do empreendimento como um todo, sendo menos afetadas pela questão do transporte, possuem forte sinergia com o complexo residencial do Cidade Jardim e áreas residenciais do entorno.

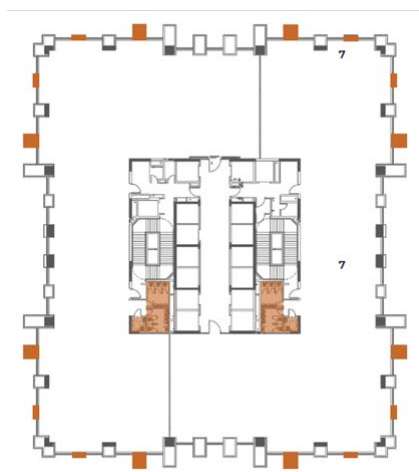
Procurando então trazer novas possibilidades para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, a empresa ITS Informov foi contratada para elaborar um estudo para os andares do Continental Tower.

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

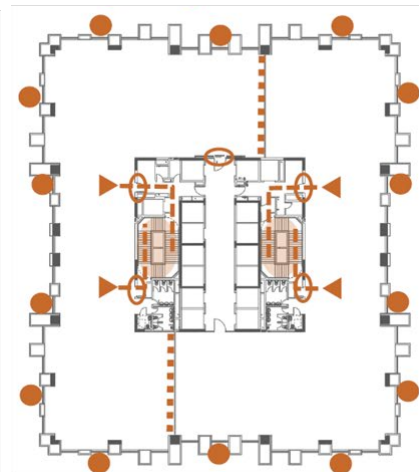
Para que fosse possível definir a melhor subdivisão, foram levados em consideração os sistemas e instalações existentes nos andares, como rotas de fuga, posicionamento das escadas de emergência, compartimentação, portas corta fogo, shafts hidráulicos e sistema de ar-condicionado.

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

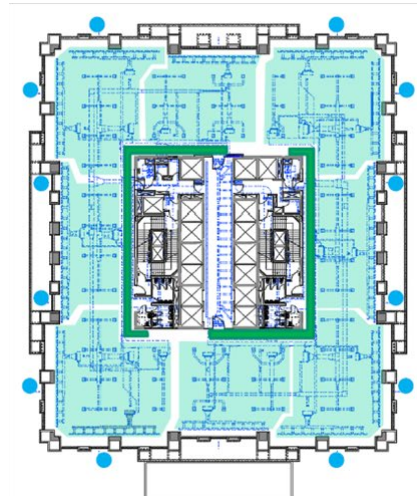
Banheiros e Hidráulica



Segurança e incêndio



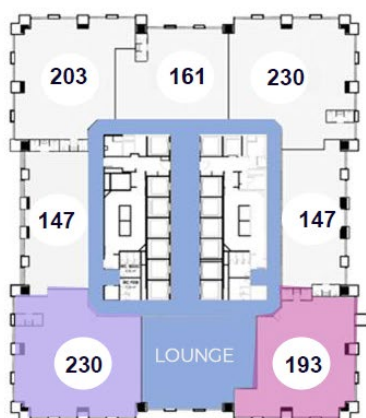
Ar-condicionado



Foram propostas três opções de ocupação, todas baseadas na criação de um corredor central de acesso aos conjuntos (sete no Modelo 1 e oito nos Modelos 2 e 3).

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.

1



OPÇÃO 01 | LOUNGE

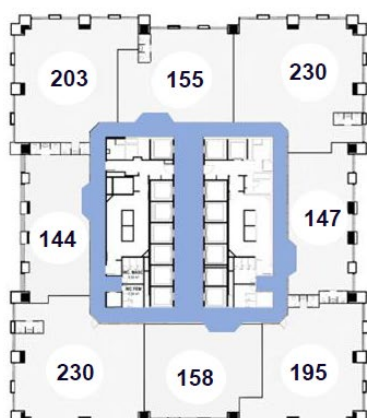
7 conjuntos corporativos + 1 espaço de lounge equipado com copa e espaços colaborativos

● ÁREA COMUM / LOUNGE

● ESC. MODELO | Family Office

● ESC. MODELO | Fundo Investimentos

2

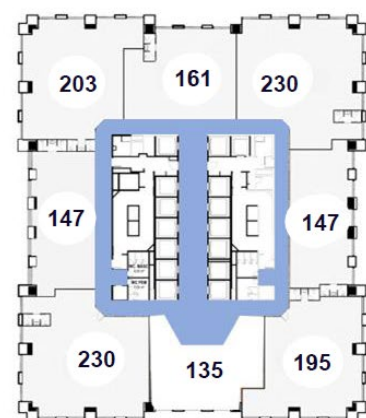


OPÇÃO 02 | CIRCULAÇÃO

8 conjuntos corporativos e espaços reduzidos de espera dispostos ao longo da circulação

● ÁREA COMUM / LOUNGE

3



OPÇÃO 03 | RECEPÇÃO

8 conjuntos corporativos e área de recepção comum reduzida, SEM área de apoio.

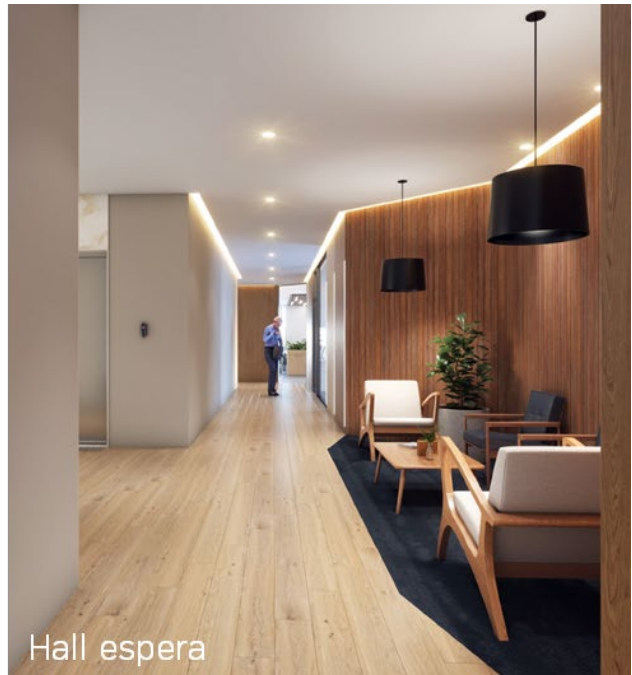
● ÁREA COMUM / LOUNGE

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

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

O modelo de ocupação aprovado possui oito conjuntos corporativos, com áreas privativas que variam de 147m² a 230m². A reforma será executada em dois andares, no 5º e 6º pavimentos.

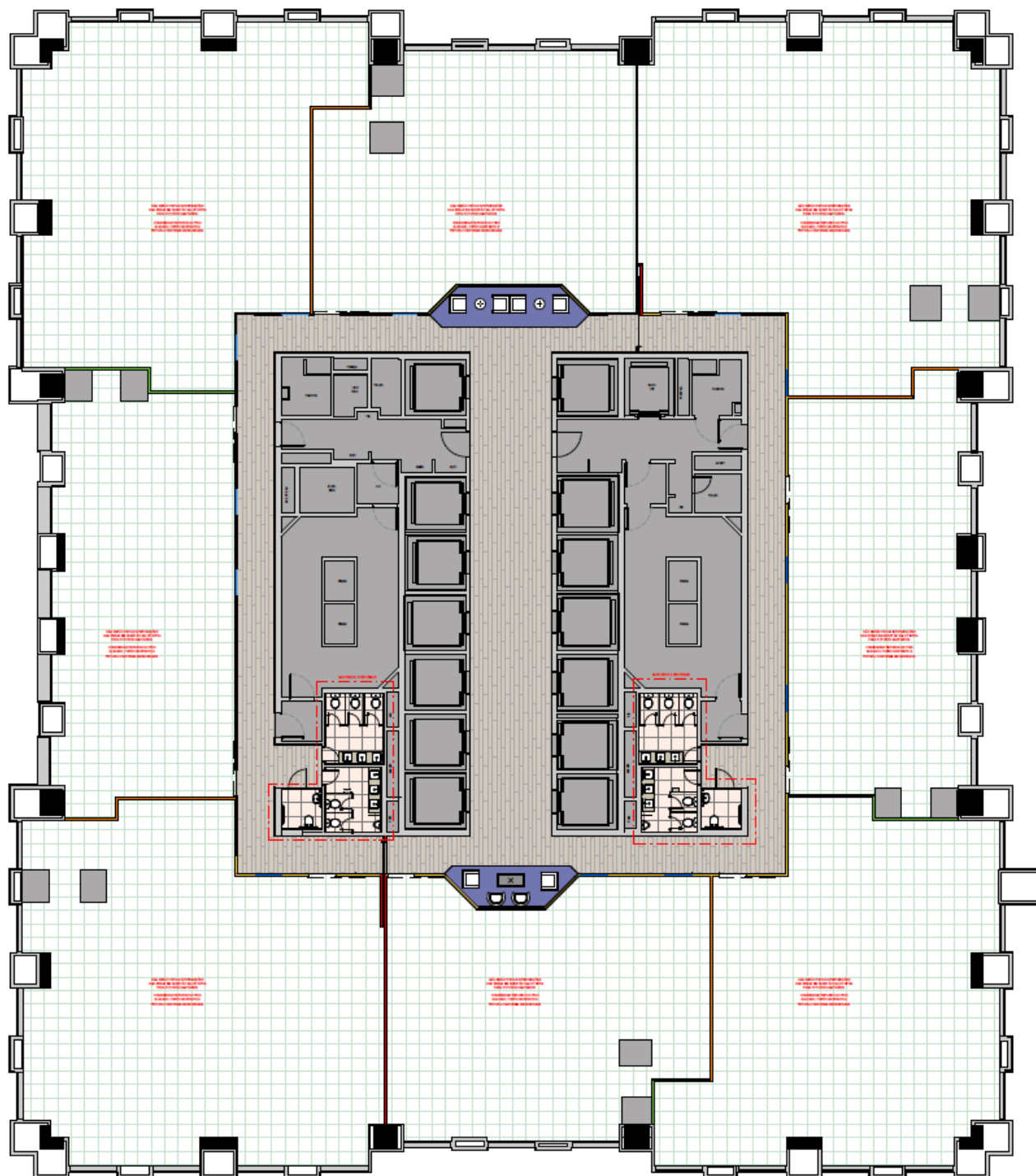
Corredor de Circulação



Lounge de Recepção

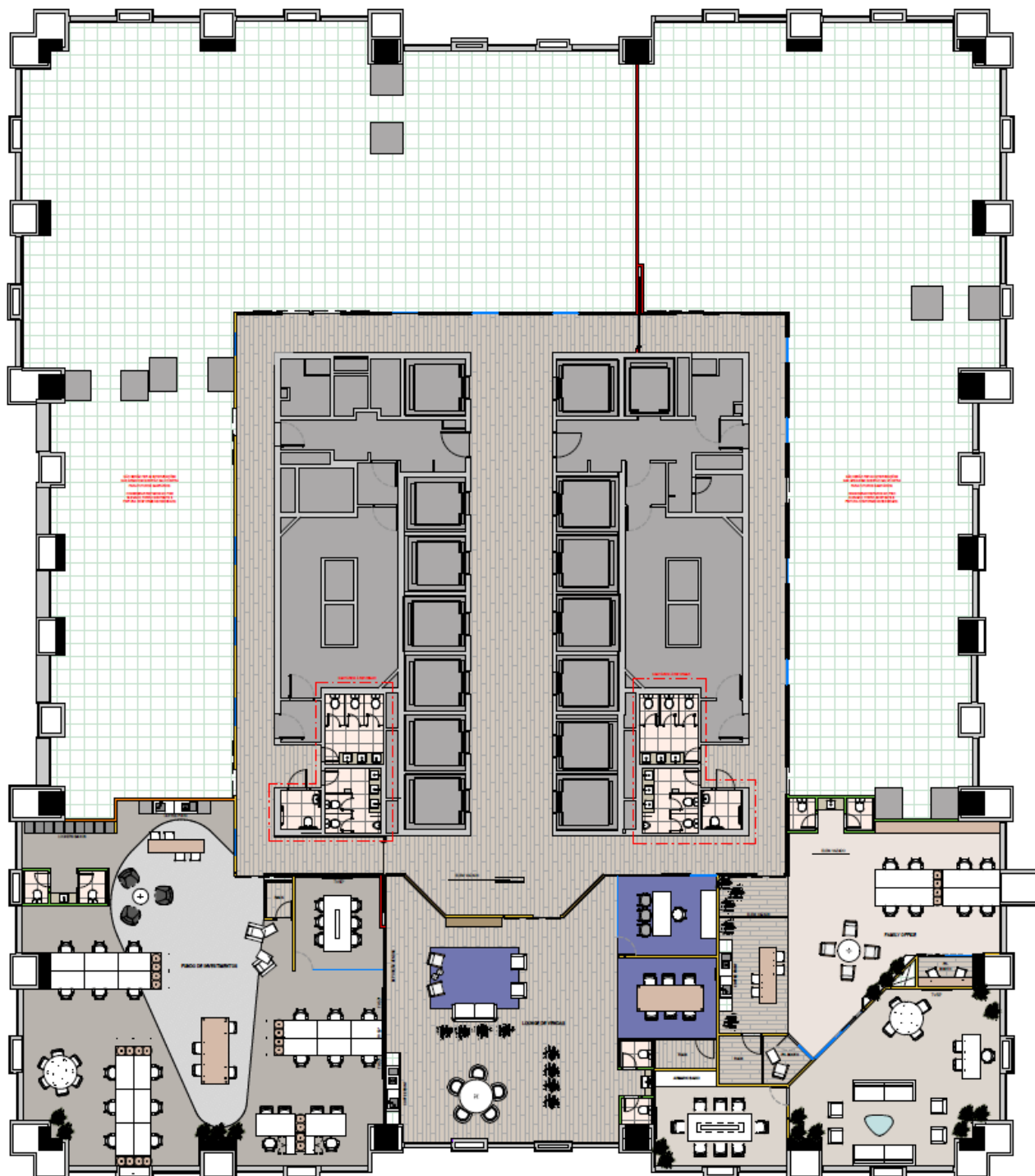


Implantação – 5º Pavimento



O quinto pavimento será entregue com todas as divisórias instaladas, com conjuntos de 147 m² a 230 m². Todos os conjuntos serão entregues com piso elevado, forro, iluminação e pintura, além de infraestrutura hidráulica para instalação de sanitários. O corredor central possui dois halls de espera em frente a área de circulação dos elevadores.

Implantação – 6º Pavimento



O sexto pavimento apresenta a mesma metragem de conjuntos, de 147 m² a 230 m². Neste pavimento serão entregues dois conjuntos modelo prontos para ocupação. Haverá ainda um lounge, focado na recepção de visitantes para comercialização dos escritórios. Posteriormente, o lounge será adaptado para funcionar como conjunto corporativo.

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

Escritório Modelo 1



Escritório Modelo 2

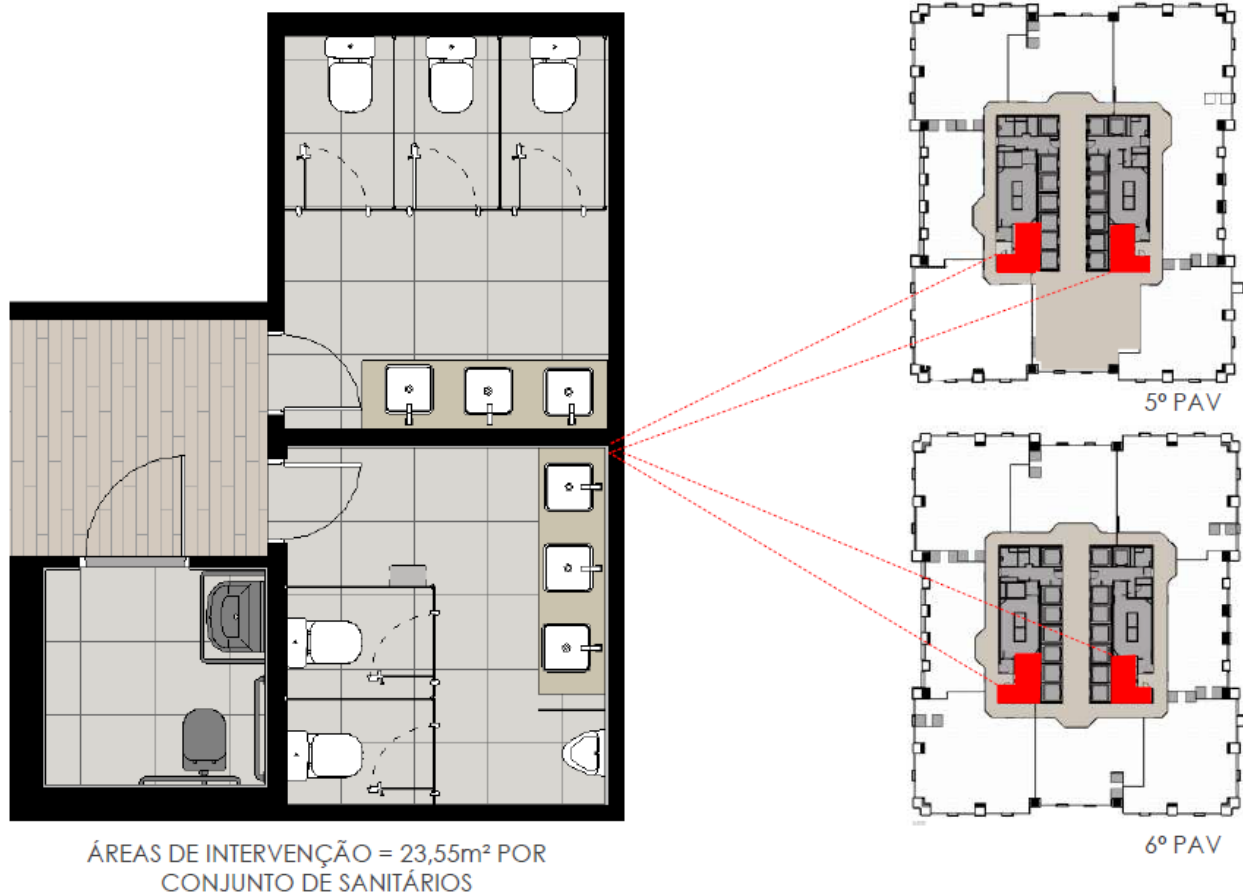


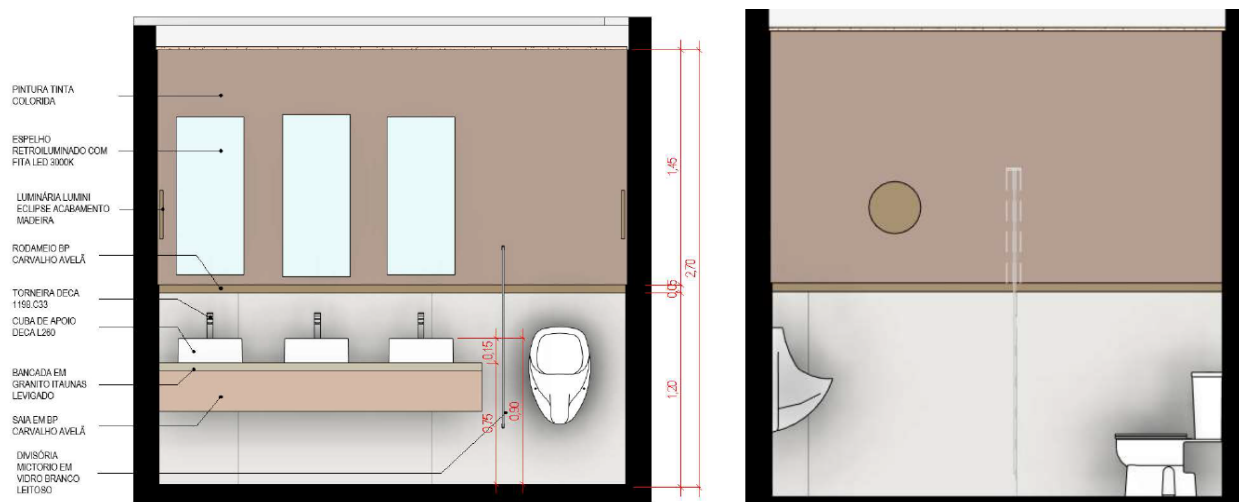
Ainda, em ambos os andares, os sanitários da área comum também passarão por reforma, adaptando-os ao novo estilo arquitetônico proposto para os andares. Paredes terão revestimento em tons de mármore e madeira e as cerâmicas atuais serão substituídas por itens mais compatíveis com o padrão do empreendimento.

Sanitários - Atual



Sanitários - Projeto





Investimento Necessário

A obra será executada no formato de empreitada global pela ITS Informov. O Fundo pagará R\$ 6.648.662,99 pela obra, sendo que este valor engloba todos custos e despesas, diretos e indiretos, materiais (produtos) e serviços, indicados pela ITS Informov, que envolvam a elaboração de projetos executivos, administração, fiscalização, supervisão e/ou gerenciamento de obras, assessoria e/ou consultoria técnicas, controle de qualidade de materiais, bem como todos os fornecedores e terceiros contratados para execução da obra.

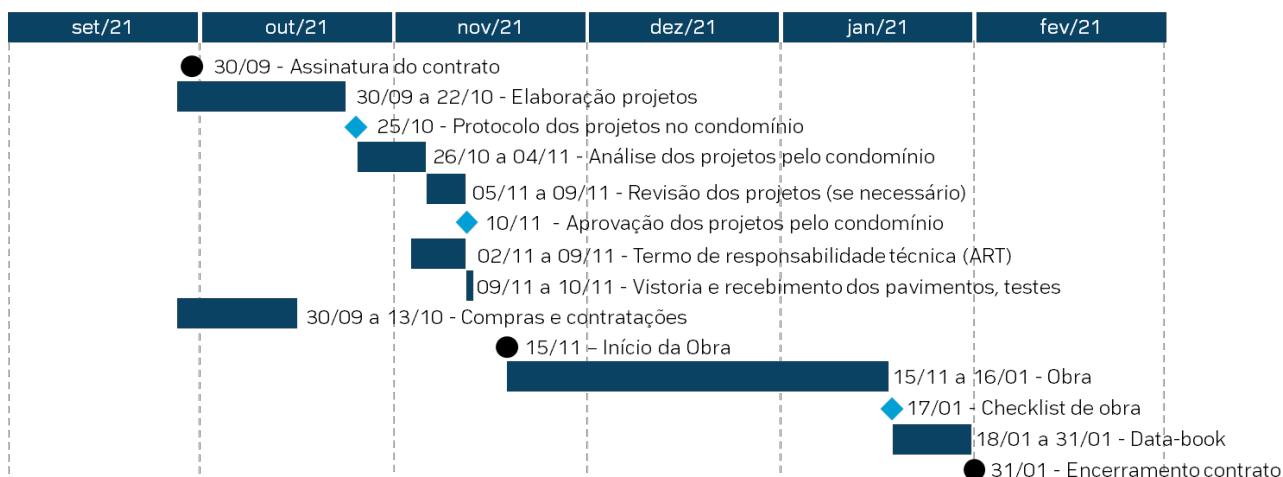
O contrato inclui ainda a reforma do 13º pavimento, que será readequado ao original, passando por retirada de divisórias, reestruturação do piso elevado e recomposição do sistema de combate a incêndio para laje livre.

Abaixo, o custo da reforma discriminado por andar. Os custos indiretos são referentes aos projetos e administração de obra.

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

Cronograma de Obra

O contrato foi firmado no final de setembro e os projetos foram aprovados pelo condomínio no dia 10 de novembro. A previsão é que obra se inicie na data indicada no cronograma.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

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

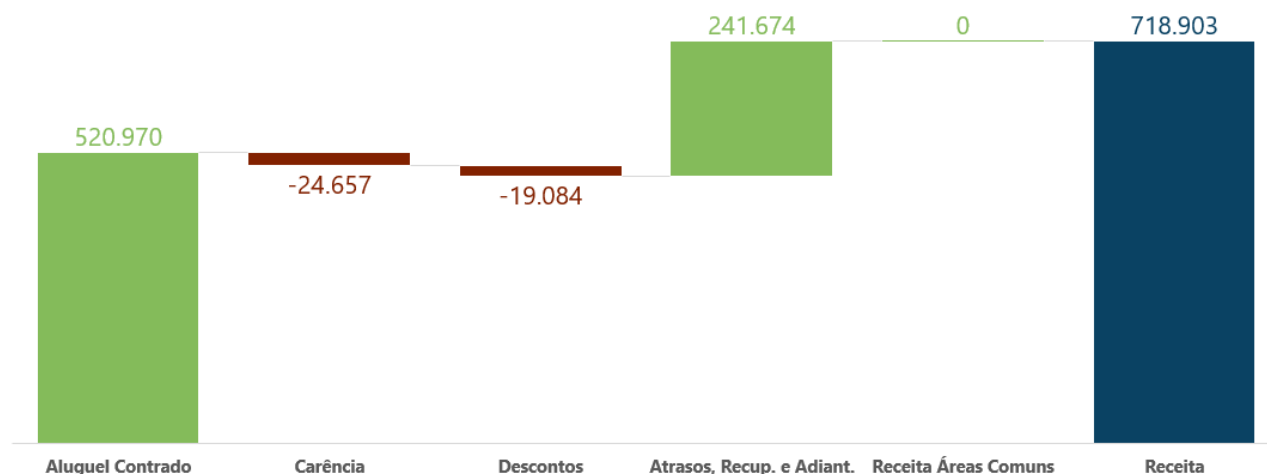
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

CJCT11	out-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	718.903	4.662.489	5.307.225
Imóveis	718.903	4.171.314	4.816.050
Receita Áreas Comuns	-	491.175	491.175
Outras Receitas	13.102	38.607	44.966
Renda Fixa	13.102	38.607	44.966
Total de Receitas	732.005	4.701.096	5.352.191
Total de Despesas	(708.318)	(6.846.423)	(8.010.901)
Resultado Operacional	23.688	(2.145.327)	(2.658.710)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado CJCT11	23.688	(2.145.327)	(2.658.710)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	0,01	(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.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/21)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de outubro, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto. No mês de outubro houve pagamento de aluguel antecipado. No mês de outubro de 21 o fundo recebeu R\$ 241.674,14 de adiantamento de aluguel.

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\$ 7.254.661,97 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%.

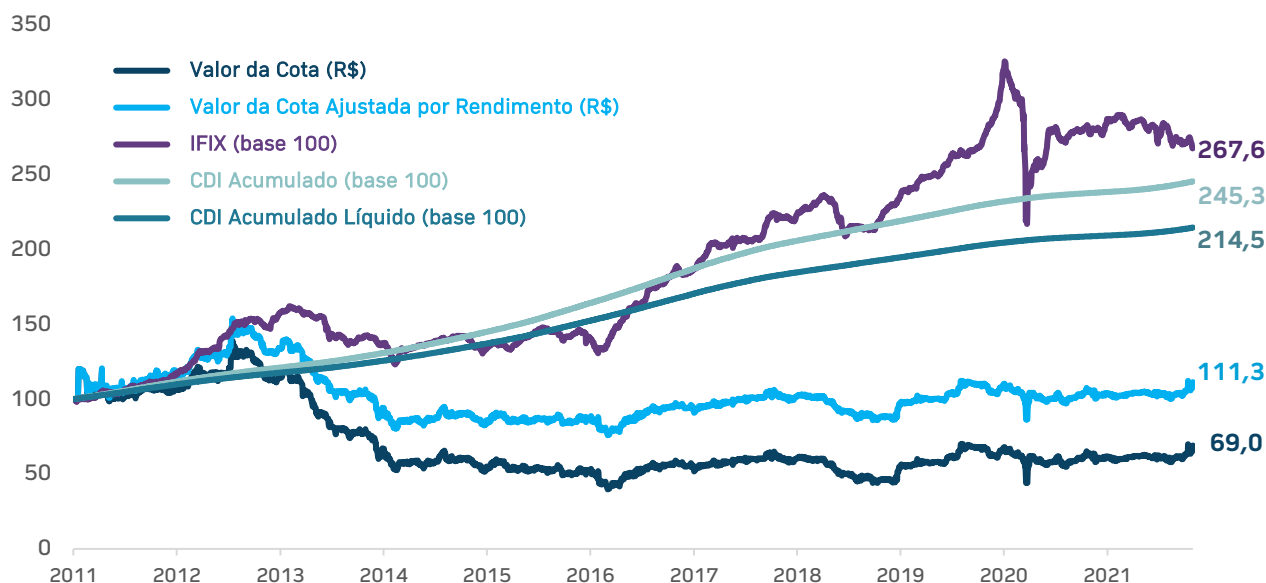
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)	out-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	63,00	61,75	62,75	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	7,62%	9,39%	7,97%	-31,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	7,62%	9,39%	7,97%	16,39%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	152,23%	11,37%	8,03%	1,41%
% CDI Líquido	1866%	366%	283%	14,28%
Retorno Total Bruto	9,5%	11,7%	10,0%	11,3%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	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.



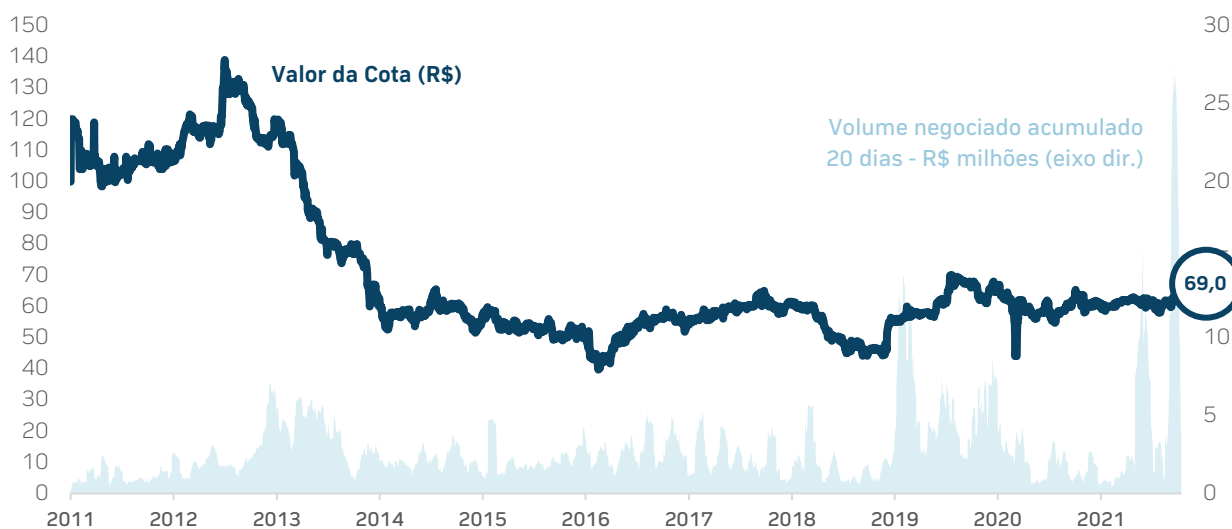
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 69,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 186,99 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 65,07. No mês de outubro-21, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

Negociação B3	out-21	2021	12 meses
Presença em pregões	95%	94%	93%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,6	59,3	62,5
Giro (em % do total de cotas)	0,9%	35,9%	37,8%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

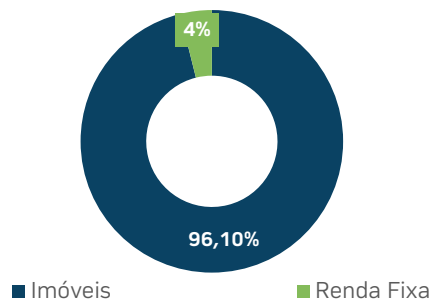


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

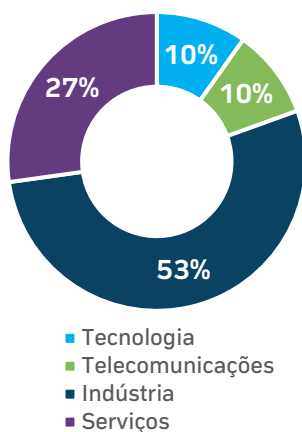
Em outubro de 21 o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo), resultando em valor 2,9% inferior ao valor contábil atual do referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 2,9% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



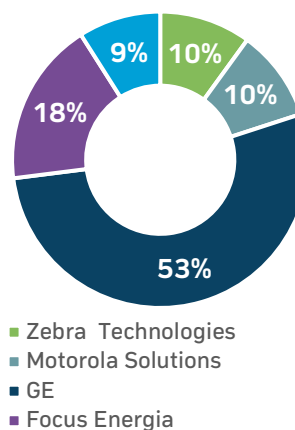
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% ABL)



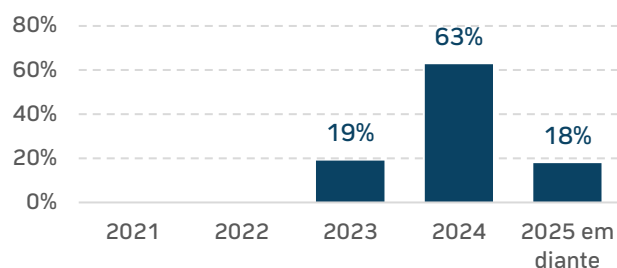
Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	24.789,77 m²	59,0%

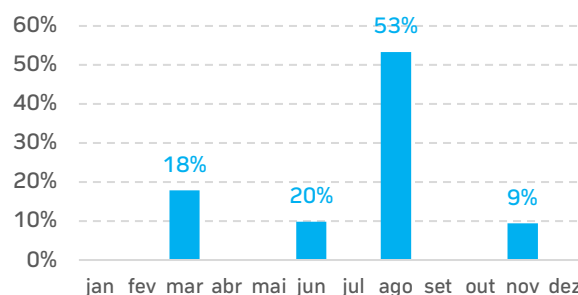
Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge.

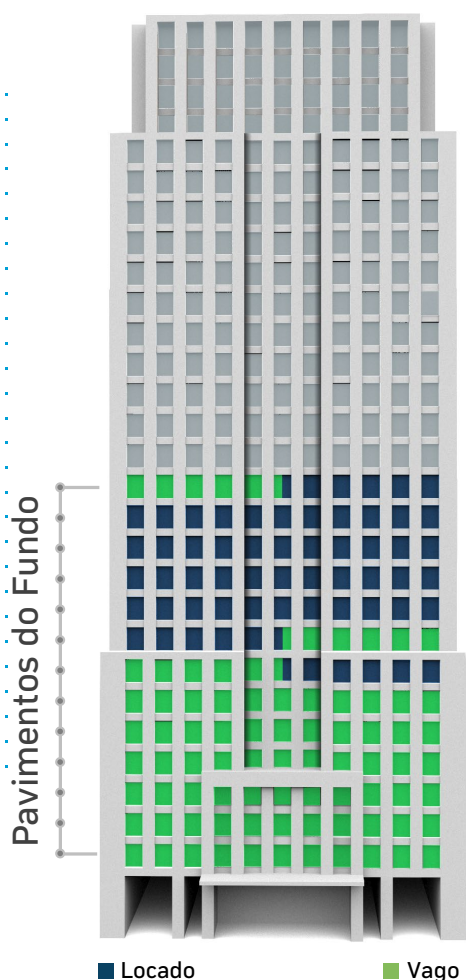
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



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 (96,03% da carteira)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

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

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

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

FICHA TÉCNICA

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **25 de outubro de 2021** 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"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "2ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Após a liquidação do Direito de Preferência, foram subscritas no âmbito da Oferta Restrita 80.510 (oitenta mil, quinhentas e dez) Cotas da 2ª Emissão, pelo preço por Cota de R\$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos) ("Preço por Cota"), correspondentes ao montante total de R\$ 4.919.966,10 (quatro milhões, novecentos e dezenove mil, novecentos e sessenta e seis reais e dez centavos).

Dessa forma, foram distribuídas, na 2ª Emissão, um total de 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas, equivalente a um montante de R\$ 9.777.600,00 (nove milhões, setecentos e setenta e sete mil e seiscentos reais), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas (CJCT11), o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de outubro de 2021. A partir de novembro de 2021, com a conversão do recibo de Cotas da 2ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na ata da Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 16 de setembro de 2021, a qual aprovou a 2ª Emissão, e nos demais documentos da Oferta Restrita, os quais encontram-se disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

Em **22 de outubro de 2021** 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"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Colliers International do Brasil, resultando em valor 2,9% inferior ao valor contábil atual do referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 2,9% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **01 de setembro de 2021** foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 16 de setembro de 2021 ("Consulta Formal"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de deliberar sobre a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora ("Intermediário Líder"), com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476"), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

- a. Características e Público Alvo: As Cotas da 2ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, nos termos §1º, inciso III do artigo 9º da Instrução CVM 476, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;
- b. Preço por Cota: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a (i) R\$ 67,13 (sessenta e sete reais e treze centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 31 de agosto de

2021; ou (ii) R\$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos), equivalente ao valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 243 dias (de 01/01/21 a 31/08/21), observado que tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota"), conforme alternativa que venha a ser deliberada pelos Cotistas. Informações adicionais para auxiliar a tomada de decisão dos Cotistas estão disponíveis na Proposta da Administradora;

c. Custo Unitário de Distribuição: Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão;

d. Montante Total da Oferta Restrita: O montante total da Oferta Restrita será de R\$ 9.733.850,00 (nove milhões, setecentos e trinta e três mil, oitocentos e cinquenta reais) ou de R\$ 9.777.600,00 (nove milhões, setecentos e setenta e sete mil e seiscentos reais), conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

e. Quantidade Total de Cotas: A quantidade total de cotas da Oferta Restrita será de 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) ou de 160.000 (cento e sessenta mil cotas) Cotas da 2ª Emissão, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

f. Montante Mínimo: O montante mínimo da Oferta Restrita será o equivalente a 2.000 (duas mil) Cotas, considerando o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item "b" acima ("Montante Mínimo da Oferta Restrita");

g. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, conforme o disposto no artigo 5º - A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita ("Distribuição Parcial"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas;

Em **16 de setembro de 2021**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 50,09% (cinquenta inteiros e nove centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas, representando 44,46% (quarenta e quatro inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) da base votante do Fundo, a 2ª Emissão de Cotas, autorizando a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização da Oferta Restrita, de acordo com os termos e condições propostos.

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