

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



AGOSTO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
ED. CONTINENTAL TOWER	16
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	20



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 66,17

COTA DE MERCADO

R\$ 68,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 214 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.140.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.130

ABL PRÓPRIA

19.139 m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

janeiro de 2011

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CJCT11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

Fonte: Hedge. Data base: agosto-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Agosto foi um mês muito intenso. Tivemos diversos cenários alternando-se e trazendo grande volatilidade ao mercado durante o mês, que começou com a boa notícia do primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil desde agosto de 2020, quando caiu de 2,25% para 2,00%. A queda de 0,50%, trazendo a SELIC de 13,75% para 13,25% e a comunicação assertiva, sinalizando que novas quedas da mesma magnitude virão, fez com que tivéssemos um começo de mês bastante positivo. Ao longo do mês, entretanto, os desencontros entre o ministro Fernando Haddad e o Congresso trouxeram alguma preocupação, porque o governo não tem uma base sólida no legislativo e precisa sempre fazer composições no Congresso para aprovar as medidas que propõe. Chegando ao final de agosto, os números do déficit primário de julho, de R\$ 35,9 bilhões, o segundo maior da série histórica, perdendo apenas para o déficit de julho de 2020, impactado pelas medidas de enfrentamento da pandemia, da ordem de R\$109,6 bilhões, com crescimento real de despesas da ordem de 31,30% e queda real da receita de 5,30% aumentaram a preocupação dos agentes de mercado com relação à viabilidade e execução do orçamento federal para 2024. O Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) para 2024 foi apresentado no fim de agosto e prevê um aumento de arrecadação da ordem de R\$ 168,5 bilhões para que possamos alcançar o objetivo proposto de déficit fiscal zero ao fim do próximo ano. Aliás, no campo do Congresso também tivemos algumas medidas positivas para o Governo, como a aprovação do arcabouço fiscal e a aprovação da volta do voto de qualidade no CARF que pode contribuir com R\$ 54,7 bilhões para a arrecadação federal em 2024.

Com esse ambiente volátil, a B3 teve a maior saída de investidores estrangeiros no ano, de R\$ 13,20 bilhões e terminou o mês em queda de 5,09%, mas ainda acumula uma alta de 5,47% em 2023. O IFIX foi mais resiliente e fechou o mês com alta de 0,49%, entregando 12,06% de alta ao longo do ano. O dólar apresentou alta de 3,80% em agosto, mas perde 5,67% em relação ao real em 2023, usando a métrica do Ptax. Os juros medidos pelo IMA-B caíram 0,38% no mês e têm uma valorização de 11,84% no ano.

No campo externo, o sentimento que ficou ao fim de agosto é que o banco central americano vai encerrar o ciclo de alta dos juros. O relatório JOLTS (Job Openings and Labor Turnover Survey), indicador do mercado de trabalho americano veio com 8,8 milhões de vagas em agosto, mais fraco do que as esperadas 9,5 milhões de vagas. Também tivemos uma maior criação de empregos nos Estados Unidos indicada pelo Payroll de 187 mil contra a expectativa de 170 mil, e um relatório de gerentes de compras (PMI) mais fraco tanto nos EUA como na Europa. Isso fez com que as taxas de 10 anos dos títulos do tesouro americano recuassem dos níveis mais altos dos últimos 15 anos e iniciassem uma acomodação com tendência de baixa. Sabemos que o FED vai deixar a taxa de juros em um patamar bastante elevado por um bom tempo, mas a percepção que o ciclo de aperto monetário na maior economia do mundo vai se encerrar é bastante positiva para os mercados.

Trouxeram preocupação também, ao longo do mês de agosto, os dados de crescimento da China, com previsões do Morgan Stanley de aumento de 4,70% do PIB em 2023 e apenas 4,20% em 2024. Crescimento abaixo de 5,00% na China pode prejudicar as exportações brasileiras para este país e impactar nossa balança comercial, reduzindo o nosso crescimento.

Aqui no Brasil tivemos uma pequena euforia no começo do mês com a queda de 0,50% da SELIC, para o patamar de 13,25%, surpreendendo positivamente o mercado que esperava uma redução de 0,25%. Com isso alguns analistas chegaram a prever uma queda maior para a reunião de setembro. No entanto, o aumento da gasolina e derivados e a realidade trazida pelos números do déficit primário de julho fizeram com que o mercado voltasse rapidamente a projetar cortes de 0,50% na SELIC para as próximas reuniões, projetando uma taxa para o encerramento de ano ao redor de 11,75 %, com previsão para algo entre 9,00 e 9,50% para o fim de 2024.

As discussões ao longo das próximas semanas vão se concentrar na viabilidade do orçamento federal para 2024 e na reforma tributária. Algumas medidas que impactam os fundos de investimento foram propostas pelo governo federal na MP 1.184 e devem dominar as discussões entre o Congresso, Governo e os agentes do mercado financeiro. Entre as medidas que afetam os fundos estruturados destacamos aquelas que impactam os fundos imobiliários e FIAGRO, principalmente aquela que discute o número mínimo de cotistas para que o fundo tenha isenção na distribuição de dividendos, que se propõe alterar de 50 para 500 cotistas. Com relação a essa previsão da MP 1.184 acreditamos que deve ser revista e qualquer que seja o número mínimo final, algo entre 50 e 200 cotistas, por exemplo, deve haver prazo para enquadramento. Esta MP também faz referência à necessidade de efetiva negociação das cotas dos fundos de investimento imobiliário em ambiente de bolsa ou balcão organizado onde estiver a listagem do fundo, para que este possa ter direito a isentar os cotistas na



distribuição de dividendos. Entendemos que isso já ocorre na grande maioria dos casos envolvendo os fundos com mais de 50 cotistas e, portanto, essa questão não precisa estar na MP 1.184. Saindo dos fundos imobiliários, medidas previstas na MP que serão discutidas com o mercado no ambiente do Congresso, destacamos o fim do diferimento da tributação nos fundos exclusivos e a questão da tributação dos investimentos offshore. O Governo tenta aumentar a arrecadação para atingir o déficit primário zero para 2024 previsto em sua peça orçamentária e a sociedade e o Congresso tentarão evitar o aumento da nossa carga tributária.

Por fim, para fechar em um tom otimista tivemos a divulgação do PIB do segundo trimestre de 2023 que apresentou um crescimento de 0,90% sobre o primeiro trimestre do ano e um ganho de 3,40% quando comparado com o segundo trimestre de 2022. Esse número surpreendeu positivamente o mercado e fez com que a maioria dos analistas subisse a previsão para o fechamento do ano para perto de 3,00% de crescimento do PIB. Sem dúvida um número mais forte do PIB para 2023 ajudará a arrecadação do governo e tornará mais fácil alcançar um número de déficit primário melhor, talvez ao redor de 0,50% do PIB, visto que não acreditamos que o Governo vá conseguir zerar o déficit primário para 2024, como está na previsão orçamentária.

Com uma estabilização nas taxas de juros americanas de curto prazo e queda nas taxas mais longas, que deve contribuir para a queda das taxas de juros no Brasil, a aprovação da reforma tributária e o início da discussão sobre a reforma administrativa acreditamos que nos próximos meses teremos a volta de um cenário mais benigno para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme informado em relatórios anteriores e divulgado no Fato Relevante publicado em 02 de maio de 2023, o Fundo recebeu o saldo referente à alienação dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 131 e 132 devidamente corrigido nos termos do Contrato de Compra e Venda, de modo que foi apurado um ganho de capital no valor de R\$ 4.674.887,92, conforme pode ser observado na tabela de fluxo apresentada na seção Resultado deste relatório. Considerando o recebimento da primeira parcela em outubro de 2022, o ganho de capital total apurado na venda foi de R\$ 5.180.900,08.

Dessa forma, em maio de 2023 o Fundo reverteu o prejuízo acumulado que detinha desde janeiro de 2019, encerrando o mês com aproximadamente R\$ 820 mil de resultado positivo, montante este que compôs a distribuição de rendimentos do primeiro semestre.

Visto que os contratos de locação atualmente vigentes geram receita de aluguel superior às despesas do Fundo e desde que não haja rescisões e inadimplências, o Fundo passou a distribuir rendimentos mensais no segundo semestre de 2023.

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

LOCAÇÕES

No mês de agosto, o Fundo recebeu três propostas de locação, de modo que há sete negociações ativas para conjuntos no 2º, 3º, 5º e 6º andares. Uma das negociações tem por objeto a locação de um conjunto modelo no 5º andar, que teve as obras finalizadas na segunda quinzena de agosto. Essa locação está em fase de minuta contratual com assinatura prevista para o mês de setembro. Há uma locação aprovada para o 6º andar também em fase de minuta contratual. Outros três processos estão em andamento junto às equipes técnicas para elaboração dos layouts e orçamento das obras. As últimas duas propostas estão em fase preliminar de negociação.

Com exceção da negociação para o conjunto modelo, as demais propostas preveem contratos na modalidade turn key, com a execução completa dos escritórios sob responsabilidade do Fundo.

ENGENHARIA

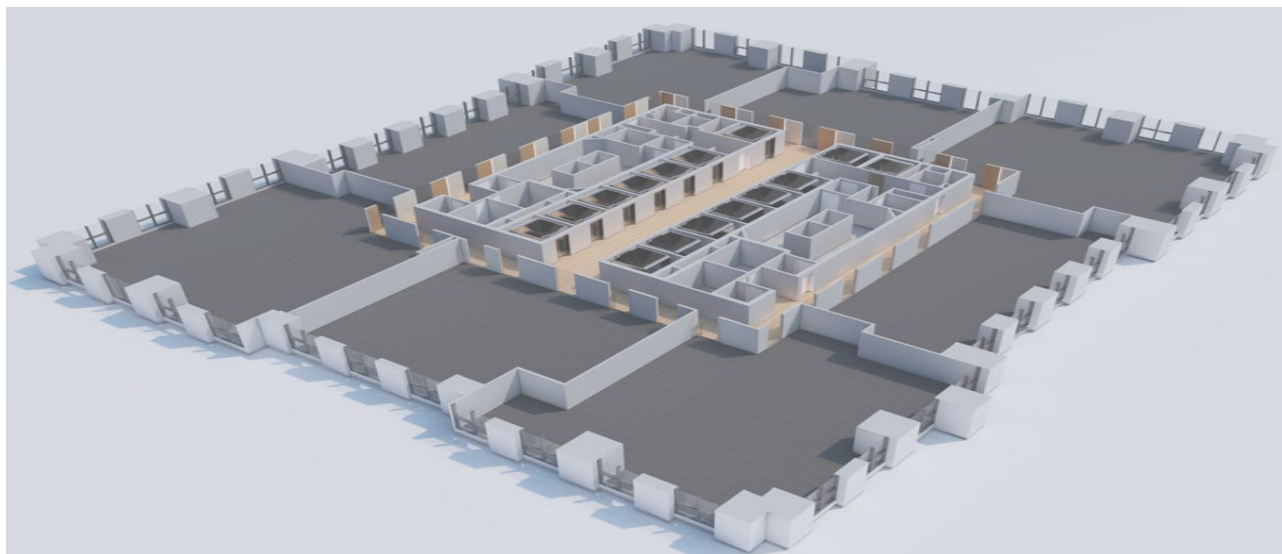
Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Fundo vem, desde 2021, com o projeto de reconfiguração das lajes do edifício Continental Tower de modo a trazer novas possibilidades de ocupação, atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região e reposicionar o ativo no mercado.

Os dois primeiros pavimentos reconfigurados, 5º e 6º andares, foram entregues no primeiro trimestre de 2022 e se encontram em fase final de comercialização, com 13 conjuntos locados dos 16 conjuntos que haviam sido entregues.

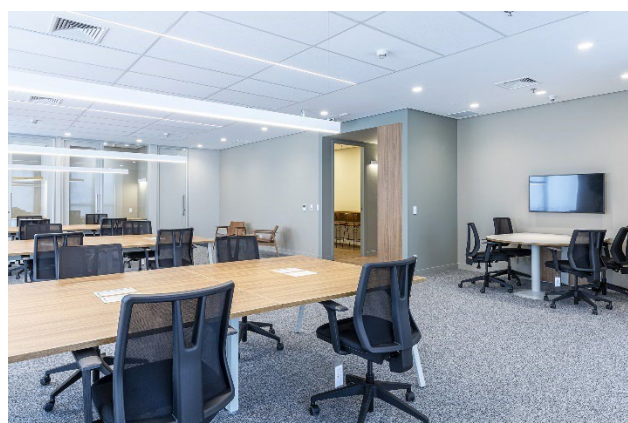
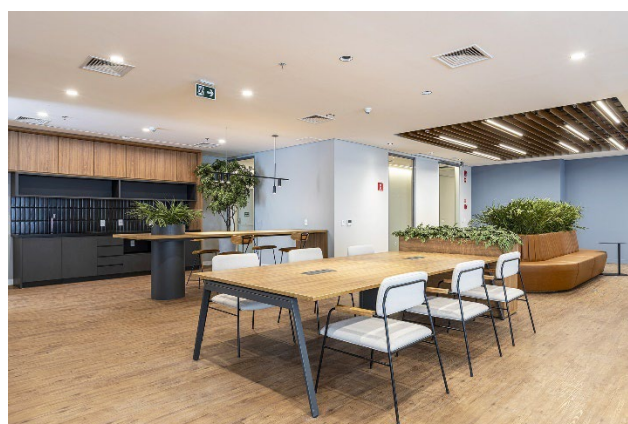
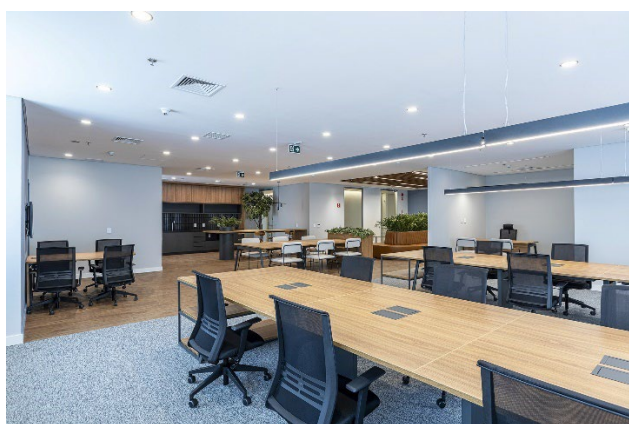
Ainda em 2022 iniciamos a reforma do 1º, 2º e 3º pavimentos, entregues de forma escalonada entre fevereiro e abril de 2023. Para esta obra, foram contempladas melhorias de infraestrutura apuradas com a experiência do trabalho anterior. Foram discutidas premissas conceituais, técnicas e práticas, tanto a respeito da divisão base dos conjuntos como das demandas específicas de ocupação que temos recebido dos locatários. O resultado foi um escopo racional e flexível, utilizando de reengenharias para alcançar melhores resultados, com custo em linha com a viabilidade do Fundo.

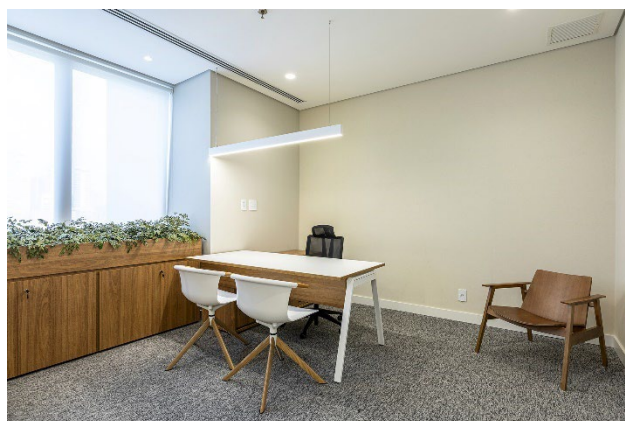
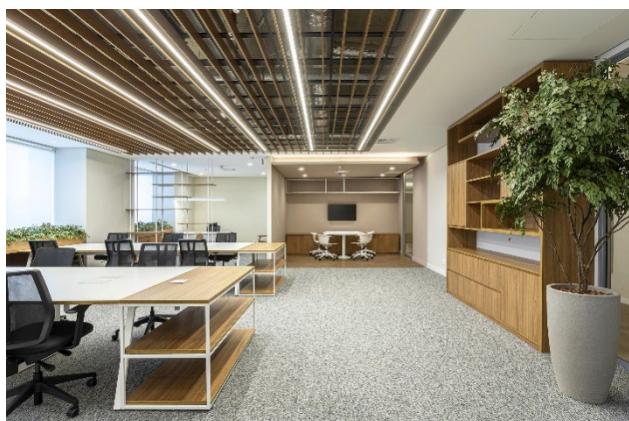
A primeira locação do 3º andar, fechada em meio às obras de divisão dos novos andares, unificou a área de três conjuntos. A obra interna foi contratada em formato turn key e pôde ser iniciada em paralelo às obras contratadas para a divisão dos conjuntos, permitindo uma redução de 15 dias no cronograma de mudança do locatário. O conjunto finalizado foi entregue em meados de abril.

Para essa nova fase, foi contratada a execução de três escritórios modelo em formatos flexíveis, de forma a reduzir o tempo para locação desses espaços. As obras foram entregues em agosto de 2023 e já apresentam procura para locação. Entre julho e agosto foram contratadas as obras de dois novos conjuntos locados no formato turn key, com conclusão programada para outubro e novembro, respectivamente.

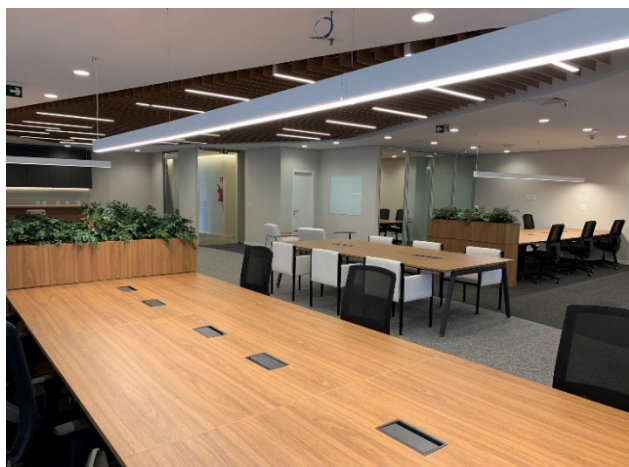
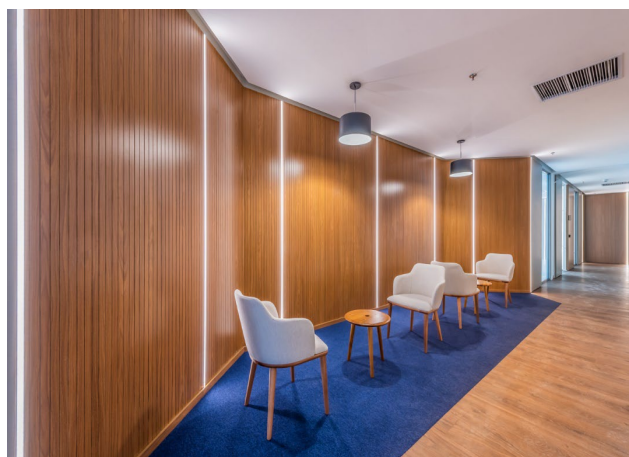
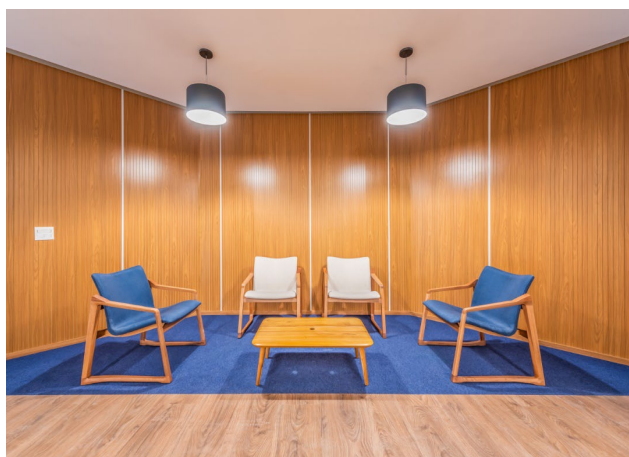


3º PAVIMENTO



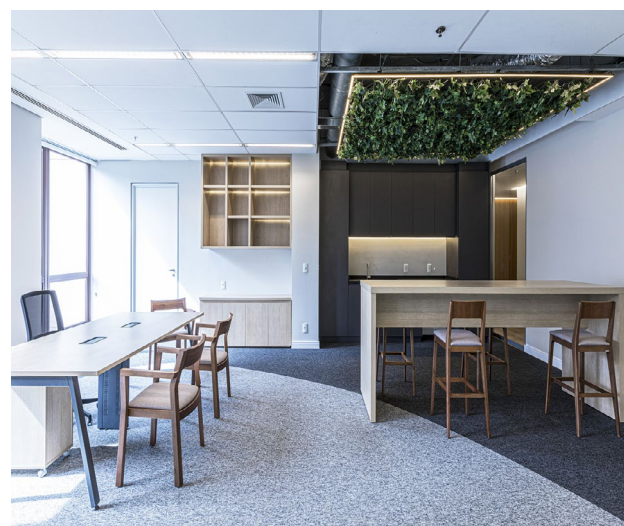
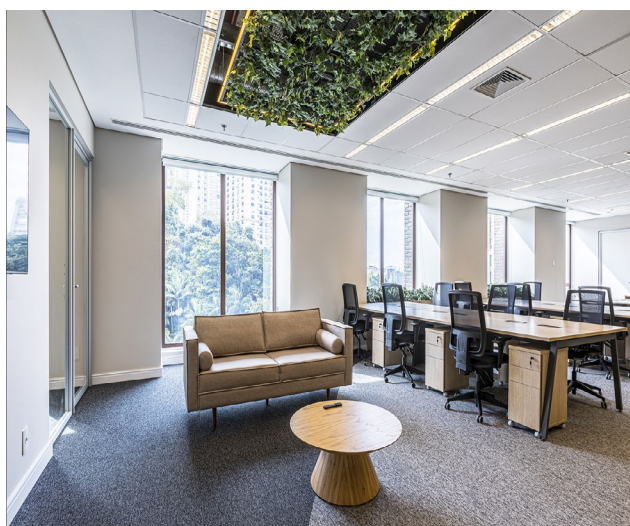
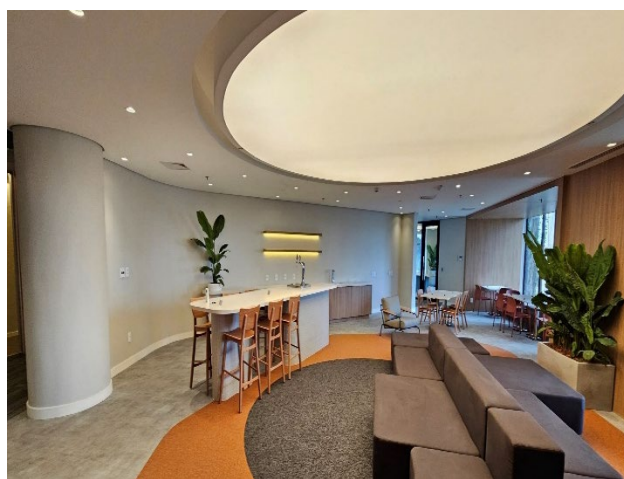


5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO





DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

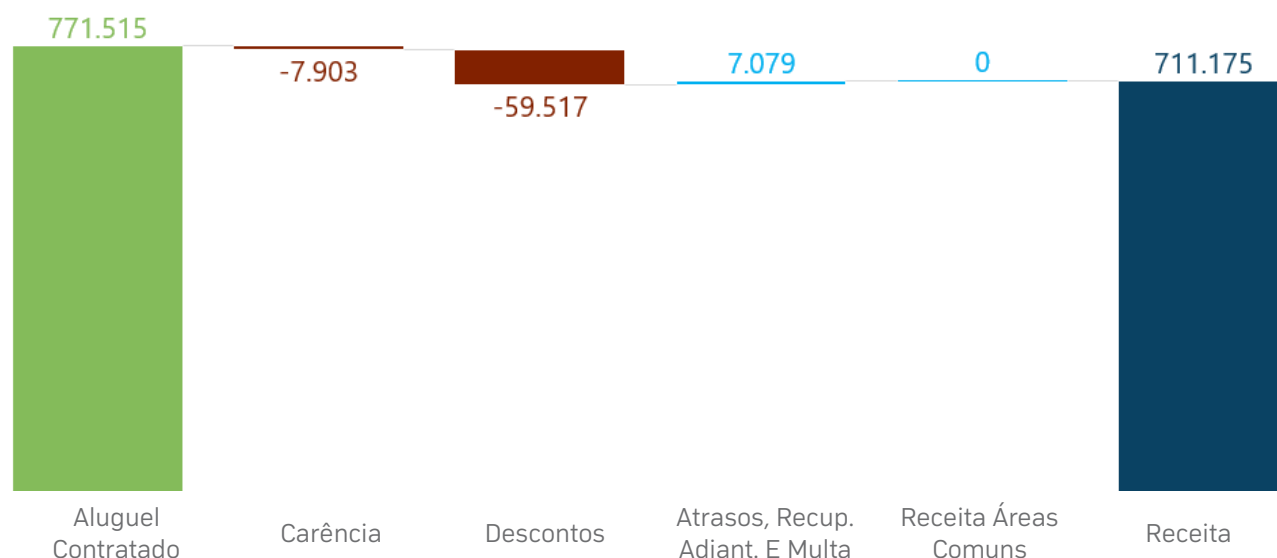
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,08 por cota referente ao mês de agosto de 2023, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de setembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2023.

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\$).

Resultado	ago/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	711.175	0,23	2.046.406	0,33
Receitas de Locação	711.175	0,23	2.046.406	0,33
Receitas de Áreas Comuns	-	-	-	-
Outras Receitas	122.164	0,04	159.368	0,03
Fundos de Renda Fixa	18.419	0,01	55.624	0,01
Rendimento LCI	103.744	0,03	103.744	0,02
Total de Receitas	833.338	0,27	2.205.774	0,35
Total de Despesas	(566.744)	(0,18)	(1.243.029)	(0,20)
Despesas Operacionais	(126.280)	(0,04)	(260.899)	(0,04)
Despesas Imobiliárias	(440.464)	(0,14)	(982.130)	(0,16)
Resultado Operacional	266.594	0,08	962.745	0,15
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
Resultado Total	266.594	0,08	962.745	0,15
Rendimento CJCT	251.200	0,08	502.400	0,08

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

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (AGOSTO/23)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês, 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 agosto de 2023, o Fundo recebeu R\$ 4.550,84 referente à sexta e última parcela da multa pela rescisão antecipada dos conjuntos 111 e 112. Dessa forma, nesse mês, a multa foi quitada.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 10.954.026,37 aplicações em renda fixa.

RENTABILIDADE

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

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

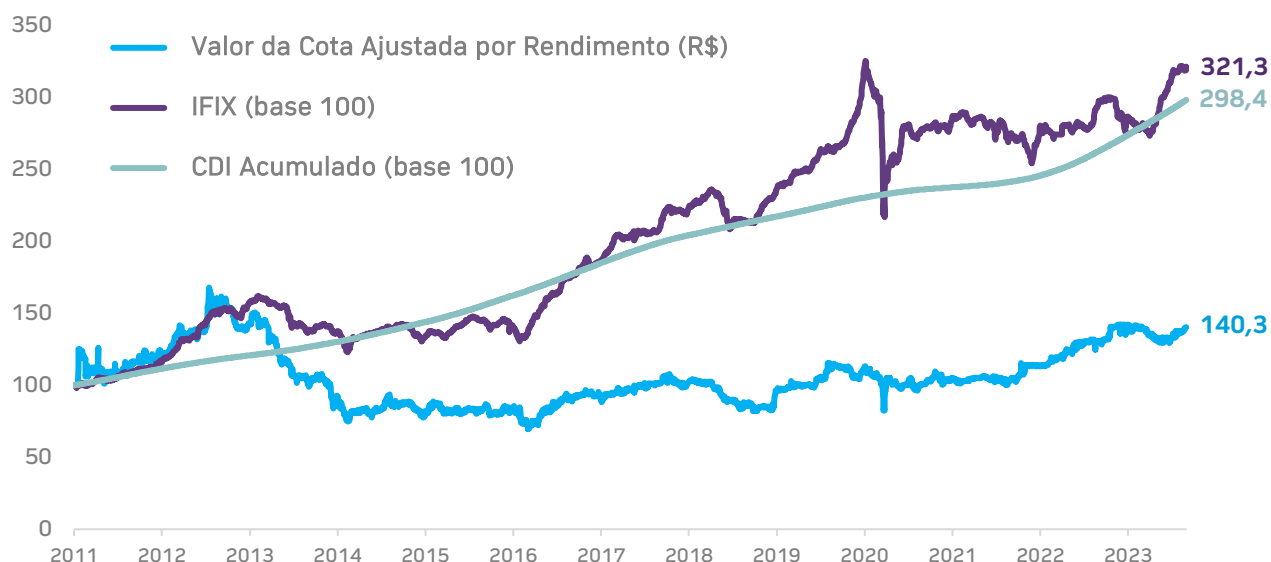
Cota Aquisição (R\$)	ago-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	65,00	70,00	81,50	100,00
Renda Acumulada	0,12%	0,69%	0,59%	42,76%
Ganho de Capital Líq.	3,69%	-2,86%	9,28%	-10,93%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,82%	-2,17%	8,71%	47,18%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	50,76%	-3,24%	7,99%	3,11%
% CDI Líquido	395%	-	70%	29,90%
Retorno Total Bruto	4,7%	-2,2%	9,9%	31,8%
IFIX	0,5%	12,1%	7,9%	N/A*
% do IFIX	969%	-	124%	N/A*

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

*Não havia IFIX na data de início do Fundo.

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\$ 68,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 214 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 66,17. No mês de agosto-23, o Fundo esteve presente em 83% dos pregões da B3.

Negociação B3	ago-23	2023	12 meses
Presença em pregões	83%	80%	82%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,7	4,6	10,9
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	2,3%	5,2%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

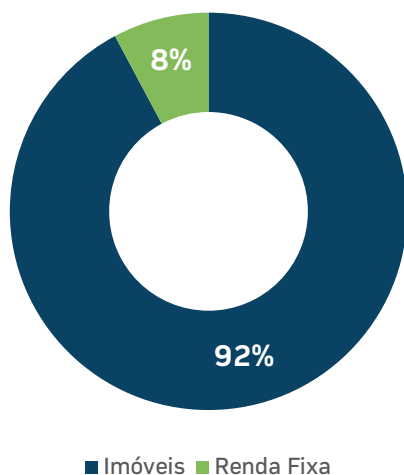


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

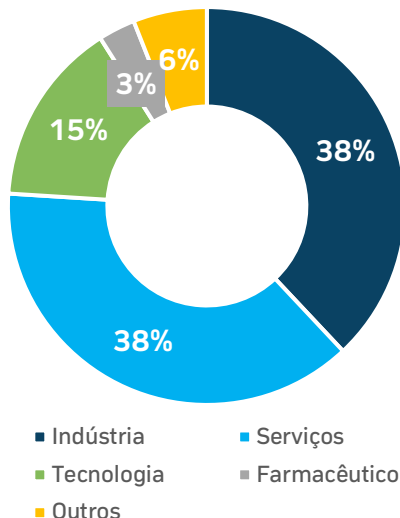
DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



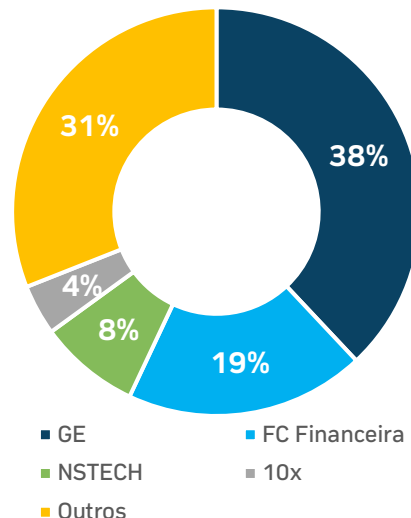
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

Os Ativos que compõe os investimentos em renda fixa no Fundo são 75% em LCI e 25% em Fundo de Renda Fixa.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis
1

Área bruta locável
19,139 m ²

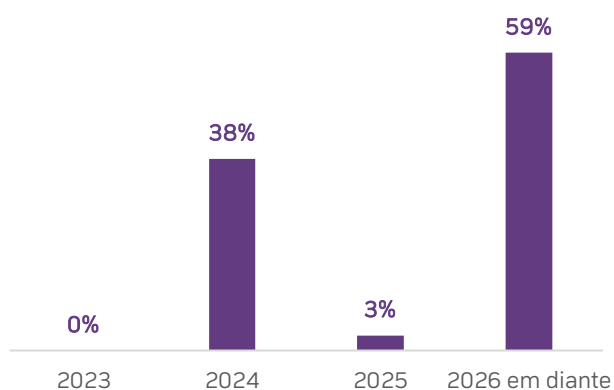
Vacância física
50,4%*

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

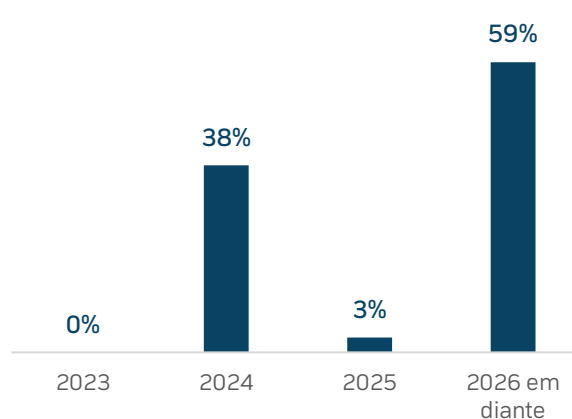
Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)



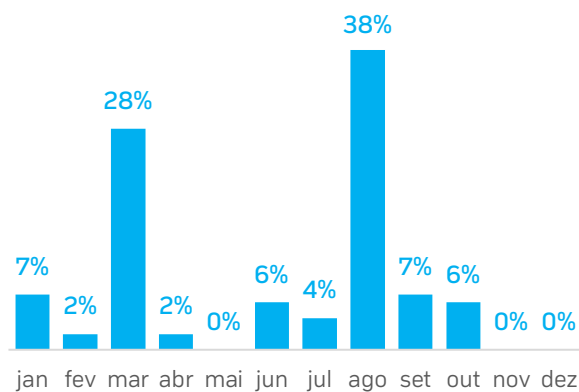
TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

ED. CONTINENTAL TOWER (94,56% DA CARTEIRA)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

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

A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento com valet e self parking, ambulatório médico para primeiros socorros, acesso independente de serviço com docas e três helipontos homologados, um em cada torre. Com objetivo de mitigar os impactos das quedas de energia da rede pública, constantes na região, toda a infraestrutura elétrica do empreendimento foi reformada, de modo que os geradores passaram a atender 100% da carga dos edifícios, inclusive áreas privativas. Elevador e portas de acesso operam com nobreak e não apresentam oscilação de energia. O empreendimento encontra-se no mercado livre de energia, gerando uma redução em torno de 20% em relação as 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 com pintura texturizada e tijolos maciços
Lobby de Entrada	Lobby com pé-direito duplo de 5,91 m
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,79 m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular retangular 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 50 W/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 - Há infraestrutura 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 16 W
Carga de Piso	300 kgf/m2
Subsolo	7 níveis de subsolo com 2.579 vagas (total para as 3 torres do condomínio) – 52 a 53 vagas, além de duas vagas VIP, por andar
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, CFTV
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado central composto por 12 evaporadoras com capacidade total de 64 TR por andar já com dutos de distribuição instalados – Há espaço disponível para instalação de sistema adicional privativo
Elevadores	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 – 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	CFTV, 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, café e acesso ao shopping

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **02 de maio de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, tendo em vista o recebimento pelo Fundo, na presente data, do saldo referente à alienação dos Imóveis, conforme Fato Relevante referente à transação divulgado em 31 de outubro de 2022 ([link](#)), a Administradora antecipou o pagamento da segunda parcela da amortização parcial de cotas, no valor de R\$ 17,555 (dezesete reais e quinhentos e cinquenta e cinco milésimos de real) por cota, anteriormente previsto para 21 de junho de 2023 ([link](#)), para o dia 5 de maio de 2023. Conforme informado anteriormente, os valores pagos a título de amortização estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual foi aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor ("Rendimento Tributável"). No presente caso, Rendimento Tributável é a diferença positiva entre (i) o valor da amortização por cota de R\$ 21,0669; e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor, multiplicado pela proporção do patrimônio do Fundo amortizado, de 24,73%1 ("Devolução de Principal"). A Administradora, na qualidade de responsável tributária, recebeu declarações dos Cotistas informando seu custo médio de aquisição, conforme modelo e instruções disponibilizados anteriormente. Para os Cotistas que não forneceram as informações solicitadas, foi considerado como custo médio de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão verificado até a presente data, equivalente a R\$33,19 (trinta e três reais e dezenove centavos). O imposto de renda, caso devido, foi integralmente descontado do valor da segunda parcela da amortização parcial, a ser paga em 5 de maio de 2023.

Em **28 de abril de 2023**, 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (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"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 28 de abril de 2023 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2022](#)[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 total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br