

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



SETEMBRO 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



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



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\$ 66,19	INÍCIO DAS ATIVIDADES janeiro de 2011
COTA DE MERCADO R\$ 72,00	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 226 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 3.140.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,70% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
QUANTIDADE DE COTISTAS 1.120	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA 19.139 m²	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: setembro-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês marcado pela mudança de percepção do mercado em relação à taxa de juros nos Estados Unidos e seus impactos nas principais economias. Caiu a ficha para os agentes do mercado que as taxas de juros definidas pelo banco central americano (FED) podem subir mais e permanecer altas por mais tempo. Isso ocorre, pois, a economia americana continua aquecida, conforme demonstram os principais indicadores de emprego, como abertura de novas vagas ainda em grande quantidade e baixo número de pedidos de seguro-desemprego. A inflação acumulada dos últimos doze meses está em torno dos 3,70%, portanto longe da meta de 2,00%, o objetivo a ser atingido pelo FED.

Com isso completamos um ciclo de expectativas de mercado, fomos do hard landing para o soft landing e daí para o no landing e, agora, estamos de volta a algo parecido com a expectativa inicial, com uma grande surpresa em relação ao fato da política econômica mais apertada não estar conseguindo reduzir o ritmo da aquecida economia americana. Assistimos aos juros dos Treasury Bonds do governo americano atingirem as máximas dos últimos dezesseis anos, ou seja, desde a eclosão da crise do subprime em 2007/2008, com o 10y batendo acima de 4,80% e o 30y rompendo a barreira dos 5,00% e derrubando a bolsa americana, tendo como referência o S&P 500, que finalizou o mês de setembro em 4288 pontos, representando uma baixa de -4,9% no mês. Essa alta de juros no mercado americano trouxe como consequência o fortalecimento do dólar em relação às principais moedas do mundo, o euro chegou a flertar com o patamar de 1,05 USD / EUR e o real que chegou a 5,22 BRL / USD. Outro fator de forte impacto no mês foi a sequência de alta do petróleo, o barril de Brent chegou a ser negociado acima de U\$95 na bolsa de Londres, o que representa uma alta de 9,7% em setembro.

O mercado brasileiro, como já foi dito, sofreu bastante com a alta dos juros futuros nos EUA. Tivemos uma alta expressiva nas taxas expressas no mercado futuro de DI. Se pegarmos o Jan/25, ele terminou o mês a 10,84%, representando uma alta de 31 pontos-base e o principal impacto se deu no câmbio, com o dólar futuro atingindo a cotação de 5,24 contra o real em 6 de outubro. Apesar desse cenário, o índice Bovespa, que chegou a bater 113.366 pontos, encerrou o mês a 116.565 pontos, com uma variação mensal positiva de 0,7%, e acumulando alta de 6,2% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,2% no mês e agora avança 12,3% no ano, sendo o sexto mês de alta consecutivo.

Cabe lembrar que por aqui tivemos nossa própria contribuição para o desânimo dos mercados, não se podendo jogar toda a culpa na política monetária do FED. As discussões sobre a reforma tributária têm tido dificuldades em avançar no Senado e já contam com mais de 300 emendas, assim como a questão fiscal vem ganhando projeção na medida em que esquentam os debates sobre o orçamento do governo federal em 2024. A peça orçamentária enviada pelo governo ao Congresso prevê déficit primário zero em 2024 e as projeções dos economistas dos principais agentes econômicos estão em um patamar de 0,80% de déficit. Dessa forma, surge pressão para que o governo mude a sua previsão. Nossa opinião é que o orçamento deve ter a previsão de déficit primário em zero para funcionar como meta desse Governo, passando essa sinalização para a sociedade e, caso haja um descumprimento dessa meta ao final do ano, deve entrar em vigor o regimento previsto no novo regime fiscal do Governo Federal, o chamado arcabouço fiscal que foi criado justamente para esse fim e deve funcionar como um freio para os gastos em 2025, evitando uma explosão da relação dívida/PIB nos anos seguintes.

A principal consequência desse debate foi a mudança da expectativa de mercado em relação ao fim do atual ciclo de afrouxamento monetário. Nas semanas que se seguiram ao primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil no ano, que surpreendeu o mercado com um corte de 0,50% em 02/agosto, o mercado futuro, expresso pelo contrato futuro de DI com vencimento em Jan/2025, chegou a indicar uma taxa de juros para o fim de 2024 ao redor de 8,75% e, na primeira semana de outubro, esse mesmo futuro indicava o patamar de 10,75%. Cabe lembrar que nas últimas nove semanas a Focus, pesquisa que o BACEN promove junto aos agentes financeiros, esteve constante em 9,00% para 2024. Esses números expressam bem a magnitude da mudança de expectativas no mercado e indicam uma diminuição do espaço que o BACEN vai ter para reduzir os juros.

Não podemos deixar de mencionar as medidas que impactam o mercado de fundos imobiliários previstas na MP 1184 e agora colocadas dentro do PL 4173, cujo relator, Deputado Pedro Paulo do União Brasil-RJ, já apresentou algumas mudanças, fixando em 300 investidores o número mínimo para que um FII tenha isenção na distribuição de rendimentos, além da manutenção da frase onde é mencionado que para se ter direito à isenção na distribuição de dividendos, esses fundos devem apresentar “efetiva negociação”, sem a especificação do que isso significa, já que qualquer negociação é uma efetiva negociação.



Enfim, continuamos acreditando nos mercados de renda variável, em especial, os FII e as ações. Temos visto como positivo o comportamento da inflação, mesmo com a alta do petróleo. O crescimento do PIB tem indicado um potencial para maior aumento do consumo, o que também é positivo, mas temos que estar atentos ao comportamento do mercado de juros. O Banco Central deve promover mais dois cortes de 50 pontos-base ainda este ano como afirmou na ata de sua última reunião, mas o ritmo de cortes para o próximo ano e o patamar que será estabelecido para o juro terminal desse ciclo vão depender do ajuste fiscal que o governo promover.

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 setembro, o Fundo evoluiu com as discussões jurídicas referente às minutas dos contratos de locação para dois espaços, um conjunto modelo no 5º andar, que teve as obras finalizadas na segunda quinzena de agosto, e um conjunto modelo no 6º andar.

Outros quatro processos estão em andamento junto às equipes técnicas, em fase de elaboração de layouts e orçamento das obras.

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

ENGENHARIA

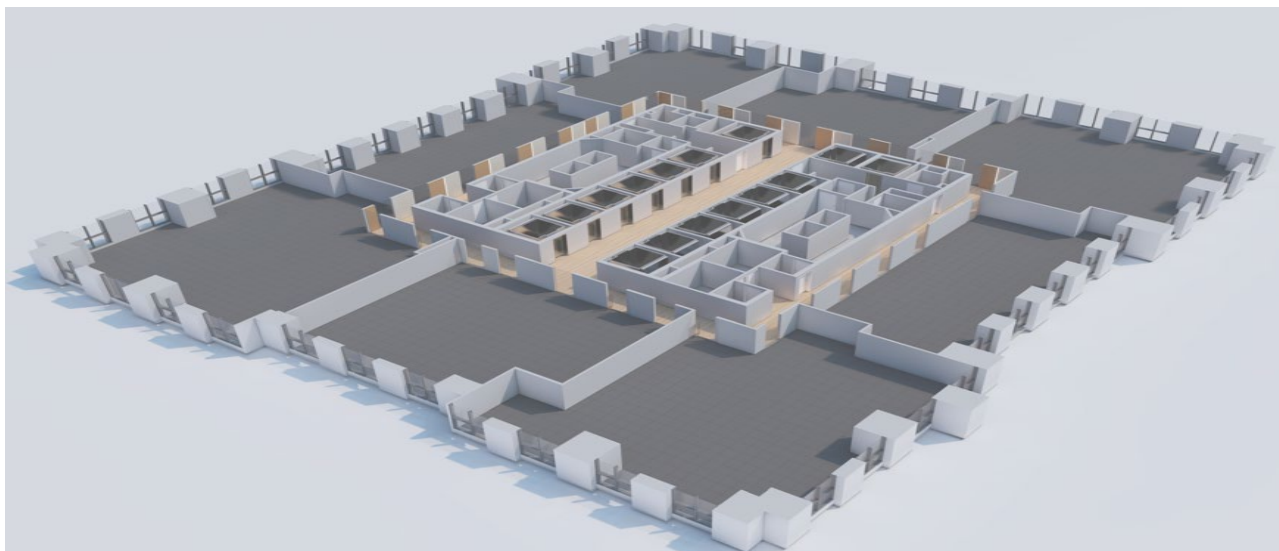
Conforme detalhado em relatórios anteriores, o Fundo vem, desde 2021, com o projeto de reconfiguração das lajes do edifício Continental Tower de modo a trazer novas possibilidades de ocupação, atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região e reposicionar o ativo no mercado.

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.

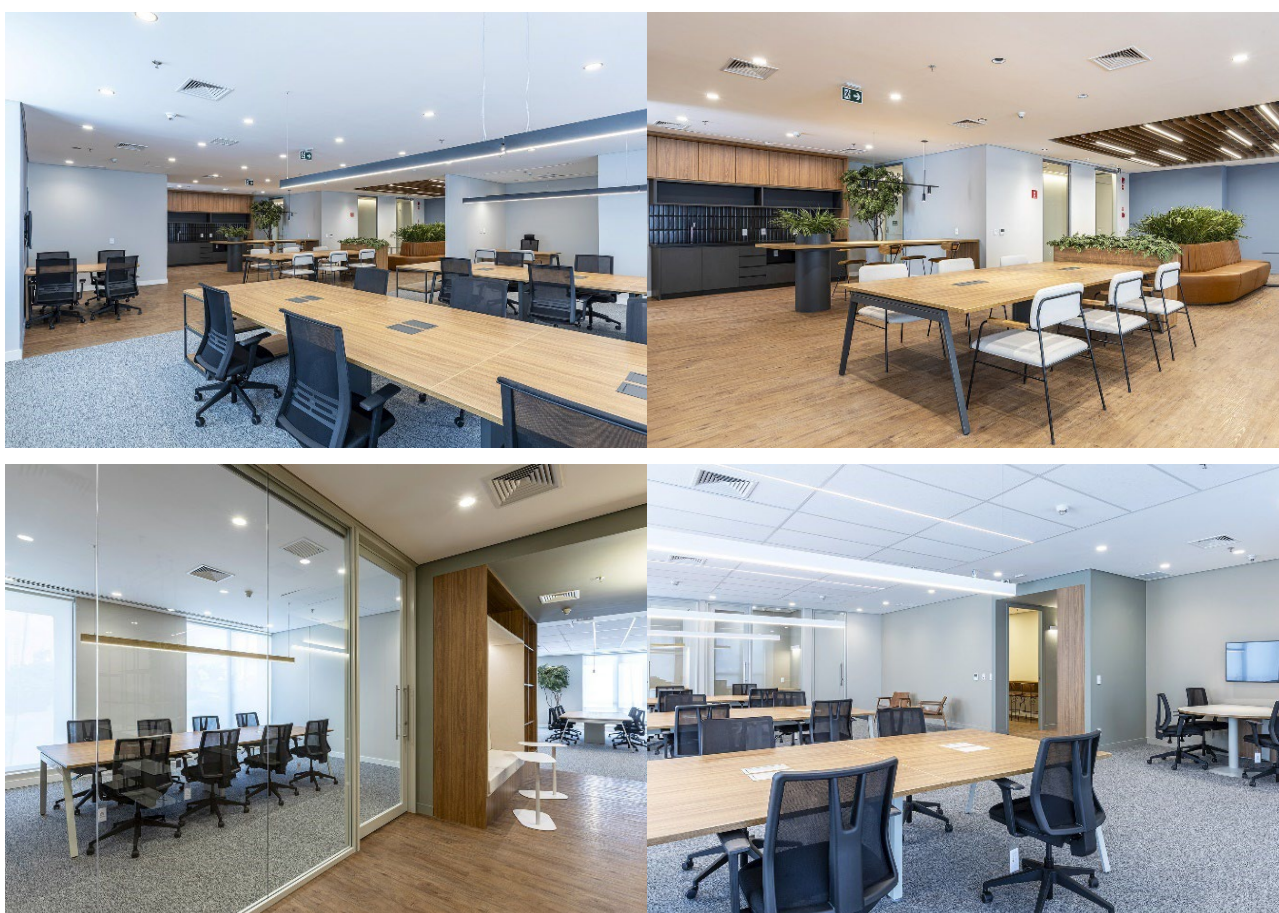
Em 2022 iniciamos a reforma do 1º, 2º e 3º pavimentos, entregues de forma escalonada entre fevereiro e abril de 2023. Para esta obra, foram contempladas melhorias de infraestrutura apuradas com a experiência do trabalho anterior. Foram discutidas premissas conceituais, técnicas e práticas, tanto a respeito 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.

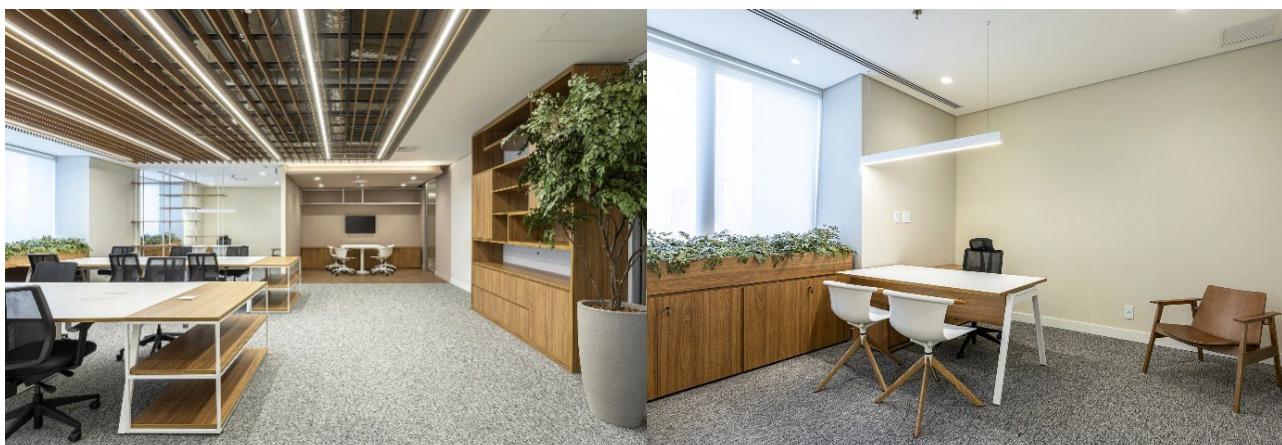
Os três últimos pavimentos reconfigurados já se encontram com cinco conjuntos locados, sendo que três deles compõe uma locação única, negociada e otimizada em meio às obras de divisão do andar. Os outros dois conjuntos locados encontram-se em obras, com entregas programadas para outubro e novembro de 2023.

Ainda 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.

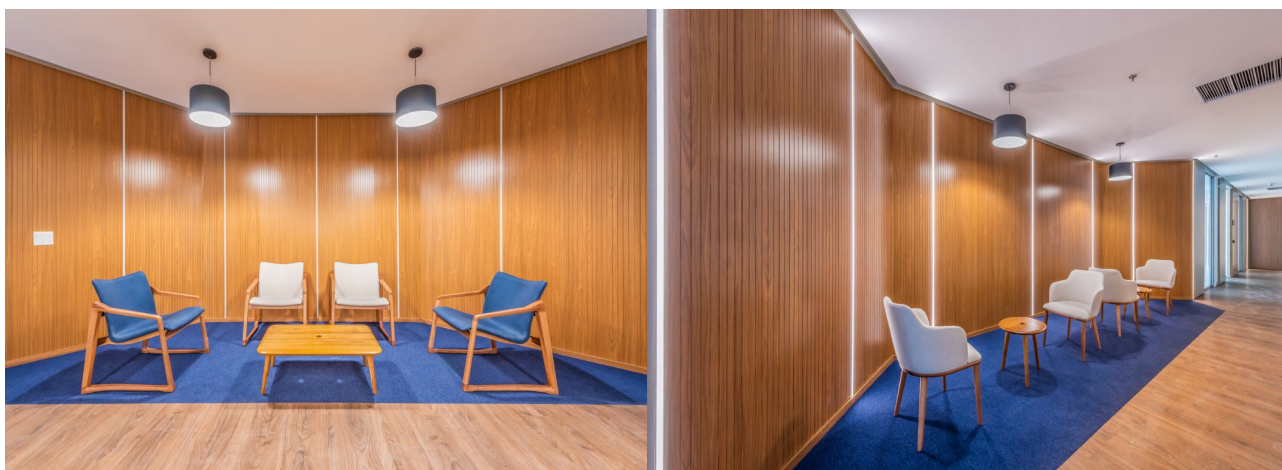


NOVOS CONJUNTOS MODELO





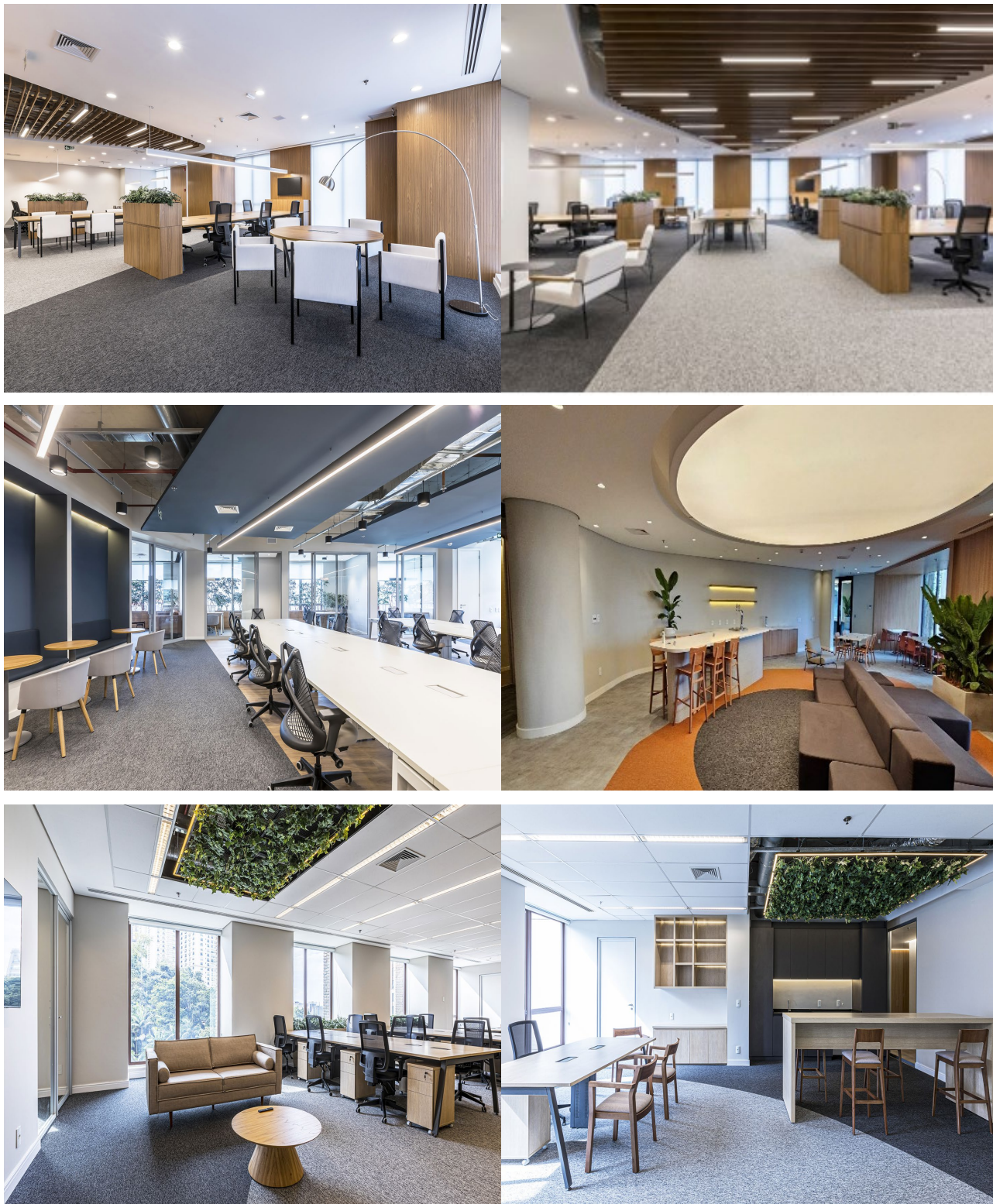
5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO



OBRAS TURN KEY



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

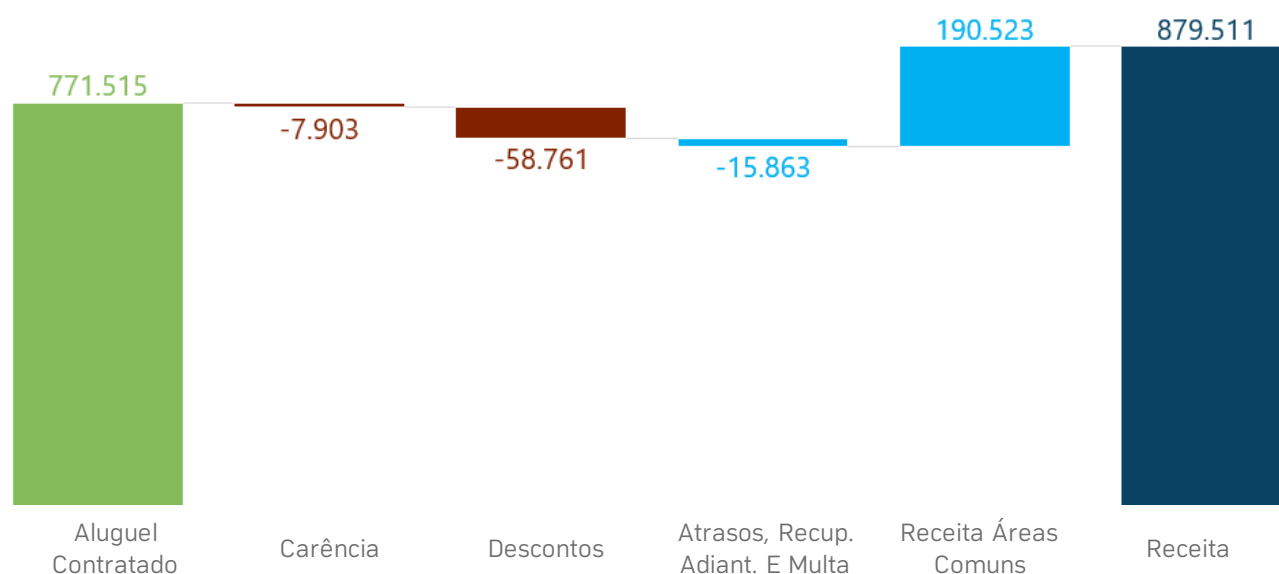
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,08 por cota referente ao mês de setembro de 2023, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de outubro de 2023, aos detentores de cotas em 29 de setembro de 2023.

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	set/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	879.511	0,28	2.925.917	0,31
Receitas de Locação	688.988	0,22	2.735.394	0,29
Receitas de Áreas Comuns	190.523	0,06	190.523	0,02
Outras Receitas	116.994	0,04	276.362	0,03
Fundos de Renda Fixa	3.780	0,00	59.404	0,01
Rendimento LCI	113.214	0,04	216.958	0,02
Total de Receitas	996.505	0,32	3.202.279	0,34
Total de Despesas	(649.634)	(0,21)	(1.892.663)	(0,20)
Despesas Operacionais	(137.134)	(0,04)	(398.033)	(0,04)
Despesas Imobiliárias	(512.501)	(0,16)	(1.494.631)	(0,16)
Resultado Operacional	346.871	0,11	1.309.616	0,14
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
Resultado Total	346.871	0,11	1.309.616	0,14
Rendimento CJCT	251.200	0,08	753.600	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 (SETEMBRO/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.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 9.703.056,90 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.

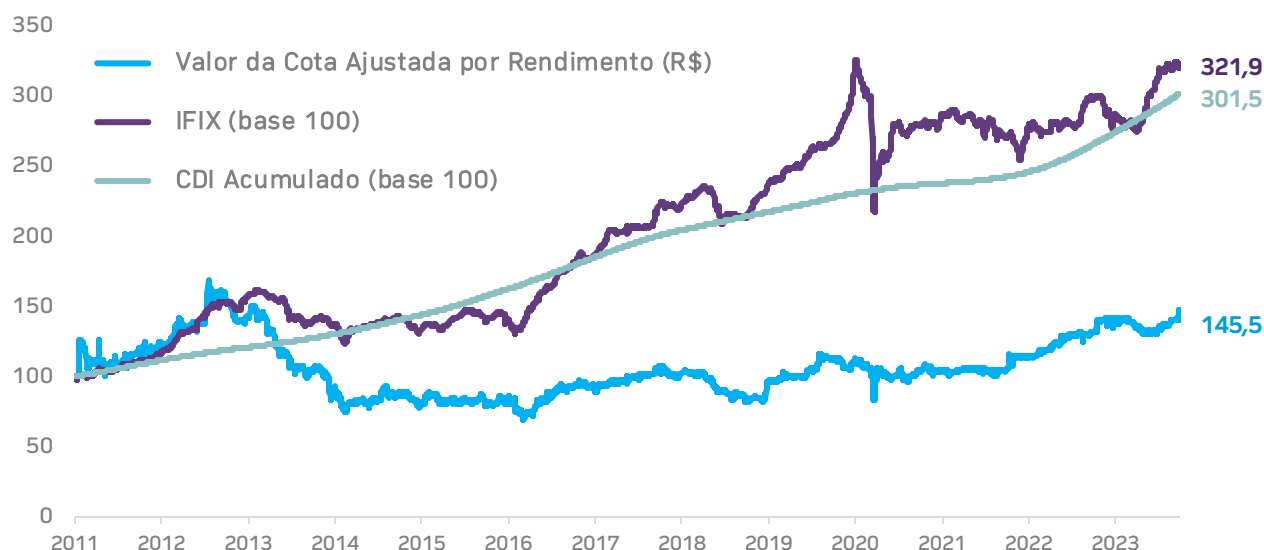
Cota Aquisição (R\$)	set-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	68,00	70,00	83,00	100,00
Renda Acumulada	0,12%	0,80%	0,67%	42,84%
Ganho de Capital Líq.	4,71%	2,29%	12,13%	-6,93%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,83%	3,09%	14,58%	53,25%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	81,10%	4,17%	14,70%	3,41%
% CDI Líquido	583%	37%	129%	33,30%
Retorno Total Bruto	6,0%	3,7%	12,8%	35,9%
IFIX	0,2%	12,3%	7,6%	N/A*
% do IFIX	2979%	30%	168%	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\$ 72,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 226 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 66,19. No mês de setembro-23, o Fundo esteve presente em 83% dos pregões da B3.

Negociação B3	set-23	2023	12 meses
Presença em pregões	80%	80%	80%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,5	5,1	10,1
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	2,5%	4,9%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

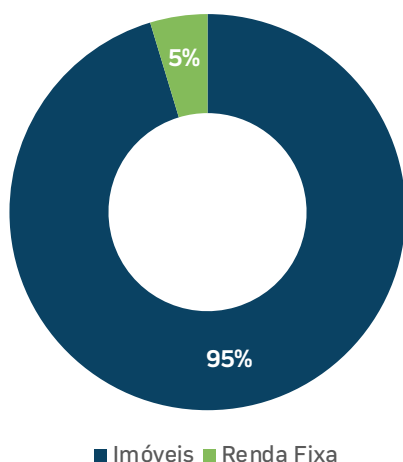


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

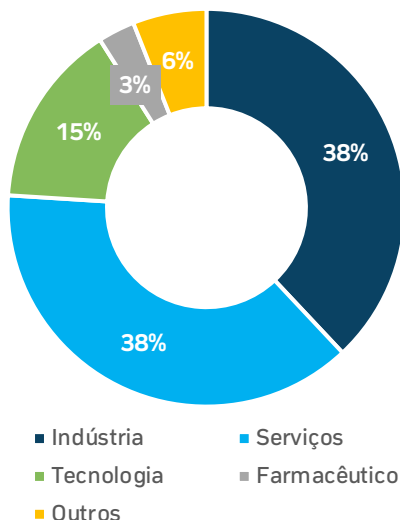
DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



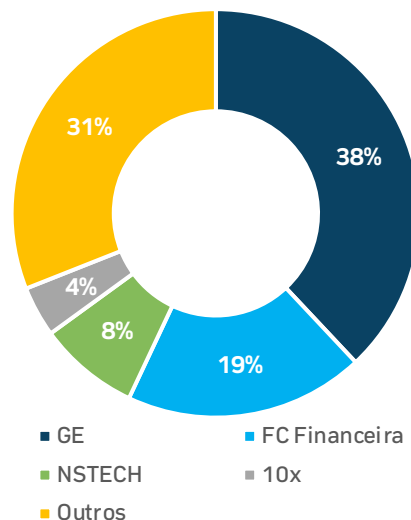
Fonte: Hedge.

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

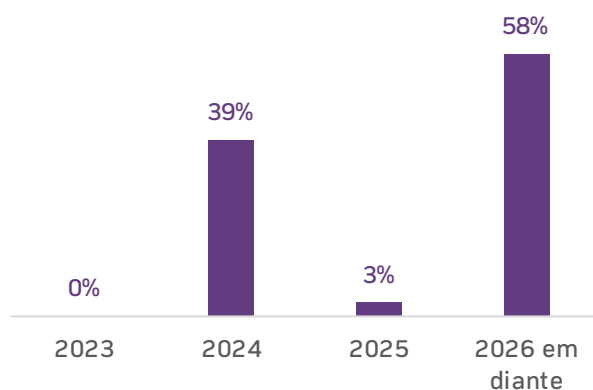
Área bruta locável
19,139 m ²

Vacância física
51,5%*

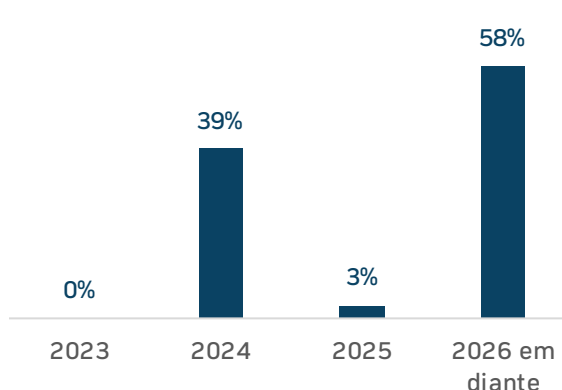
*Considera áreas vagas e conjuntos em fase de obras de responsabilidade do Fundo.
Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)



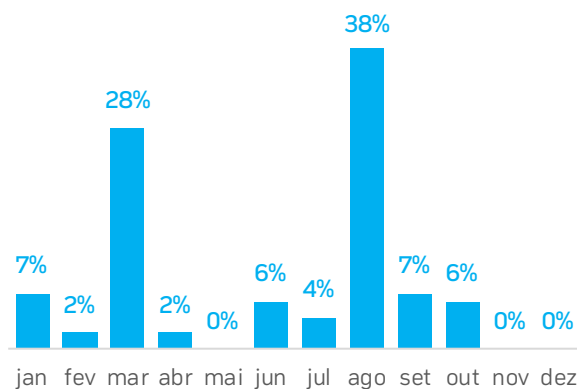
TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



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 (95,12% DA CARTEIRA)

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 37,99%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 19.139 m²
--	--------------------------------------	----------------------------------

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.

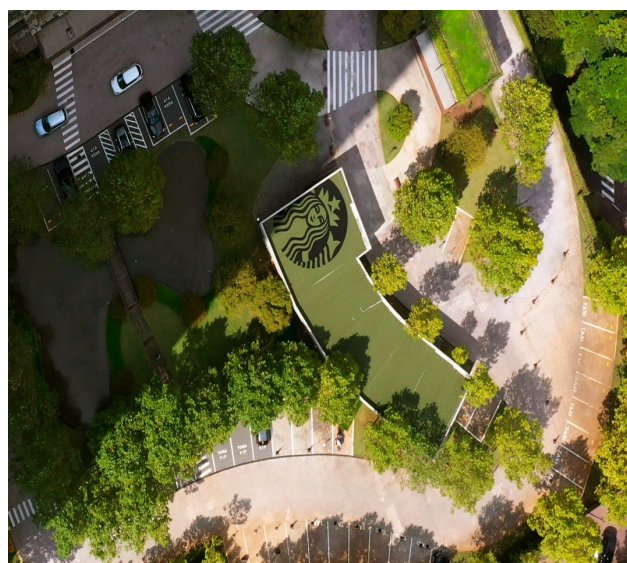
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento 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 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 (dezessete 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 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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br