

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



OUTUBRO 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\$ 66,09

COTA DE MERCADO

R\$ 70,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 220 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.140.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.105

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: outubro-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro tivemos mais um mês de grande volatilidade nos mercados, com destaque para a piora na performance dos ativos de renda variável.

O IBOVESPA caiu 2,94% e agora acumula alta de 3,11% no ano. O IFIX também apresentou queda, perdendo 1,97% no mês, mas permanecendo com um ganho de 10,06% no ano. Os juros voltaram a subir, com o DI para Jan de 2025 terminando o mês com alta de 2,21% e acumulando no ano uma baixa de 12,72%. Já no câmbio, tivemos pequena desvalorização do real contra o dólar, da ordem de 0,28% e com isso a moeda brasileira acumula valorização de 4,53% em 2023.

O tom negativo dos mercados em outubro foi determinado por dois fatores principais. O primeiro, de ordem externa, foi o comportamento das taxas de juros longas no mercado americano. O segundo, de ordem local e com impactos econômicos, mas um viés político, foi a percepção clara de que o governo atual não quer se comprometer com a implementação de uma política de responsabilidade fiscal que nos permita aumentar de forma mais acelerada a queda nas taxas de juros que vem sendo promovida pelo Banco Central do Brasil.

Começando pelo cenário externo, tivemos um começo de mês mais negativo com os 10y treasury bonds do tesouro americano alcançando 5,021%, o maior nível desde 2007, que aqui adotamos como benchmark para o comportamento das taxas de juros mais longas no mercado americano, talvez um dos preços mais importantes no contexto financeiro global. Esse comportamento nas taxas de juros deve-se principalmente à sinalização, dada pelo Federal Reserve, que os juros terão que permanecer em um patamar mais alto por um período mais longo para que tenhamos a convergência da inflação para a meta de 2% ao ano.

Embora esse tenha sido um mês de alta volatilidade, como já dito acima, o resultado final nos parece positivo, principalmente em virtude do discurso dos principais bancos centrais ao redor do mundo, começando pelo Fed, passando pelo Banco Central Europeu e vários outros como o Bank of England, o Banco Central do Canadá e tantos mais. Pode ser que o Fed ainda aumente em mais 0,25% as taxas de juros na reunião de dezembro, mas esse deixou de ser o cenário mais esperado. Hoje podemos dizer que o mais provável é o fim do ciclo de aperto monetário nas principais economias desenvolvidas.

Não podemos deixar de mencionar, ainda no campo externo, a eclosão de mais um ponto de tensão geopolítica no mundo, dessa vez no Oriente Médio, com o ataque promovido pelo Hamas e a posterior invasão de Gaza pelo exército de Israel, causando mais uma grave crise humanitária e escalando a tensão política ao redor do mundo.

No cenário interno a situação infelizmente não melhorou, muito embora o Congresso tenha feito a pauta andar com a aprovação, na Câmara dos Deputados, do PL 4173, projeto de lei que muda as regras de tributação para diversas classes de ativos, como fundos imobiliários e FIAGRO, por exemplo, que agora necessitariam de pelo menos 100 cotistas para ter direito à isenção na distribuição de dividendos, e, também muda a tributação de alguns veículos de investimento, como fundos exclusivos, que passam a ter que pagar impostos sobre ganhos (o chamado come cotas) a cada seis meses. O Senado também deu a sua contribuição com a aprovação do relatório do senador Eduardo Braga sobre a reforma tributária, que agora passará por nova análise na Câmara dos Deputados. Apenas para deixar claro, do ponto de vista dos investidores e nosso, por óbvio, o aumento de tributação promovido pela aprovação, na Câmara do PL 4173 e da provável aprovação definitiva da reforma tributária, cheia de exceções no que toca às alíquotas de diversos segmentos, não é positivo, mas, para o governo, fazer a pauta andar e conseguir aprovar reformas importantes e aumentar a arrecadação é bastante positivo.

O fato muito negativo foram as declarações do presidente Lula sobre a meta de déficit primário zero para o ano de 2024 prevista na nova política fiscal do governo que foi recém aprovada e defendida pela equipe do Ministério da Fazenda, capitaneado pelo ministro Fernando Haddad. Ao afirmar que não quer cortar gastos e que ter um déficit primário de 0,25% ou 0,50%, ao contrário da meta de zerar esse déficit, não é relevante, o presidente passou um péssimo recado aos agentes financeiros, o que foi decisivo para a piora dos mercados ao fim de outubro. O fato é que o comportamento da política fiscal do governo é decisivo para abrir espaço para uma política monetária mais acomodativa promovida pelo BACEN. Cortar juros com mais intensidade é necessário para promovermos um aumento da expectativa de crescimento do PIB em 2024 e 2025. Crescer mais significa arrecadar mais e com isso tentar estabilizar a relação dívida/PIB que no Brasil, economia emergente, está bem alta. A disputa política que ocorre dentro do governo, com uma área liderada pelo ministro chefe da Casa Civil, Rui Costa defendendo o aumento de gastos e uma política fiscal expansionista, aparentemente conseguiu a adesão do presidente Lula e deixou o ministro Haddad em uma situação no mínimo constrangedora. A falta de



percepção do presidente Lula sobre a dinâmica necessária para colocar o país em uma rota de crescimento sustentável fez com que lembrássemos da ex-presidente Dilma.

Como vimos, o desafio hoje está mais no Brasil do que no cenário global. Hoje temos um Congresso com um apetite maior para a definição de pautas que sejam importantes para o crescimento do país. Podemos verificar que algumas bancadas temáticas, como a Frente Parlamentar da Agricultura (FPA), não se intimidam e funcionam como contraponto ao executivo nas pautas que lhe são caras. Acreditamos que essa dinâmica de freios e contrapesos das instituições brasileiras funcionará de forma positiva e que os mercados voltarão a caminhar para o lado positivo até o fim do ano.

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 outubro e início de novembro, o Fundo firmou dois contratos de locação, um para conjunto modelo no 5º andar, que teve as obras finalizadas na segunda quinzena de agosto, e outro para um conjunto modelo no 6º andar que havia sido desocupado em setembro. Considerando todos os contratos de locação firmados, a vacância do Fundo é de 46,7%.

Há três negociações em andamento, em fase de discussão técnica para elaboração de layouts e orçamento das obras. As negociações totalizam 978,58 m², representam 5,1% da área locável do Fundo, e 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.

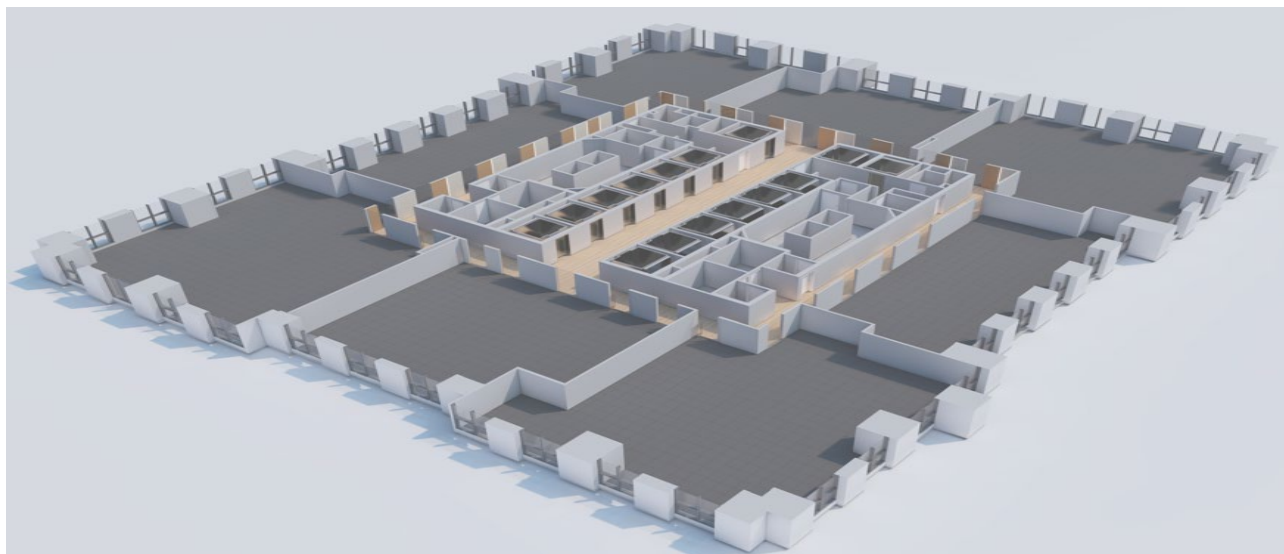
Os dois primeiros pavimentos reconfigurados, 5º e 6º andares, foram entregues no primeiro trimestre de 2022. Dos 16 conjuntos, 15 já se encontram mobiliados.

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. O resultado foi um escopo racional e otimizado, utilizando de reengenharias para alcançar melhores resultados, com custo em linha com a viabilidade do Fundo.

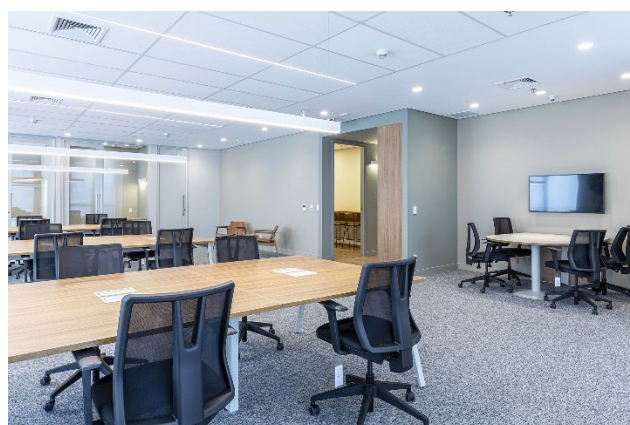
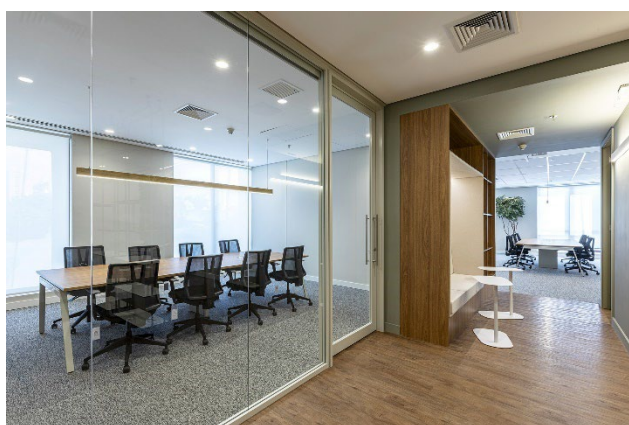
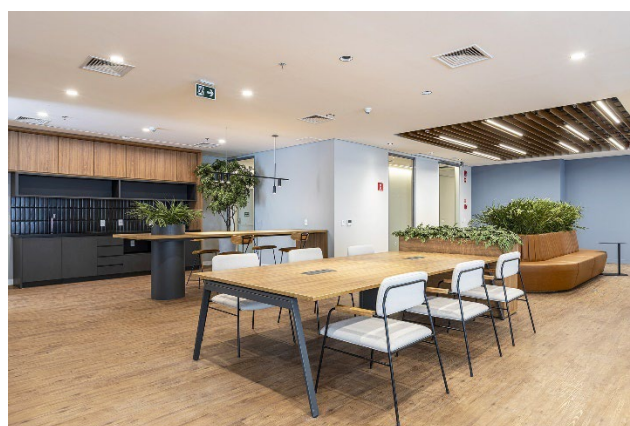
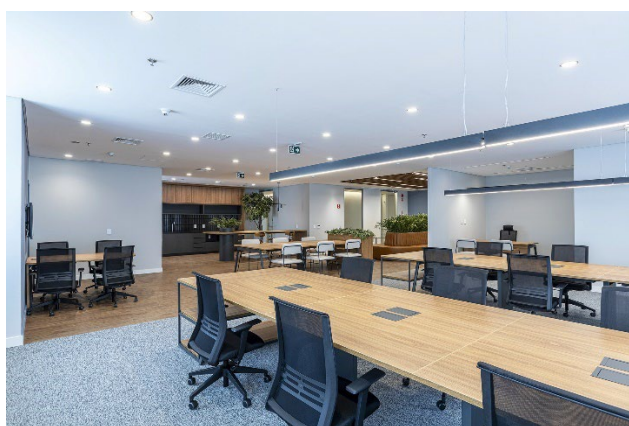
Em agosto de 2023 foram concluídas as obras de três conjuntos modelo em formatos flexíveis, de forma a reduzir o tempo de locação para esses espaços. Um desses conjuntos já foi locado em outubro de 2023.

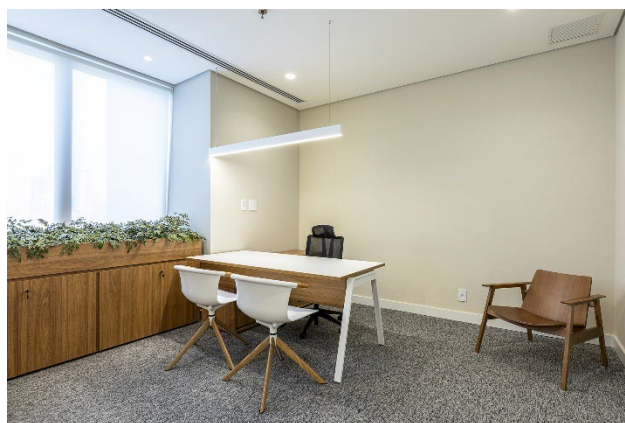
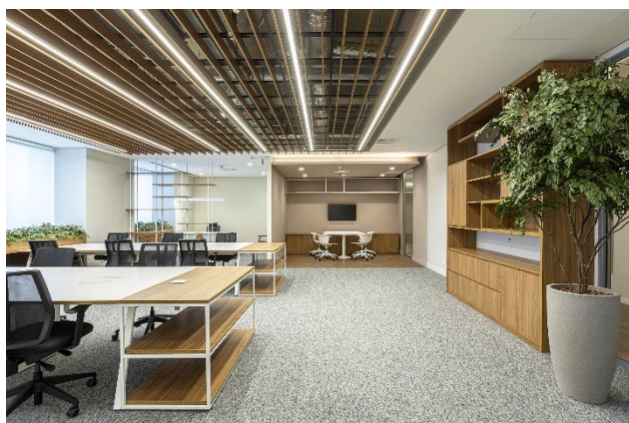
Os três últimos pavimentos reconfigurados se encontram com cinco conjuntos locados, sendo que três deles compõem uma locação única, negociada e otimizada em meio às obras de divisão do 3º andar. Em outubro de 2023 foi entregue o primeiro conjunto mobiliado do 2º andar e em novembro está programada a conclusão da obra interna de mais um conjunto no 3º andar.

A equipe técnica estuda hoje três novos contratos em formato turn key. Os layouts de cada conjunto foram feitos sob medida para os interessados na locação e se encontram em fase de discussão dos orçamentos.

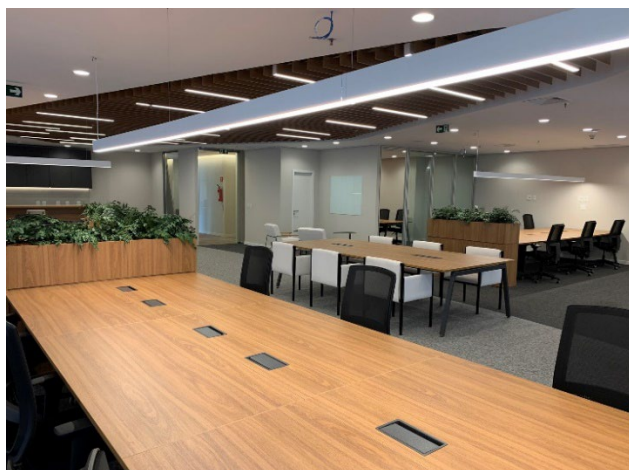
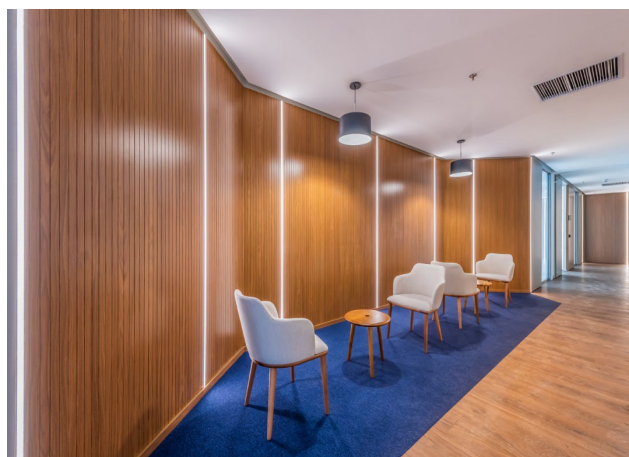
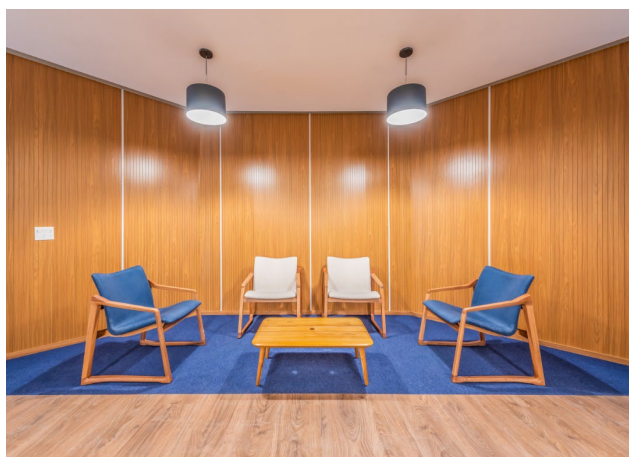


NOVOS CONJUNTOS MODELO





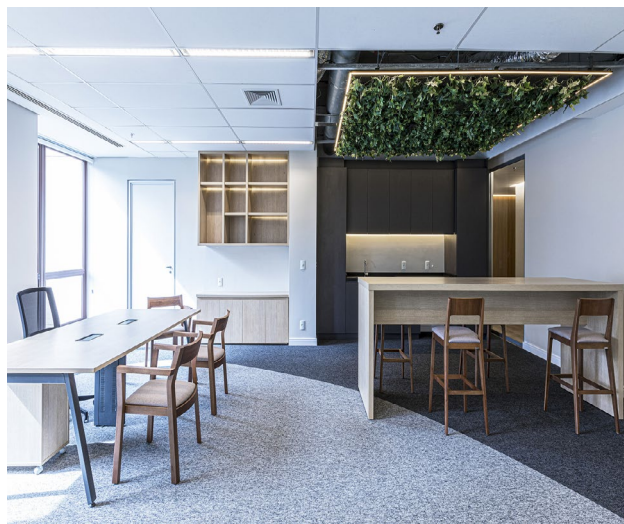
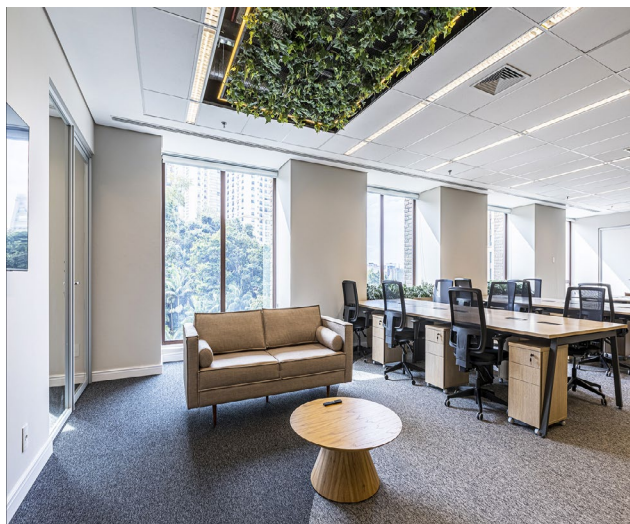
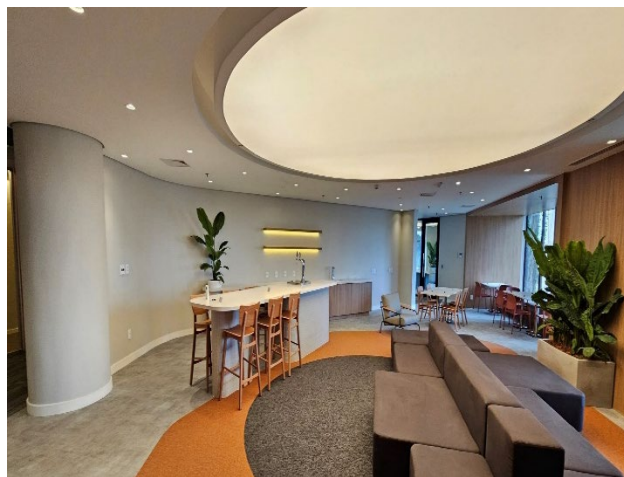
5º PAVIMENTO



6º PAVIMENTO



OBRAS TURN KEY



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

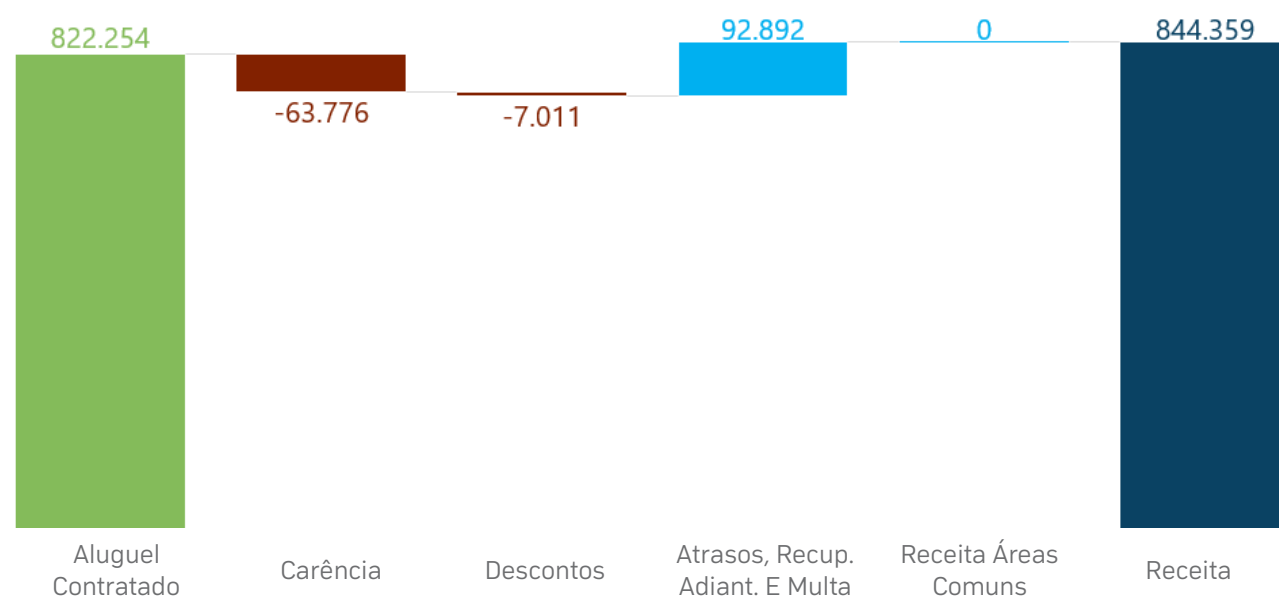
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,12 por cota referente ao mês de outubro de 2023, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2023.

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	out/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	844.359	0,27	3.770.276	0,30
Receitas de Locação	844.359	0,27	3.579.753	0,29
Receitas de Áreas Comuns	-	-	190.523	0,02
Outras Receitas	126.378	0,04	402.740	0,03
Fundos de Renda Fixa	5.481	0,00	64.886	0,01
Rendimento LCI	120.896	0,04	337.855	0,03
Total de Receitas	970.737	0,31	4.173.016	0,33
Total de Despesas	(547.545)	(0,17)	(2.440.208)	(0,19)
Despesas Operacionais	(120.578)	(0,04)	(518.610)	(0,04)
Despesas Imobiliárias	(426.967)	(0,14)	(1.921.597)	(0,15)
Resultado Operacional	423.192	0,13	1.732.809	0,14
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
Resultado Total	423.192	0,13	1.732.809	0,14
Rendimento CJCT	376.800	0,12	1.130.400	0,09

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 (OUTUBRO/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\$ 8.951.172,73 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.

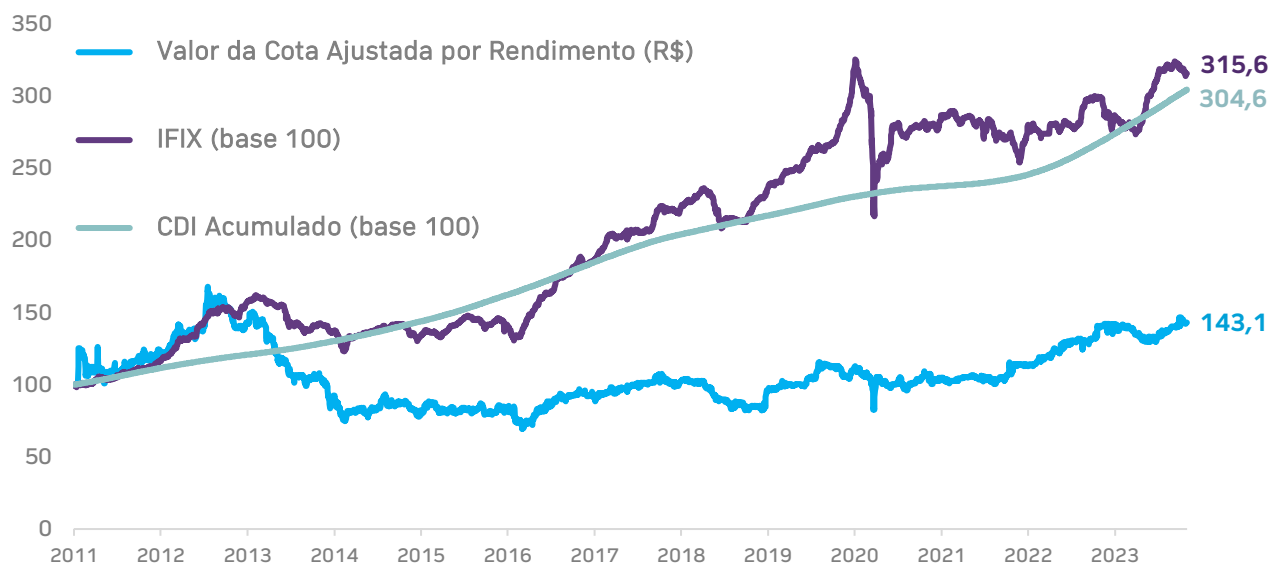
Cota Aquisição (R\$)	out-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	72,00	70,00	89,98	100,00
Renda Acumulada	0,11%	0,91%	0,71%	42,92%
Ganho de Capital Líq.	-2,78%	0,00%	1,21%	-8,93%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,67%	0,92%	2,22%	50,58%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-27,71%	1,11%	2,23%	3,25%
% CDI Líquido	-	10%	20%	31,20%
Retorno Total Bruto	-2,7%	0,9%	1,9%	34,0%
IFIX	-2,0%	10,1%	5,5%	N/A*
% do IFIX	-	9%	35%	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\$ 70,00 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 220 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 66,09. No mês de outubro-23, o Fundo esteve presente em 86% dos pregões da B3.

Negociação B3	out-23	2023	12 meses
Presença em pregões	86%	81%	81%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,5	5,5	10,2
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	2,7%	4,9%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

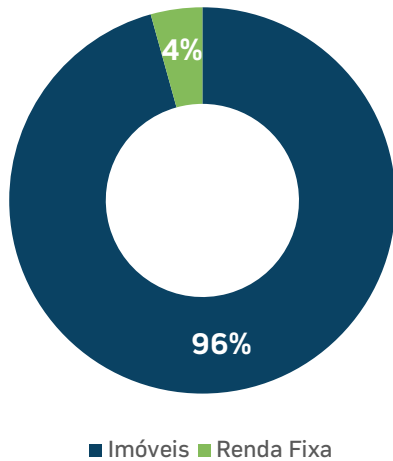


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

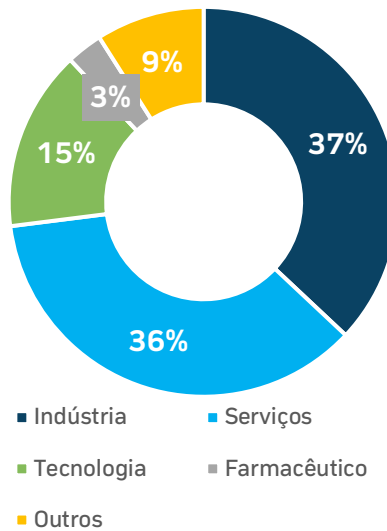
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

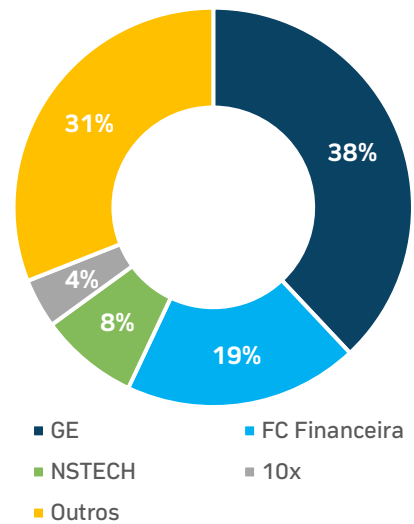
DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



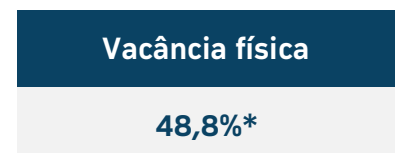
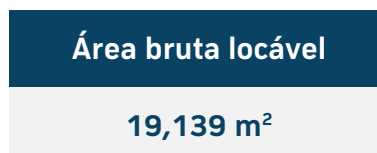
Fonte: Hedge.

Fonte: Hedge.

Fonte: Hedge.

Os Ativos que compõe os investimentos em renda fixa no Fundo são 88% em LCI e 12% em Fundo de Renda Fixa.

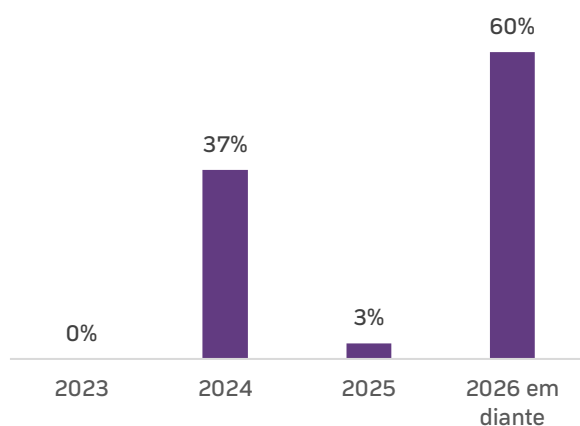
CARTEIRA DE IMÓVEIS



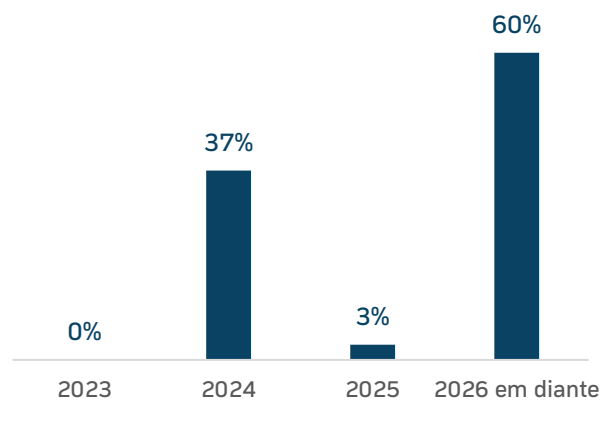
*Considera áreas vagas e conjuntos em fase de obras de responsabilidade do Fundo. Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)



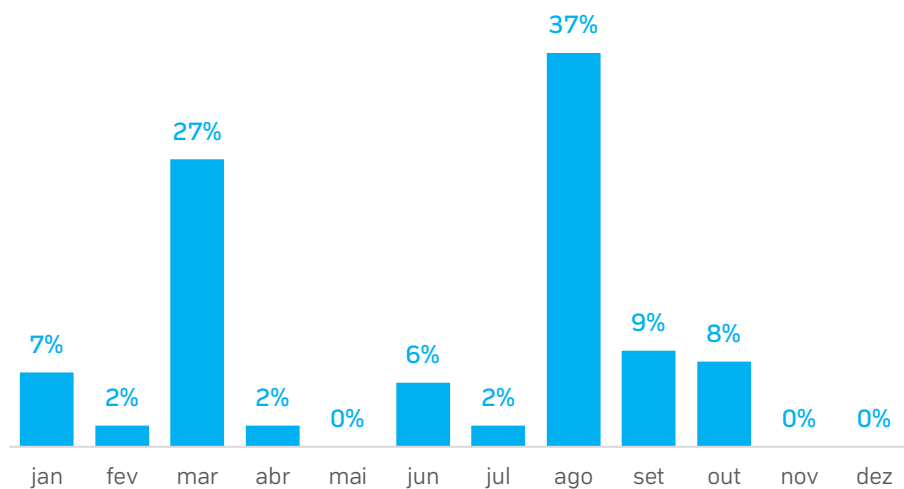
TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



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 (95,68% 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.

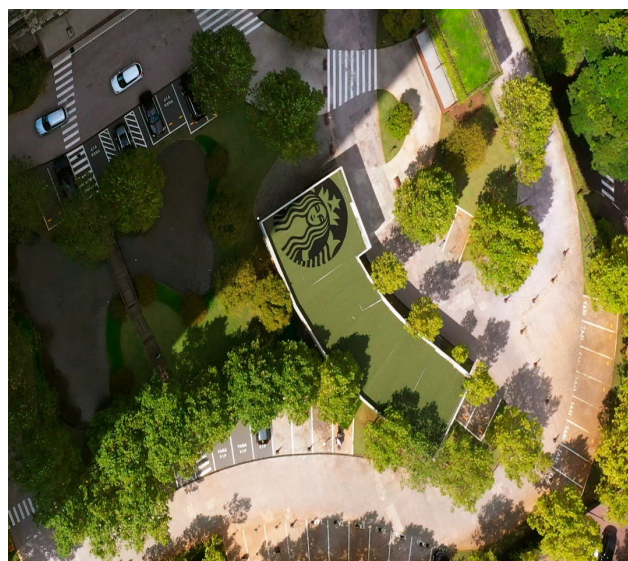
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento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