

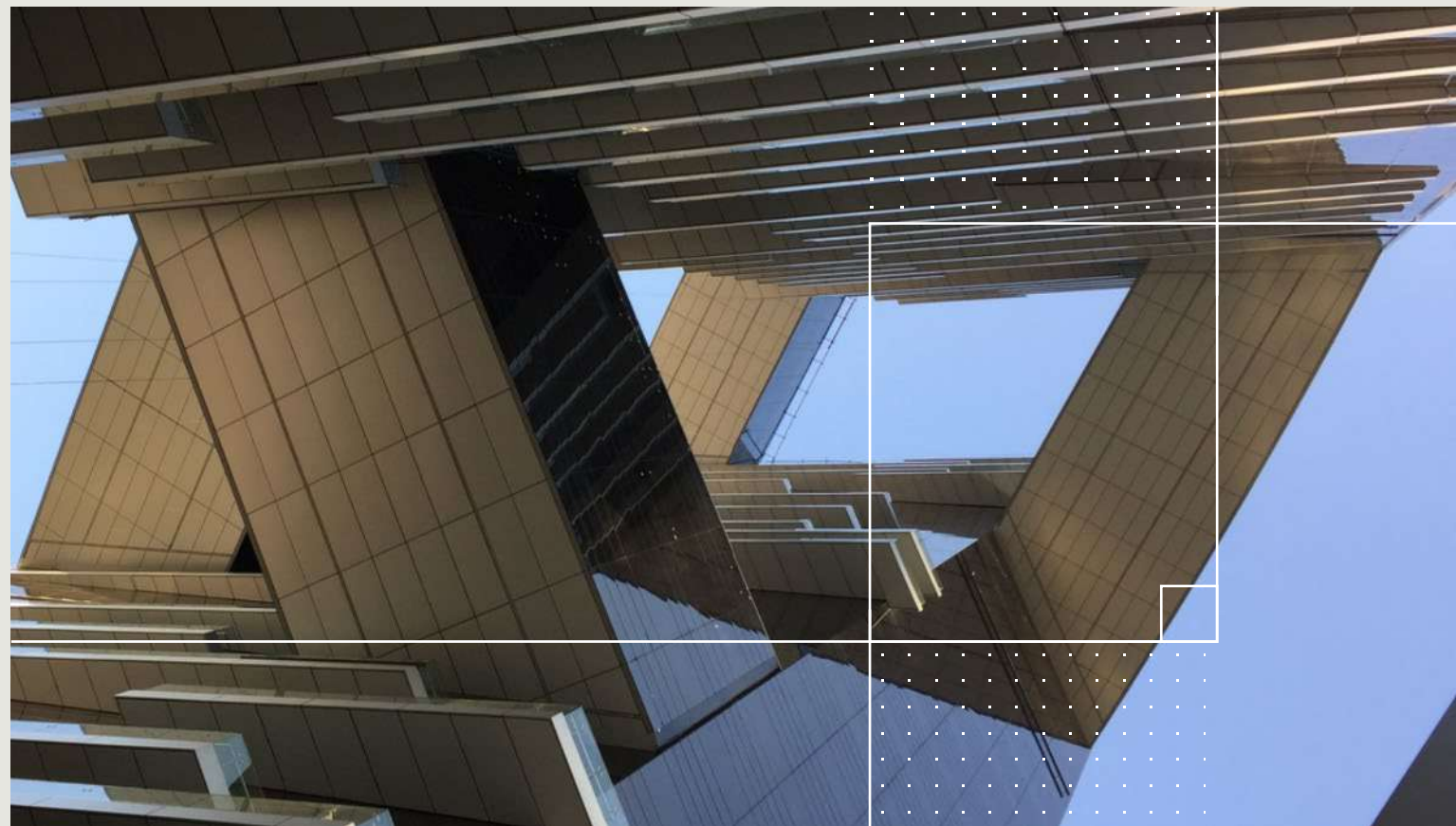


Esta oferta pública será distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e portanto, só é permitida a procura de no máximo 75 (setenta e cinco) investidores profissionais. Assim, este material é confidencial, destina-se à pessoa indicada na capa e não deve ser reproduzido ou divulgado para terceiros.

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos.

**Material de
Apoio AGE
CJCT**

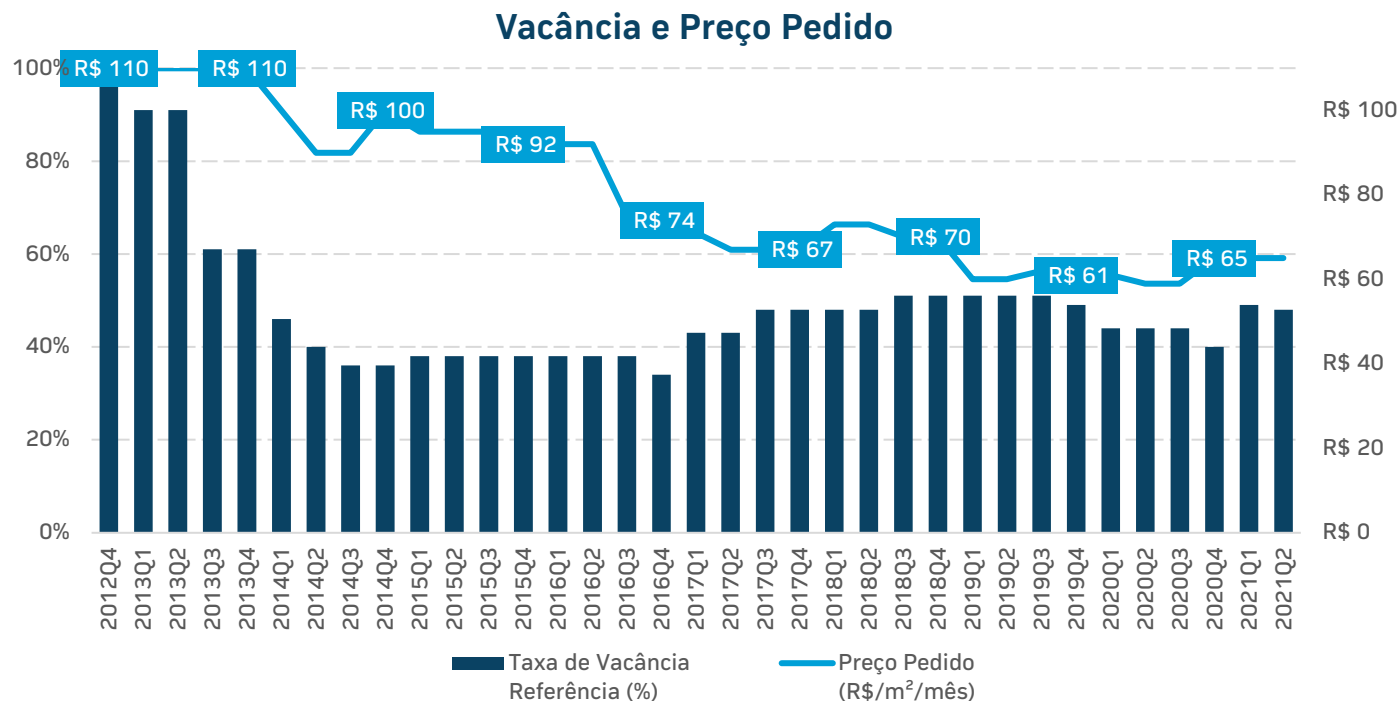
■
Cidade
Jardim
Continental
Tower



Histórico do Fundo

O Cidade Jardim Continental Tower FII é proprietário de 13 andares do Edifício Continental Tower, localizado no empreendimento denominado Cidade Jardim Corporate Center, na cidade de São Paulo.

Em quase dez anos desde a conclusão do empreendimento a vacância mínima da torre foi de 34%, sendo que atualmente encontra-se em 48%. Dos 26 andares do Fundo, 11 encontram-se locados.



Quadro de Áreas e Ocupação

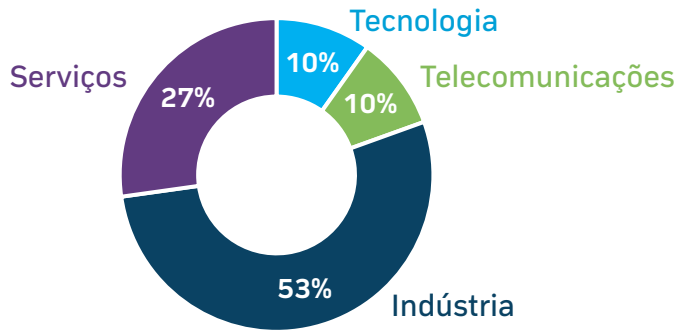
		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
3º pavimento	Conjunto 32	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
4º pavimento	Conjunto 41	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
4º pavimento	Conjunto 42	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
5º pavimento	Conjunto 51	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
5º pavimento	Conjunto 52	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
6º pavimento	Conjunto 61	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
6º pavimento	Conjunto 62	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
7º pavimento	Conjunto 71	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
7º pavimento	Conjunto 72	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
8º pavimento	Conjunto 81	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
8º pavimento	Conjunto 82	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
9º pavimento	Conjunto 91	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
9º pavimento	Conjunto 92	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
10º pavimento	Conjunto 101	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
10º pavimento	Conjunto 102	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
11º pavimento	Conjunto 111	809,96	1.168,27	1.978,23	899,68
11º pavimento	Conjunto 112	809,96	1.168,27	1.978,23	913,46
12º pavimento	Conjunto 121	1619,92	2.336,51	3.956,43	1.792,06
13º pavimento	Conjunto 131	809,96	1.168,27	1.978,23	898,47
13º pavimento	Conjunto 132	866,52	1.249,83	2.116,35	954,20
TOTAL		22.465,82	32.419,91	54.885,73	24.789,77



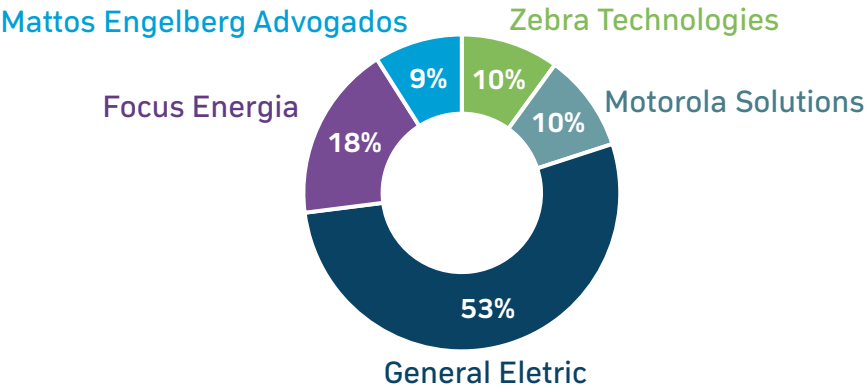
Contratos de Locação

41% da ABL Locada, 5 contratos de locação

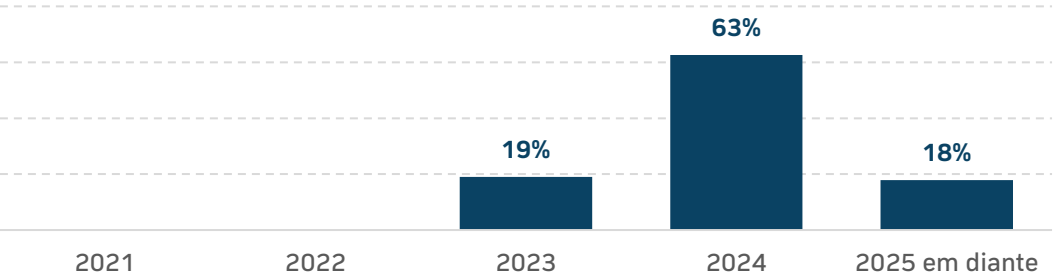
Setor Atuação Locatários (% ABL)



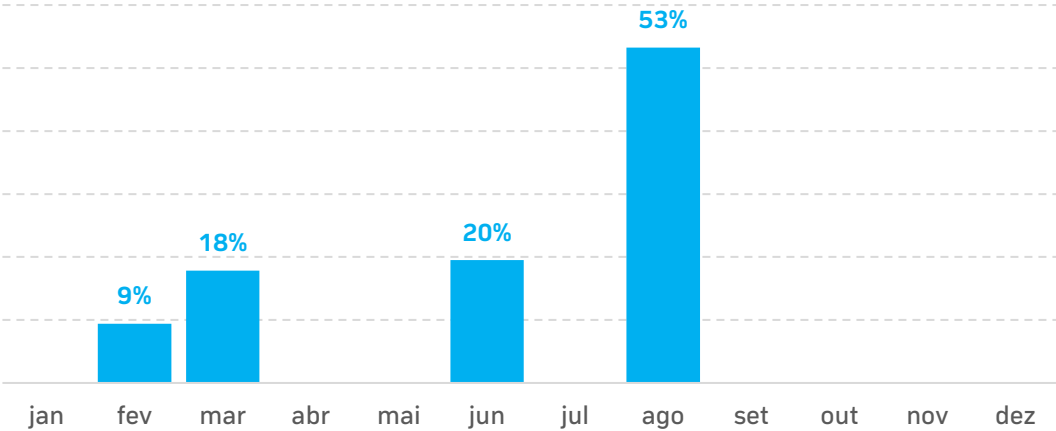
Locatários (% ABL)



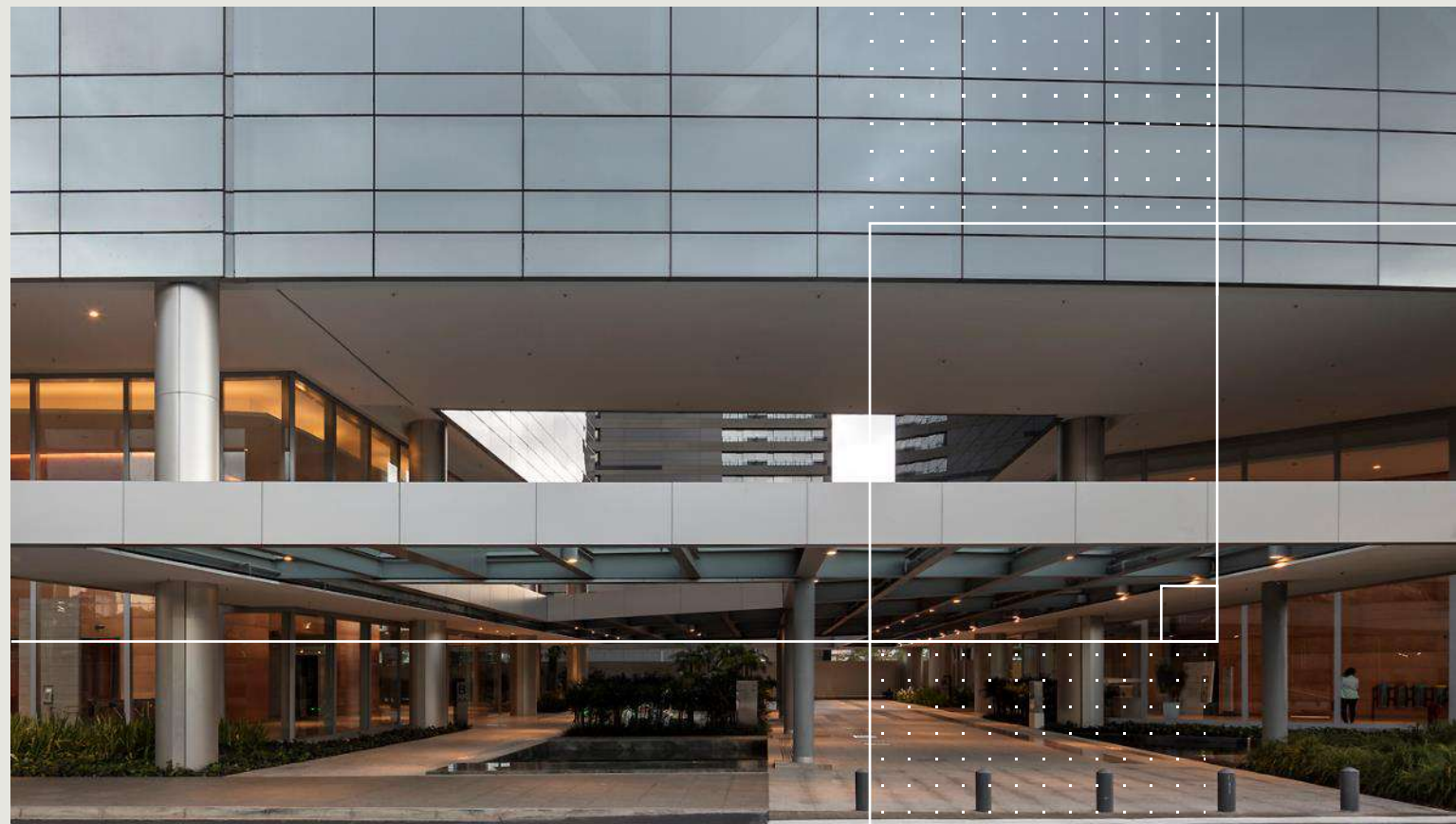
Vencimento dos Contratos (% ABL)



Vencimento dos Contratos (% ABL)



■
Análise
SWOT



Análise SWOT

FORÇAS

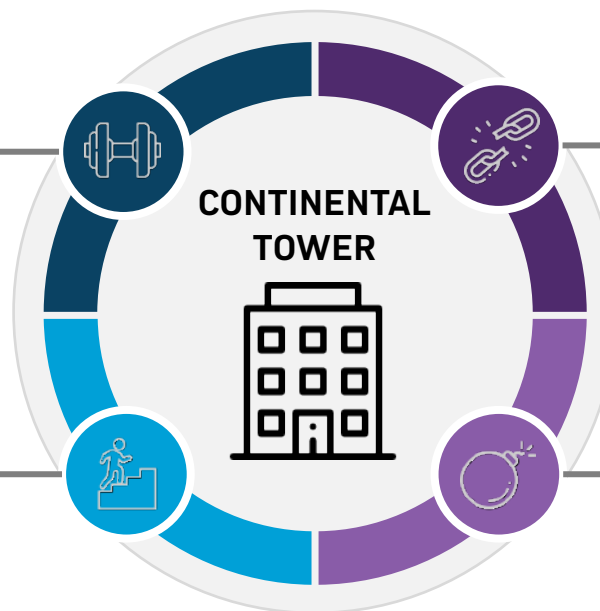
1

- Elevado padrão do empreendimento
- Potencial de transformação da região

OPORTUNIDADES

3

- Ocupação do Capital Building e Park Tower é elevada
- Perfil dos Locatários e Área Média ocupada favorecem o perfil das demais torres do empreendimento
- Transações recentes



2

FRAQUEZAS

- Baixa oferta de conveniência e serviços na região
- Baixa oferta de transporte público nas imediações do empreendimento

4

AMEAÇAS

- Mercado corporativo enfrenta um novo cenário após a pandemia
- Mudança de perfil de ocupação dos espaços
- Cenário macroeconômico

Análise SWOT

Forças

FORÇAS

Empreendimento moderno e de altíssimo padrão, conta com business center, 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.



Potencial de transformação da região, com o surgimento de novos empreendimentos e mais movimento para o bairro

- Usina de Traição: o empreendimento contará com torre corporativa, área de lazer e restaurantes
- Escola Avenues
- Fasano Cidade Jardim



Análise SWOT

Fraquezas

FRAQUEZAS

Acesso e Transportes

Devido à distância em relação às estações de trem que atendem a região, o empreendimento conta agora com serviço de vans que o integra ao transporte público e ao shopping Morumbi, expandindo as opções de alimentação. É atendido ainda por diversas linhas de ônibus.



Conveniência e Serviços

Antes criticado pela baixa oferta de serviços na região, o Continental Tower conta agora com serviços de costura, lavanderia, sapataria, chaveiro, lava jato, café e restaurante dentro do próprio empreendimento, além de toda oferta oferecida pelo Shopping Cidade Jardim, conectado ao condomínio corporativo através de passarela exclusiva.



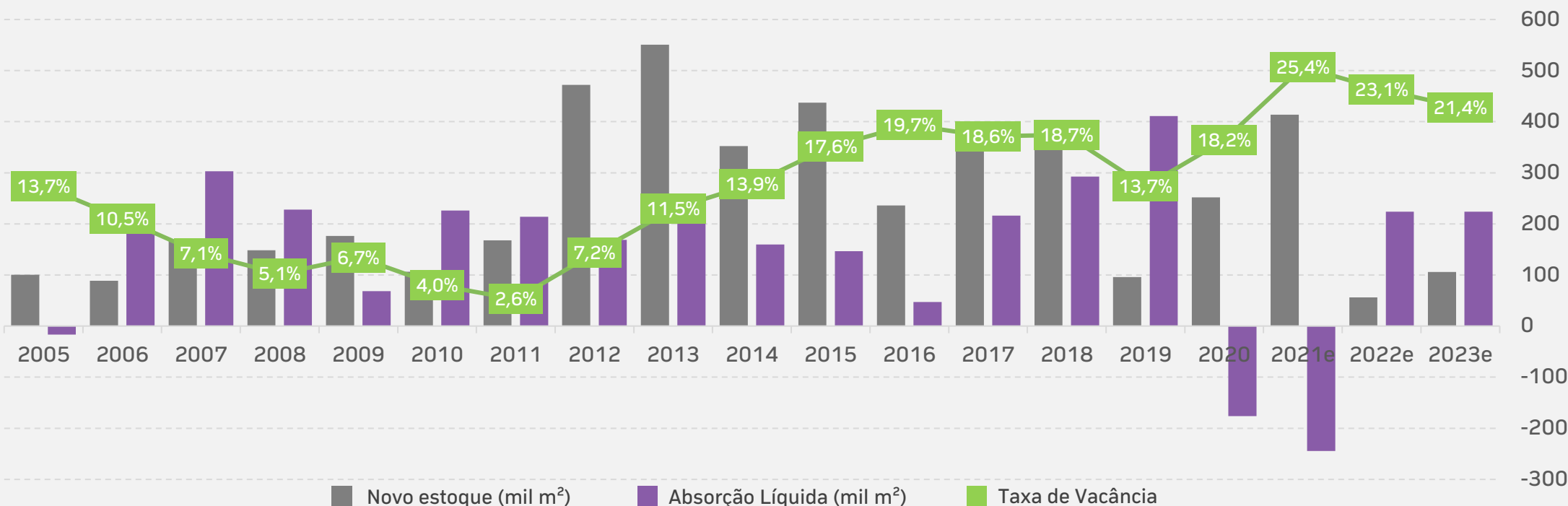
Análise SWOT

Ameaças

AMEAÇAS

Cenário macroeconômico mais incerto com a elevação da taxa de juros e incerteza política.

Mudança no perfil de ocupação de espaços corporativos por conta da pandemia, fazendo-se necessário entender ainda melhor as características do empreendimento para adequá-lo à nova realidade.



Fonte: Hedge / Buildings

Análise SWOT

Oportunidades

OPORTUNIDADES

Ocupação dos edifícios Capital Building e Park Tower, pertencentes ao mesmo condomínio, é significativamente maior, possuem características mais atraentes para o público alvo do empreendimento (lajes menores).

Perfil de locatários e área locada são mais aderentes às características das outras torres, locadas por family offices a escritórios de, inquilinos que em geral são escritórios pequenos, com número mais restrito de funcionários.

EDIFÍCIO	ÁREA DE LAJE	VACÂNCIA
CAPITAL BUILDING	460 – 561 m ²	0%
PARK TOWER	693 – 732 m ²	6,6%
CONTINENTAL TOWER	1.675 – 1.985 m ²	47,5%

Park Tower recentemente transacionado a cerca de R\$ 12 mil/m², demonstrando potencial de recuperação de valor do empreendimento.

■
Proposta de
Investimento

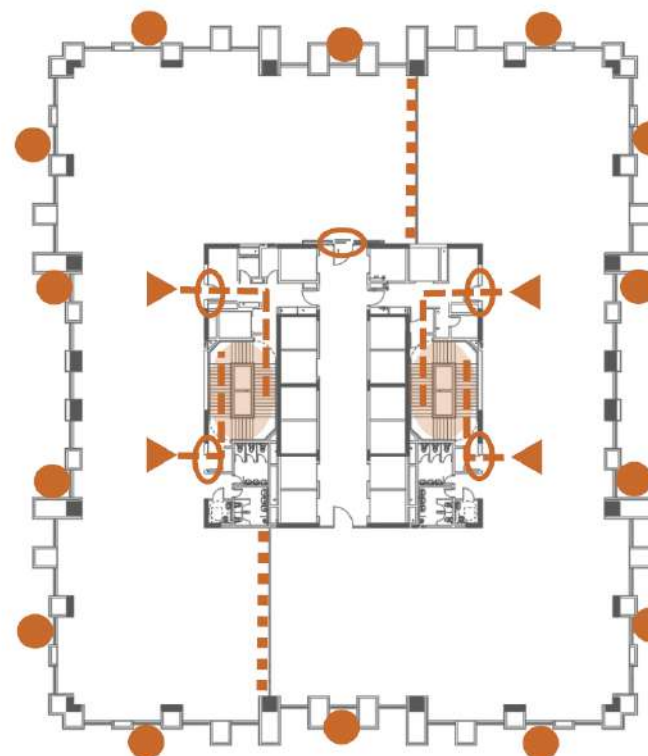
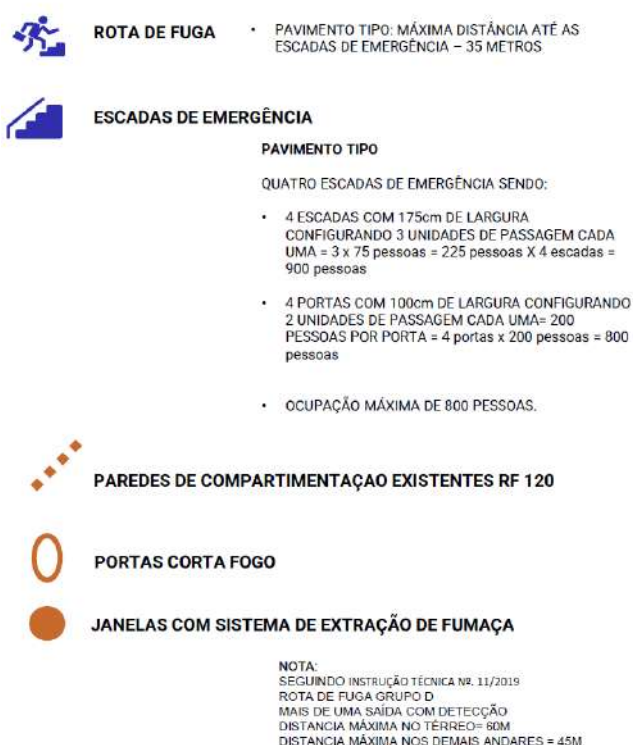


Proposta de Investimento



Procurando então trazer novas possibilidades para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, a empresa ITS Informov foi contratada para elaborar um estudo para os andares do Continental Tower. Para que fosse possível definir a melhor subdivisão, foram levados em consideração os sistemas e instalações existentes nos andares, como rotas de fuga, posicionamento das escadas de emergência, compartimentação, portas corta fogo, shafts hidráulicos e sistema de ar-condicionado.

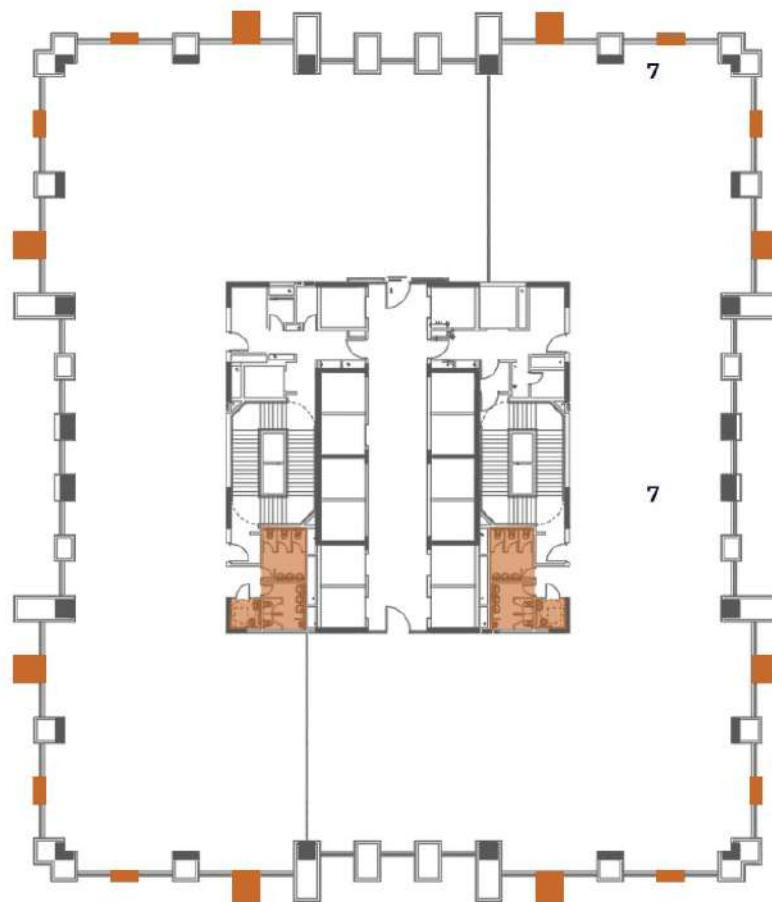
Sistema de Combate a Incêndio



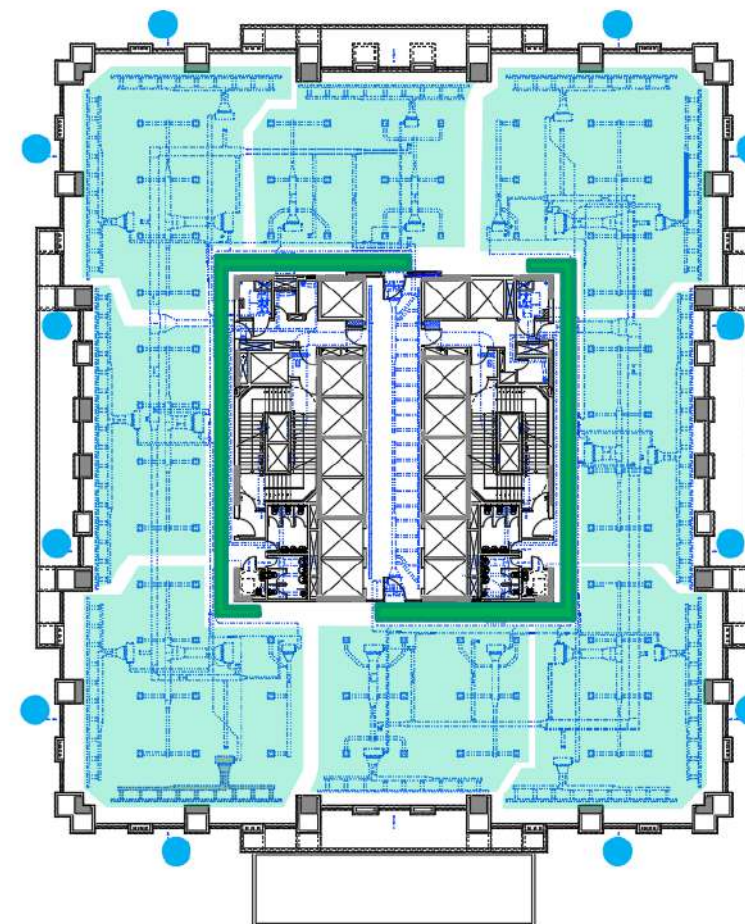
Proposta de Investimento

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

Hidráulica e Banheiros

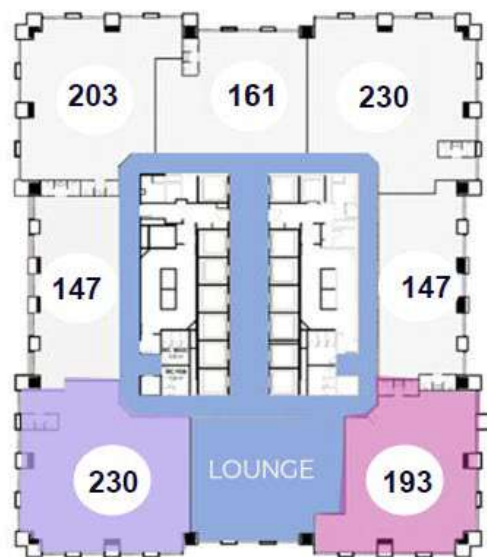


Climatização e Ar-condicionado



Proposta de Investimento

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



OPÇÃO 01 | LOUNGE

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

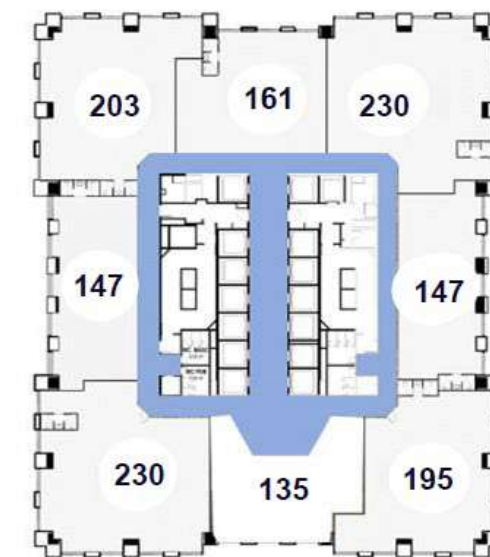
- ÁREA COMUM / LOUNGE
- ESC. MODELO | Family Office
- ESC. MODELO | Fundo Investimentos



OPÇÃO 02 | CIRCULAÇÃO

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

- ÁREA COMUM / LOUNGE



OPÇÃO 03 | RECEPÇÃO

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

- ÁREA COMUM / LOUNGE

Opção 1 - Lounge

Sete conjuntos corporativos

Área privativa de 147m² a 230m²

Lounge multifuncional com recepção e área de espera

Salas de reunião compartilhadas no andar

Corredor bem iluminado e ambiente atrativo



Opção 1 - Lounge



Opção 2 - Circulação

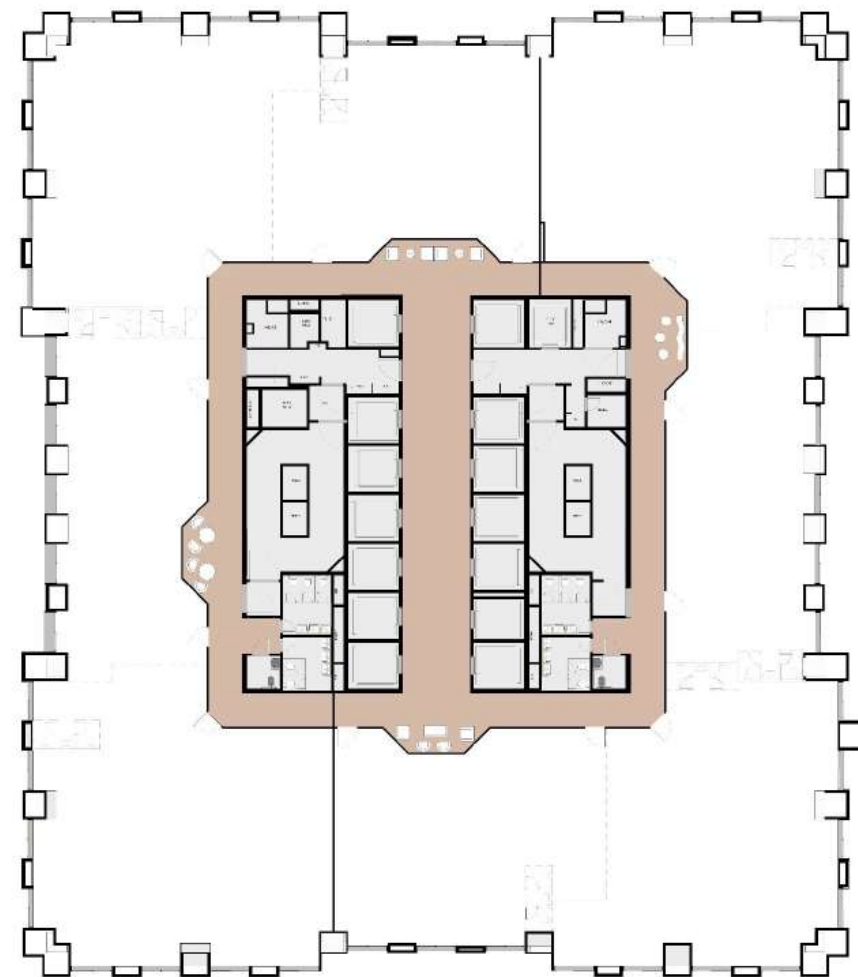
Oito conjuntos corporativos

Área privativa de 144m² a 230m²

Pequenas áreas de espera ao longo do corredor de circulação

Decoração moderna e condizente com o nível do empreendimento

Corredor bem iluminado e ambiente atrativo



Opção 3 - Recepção

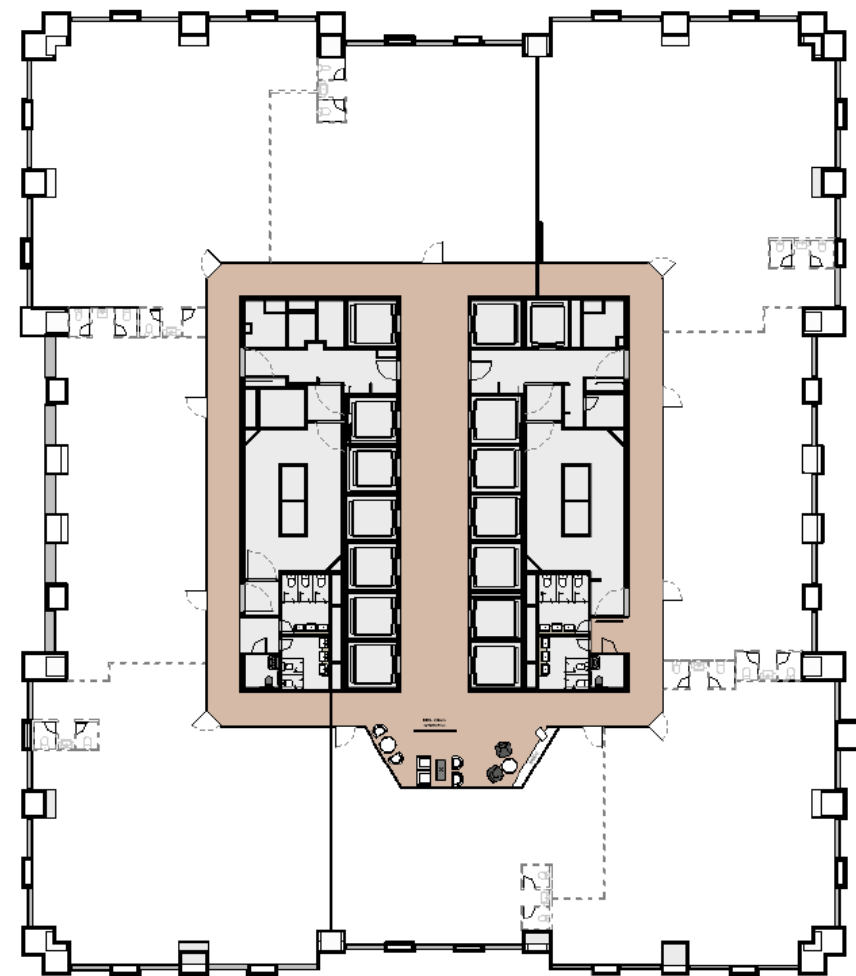
Oito conjuntos corporativos

Área privativa de 135m² a 230m²

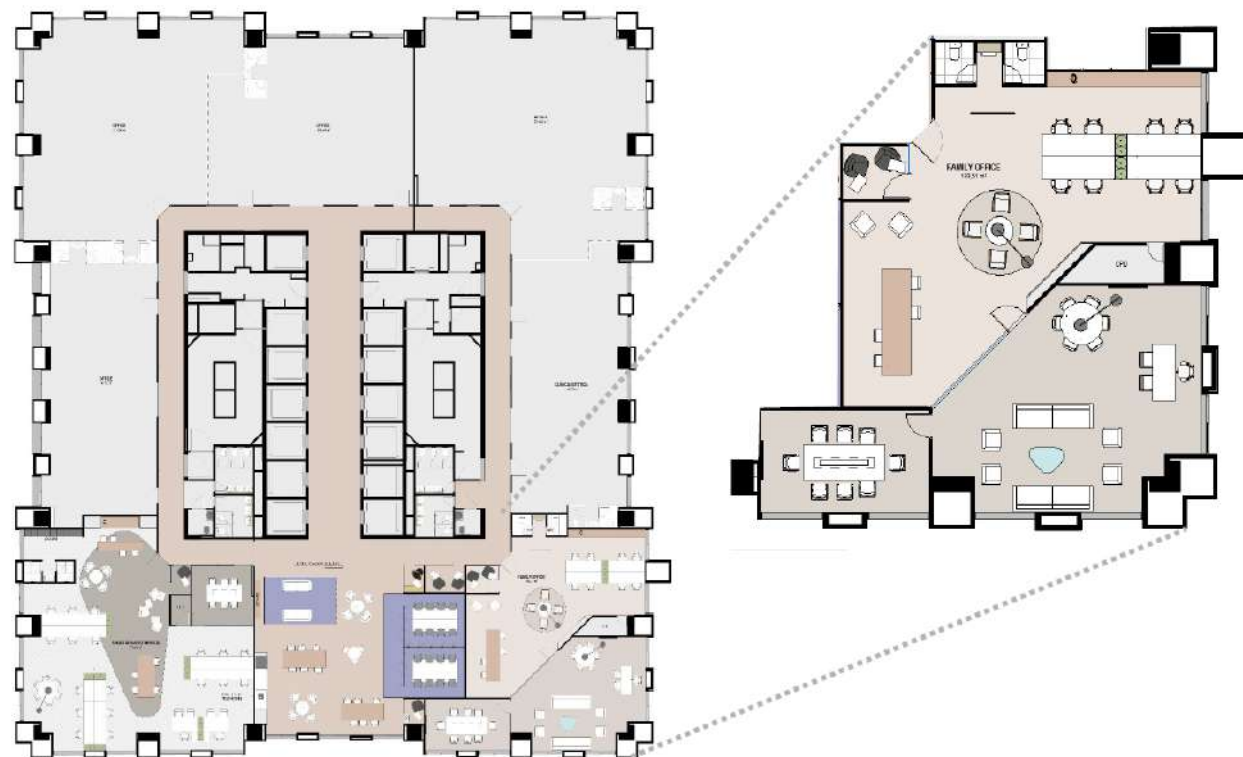
Uma área de recepção para todo o andar

Decoração moderna e condizente com o nível do empreendimento

Corredor bem iluminado e ambiente atrativo



Sala Modelo 1

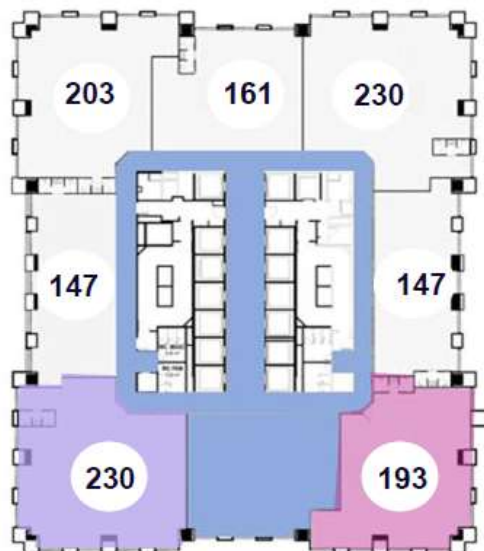


Sala Modelo 2



Orçamento

Base julho-21



OPÇÃO 01 | LOUNGE

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

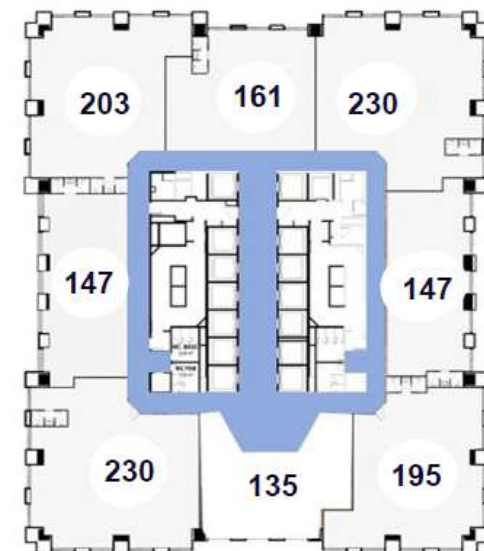
- 1 ÁREA COMUM R\$ 2.158.767,49
- 4 Fundos Investimentos R\$ 446.372,33
- 5 Family office R\$ 384.268,36



OPÇÃO 02 | CIRCULAÇÃO

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

- 2 ÁREA COMUM R\$ 1.606.058,66



OPÇÃO 03 | RECEPÇÃO

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

- 3 ÁREA COMUM R\$ 1.648.527,69

Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade

PREMISSAS DE INVESTIMENTO

O estudo de viabilidade aqui apresentado tem como objetivo comparar a projeção de resultados considerando premissas de locação entre o cenário atual e o cenário que considera o investimento proposto (não leva em consideração os recursos a serem captados para fazer frente às despesas operacionais do Fundo, bem como à recomposição de caixa para manutenções e contingências).

Para cálculo das taxas internas de retorno foi realizada a simulação do investimento considerando a aquisição de um andar do imóvel pelo preço de referência com base na cota de mercado (média 2021) e o investimento nas obras em uma prazo de 4 meses.

FII CJCT

Cota	Valor	Valuation	R\$/m2
Média 2021	61,11	165.608.100	6.680,50

Investimento

ABL Andar	1.984,64 m ²
Custo da Oferta	1,00%
Compra do Ativo (Cota + Custo Oferta)	13.312.290,84
Capex Área Comum	1.600.000,00
Capex Sala Modelo 1	450.000,00
Capex Sala Modelo 2	400.000,00
Capex Total	2.450.000,00
+ 10% Contingência	2.695.000,00
= Investimento Total	16.007.290,84

Estudo de Viabilidade

Custo de Vacância	Valor	R\$/m² vago
Condomínio	325.313,56	22,25
IPTU	231.874,95	15,86
Custo Total	557.188,51	38,11

Premissas de Locação		
Investimento Total	8.065,59	R\$/m² BOMA
Valor de Aluguel	75,00	R\$/m² BOMA
Yield On Cost	11,16%	ao ano
Cap de Venda	8,25%	ao ano
Valuation Saída	10.909,09	R\$/m² BOMA
Valorização	35,25%	Total

Resultados Financeiros		
TIR Real Anual		12,24%
Múltiplo		1,40
VPL NTN-24		4.023.402

PREMISSAS DE OCUPAÇÃO E VENDA

Considerando as referências de aluguel praticado nas outras duas torres do complexo, foi estimada a locação dos conjuntos em sua nova configuração pelo valor de R\$ 75,00/m² de área BOMA, sendo realizada a locação de um conjunto a cada dois meses. No caso dos dois conjuntos modelos em que será realizado o investimento *turn key* (pronto para ocupação) foi considerada uma carência de 3 meses, e para os demais seis conjuntos, 12 meses.

Por fim, foi realizada a simulação de venda do andar locado no 36º mês, contados da realização da emissão, pelo valor de R\$ 10,9 mil/m², de modo que o fluxo de caixa resultante apresentou uma taxa interna de retorno real de 12,24% ao ano.

Estudo de Viabilidade

CENÁRIO ATUAL

Considerando a ocupação do andar na configuração atual pelo valor de referência de R\$ 50,00/m² de área BOMA em um prazo de um ano com 12 meses de carência e considerando a saída nas mesmas referências de prazo e *cap rate*, a taxa interna de retorno obtida, no cenário atual, ou seja, sem a realização do investimento aqui proposto, é de 4,91% ao ano.

Premissas

Investimento Total	6.613,82	R\$/m ² BOMA
Valor de Aluguel	50,00	R\$/m ² BOMA
Yield On Cost	9,07%	ao ano
Cap de Venda	8,25%	ao ano
Valuation Saída	7.272,73	R\$/m ² BOMA
Valorização	9,96%	Total

Resultados Financeiros

TIR Real Anual	5,19%
Múltiplo	1,16
VPL NTNB-24	393.347

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. A administradora 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.

A decorative graphic consisting of a grid of small dots in the top right corner of the page.

■ Av. Horácio Lafer, 160 9º andar
Itaim Bibi São Paulo SP
04538-080

hedgeinvest.com.br