

# Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



JANEIRO DE 2025

## Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                       | pág.      |
|-----------------------------------------|-----------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | <b>3</b>  |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | <b>3</b>  |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                    | <b>4</b>  |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | <b>10</b> |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | <b>12</b> |
| ED. CONTINENTAL TOWER                   | <b>14</b> |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | <b>17</b> |
| DOCUMENTOS                              | <b>18</b> |



## 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\$ 73,16**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 53,99**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 170 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.140.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**926**

### ABL PRÓPRIA

**19.139 m<sup>2</sup>**

### 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

Tijolo Renda Gestão Definida – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores qualificados

## 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Fonte: Hedge. Data base: janeiro-25.

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### COMERCIALIZIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Em janeiro de 2025 havia duas negociações em fase final de discussão de minuta para dois dos andares reconfigurados, totalizando 349,60 m<sup>2</sup>.

No fechamento de janeiro, considerando os cinco andares reformados, existem trinta conjuntos com contratos de locação assinados, sendo dois deles em fase de obras, de modo que as chaves ainda não foram entregues e a vigência dos contratos ainda não iniciaram. Eles totalizam 7.755,60 m<sup>2</sup>, representam 78% da área dos pavimentos reconfigurados e 41% da área locável do Fundo.



Com relação aos andares que permanecem na configuração original, o Fundo firmou em setembro de 2024 o contrato de locação de parte do 11º andar, com prazo de 120 meses e 612,67 m<sup>2</sup> de ocupação, que representa 3,20% da área locável do Fundo. Considerando apenas os cinco andares na configuração padrão, o Fundo possui uma ocupação de 46%, área representada por dois de cinco andares originais.

| Andares Remodelados    |                     | Andares Originais      |                        |
|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| 5 andares              | 1º, 2º, 3º, 5º e 6º | 5 andares              | 4º, 9º, 10º, 11º e 12º |
| Unidades               | 40                  | Unidades               | 10                     |
| Área Total (m2)        | 9.923,20            | Área Total (m2)        | 9.216,12               |
| Unidades Locadas       | 30                  | Unidades Locadas*      | 9º, 10º e 11º (parte)  |
| Área Locada (m2)       | 7.755,60            | Área Locada (m2)       | 4.238,95               |
| Aluguel Médio (R\$/m2) | 101,88              | Aluguel Médio (R\$/m2) | 67,86                  |

78%

46%

Considerando os dez andares de propriedade do Fundo e as novas locações do Fundo, a vacância atingirá 36%.

| CJCT                   |                      |
|------------------------|----------------------|
| 10 andares             | 1º ao 6º e 9º ao 12º |
| Área Total (m2)        | 19.139,32            |
| Área Locada (m2)       | 11.994,55            |
| Aluguel Médio (R\$/m2) | 89,86                |

63%

## PERSPECTIVAS

O Fundo encerrou o mês de janeiro-25 com 37% de vacância física, considerando os contratos de locação assinados, representada por dois andares tipo, parte de um andar tipo e 30 conjuntos dos andares remodelados.

Os contratos de locação vigentes descontados das despesas correntes do Fundo, imobiliárias, referentes às áreas vagas, e financeiras, produzem um resultado de aproximadamente R\$ 0,18 por cota. Considerando a locação de 100% das áreas vagas pelas médias dos aluguéis praticados para os andares remodelados e andares originais, é esperado um resultado de aproximadamente R\$ 0,49 por cota.

| Atual                     |           | Potencial                     |           |
|---------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| Receita Imobiliária Atual | 1.077.775 | Receita Imobiliária Potencial | 1.686.867 |
| Despesas Vagos            | (357.239) | Despesas Vagos                | -         |
| Despesas FII              | (159.375) | Despesas FII                  | (159.375) |
| FFO                       | 561.441   | FFO                           | 1.527.492 |
| R\$/COTA                  | 0,18      | R\$/COTA                      | 0,49      |

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

## ENGENHARIA E OPERAÇÃO

Conforme detalhado em relatórios anteriores, desde 2021 o Fundo vem trabalhando na ocupação das lajes do edifício Continental Tower a partir da subdivisão dos dois conjuntos originais em oito conjuntos menores, 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, contemplam 16 conjuntos, sendo três modelos mobiliados. Tais espaços foram entregues no início de 2022 e se encontram 100% locados.

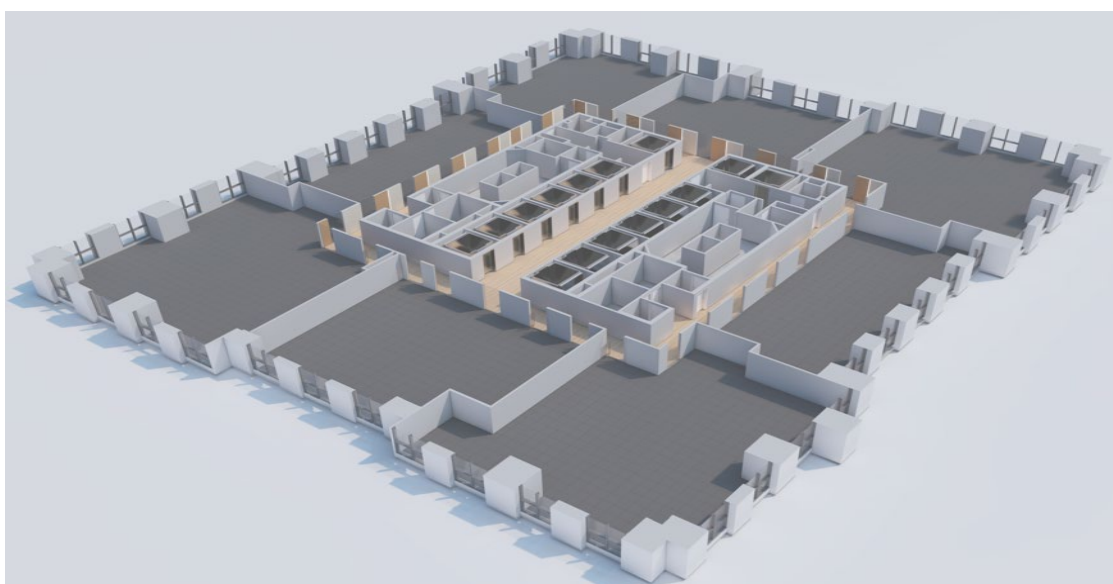
Em 2023 foi concluída a reforma também do 1º, 2º e 3º pavimentos, totalizando mais 24 conjuntos subdivididos. Para essa segunda obra, além das melhorias de infraestrutura e reengenharias aplicadas, foram implantados

mais três conjuntos modelo mobiliados. Os três últimos pavimentos reconfigurados já possuem catorze, do total de vinte e quatro, conjuntos locados.

Em setembro de 2024 foi firmado um contrato de locação turn key que contempla a área de três conjuntos integrados no primeiro andar. Nessa modalidade, o Fundo realiza o investimento para implantar um layout sob medida para os locatários. O contrato da obra foi firmado em outubro de 2024, com entrega e consequente início da vigência da locação previstos para fevereiro de 2025.

Em novembro de 2024 foi firmado contrato de locação turn key para o último conjunto que ainda estava disponível no 6º andar. O contrato da obra foi assinado em janeiro de 2025, com previsão de entrega para abril de 2025.

Há negociações em andamento para locação em formato open space, sem envolver investimento do Fundo na obra. Nesses casos, a equipe técnica dispõe de suporte aos locatários para orientar sobre melhores práticas de implantação.

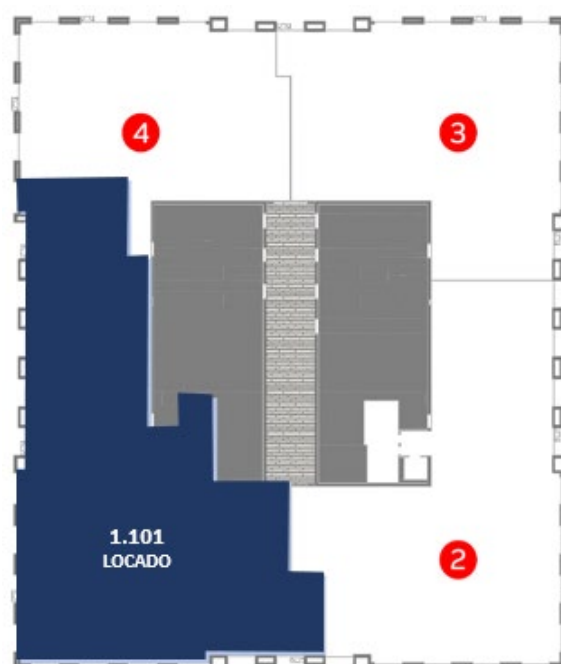


### 11º ANDAR

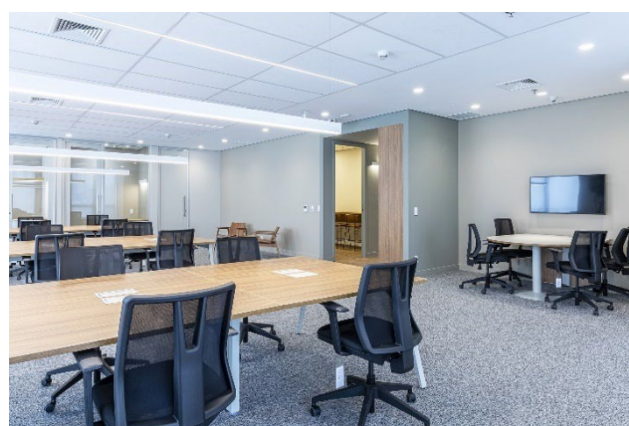
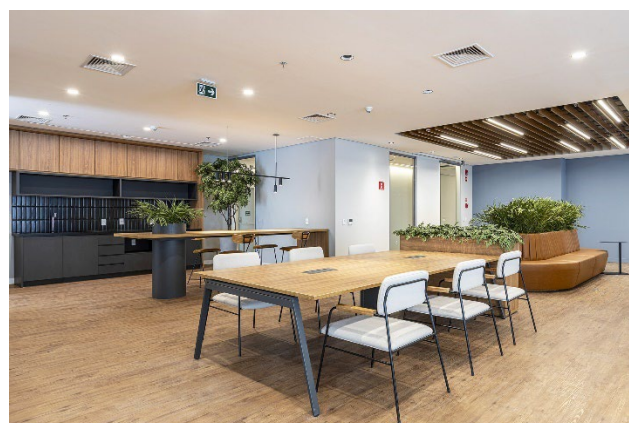
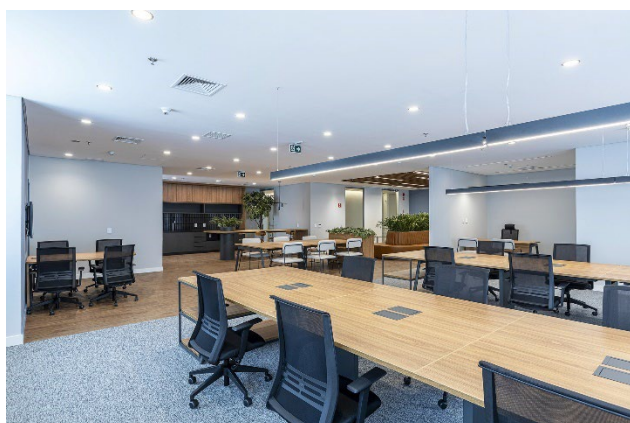
Em setembro de 2024, com a assinatura do contrato de locação parcial para o 11º andar, foi inaugurada uma nova estratégia de subdivisão de pavimento, desta vez em quatro conjuntos. O novo contrato foi firmado considerando o formato open space da laje, sendo que a obra de divisão do respectivo conjunto ficou sob responsabilidade do locatário. Para viabilizar essa implantação, o Fundo atuou de maneira bastante próxima ao locatário para alinhamentos técnicos. Nesse sentido, foi realizado um trabalho de aprovação prévia dos projetos, antes de liberar a execução da obra. Dessa forma, foram asseguradas as premissas adequadas para divisão da infraestrutura do andar, considerando a nova interface entre os conjuntos definidos nesse layout de compartimentação.

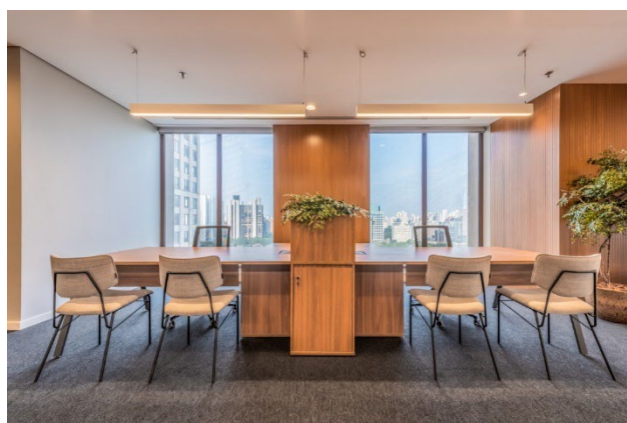
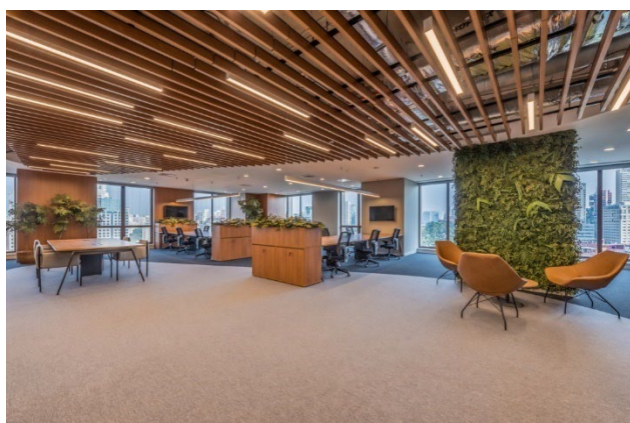
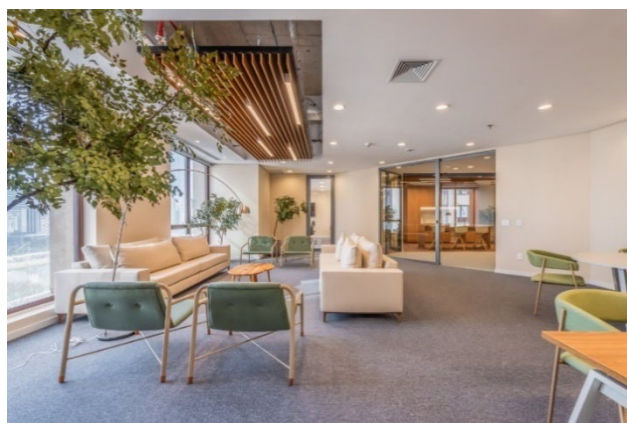
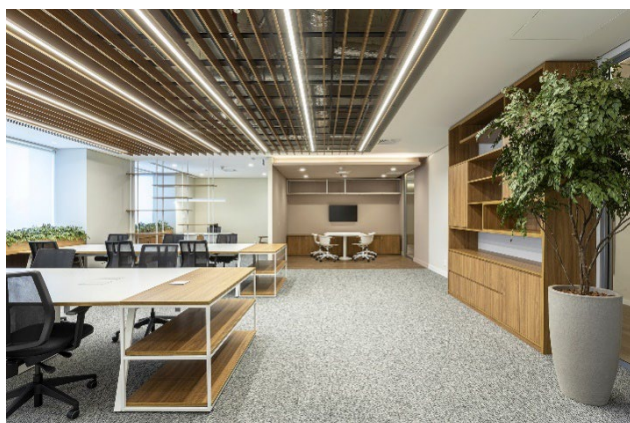
Além do foco na comercialização, a equipe técnica do Fundo atua diretamente no dia a dia operacional dos andares subdivididos, disponibilizando suporte permanente aos locatários. Essa atuação do Fundo envolve desde demandas de pós-obra, até a orientação e fiscalização a respeito de manutenções preventivas e corretivas que devem ser feitas nas áreas privativas e comuns.

Há também uma interface bastante ativa do Fundo junto à administração do Condomínio, seja para questões de infraestrutura, como de operação e serviços oferecidos aos usuários. No quarto trimestre de 2024, o Fundo participou das discussões sobre o planejamento e previsão orçamentária do Condomínio para 2025. No primeiro semestre deste novo ano, está prevista a conclusão da obra de revitalização das fachadas.

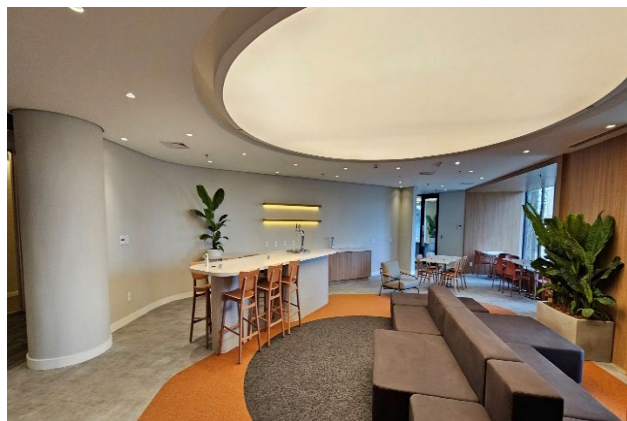
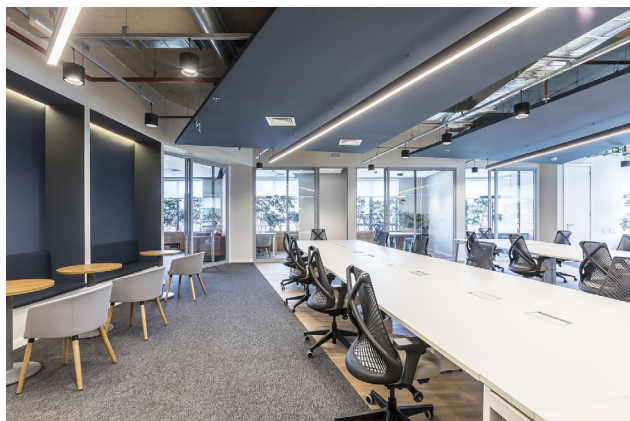
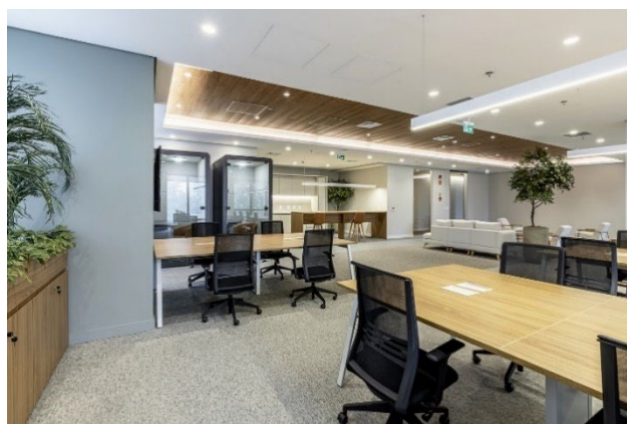
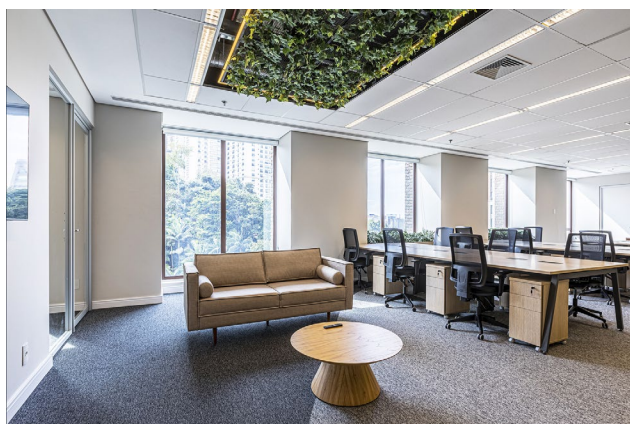


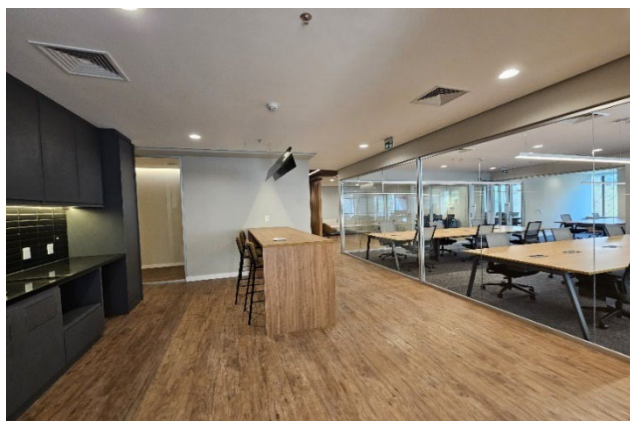
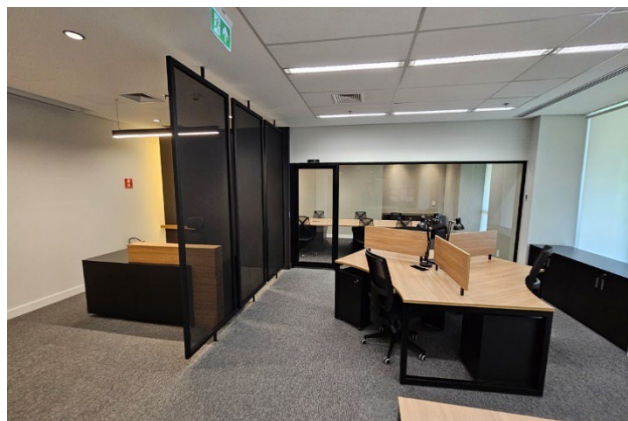
### CONJUNTOS MODELO





## OBRAS TURN KEY





## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

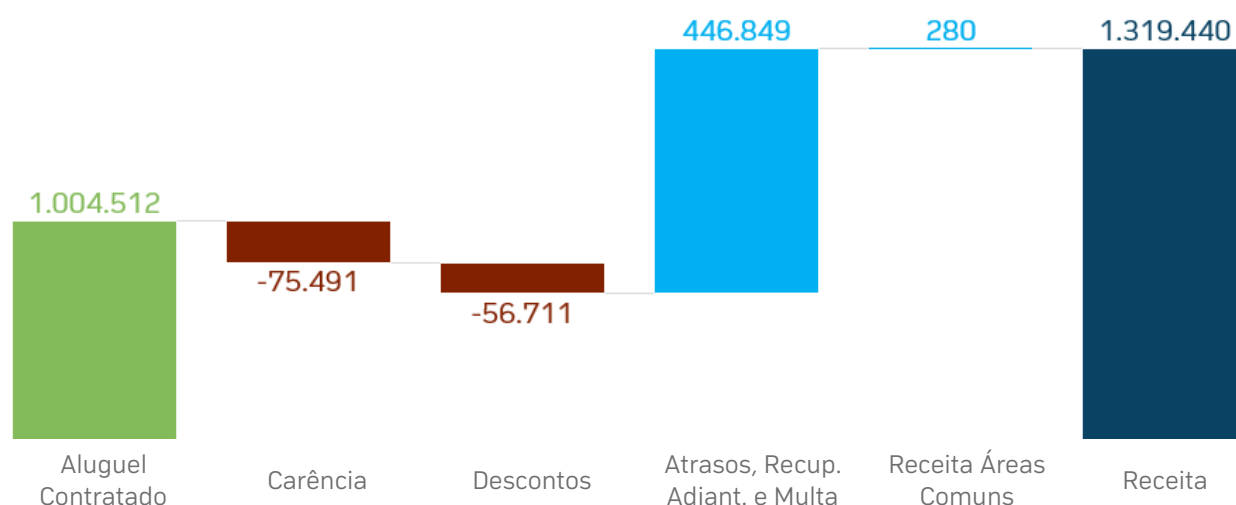
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,13 por cota referente ao mês de janeiro de 2025, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de fevereiro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2025.

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                    | janeiro-25       | R\$/Cota      | Semestre Anterior  | R\$/Cota Médio Mensal |
|------------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>   | <b>1.319.440</b> | <b>0,42</b>   | <b>5.179.948</b>   | <b>0,27</b>           |
| Receitas de Locação          | 1.319.160        | 0,42          | 5.179.668          | 0,27                  |
| Receitas de Áreas Comuns     | 280              | 0,00          | 280                | 0,00                  |
| <b>Outras Receitas</b>       | <b>18.978</b>    | <b>0,01</b>   | <b>464.506</b>     | <b>0,02</b>           |
| Fundos de Renda Fixa         | 18.978           | 0,01          | 34.190             | 0,00                  |
| Rendimento LCI               | -                | -             | 430.316            | 0,02                  |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>1.338.418</b> | <b>0,43</b>   | <b>5.644.454</b>   | <b>0,30</b>           |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(426.755)</b> | <b>(0,14)</b> | <b>(3.476.644)</b> | <b>(0,18)</b>         |
| Despesas Operacionais        | (140.917)        | (0,04)        | (773.171)          | (0,04)                |
| Despesas Imobiliárias        | (285.838)        | (0,09)        | (2.703.473)        | (0,14)                |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>911.663</b>   | <b>0,29</b>   | <b>2.167.810</b>   | <b>0,12</b>           |
| <b>Lucro Operações</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>           | <b>-</b>              |
| Imóveis                      | -                | -             | -                  | -                     |
| <b>Resultado Total</b>       | <b>911.663</b>   | <b>0,29</b>   | <b>2.167.810</b>   | <b>0,12</b>           |
| <b>Rendimento CJCT</b>       | <b>408.200</b>   | <b>0,13</b>   | <b>2.072.400</b>   | <b>0,11</b>           |

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 (JANEIRO/25)



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 janeiro de 2025 a receita de área comum do Continental Tower não ficou retida no caixa do condomínio.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 2.633.416,43 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%.

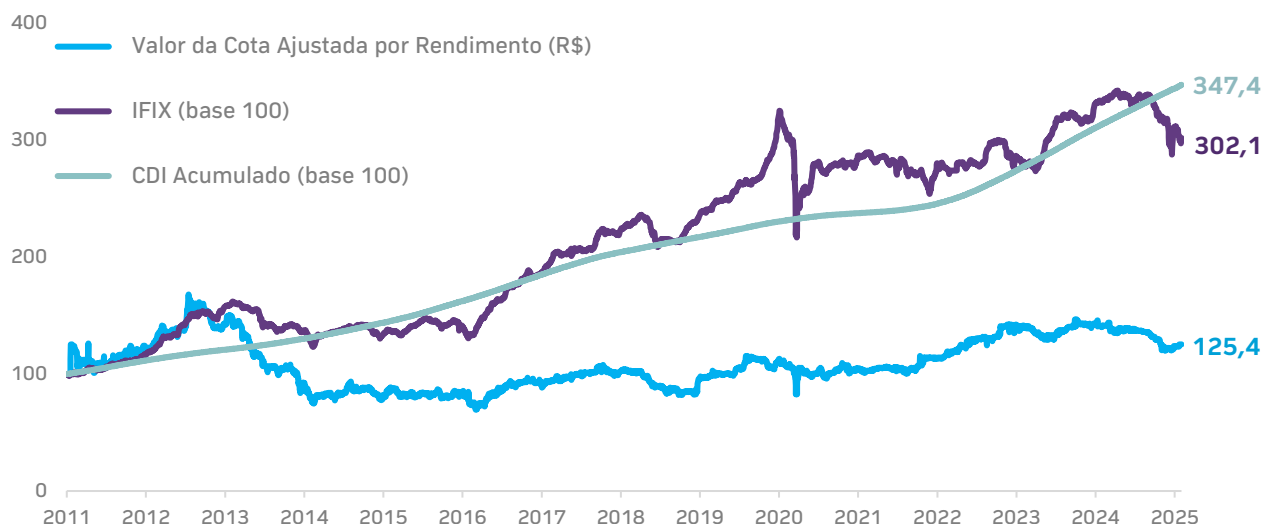
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)          | janeiro-25 | 2025   | 12 meses | Início  |
|-------------------------------|------------|--------|----------|---------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 53,00      | 53,00  | 67,99    | 100,00  |
| Renda Acumulada               | 0,40%      | 0,40%  | 1,99%    | 45,00%  |
| Ganho de Capital Líq.         | 1,49%      | 1,49%  | -20,59%  | -24,94% |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 1,89%      | 1,89%  | -17,59%  | 31,28%  |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 23,99%     | 23,99% | -17,53%  | 1,96%   |
| % CDI Líquido                 | 221%       | 221%   | -        | 16,20%  |
| Retorno Total Bruto           | 2,3%       | 2,3%   | -18,6%   | 20,1%   |
| IFIX                          | -3,1%      | -3,1%  | -9,4%    | N/A*    |
| % do IFIX                     | -          | -      | -        | 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.



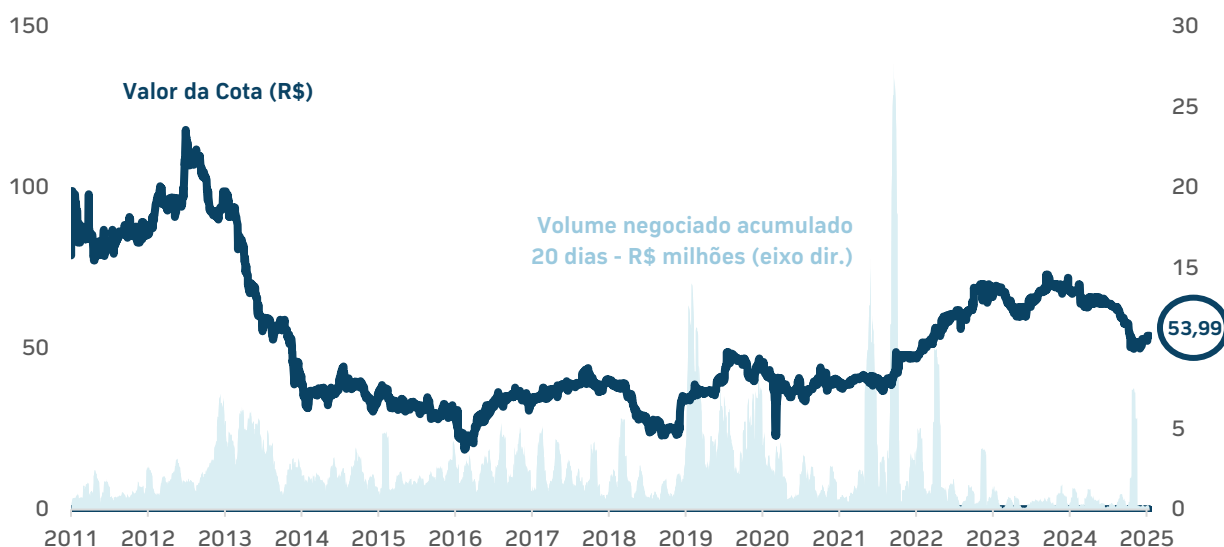
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 53,99, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 170 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 73,16. No mês de janeiro-25, o Fundo esteve presente em 36% dos pregões da B3.

| Negociação B3                  | Janeiro-25 | 2025 | 12 meses |
|--------------------------------|------------|------|----------|
| Presença em pregões            | 36%        | 36%  | 77%      |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,2        | 0,2  | 12,4     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0,1%       | 0,1% | 7,2%     |

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

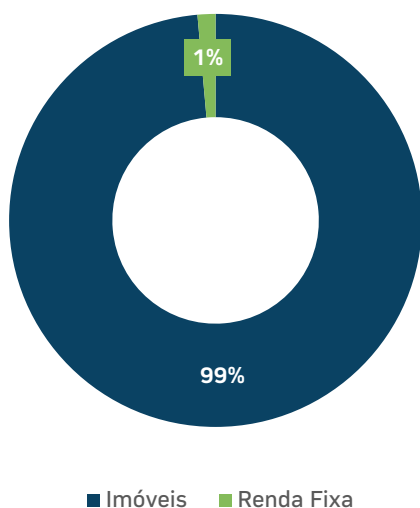


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

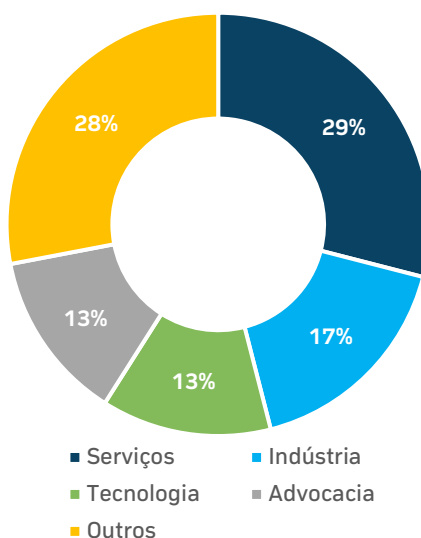
### DIVERSIFICAÇÃO

#### DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA (% de Ativos)



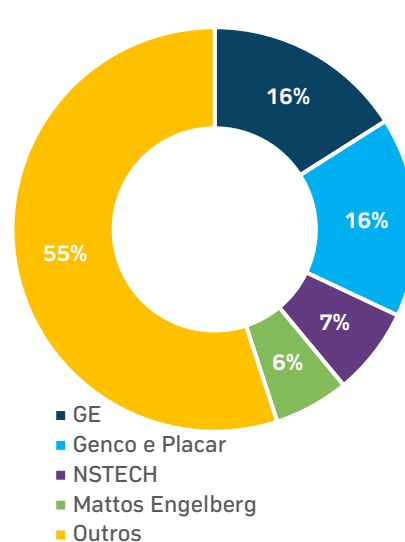
Fonte: Hedge.

#### SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

#### LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

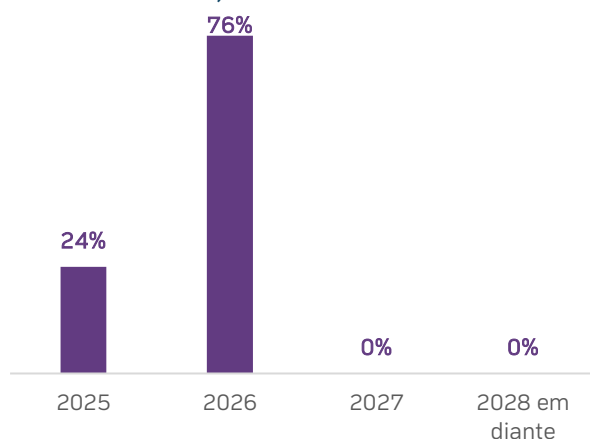
| Imóveis | Área bruta locável    | Vacância física |
|---------|-----------------------|-----------------|
| 1       | 19,139 m <sup>2</sup> | 42,3%*          |

\*Considera áreas vagas e conjuntos em fase de obras de responsabilidade do Fundo que ainda não iniciaram a vigência do contrato.  
Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

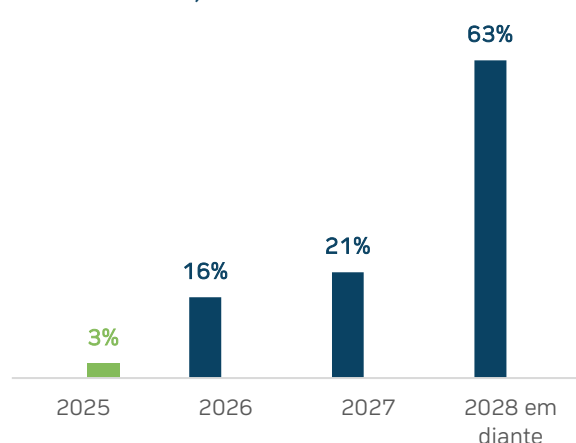
### REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)



### TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da ABL Locada)

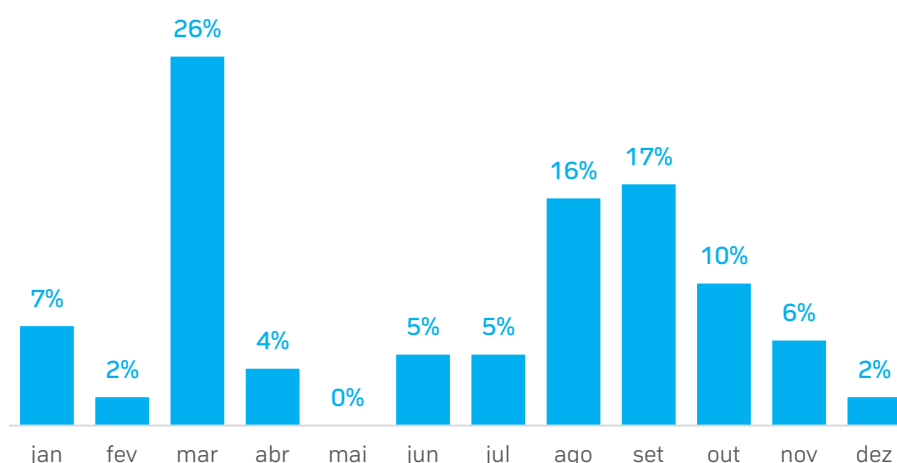


Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

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 (98,95% DA CARTEIRA)

|                                        |                                      |                                  |
|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO<br><b>37,99%</b> | LOCALIZAÇÃO<br><b>São Paulo - SP</b> | ÁREA LOCÁVEL<br><b>19.139 m²</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|

### 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.

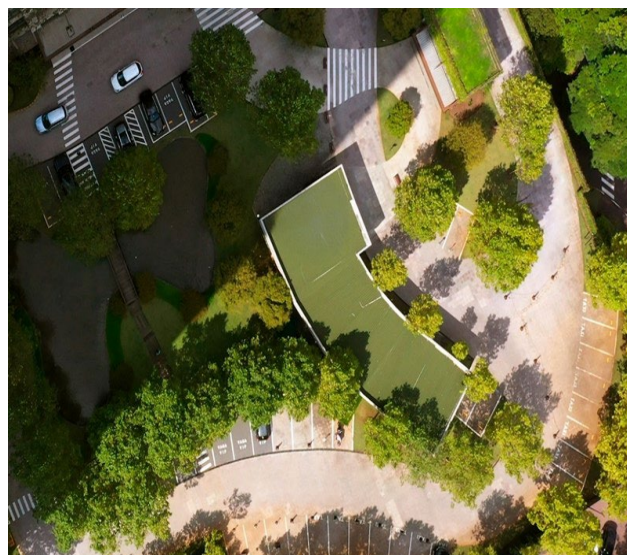
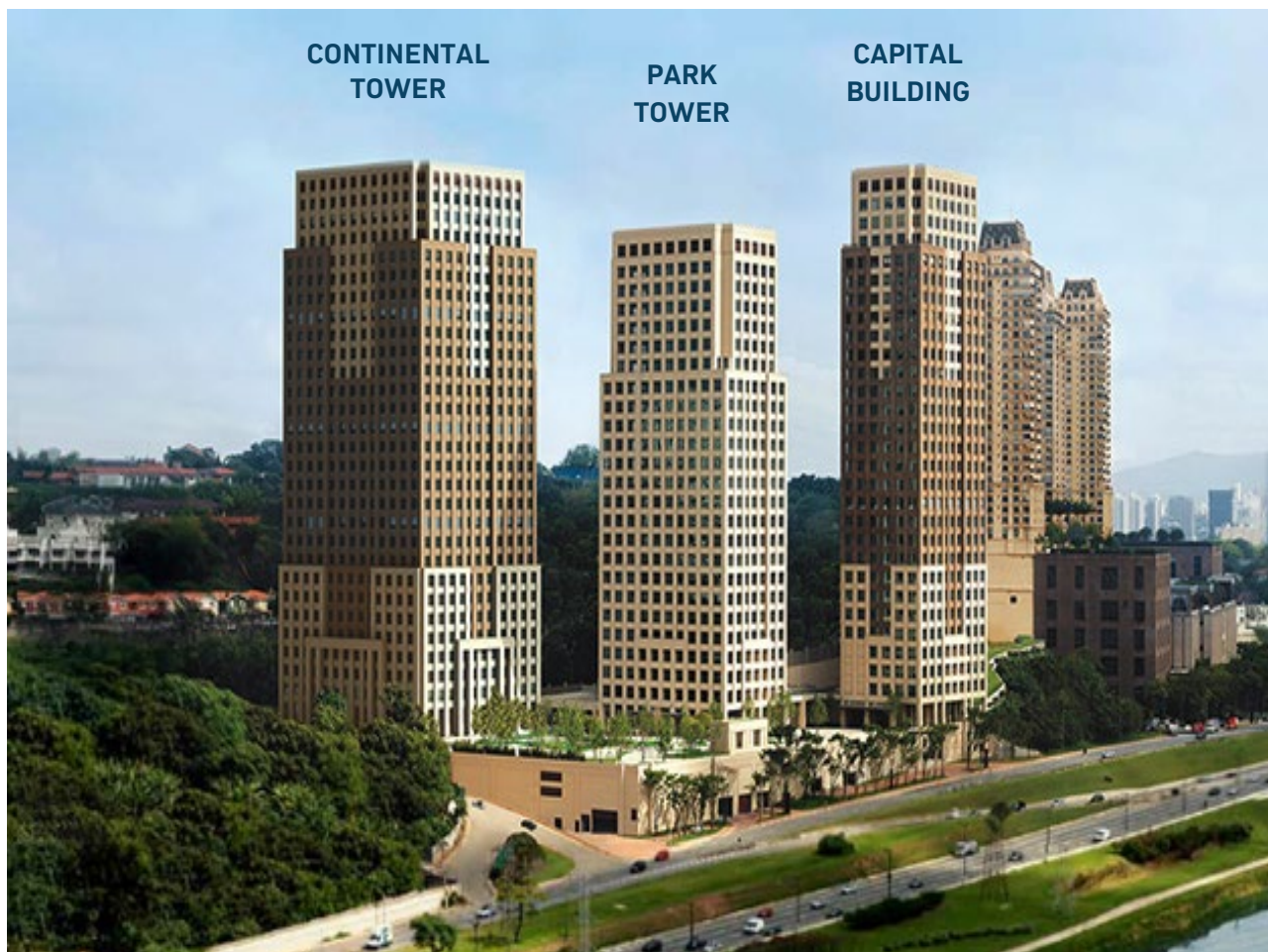
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento 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 aparentes                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |
| 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.<br>Conjuntos mobiliados pelo Fundo receberam luminárias led com desempenho adequado para ocupação de escritórios.                                                                      |
| Carga de Piso                          | 300 kgf/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 **19 de dezembro de 2024**, 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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa Newmark Brasil – Valuation & Advisory, resultando em valor 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) superior ao valor contábil atual do referido imóvel, o que representa uma variação positiva de 2,12% (dois inteiros e doze centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2023](#)[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](mailto: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](mailto: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](https://hedgeinvest.com.br)**