

# Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



MARÇO DE 2025

## Relatório Gerencial



| <b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>                | pág.      |
|-----------------------------------------|-----------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | <b>3</b>  |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | <b>3</b>  |
| PALAVRA DA GESTORA                      | <b>4</b>  |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                    | <b>6</b>  |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | <b>12</b> |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | <b>15</b> |
| ED. CONTINENTAL TOWER                   | <b>17</b> |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | <b>20</b> |
| DOCUMENTOS                              | <b>21</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\$ 72,92**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 59,99**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 188,4 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.140.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**909**

### 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: março-25.



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Seguindo o ritmo de fevereiro, quando tivemos um movimento de recuperação em praticamente todos os mercados financeiros locais, em março tivemos mais um mês positivo para os principais indicadores de mercado.

Tivemos forte recuperação do IFIX, que subiu 6,14% e terminou o mês com uma alta acumulada no ano de 6,32%. Também o Ibovespa teve performance bastante positiva, terminando o mês com 6,08% de alta, acumulando um resultado de 8,29% no ano. O dólar se desvalorizou 2,10% em relação ao real e terminou março com uma desvalorização de 7,58% no ano.

No mercado interno a tônica foi a eleição dos novos presidentes da Câmara e do Senado, na qual não tivemos surpresas com a confirmação dos indicados Hugo Motta e Davi Alcolumbre sendo referendada por ampla maioria. Também tivemos, com relativa tranquilidade, a aprovação do Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), que estima receitas e despesas financeiras da União para o exercício de 2025, com a previsão de um PIB anual de R\$ 12,4 trilhões e um superávit esperado de R\$ 15 bilhões, que deve ser muito difícil de ser alcançado.

A principal notícia no campo econômico foi a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil (BACEN) realizada em 18 e 19 de março. Após completar o *guidance* previsto ainda no mandato de Roberto Campos Neto e aumentar a Selic para 14,25%, o COPOM deu um novo *guidance* de que deveremos ter, para a reunião de maio, um novo aumento, porém de menor magnitude, o que nos leva a esperar uma alta entre 0,25% e 0,75%.

Isso posto, no campo interno, o que pode causar mais ruído é o julgamento dos acusados de tentativa de golpe em 08/01/2023 no Supremo Tribunal Federal e uma eventual votação de um projeto de anistia no Congresso para esses mesmos acusados.

No Congresso deve ser aprovado o projeto de lei do executivo que isenta de pagamento de imposto de renda as pessoas que recebam até R\$ 5.000,00 e a discussão será mais dura no que tange às alternativas para se financiar essa isenção, que tem um custo estimado de R\$ 27 bilhões.

Tivemos ao longo de março, no campo interno, o anúncio do PIB de 2024, que ficou em 3,40%, com destaque positivo para a indústria, que subiu 3,30%, e para serviços, com alta de 3,70%, tendo como ponto negativo a queda do PIB do setor agropecuário, na magnitude de 3,20%. Esses números são expressivos, afinal esse já é o quarto ano seguido com crescimento do PIB superior a 3%, mas não podemos esquecer que esse crescimento foi impulsionado por estímulos fiscais significativos desde a PEC da transição ao pagamento de precatórios, além de um reajuste real do salário-mínimo levando a um aumento de 4,80% no consumo das famílias. Cabe notar que no último trimestre de 2024 tivemos um crescimento de apenas 0,20%, o que já antecipa uma desaceleração do crescimento em 2025.

Falando sobre estatísticas divulgadas ao longo desse primeiro trimestre, tivemos também pontos negativos. Podemos citar, por exemplo, no campo dos gastos do governo, o aumento dos dispêndios com o BPC, benefício igual a um salário mínimo pago a idosos carentes a partir de 65 anos e a pessoas com deficiência de qualquer idade e renda familiar de até ¼ do salário mínimo por pessoa e não cumulatividade com outros benefícios, que aumentaram de R\$ 8,8 Bilhões em janeiro 2024 para R\$ 10,10 Bilhões em janeiro 2025, sendo que o cadastro de mais de 31 mil pessoas está errado e houve pagamento para mais de 2.500 mortos.

Outro destaque negativo foram os números da previdência para 2024, que chegaram a um déficit de 3,45% do PIB, evidenciando a necessidade de fazermos nova reforma da previdência nos próximos anos. Outro dado que chama a atenção quando analisamos as contas públicas é que tivemos um crescimento expressivo das despesas líquidas com o pagamento de juros nominais, que saíram de R\$ 718,3 Bilhões ou 6,60% do PIB em 2023, para R\$ 950 Bilhões ou 8% do PIB em 2024.

A verdade é que, sem análises técnicas, as metas de inflação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) tornaram-se cada vez mais ambiciosas, culminando na meta atual de 3% de inflação, o que exige taxas de juros mais elevadas do que poderíamos ter se tivéssemos meta de inflação melhor calibrada e essas taxas de juro enormes fazem crescer a dívida pública, tendo como consequência termos um crescimento menor. O problema é que com taxas de juros reais mais altas do que as taxas de crescimento econômico que temos visto desde a implantação do sistema de metas de inflação, a estabilização da relação dívida/PIB exige superávits primários muito grandes.

Voltando ao tema das metas de inflação, apenas para reforçar o nosso ponto e pegando carona em artigo escrito pelo economista Claudio Adilson Gonzalez em 03/03/2025 no jornal O Estado de São Paulo, vemos que o regime de metas de inflação começou em 1999 e a inflação oficial só se aproximou de 3% em duas oportunidades, 2006 (3,14%) e 2017 (2,95%). Por outro lado, a inflação ultrapassou o teto em sete oportunidades. Com relação ao período todo de vinte e seis anos, a média da inflação foi de 6,30% e a mediana foi de 5,91%. Examinando os números mais de perto temos que em 2006 a queda da inflação foi consequência da forte valorização do real pela entrada de divisas das exportações devido ao superciclo das commodities puxado pela China. Para se ter uma ideia, a taxa de câmbio fechou 2006 ao equivalente a preços de hoje a R\$3,77/dólar. Já em 2017, houve a aprovação de medidas estruturais como o teto de gastos, tínhamos uma taxa de desemprego acima de 12%, reflexo da forte recessão que durou do segundo trimestre de 2014 até o último trimestre de 2016, além de um juro real de 7%, enorme para uma época de juros internacionais próximo ao redor de 1%. Esse quadro fez com que o CMN decidisse em 2018 por uma queda escalonada da meta de inflação depois de 13 anos de meta a 4,50% e assim tivemos uma meta de 4,25% em 2019 caindo 0,25% por ano até os 3% de 2024, sem qualquer estudo formal para embasar esse movimento.

Está mais do que na hora de fazermos uma correção de rumo e nos adequarmos à nova realidade mundial vinda de pandemia, conflitos geopolíticos, aumentos de tarifas e choques climáticos afetando o preço dos alimentos, que tornam impossível atingirmos uma inflação de 3% ao ano e o esforço para tentar alcançar essa meta será tão grande que nos levará a uma recessão. Enfim, sempre voltamos a bater nessa tecla porque nos parece um ponto muito importante de ser ajustado e está nas mãos do governo fazê-lo, visto que o CMN é formado por Haddad, Tebet e Galípolo.

O fato é que, tanto no campo político quanto no campo econômico, terminamos março com grandes desafios, mas de certa forma com relativa tranquilidade em como endereçar as questões internas. No entanto, o terremoto veio de fora, com o anúncio das tarifas que os Estados Unidos (EUA) pretendem implantar para as importações de quase todas as suas contrapartes comerciais no mundo. Desde o fim de fevereiro os EUA implementaram tarifas a serem aplicadas na importação de diversos produtos, inicialmente para Canadá, México e China e para importações de aço e alumínio, e depois para praticamente todas as nações que têm alguma relevância no comércio bilateral de mercadorias e serviços com os Estados Unidos da América, mas principalmente a China, país com o qual os EUA têm o seu maior déficit na balança comercial. Esse ambiente de preocupação só fez aumentar, até chegar o dia 02/04/2025, chamado pelo presidente Trump de *Liberation Day*, em que, dos jardins da Casa Branca, sede da Presidência da República dos EUA, anunciou as chamadas tarifas recíprocas que atingiram mais de 50 países, deram início a uma discussão com as principais contrapartes comerciais dos EUA e viraram os mercados de cabeça para baixo, com as bolsas americanas caindo mais de 10% e os mercados especulando que a efetivação dessa nova política tarifária vai levar os EUA, e por consequência grande parte das economias mais avançadas do mundo, a uma recessão. Os EUA, após esse anúncio, iniciaram negociações com diversos países do mundo e suspenderam a entrada em vigor da nova política tarifária por 90 dias, exceto para a China em que as tarifas chegaram a 145% do lado americano e 125% pelo lado chinês, que retaliou os EUA após o anúncio das tarifas recíprocas.

Enfim essa questão da guerra tarifária será discutida em nossa próxima Carta.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Em março, o Fundo recebeu três propostas de locação, totalizando 1.021,42 m<sup>2</sup> de área locável. Uma delas está em fase de minuta contratual, para um conjunto no 11º andar, com área locável de 500,29 m<sup>2</sup> e prazo de 60 meses. As demais propostas de locação, que totalizam 521,13 m<sup>2</sup>, foram para conjuntos no 1º e 2º andar, sendo uma delas em negociação e a outra em fase de minuta contratual.

No fechamento de março, considerando os cinco andares reformados, existem trinta e dois conjuntos com contratos de locação assinados, onde dois deles estão em fase de obras, sendo que para um deles as chaves ainda não foram entregues e a vigência do contrato ainda não se iniciou. Eles totalizam 8.105,20 m<sup>2</sup>, representam 82% da área dos pavimentos reconfigurados e 42% 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       | 32                  | Unidades Locadas*      | 9º, 10º e 11º (parte)  |
| Área Locada (m2)       | 8.105,20            | Área Locada (m2)       | 4.238,95               |
| Aluguel Médio (R\$/m2) | 97,89               | Aluguel Médio (R\$/m2) | 70,75                  |

\*Considera desocupação GE do 12º pavimento e prorrogação contratual

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)       | 12.344,15            |
| Aluguel Médio (R\$/m2) | 88,57                |

\*Considera as locações firmadas em fevereiro que terão início em março de 2025.

## PERSPECTIVAS

O Fundo encerrou o mês de março-25 com 36% de vacância física, considerando os contratos de locação assinados, representada por dois andares tipo, parte de um andar tipo e 32 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\$ 0,19 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\$ 0,48 por cota.

| Atual                     |           | Potencial                     |           |
|---------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| Receita Imobiliária Atual | 1.093.295 | Receita Imobiliária Potencial | 1.666.276 |
| Despesas Vagos            | (339.759) | Despesas Vagos                | -         |
| Despesas FII              | (159.375) | Despesas FII                  | (159.375) |
| FFO                       | 594.162   | FFO                           | 1.506.901 |
| R\$/COTA                  | 0,19      | R\$/COTA                      | 0,48      |

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 dezesseis, do total de vinte e quatro, conjuntos locados.

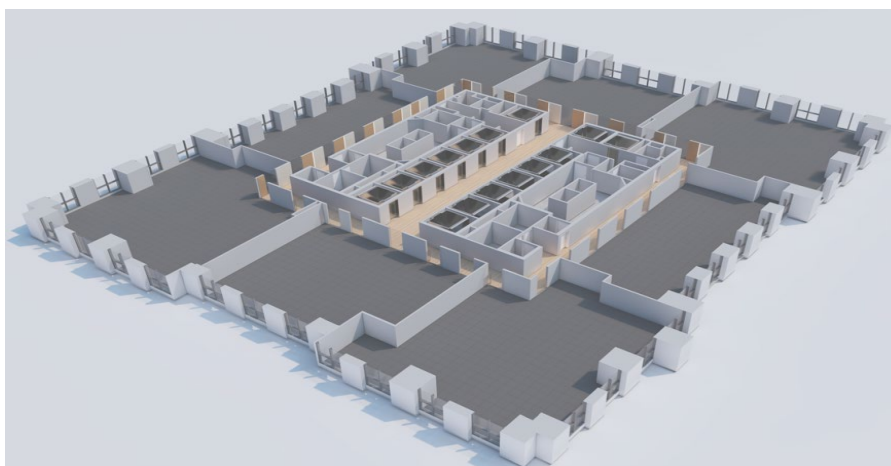
Em setembro de 2024 foi firmado um contrato de locação turn key que contempla a área de três conjuntos integrados no primeiro andar. Nessa modalidade, o Fundo realiza o investimento para implantar um layout sob medida para os locatários. O contrato da obra foi firmado em outubro de 2024, com entrega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

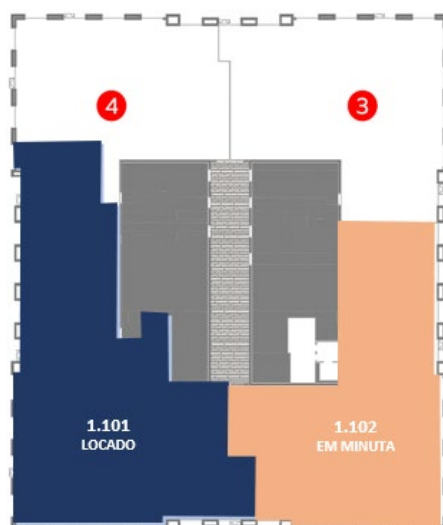
Além do foco na comercialização, a equipe técnica do Fundo atua diretamente no dia a dia operacional dos andares subdivididos, disponibilizando suporte permanente aos locatários. Essa atuação do Fundo envolve desde demandas de pós-obra, até a orientação e fiscalização a respeito de manutenções preventivas 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 primeiro semestre de 2025, está prevista a conclusão da obra de revitalização das fachadas.

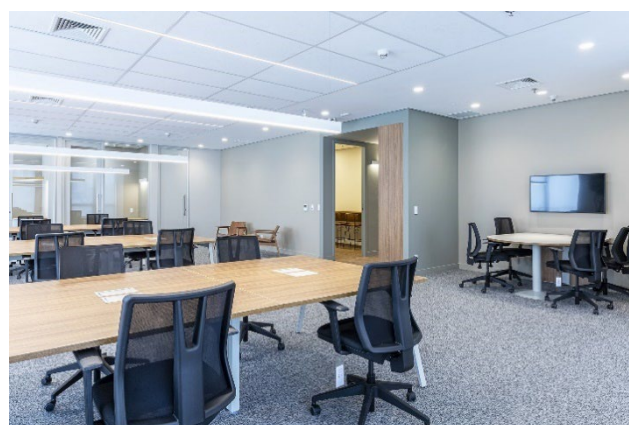
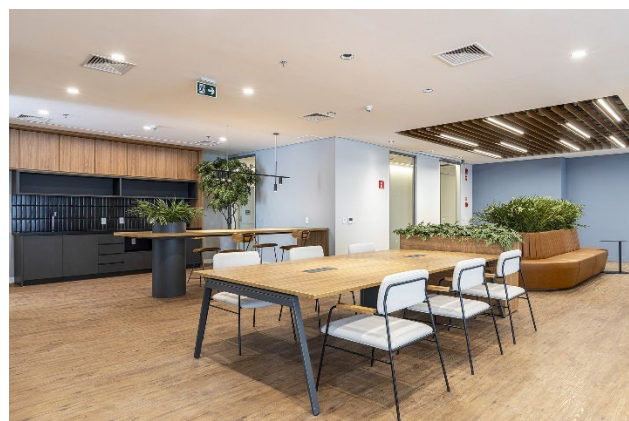
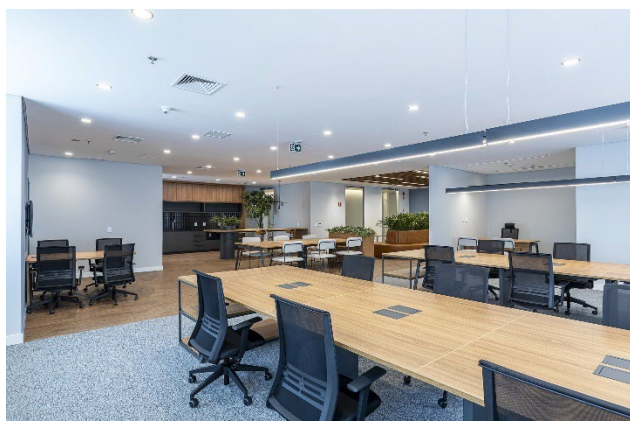


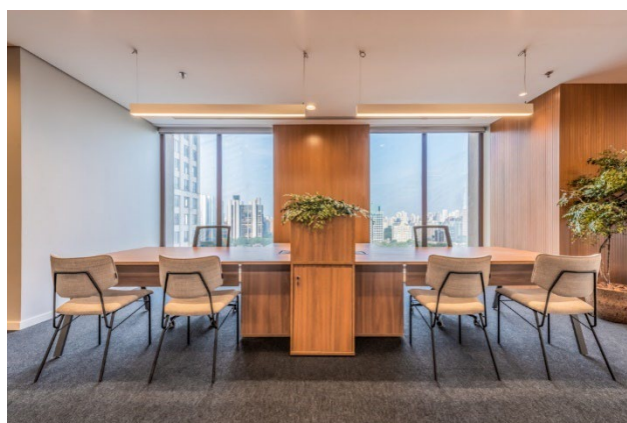
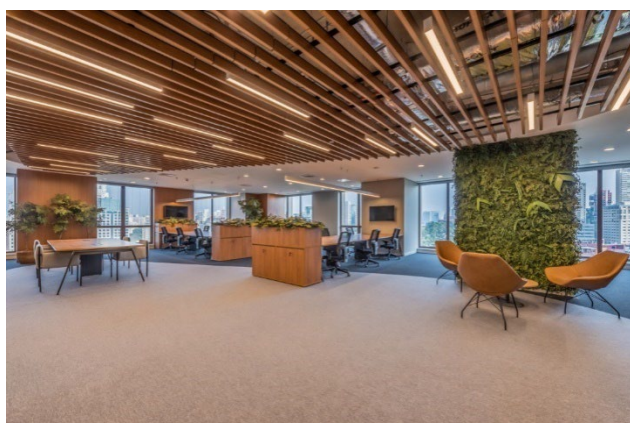
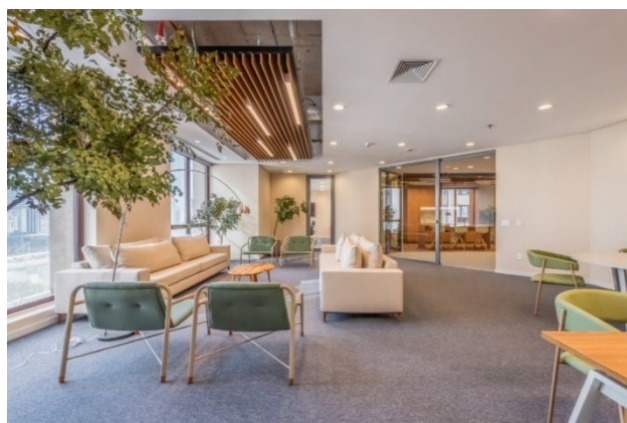
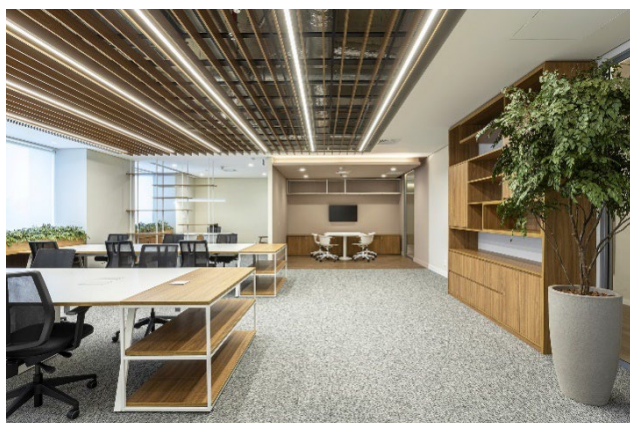
### 11º PAVIMENTO

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. Em março de 2025 foi iniciada uma nova negociação nesses mesmos moldes para o segundo conjunto do 11º pavimento.

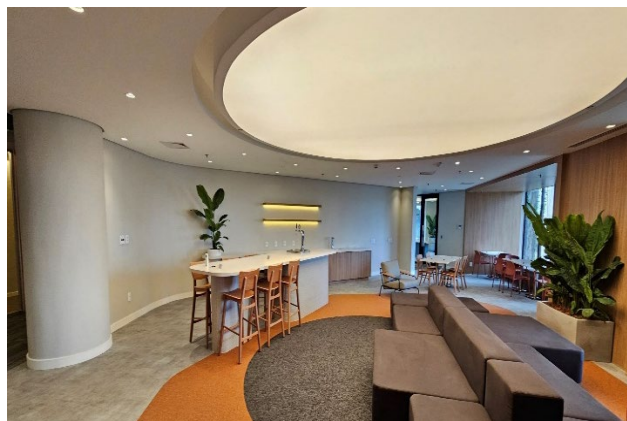
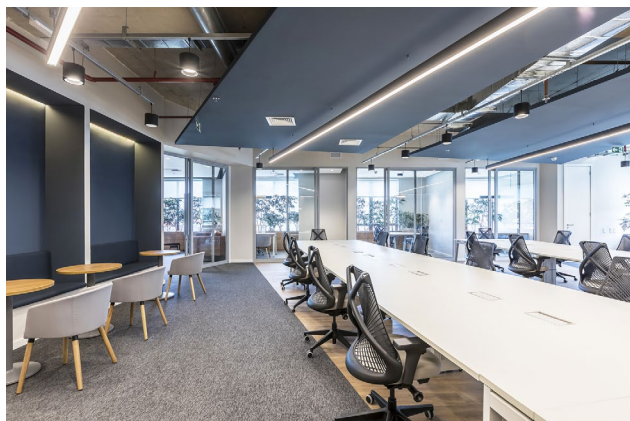
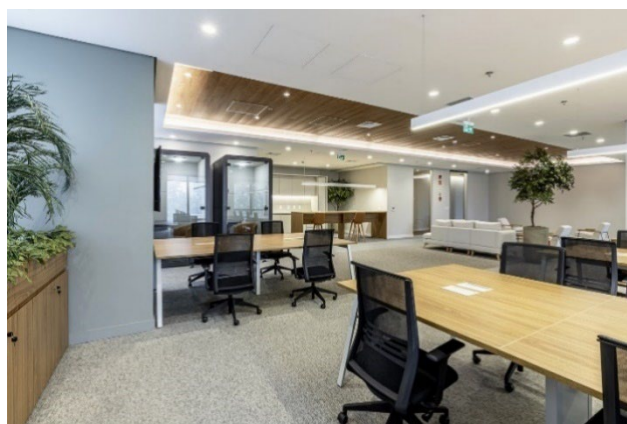
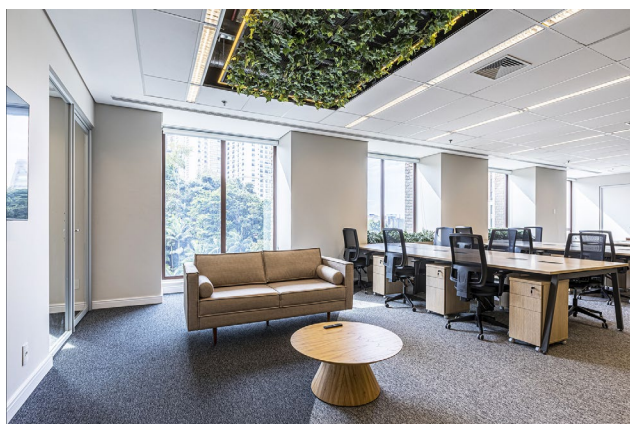


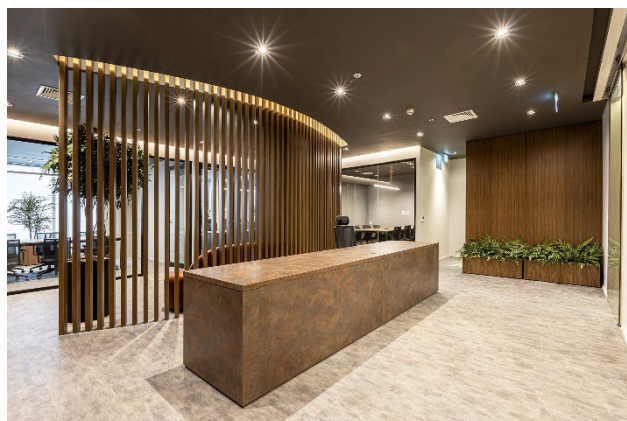
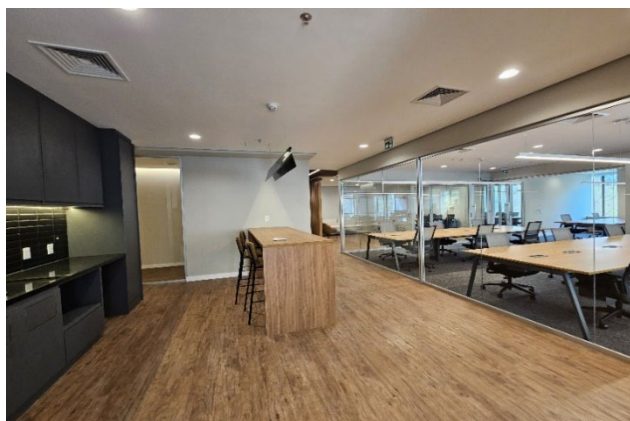
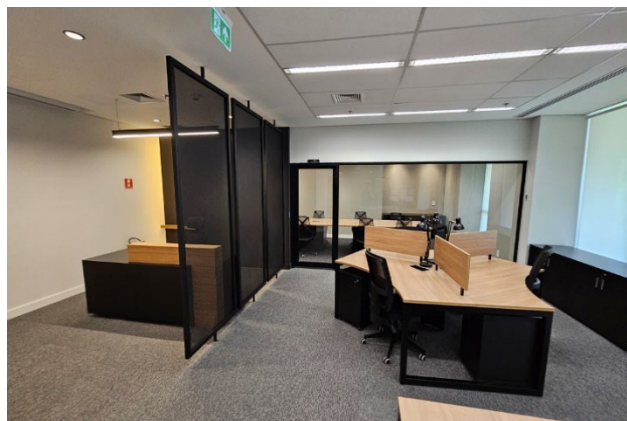
### CONJUNTOS MODELO





## OBRAS TURN KEY





## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

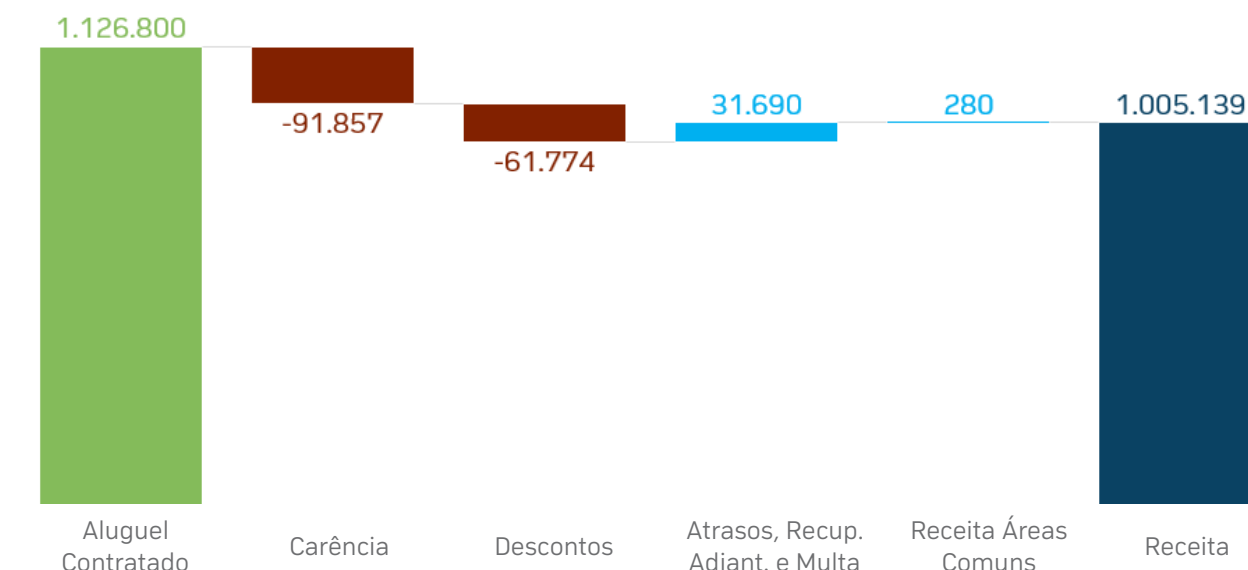
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,15 por cota referente ao mês de março de 2025, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de abril de 2025, aos detentores de cotas em 31 de março de 2025.

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                    | março-25         | R\$/Cota      | Semestre           | R\$/Cota<br>Médio Mensal |
|------------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>   | <b>1.005.139</b> | <b>0,32</b>   | <b>3.469.183</b>   | <b>0,37</b>              |
| Receitas de Locação          | 1.004.859        | 0,32          | 3.468.343          | 0,37                     |
| Receitas de Áreas Comuns     | 280              | 0,00          | 840                | 0,00                     |
| <b>Outras Receitas</b>       | <b>14.724</b>    | <b>0,00</b>   | <b>46.663</b>      | <b>0,00</b>              |
| Fundos de Renda Fixa         | 14.724           | 0,00          | 46.663             | 0,00                     |
| Rendimento LCI               | -                | -             | -                  | -                        |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>1.019.864</b> | <b>0,32</b>   | <b>3.515.846</b>   | <b>0,37</b>              |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(615.638)</b> | <b>(0,20)</b> | <b>(1.697.196)</b> | <b>(0,18)</b>            |
| Despesas Operacionais        | (139.976)        | (0,04)        | (429.631)          | (0,05)                   |
| Despesas Imobiliárias        | (475.662)        | (0,15)        | (1.267.565)        | (0,13)                   |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>404.226</b>   | <b>0,13</b>   | <b>1.818.651</b>   | <b>0,19</b>              |
| <b>Lucro Operações</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>           | <b>-</b>                 |
| Imóveis                      | -                | -             | -                  | -                        |
| <b>Resultado Total</b>       | <b>404.226</b>   | <b>0,13</b>   | <b>1.818.651</b>   | <b>0,19</b>              |
| <b>Rendimento CJCT</b>       | <b>471.000</b>   | <b>0,15</b>   | <b>1.350.200</b>   | <b>0,14</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 (MARÇO/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 março de 2025 a receita de área comum do Continental Tower não ficou retida no caixa do condomínio.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 1.797.219,10 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%.

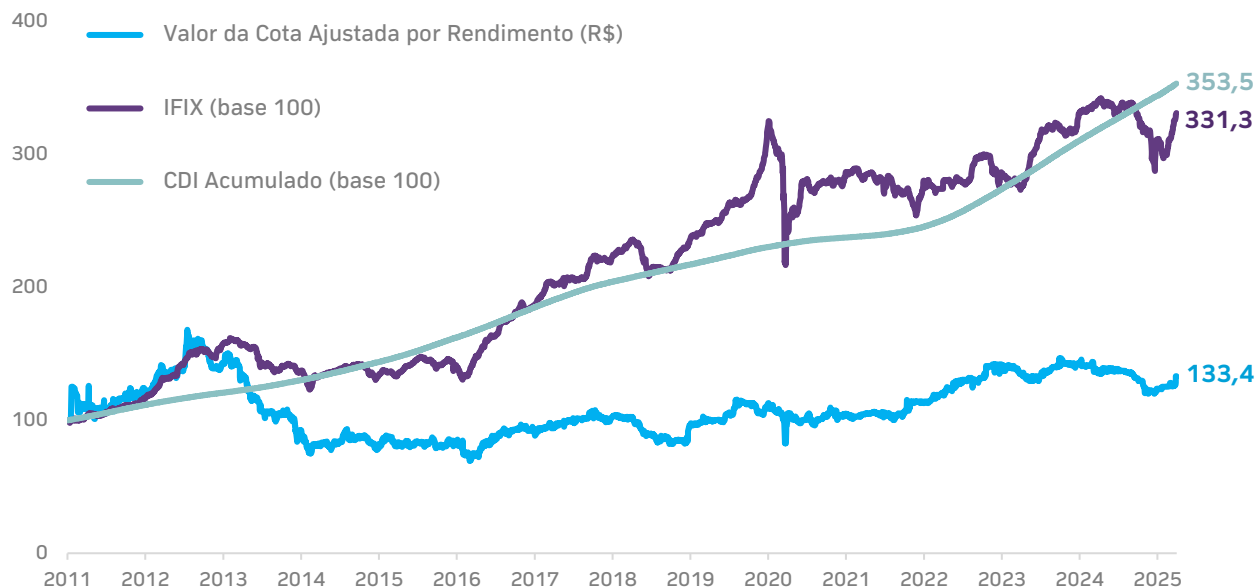
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)          | março-25 | 2025   | 12 meses | Início  |
|-------------------------------|----------|--------|----------|---------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 56,00    | 53,00  | 65,00    | 100,00  |
| Renda Acumulada               | 0,27%    | 0,92%  | 2,23%    | 45,28%  |
| Ganho de Capital Líq.         | 5,70%    | 10,55% | -7,71%   | -18,94% |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 5,98%    | 11,53% | -5,53%   | 41,07%  |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 115,92%  | 56,96% | -5,51%   | 2,45%   |
| % CDI Líquido                 | 732%     | 456%   | -        | 20,75%  |
| Retorno Total Bruto           | 7,4%     | 14,1%  | -5,5%    | 26,3%   |
| IFIX                          | 6,1%     | 6,3%   | -2,8%    | N/A*    |
| % do IFIX                     | 120%     | 223%   | -        | 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.



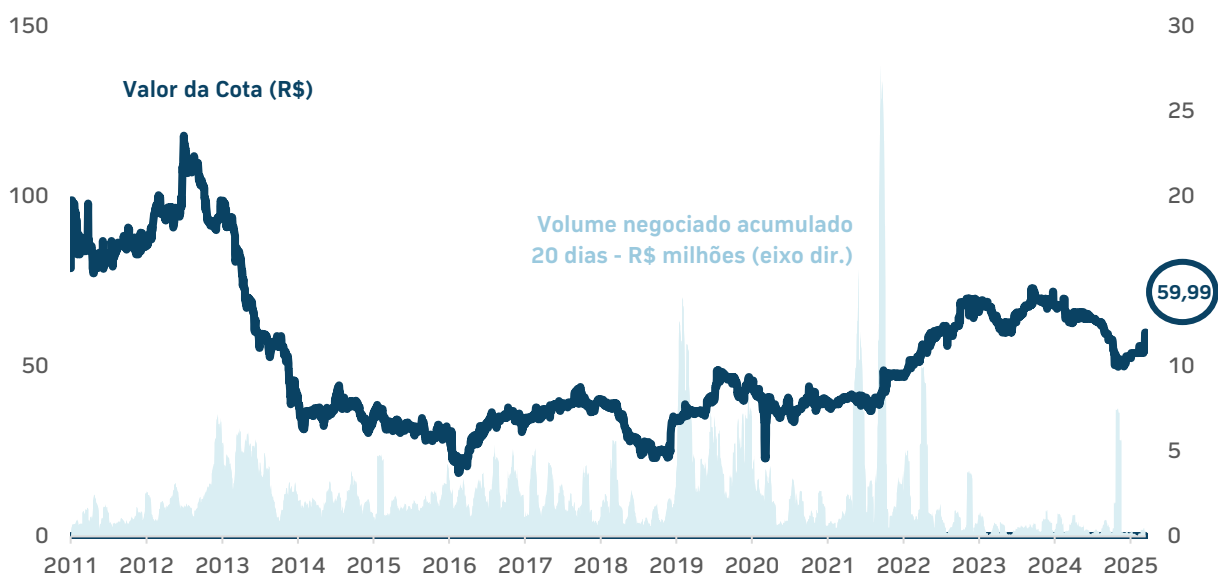
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 59,99, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 188,4 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 72,92. No mês de março-25, o Fundo esteve presente em 79% dos pregões da B3.

| Negociação B3                  | março-25 | 2025 | 12 meses |
|--------------------------------|----------|------|----------|
| Presença em pregões            | 79%      | 62%  | 77%      |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,3      | 0,7  | 12,0     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0,2%     | 0,4% | 7,1%     |

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

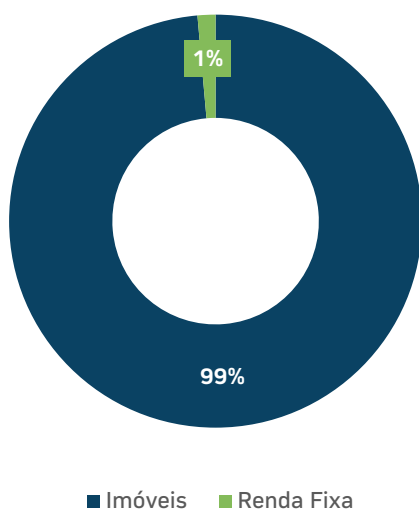


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

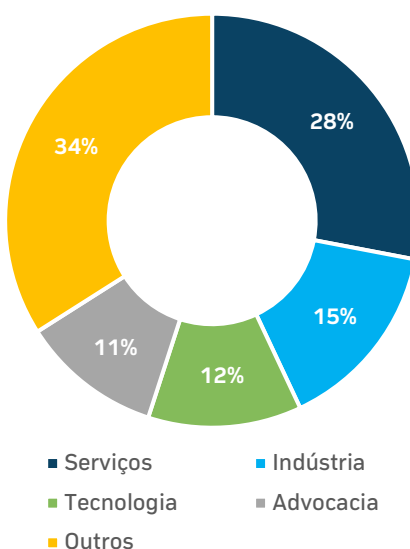
### DIVERSIFICAÇÃO

**DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA**  
(% de Ativos)



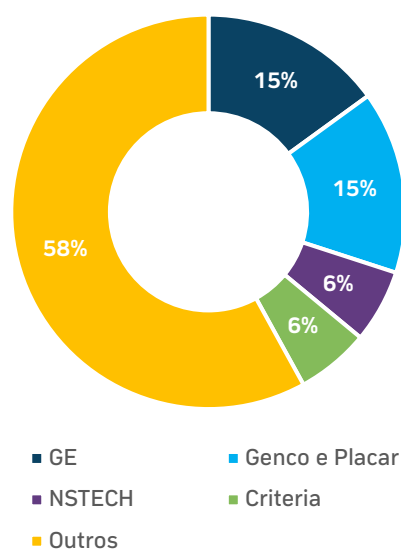
Fonte: Hedge.

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



Fonte: Hedge.

**LOCATÁRIOS**  
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

### CARTEIRA DE IMÓVEIS

| Imóveis |
|---------|
| 1       |

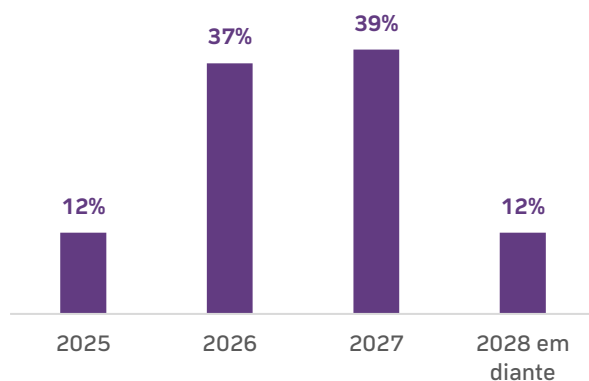
| Área bruta locável    |
|-----------------------|
| 19,139 m <sup>2</sup> |

| Vacância física |
|-----------------|
| 36,4%*          |

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

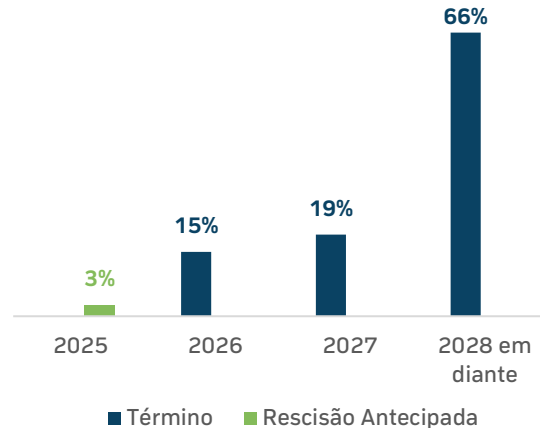
### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

**REVISIONAL**  
(% da Renda Imobiliária)



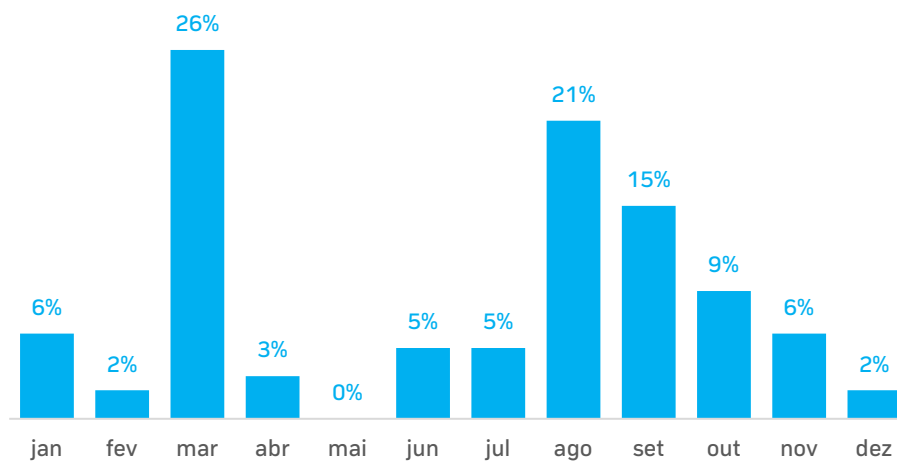
Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

**TÉRMINO DOS CONTRATOS**  
(% da ABL Locada)



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 (99,34% 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.

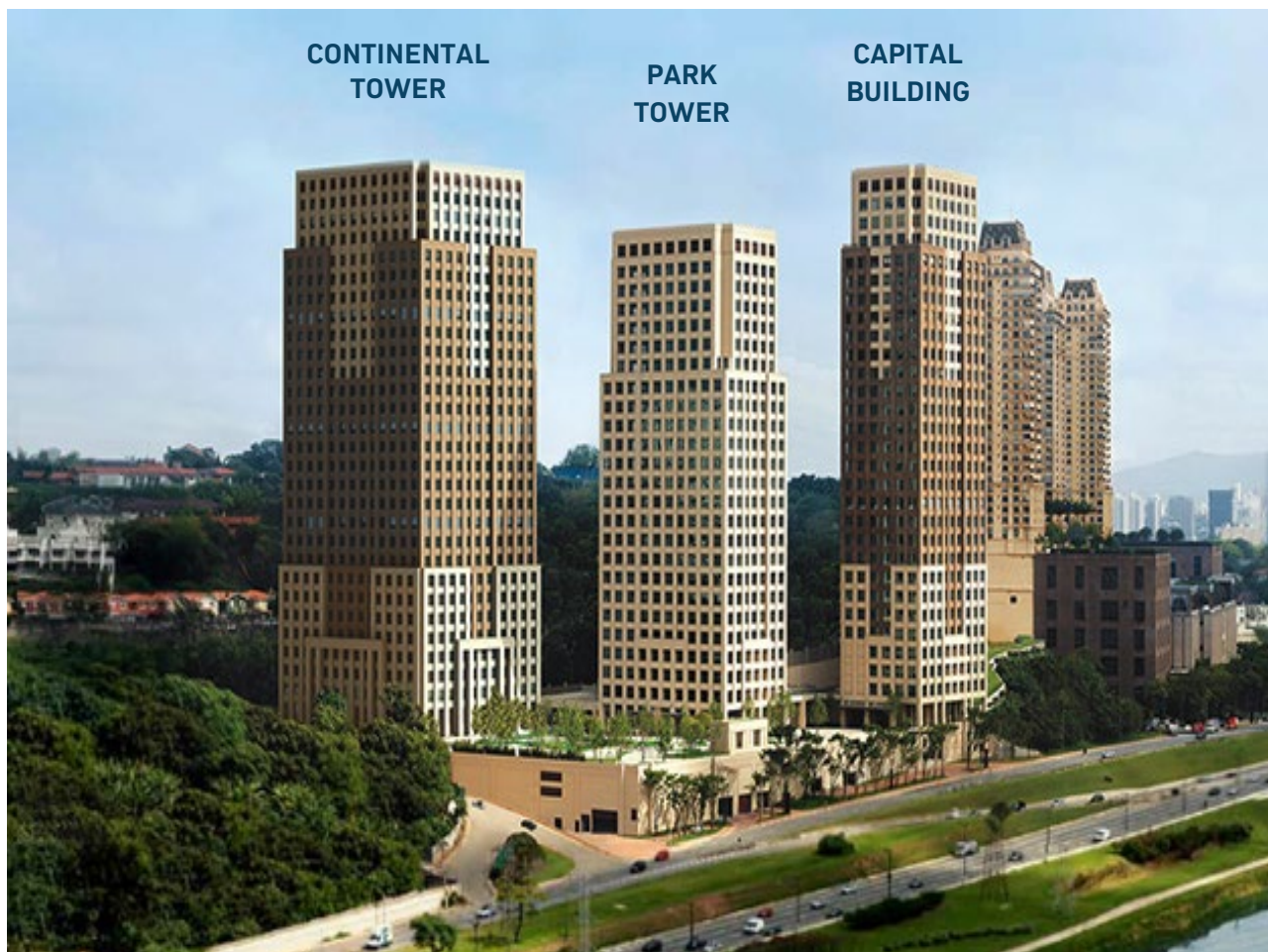
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento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

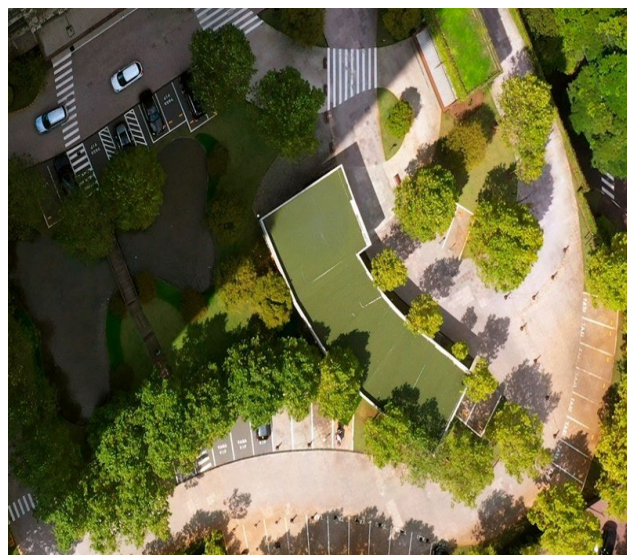
## FICHA TÉCNICA

| 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 **27 de março de 2025**, 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") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2025 ("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 2024.

Em **17 de fevereiro de 2025**, 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, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações  
Financeiras 2024](#)

[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](http://hedgeinvest.com.br)**