

# Cidade Jardim Continental Tower FII

BBVJ11

JULHO DE 2020

Relatório Gerencial

## 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 de São Paulo.

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 57,52

### COTA DE MERCADO

R\$ 56,76

### VALOR DE MERCADO

R\$ 153,8 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

2.710.000

### QUANTIDADE DE COTISTAS

2.021

### ABL PRÓPRIA

24.790 mil 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

Uma emissão de cotas realizada

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BBVJ11

### TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores qualificados

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

[Cadastre-se](#)

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório gerencial mensal do Cidade Jardim Continental Tower Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo" ou "BBVJ") sob a administração e gestão da Hedge Investments.

Em 23 de junho de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do BBVJ, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a transferência da administração e gestão do Fundo para Hedge com efeitos a partir do fechamento dos mercados do dia 17 de julho de 2020. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova administradora e na página do Fundo na B3 e na CVM. Para informações adicionais, leia a seção "Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes" deste relatório.



A Hedge é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um *track record* de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Nosso time é composto por profissionais exclusivamente dedicados à administração e gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente possuímos aproximadamente R\$ 6 bilhões de ativos sob gestão.

A empresa foi criada por André Freitas, que possui 37 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na Hedging CCM em 1983 e foi um dos fundadores da Hedging-Griffo CV, empresa da qual foi sócio-diretor, participando ativamente do desenvolvimento da empresa que se consolidou como uma das mais reconhecidas Asset Managements independentes do Brasil, além de figurar como uma das maiores corretoras e ter um dos mais destacados Private Bankings do país. Foi responsável por diversas áreas dentro da HG, em especial a própria corretora, tendo desenvolvido também diversos produtos de investimento. Em 2003, estruturou e atuou por 14 anos como diretor da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários da Hedging-Griffo, posterior Credit Suisse Hedging-Griffo. Hoje figura como sócio fundador, CEO e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge. A Hedge Investments é uma *partnership* atualmente formada por oito sócios, além de André, o que confere à empresa uma visão de longo prazo e comprometimento com o resultado dos nossos clientes e investidores. [Clique aqui](#) para conhecer mais sobre nós, nossos produtos e nossa motivação.

Aproveite e [CADASTRE-SE](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Em 20 de julho de 2020, a Hedge assumiu a administração e gestão do BBVJ e deu início às análises sobre o Fundo e o ativo que compõe sua carteira: 49,3% do edifício Continental Tower, localizado no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center, em São Paulo.

Neste primeiro mês de gestão, ainda estamos em processo de levantamento das informações e esclarecimentos necessários junto ao condomínio e ao administrador anterior. As vistorias técnicas foram concluídas e conversas com diversas consultorias referência foram realizadas, buscando obter uma visão ampla e atualizada para o mercado e o ativo bem como iniciar tratativas para definição da estratégia comercial, uma vez que não há dúvidas sobre o primeiro desafio: superar a vacância histórica desse empreendimento, que nos andares do Fundo, 1º ao 13º pavimento, representa hoje mais de 59%.

Dessa forma, entendemos as principais questões técnicas e conceituais que envolvem o ativo, realizamos uma análise dos contratos de locação existentes e aprofundamos no diagnóstico e estruturação do plano de ação.

Informações adicionais e detalhes serão divulgados nos próximos relatórios assim que acessarmos e confirmarmos informações pendentes.

Temos como compromisso buscar a maximização dos rendimentos, por meio da gestão ativa da carteira. Com visão de longo prazo, estaremos atentos às oportunidades do mercado com alto nível de governança e transparência.

A comunicação com os investidores será realizada sempre de maneira uniforme por meio dos relatórios gerenciais, comunicados e fatos relevantes. Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Este relatório está dividido em quatro principais seções: i) Desempenho do Fundo, que traz informações relacionadas ao resultado e à composição do fluxo de caixa do Fundo, bem como da rentabilidade e da liquidez no mercado secundário; ii) Carteira de Investimentos, com resultados, ficha técnica e informações a respeito dos ativos investidos pelo Fundo; iii) Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes, relacionados ao Fundo; e iv) Documentos, com link para os principais documentos do Fundo.

Aproveitamos a oportunidade para agradecer a confiança depositada na Hedge Investments.

Boa leitura!

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de julho de 2020. 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 aberto para o ano de 2020 (em R\$).

BBVJ11	jul-20	jun-20	mai-20	abr-20	mar-20	fev-20	jan-20	2020
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>36.223</b>	<b>264.775</b>	<b>405.643</b>	<b>334.532</b>	<b>1.644.611</b>	<b>278.571</b>	<b>405.643</b>	<b>3.369.997</b>
Renda Imobiliária	36.223	264.775	405.643	334.532	1.644.611	278.571	405.643	3.369.997
Lucro Operações	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Financeira</b>	<b>5.946</b>	<b>7.538</b>	<b>9.179</b>	<b>11.243</b>	<b>13.181</b>	<b>10.682</b>	<b>14.899</b>	<b>72.667</b>
Renda Fixa	5.946	7.538	9.179	11.243	13.181	10.682	14.899	72.667
<b>Total de Receitas</b>	<b>42.169</b>	<b>272.313</b>	<b>414.822</b>	<b>345.775</b>	<b>1.657.791</b>	<b>289.253</b>	<b>420.541</b>	<b>3.442.664</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(701.934)</b>	<b>(675.268)</b>	<b>(639.468)</b>	<b>(708.011)</b>	<b>(411.102)</b>	<b>(1.140.559)</b>	<b>(187.110)</b>	<b>(4.463.452)</b>
Despesas Imobiliárias	(561.749)	(578.986)	(545.108)	(595.628)	(314.968)	(1.020.048)	(76.336)	(3.692.822)
Despesas Operacionais	(140.184)	(96.282)	(94.360)	(112.383)	(96.135)	(120.511)	(110.774)	(770.630)
<b>Resultado</b>	<b>(659.765)</b>	<b>(402.955)</b>	<b>(224.646)</b>	<b>(362.236)</b>	<b>1.246.689</b>	<b>(851.306)</b>	<b>233.431</b>	<b>(1.020.788)</b>
Rendimento BBVJ11	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>(0,24)</b>	<b>(0,15)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>0,46</b>	<b>(0,31)</b>	<b>0,09</b>	<b>(0,05)</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Renda Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. Despesas Imobiliárias: diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Fonte: Hedge / Itaú.

### 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%.

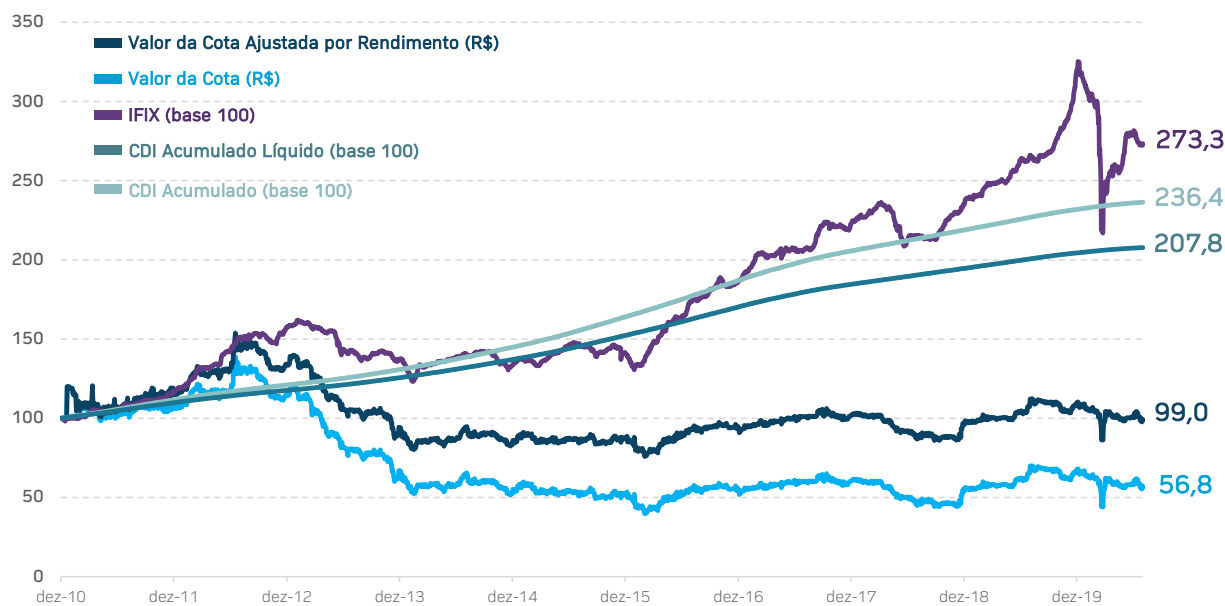
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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 comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Cidade Jardim Continental Tower FII	jul-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	58,02	67,50	67,55	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	-2,17%	-15,91%	-15,97%	-43,24%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,17%	-15,91%	-15,97%	-1,37%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-21,38%	-25,85%	-15,92%	-0,14%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-	-
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-1,0%</b>
IFIX	-2,1%	-14,1%	3,3%	N/A*
<b>% do IFIX</b>	-	-	-	N/A*

\*O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo. Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## 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.



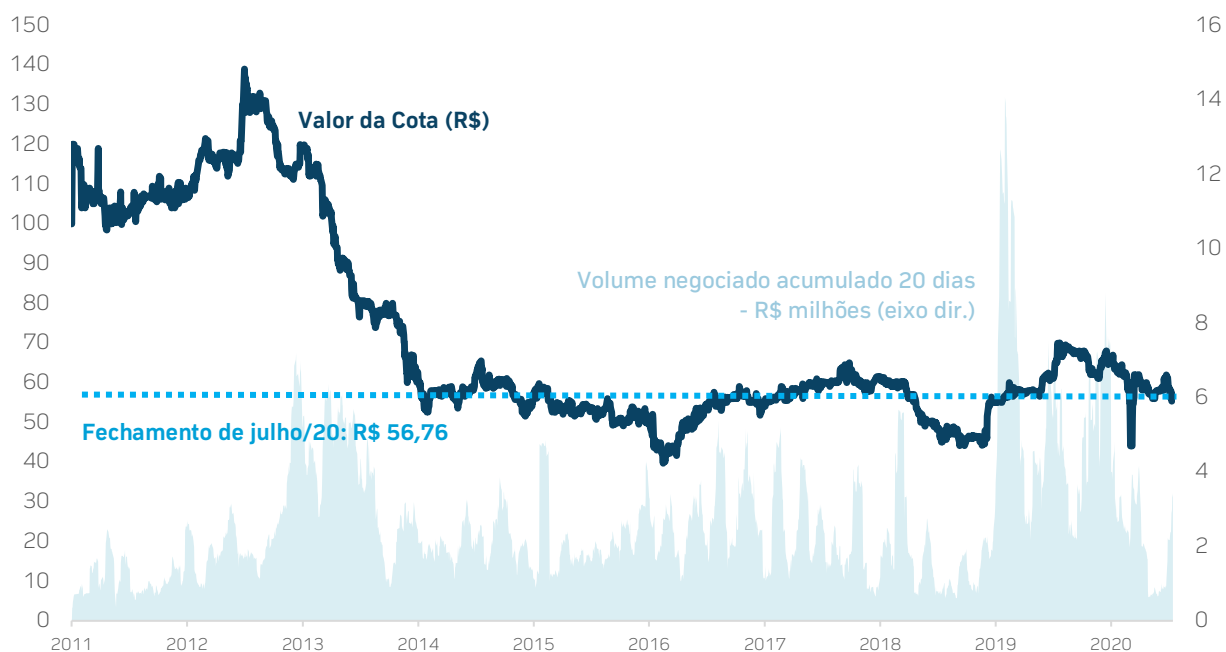
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 56,76, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 153,8 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,52. No mês de julho-20, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	jul-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,4	16,4	42,3
Giro (em % do total de cotas)	2,2%	10,4%	25,0%

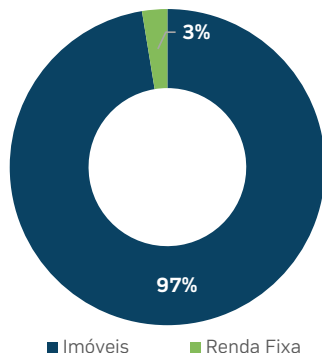
Fonte: Hedge / B3 / Econômica



Fonte: Hedge / B3 / Econômica

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

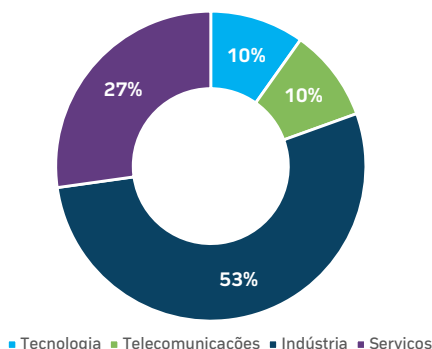
### DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de julho de 2020 com investimento em um imóvel, equivalente a 49,27% da área total do Edifício Continental Tower. A fração pertencente ao fundo soma aproximadamente 24,8 mil m<sup>2</sup> de ABL e está localizada na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Jardim Panorama, na cidade e Estado de São Paulo.

### Sector atuação locatários (% ABL)

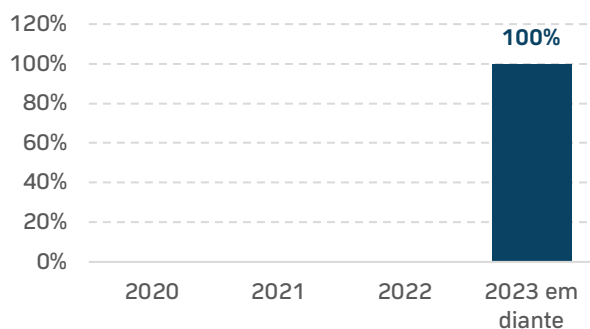


Fonte: Hedge

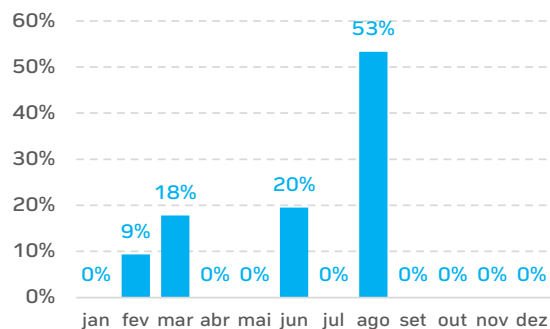
### Carteira de Imóveis

Imóveis	1
Área bruta locável	24.789,77 m <sup>2</sup>
Vacância física	59,3%

### Vencimento dos contratos (% ABL)



### Reajuste dos contratos (% ABL)



Fonte: Hedge

## ED. CONTINENTAL TOWER (97,67% da carteira)

Participação do Fundo no Imóvel 49,27%	Localização São Paulo - SP	Área locável 24.789,77 m <sup>2</sup>
---	-------------------------------	--



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 23 de junho de 2020 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, em virtude da requisição de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a fim de deliberar sobre:

(1) a transferência da administração e gestão do Fundo, respectivamente, para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP: 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.253.654/0001-76 (“Nova Administradora”), e para a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP: 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.843.225/0001-01 (“Nova Gestora”);

(2) se aprovada a matéria do item (1):

(2.1) Alterar a denominação social do Fundo para “Cidade Jardim Continental Tower Fundo de Investimento Imobiliário”;

(2.2) Exclusão de todas as menções e referências à atual administradora e gestora do Fundo, Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda. (“Atual Administradora”), do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e substituição pelas informações, dados cadastrais e forma de divulgação de informações do Fundo pela Nova Administradora e Nova Gestora;

(2.3) Exclusão da menção ao prestador de serviço de distribuição de cotas do Fundo, atividade que passará a ser prestada pela Nova Administradora ou prestadores de serviços por ela contratados.

(2.4) Alterar e consolidar o Regulamento para prever, em especial, a troca de administração e gestão e distribuição do Fundo e substituição de outros prestadores de serviço, conforme itens 1 e 2.3, acima, e adaptação do documento aos moldes da Nova Administradora, bem como outras alterações previstas na minuta disponibilizada nos portais eletrônicos da Atual Administradora e Nova Administradora.

(2.5) Deliberar sobre a transferência dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, processamento de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração de suas Cotas do Fundo para a Nova Administradora ou outra instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para referida prestação de serviços, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(2.6) Indicar o diretor estatutário da Nova Administradora que responderá pelo Fundo, perante a CVM, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(2.7) Indicar o diretor estatutário da Nova Administradora que responderá pelas obrigações do Fundo perante a Receita Federal do Brasil – RFB, a partir da Data de Transferência, inclusive; e

(2.8) Substituir ou manter a instituição prestadora dos serviços de auditoria para o Fundo a partir da Data de Transferência, inclusive.

(3) Em observância ao Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterações, deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral;

A assembleia foi realizada de forma não presencial pela plataforma Teams, sem manifestação oral dos Cotistas, apesar de abertura da plataforma de comentários e solicitações, inclusive de forma anônima, sendo garantida, portanto, a manifestação dos cotistas por escrito durante a realização da presente Assembleia. As

deliberações foram aprovadas pelos Cotistas por declarações de voto, conforme percentual descrito em cada matéria:

Em relação ao item (1) da ordem do dia, foi aprovada pela totalidade dos Cotistas presentes representando 51,43% (cinquenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) das cotas, a substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora e pela Nova Gestora, que prestarão a partir do fechamento dos mercados no dia 17 de julho de 2020 "Data de Transferência"), inclusive, os serviços de administração e gestão do Fundo, respectivamente.

Em virtude da aprovação da matéria do item (1) acima, o item (2) foi aprovado em sua totalidade.

Em relação ao item (3) da ordem do dia, em observância ao Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterações, foi aprovado pela maioria dos Cotistas, representando 44,90% (quarenta e quatro inteiros e noventa centésimos por cento) das cotas, o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral, havendo 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) de votos contrários e 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimo por cento) de abstenções.

O conteúdo completo da Ata da Assembleia Extraordinária, bem como Regulamento consolidado estão disponíveis para consulta no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)) e na página do Fundo na CVM e B3.

## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

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.



**hedge.**  
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

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