

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11

MAIO DE 2021
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 do São Paulo.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 67,35****COTA DE MERCADO****R\$ 61,25****VALOR DE MERCADO****R\$ 165,9 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.581****ABL PRÓPRIA****24.790 m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

janeiro de 2011

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,70% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

CJCT11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se 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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Maio foi até agora o mês mais positivo do ano, pois tivemos, em seu curso, a confirmação do cenário otimista que se delineava ao final do mês de abril.

Quando olhamos os indicadores principais do mês de maio, destacam-se o comportamento do mercado de ações, expresso pelo Ibovespa que teve valorização de 6,16% e também a nova recuperação do real em relação ao dólar que chegou a 3,81%. O comportamento do mercado futuro de juros teve uma forte variação com o indicador mais próximo, o DI Jan/22, alcançando 5,06%, o que representa uma desvalorização de 8,82% no mês e reflete um juro de 6,88% para o encerramento de 2021 e o DI Jan/23 tendo uma desvalorização um pouco menor, de 8,09% e fechando o mês a 6,68%, o que indica os juros de 8,47% ao fim de 2022. Já o IFIX apresentou desvalorização de 1,56%, refletindo justamente as preocupações recentes com o aumento da inflação e com seu eventual impacto na elevação da Selic pelo Copom para controlar os preços.

Os números da COVID-19 continuam preocupando e algumas regiões ainda se mostram bastante vulneráveis demandando eventuais lockdowns para tentar frear a superlotação de hospitais e principalmente diminuir as filas para internação em UTI. De qualquer forma, embora o quadro ainda seja extremamente preocupante, o calendário de vacinações que vem sendo atualizado pelo Governo indica que chegaremos em outubro com pelo menos 70% da população adulta vacinada e com isso provavelmente poderemos liberar a circulação das pessoas e retirar as restrições para o funcionamento do comércio e dos serviços.

No campo político, avançam as discussões em torno da reforma administrativa, que após oito meses de sua chegada ao Congresso foi aprovada na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara (CCJ). Após essa aprovação teremos um longo caminho ainda a percorrer, com esse texto indo para uma comissão especial, ainda a ser criada, que terá quarenta sessões para sua análise e depois ser submetida à aprovação em dois turnos por Câmara e Senado. Também avançaram as discussões para a reforma tributária. Acreditamos que essa evolução será positiva, como já destacamos em cartas anteriores. Muito provavelmente teremos progressos na direção correta, mas é de se esperar que os resultados sejam mais limitados do que aqueles inicialmente projetados. A privatização da Eletrobrás caminhou e embora tenhamos muitos dos chamados “jabutis” no texto final, como a inclusão de termoelétricas em locais onde não há reservas de gás ou gasodutos e a contratação obrigatória de pequenas centrais hidrelétricas (PCH) nos leilões, além da renovação de contratos de energia velha a preços superiores ao de usinas novas, medidas que aumentarão o custo final da energia para os consumidores. Existe alguma possibilidade de modificação pelo Senado, com evolução na direção correta. Por fim, tivemos o funcionamento da CPI da Covid, que trouxe alguma luz sobre a natureza de certas decisões do governo em relação ao enfrentamento da pandemia, mas está sendo um agente desestabilizador do cenário econômico ou político.

Sem dúvida alguma o evento principal para a guinada no comportamento dos mercados a partir da segunda quinzena de maio foi o anúncio do PIB do primeiro trimestre de 2021 que surpreendeu os analistas econômicos ao subir 1,20% ante o último trimestre de 2020, segundo o IBGE, quando o consenso de mercado era de uma alta de 0,70%. Cabe lembrar que no começo de abril esses mesmos analistas de mercado chegaram a estimar até uma pequena contração do PIB do primeiro trimestre de 2021 em relação ao PIB do último trimestre de 2020 devido ao recrudescimento da pandemia, com consequente anúncio de lockdowns do meio para o fim do trimestre e também devido ao fim do auxílio emergencial. A verdade é que a piora dos indicadores não se verificou, seja porque a população tem aderido de maneira menos intensa aos lockdowns ou ainda pelo simples carrego estatístico, o impulso deixado de um ano para o outro. Com isso assistimos a um movimento de revisão das estimativas de crescimento do PIB para 2021, com alguns analistas econômicos já apontando a possibilidade de um crescimento de até 5,50% do PIB para esse ano. Esse cenário mais positivo criou uma dinâmica muito mais favorável para os grandes números de nossa Economia. A questão fiscal, nosso maior problema, ganha uma folga tanto pelo aumento do teto de gastos devido à inflação como também pelos números mais positivos de arrecadação de impostos que um crescimento econômico maior proporciona.

Nesse cenário nossa expectativa segue positiva, temos uma perspectiva de melhora maior na atividade das empresas que vai se refletir nos seus resultados e contribuir na atração de capitais estrangeiros para a B3, temos uma folga fiscal inesperada que deve permitir a extensão por mais dois ou três meses do auxílio emergencial, continuamos a surfar a melhora da nossa balança comercial devido ao alto preço de nossos

produtos de exportação e ao bom volume de nossas safras agrícolas e uma pauta de reformas que vai se encaminhando devagar mas com um ritmo positivo. Os desafios são a recuperação do emprego e a inflação alta que estamos vivendo, que deve seguir alta até agosto devido ao carregamento estatístico de 2020; o fato de experimentarmos a recente valorização do real ante o dólar, zerando as perdas em 2021, por exemplo, nos dá confiança de que assistiremos à queda dos principais índices inflacionários a partir de setembro, com uma intensidade ainda maior no último trimestre de 2021.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de maio de 2021.

Em maio, ocorreu o pagamento da terceira parcela de IPTU dos conjuntos vagos do Edifício Continental Tower, no total de R\$ 278.249,94.

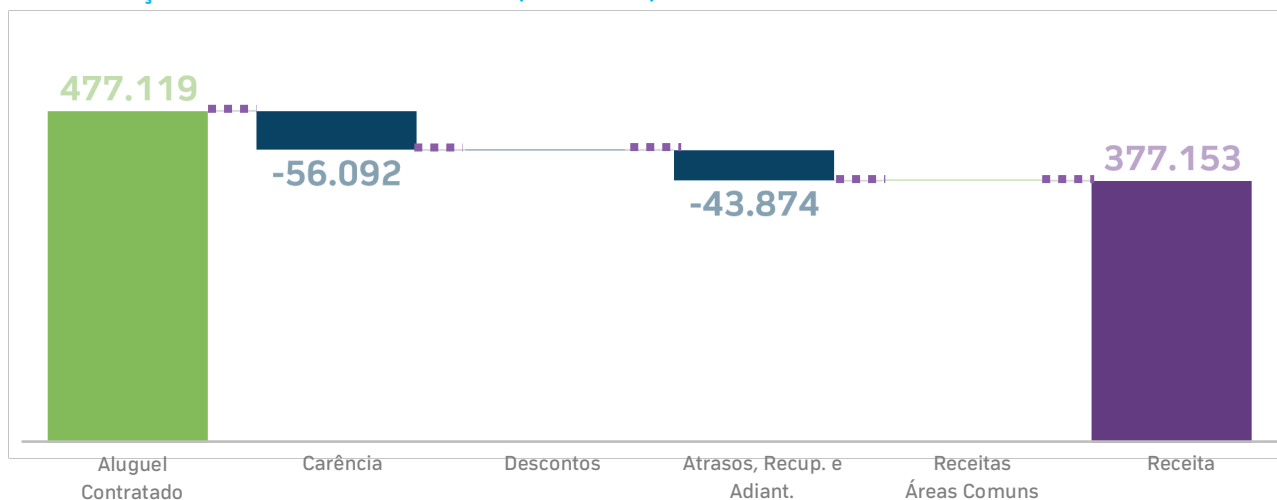
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

CJCT11	mai-21	2021	12 meses
Receita Imobiliária	377.153	2.138.637	4.646.209
Imóveis	377.153	1.927.347	4.214.753
Receita Áreas Comuns	-	211.290	431.456
Outras Receitas	3.223	13.824	42.198
Renda Fixa	3.223	13.824	42.198
Total de Receitas	380.377	2.152.461	4.688.408
Total de Despesas	(695.759)	(3.314.267)	(8.008.125)
Resultado Operacional	(315.382)	(1.161.806)	(3.319.718)
Lucro Operações	-	-	-
Resultado CJCT11	(315.382)	(1.161.806)	(3.319.718)
Rendimento CJCT11	-	-	-
Resultado Médio / Cota	(0,12)	(0,09)	(0,10)
Rendimento Médio / Cota	-	-	-

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 / Itaú / Votorantim.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (MAIO/21)



Fonte: Hedge / Itaú.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de maio, 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, obtidas por meio da exploração das áreas comuns do empreendimento. No caso do Continental Tower, principalmente os repasses referentes ao estacionamento e heliponto.

Em 2020, em decorrência dos impactos da pandemia do coronavírus, COVID-19, foi firmado acordo para diferimento de parte do aluguel de um contrato de locação do imóvel, pelo período de três meses, o que impactou os caixas de julho, agosto e setembro. Os valores descontados passaram a ser devolvidos pela locatária mensalmente a partir do caixa de outubro de 2020. Esses valores são considerados na coluna de "Atrasos, Recuperações e Adiantamentos" e serão pagos até setembro de 2021.

Cabe ressaltar que os outros valores que compõem o montante de carências indicados no gráfico foram concedidos em negociações de anos anteriores e integram o fluxo regular dos contratos de locação em questão.

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 1.784.914,52 em caixa.

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%.

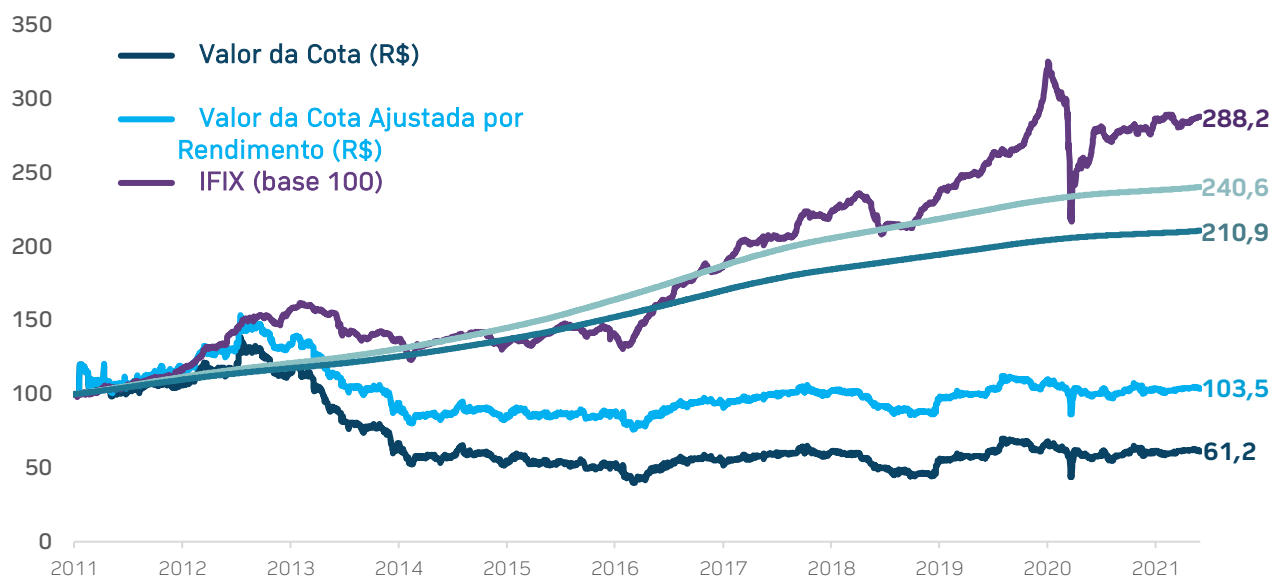
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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	mai-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	62,00	61,75	57,31	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	42,28%
Ganho de Capital Líq.	-1,21%	-0,81%	5,50%	-38,75%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,21%	-0,81%	5,50%	5,13%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-14,22%	-1,97%	5,52%	0,48%
% CDI Líquido	-	-	298%	4,61%
Retorno Total Bruto	-1,2%	-0,8%	6,9%	3,5%
IFIX	0,7%	0,4%	8,4%	N/A*
% do IFIX	-	-	81%	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.



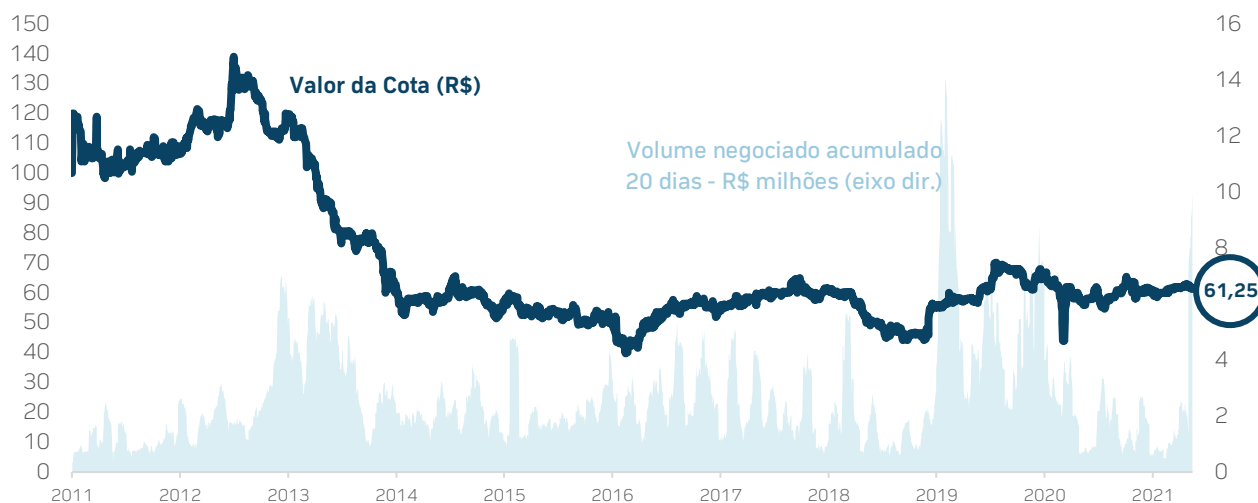
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 61,25 o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 165,99 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 67,35. No mês de maio-21, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

Negociação B3	mai-21	2021	12 meses
Presença em pregões	90%	95%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	10,0	15,0	27,2
Giro (em % do total de cotas)	6,0%	9,0%	16,6%

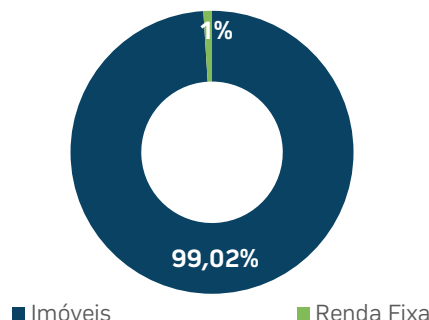
Fonte: Hedge / B3 / Economática



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



Fonte: Hedge

Após meses de foco na comercialização dos espaços vagos do edifício e apesar da dificuldade adicional gerada pelo agravamento da pandemia nos primeiros meses de 2021, nota-se que as demandas para o empreendimento normalmente se destinam a espaços menores e dificilmente alcançam a totalidade de um andar ou mesmo de um conjunto, que variam de aproximadamente 800 m² a quase 1.000 m² de área BOMA no Continental Tower.

Essa situação é traduzida pelos dados de vacância do empreendimento.

O Cidade Jardim Corporate Center é formado por 3 torres comerciais de diferentes configurações. As torres Capital Building e Park Tower possuem lajes menores e vacância em torno de 5%. Por outro lado, o Continental Tower, com lajes 3 a 4 vezes maiores que a de seus vizinhos, apresenta uma vacância histórica em níveis bastante elevados, com diversos andares nunca ocupados. Atualmente quase 50% do edifício está vago.

Edifício	Área de Laje	Vacância
Capital Building	460 – 561 m ²	4%
Park Tower	693 – 732 m ²	7%
Continental Tower	1.675 – 1.985 m ²	49%

Fonte: Buildings, dados do 1ºTRI2021.

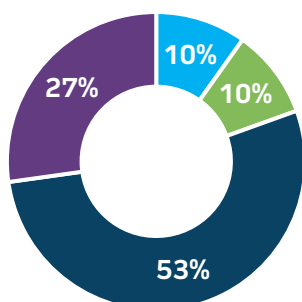
Ao longo dos anos o empreendimento recebeu diversas melhorias para solução de antigos problemas, como o da mobilidade, com a implantação do serviço de vans que integra o empreendimento ao transporte público. Esse mesmo serviço viabilizou também o acesso mais democrático à alimentação, expandindo as possibilidades para além do próprio complexo de torres e Shopping Cidade Jardim.

Contudo, ocupações menores, como escritórios boutique, ainda são mais aderentes às características do empreendimento como um todo.

Buscando então trazer maior flexibilidade para as ocupações e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, a empresa ITS Informov foi contratada e vem trabalhando para desenvolver um projeto com diversas opções de subdivisão dos andares do Continental Tower. Cada andar poderá ser subdividido em até 08 conjuntos, sendo o menor deles de aproximadamente 150 m². Além disso, também estão sendo propostas áreas de uso comum, como recepção personalizada, lounge, sala de espera e salas de reunião que estarão disponíveis aos ocupantes do andar. O projeto possui previsão de conclusão no início do segundo semestre.

Uma vez que o Fundo não possui caixa excedente, uma nova emissão deverá ser aprovada para que seja possível a execução do projeto em questão.

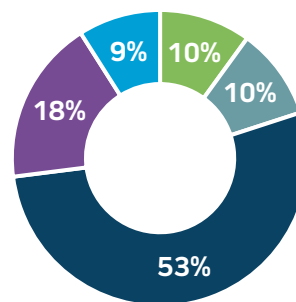
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Tecnologia
■ Telecomunicações
■ Indústria
■ Serviços

Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



■ Zebra Technologies
■ Motorola Solutions
■ GE
■ Focus Energia
■ Mattos Engelberg Advogados

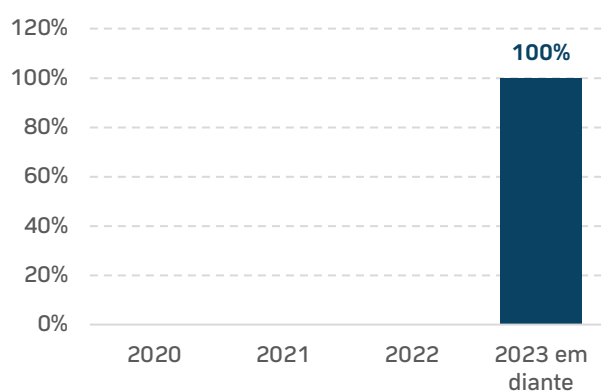
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

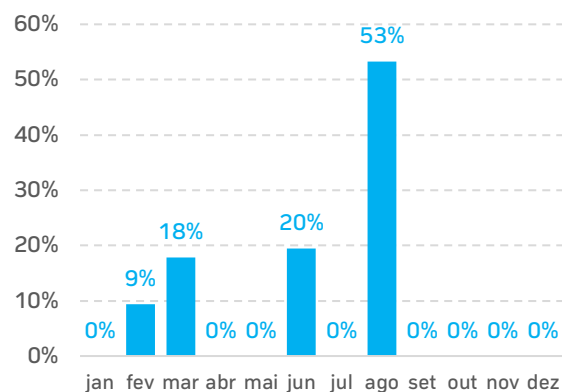
Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	24.789,77 m ²	59,0%

Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



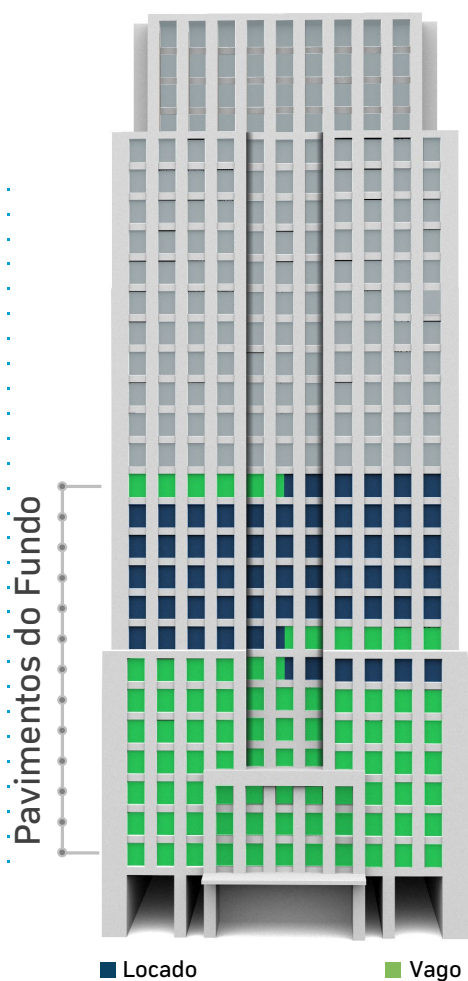
REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

Os andares objeto do fundo estão localizados entre o 1º e o 13º pavimentos do edifício Continental Tower (Torre 3), e somam área locável de 24.789,77 m², conforme mapa de locação e quadro de áreas abaixo.

EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER



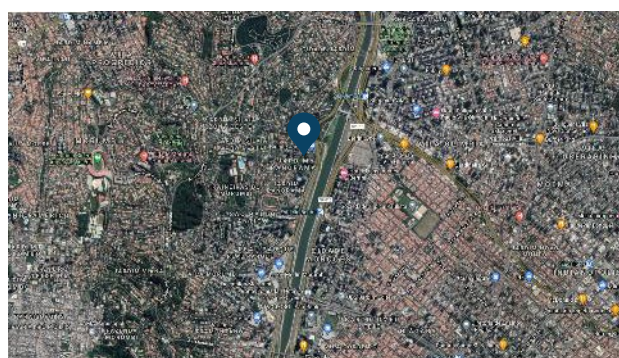
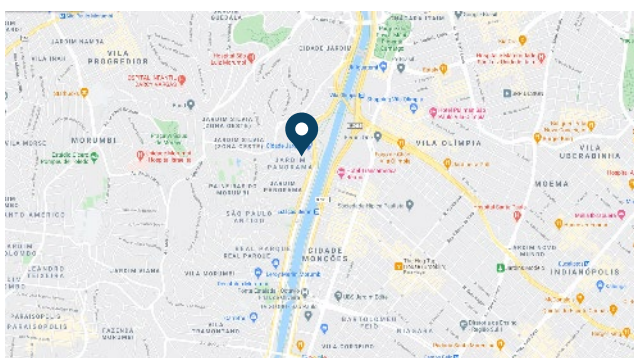
		Área privativa	Área comum	Área total	Área BOMA
1º pavimento	Conjunto 11	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
1º pavimento	Conjunto 12	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
2º pavimento	Conjunto 21	906,41	1.308,51	2.214,92	985,44
2º pavimento	Conjunto 22	906,41	1.308,51	2.214,92	999,20
3º pavimento	Conjunto 31	906,41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

ED. CONTINENTAL TOWER (99,01% da carteira)

Participação do Fundo 49,2%	Localização São Paulo - SP	Área locável 24.789,77 m ²
---------------------------------------	--------------------------------------	---

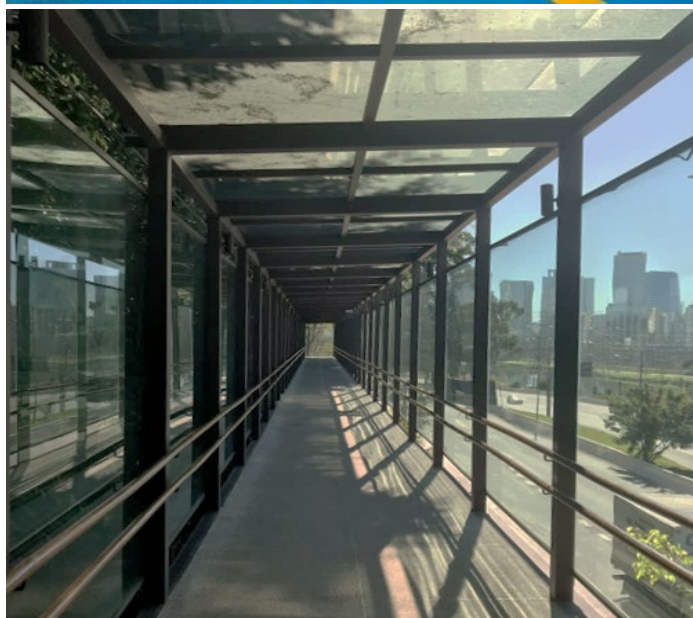
CONTINENTAL TOWER CIDADE JARDIM

O edifício Continental Tower está localizado no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center (Av. Magalhães de Castro, 4.800 – Jardim Panorama, São Paulo - SP), que 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.



Fonte: JHSF

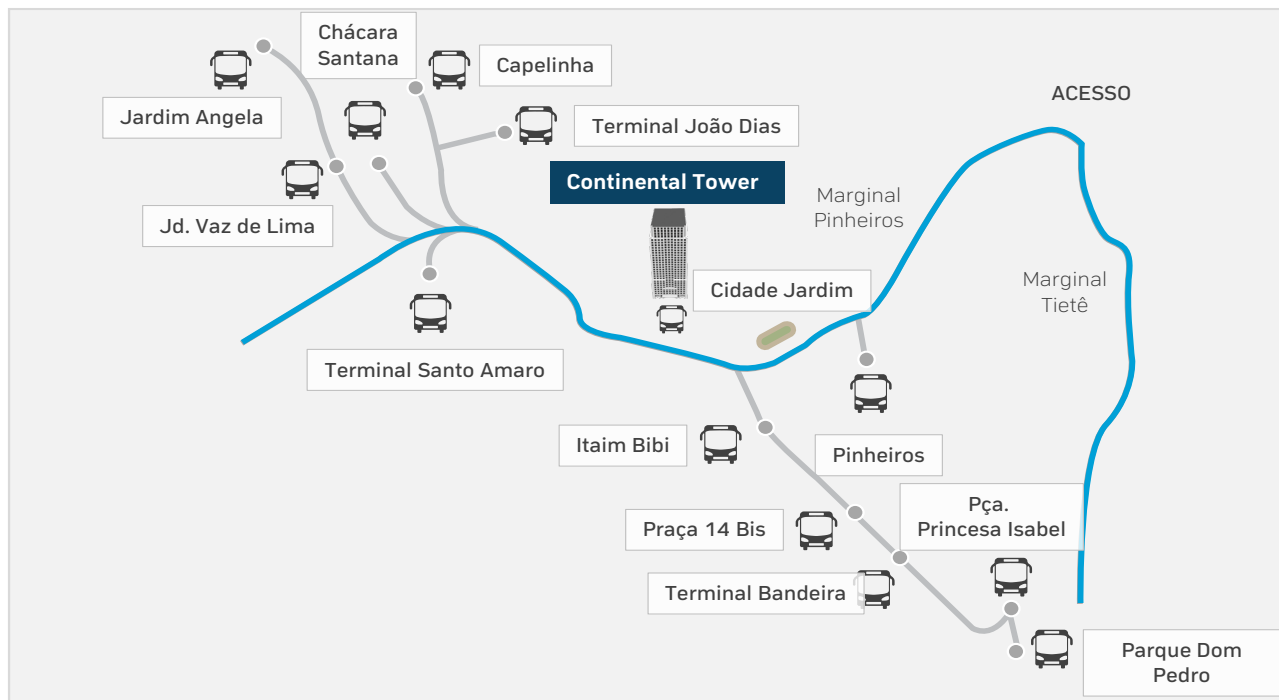
A área comum do condomínio corporativo possui restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center, com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento com valet e self parking, ambulatório médico para primeiros socorros, acesso independente de serviço com docas e três helipontos homologados, um em cada torre.



Em sentido horário: Edifício Continental Tower, heliponto, passarela de acesso ao Shopping Cidade Jardim e Starbucks na área comum.

Em localização nobre na cidade de São Paulo, o edifício tem fácil acesso pela Marginal Pinheiros, em posição privilegiada, próximo à Ponte Estaiada e à Avenida dos Bandeirantes. O estacionamento possui 7 pavimentos - sendo 3 subsolos e 4 sobressolos - comum às três torres comerciais, com capacidade para 2.579 veículos.

O complexo é atendido por transporte público, 8 linhas de ônibus, sendo que há um ponto de parada em frente ao empreendimento com acesso direto ao condomínio empresarial.



Fonte: Hedge

Há duas estações da CPTM próximas, Vila Olímpia e Berrini.

Além disso, o condomínio oferece serviço de vans interligado às estações Morumbi e Cidade Jardim, reduzindo o tempo final de trajeto para aqueles que utilizam o metrô/CPTM com uma opção rápida e confortável.

As vans têm operação contínua de segunda à sexta-feira entre 5h00 e 22h00, com intervalos de 15 minutos durante o horário comercial. Funcionam inclusive nos finais de semana, com operação reduzida. O acesso à Estação Morumbi busca também oferecer mais opções de alimentação aos colaboradores, dada a proximidade com os shoppings Morumbi e Market Place.



Fonte: Hedge

CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

3 Torres Comerciais Triple A	Caixilhos com isolamento acústico
189 mil m ² de área construída, sendo 77.382 m ² de escritórios e 10 mil m ² de jardins	Elevadores de serviço com pé-direito especial
Praça central com espelho d'água	Ar-condicionado tipo VRF em todas as torres
Um dos mais modernos helipontos do país	Preparação para geradores privativos
Business Center	Transformadores a seco
Concierge	Níveis mínimos de queda de tensão
Restaurante	Controle de demanda
Estacionamento VIP com vallet e self-parking	Medição de energia nas áreas comuns e ar-condicionado em média tensão, com tarifas mais baixas
Acesso de serviço com doca	Backbone para rede de cabeamento estruturado
Sofisticado sistema de segurança	Cabos de fibra óptica
Estrutura de alimentação para funcionários	Sistema central de telefonia

Com objetivo de mitigar os impactos de quedas de energia da rede pública, constantes na região, toda a infraestrutura elétrica do empreendimento foi recentemente reformada, de modo que os geradores passaram a atender 100% da carga dos edifícios, inclusive áreas privativas. São 3 equipamentos 2500 kVA e 1 equipamento 1941 kVA, numa estrutura bastante robusta e independente. São três redundâncias de entrada, uma principal e uma reserva, ambas com operação da Enel, e uma terceira alimentada pelos geradores, que assume a carga em até 30 segundos. Sistemas de elevador e portas de acesso operam com nobreak, portanto não apresentam oscilação de energia.

O empreendimento encontra-se no mercado livre de energia, gerando uma redução em torno de 23% em relação as despesas pré geradores. Apenas no ano de 2019, constatou-se uma economia de cerca de 1,25 milhão.



Fonte: Hedge

FICHA TÉCNICA

Fachada	Revestimento em massa e tijolo
Lobby de Entrada	Lobby com pé-direito duplo de 5,91m.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,79m.
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 por 125cm, termo acústico e anti-chama
Energia	Entrada de energia em média tensão para as áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 50W/m2 para piso e forro.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 15 cm.
Sanitários	6 sanitários masculinos e 6 sanitários femininos por andar, mais infra-estrutura de prumadas 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 16W.
Carga de Piso	300 kgf/m2.
Subsolo	7 níveis de subsolo, com 2.579 vagas (para as 3 torres do conjunto), sendo 52 a 53 vagas por andar, além de mais duas vagas VIP.
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, circuito fechado de televisão.
Ar Condicionado Central	Sistema de Ar Condicionado central composto por 12 evaporadoras com capacidade total de 64 trs andar já com dutos de distribuição instalados. Espaço disponível para instalação de sistema adicional privativo.
Elevadores	Elevadores sendo, 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. São 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	Circuito fechado de TV, 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 e café.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 31 de março de 2021, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., convidou os cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de abril de 2021 ("Consulta Formal"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de deliberar sobre:

- (i) a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; e
- (ii) a alteração e consolidação do regulamento do Fundo ("Regulamento"), da seguinte forma:
 - a) Alteração do público-alvo do Fundo, onde aplicável, de investidores qualificados para investidores em geral, caso o Fundo apresente prospecto;
 - b) Considerando que o imóvel alvo encontra-se construído, atualização temporal das informações quanto às suas características, bem como exclusão das menções à incorporadora e à construtora do imóvel alvo e o compromisso de compra e venda, bem como ao prêmio de locação previsto para a incorporadora, cujo prazo já se extinguiu;
 - c) Exclusão dos artigos que tratam das figuras do consultor imobiliário, agente de medição, auditoria e avaliação, com inclusão, onde aplicável, da regulamentação pertinente à contratação de terceiros pelo Fundo;
 - d) Adequação e consolidação do escopo de atuação da Gestora;
 - e) Consolidação da redação quanto ao mecanismo de comunicação entre a Administradora e Cotistas, inclusive para efeito de convocação de assembleias gerais;
 - f) Inclusão de parágrafo de forma a prever a possibilidade de empréstimo de títulos e valores mobiliários pelo Fundo, desde que efetivado de acordo com as normas aplicáveis;
 - g) Adequação da redação referente à renúncia ou substituição da Administradora à regulamentação vigente, bem como exclusão do aviso prévio de 60 dias para saída da Administradora;
 - h) Adequação da redação dos artigos referentes à taxa de administração, incluindo a previsão de que a cobrança sobre valor de mercado das cotas do Fundo se dará caso o Fundo integre o IFIX, bem como ajustes para adequação ao padrão redacional da Administradora e a exclusão da cobrança de taxa de performance por locação, com consequente exclusão do atual Anexo III;
 - i) Exclusão do parágrafo que trata da eventual suspensão de transferências de cotas antes de assembleias gerais do Fundo para fins de controle de votantes, considerando limitações operacionais do Fundo;
 - j) Alteração do mercado organizado em que as cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação, com atualização da denominação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e exclusão da CETIP;
 - k) Alteração do capítulo e artigos referentes à emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do Fundo, de forma a, principalmente, atualizar o histórico da emissão de cotas já realizada, indicar as características das novas emissões a serem aprovadas pela assembleia geral do Fundo, inserir e/ou adaptar dispositivos à regulamentação aplicável, inserir a dinâmica de atualização do Regulamento a cada emissão de cotas encerrada e a possibilidade de integralização de cotas com imóveis, com a consequente atualização do atual Anexo II;
 - l) Alteração dos artigos referentes à política de investimentos do Fundo, de forma a: (m.i) alterar as providências que poderão ser tomadas pela Administradora e/ou pela Gestora com relação aos ativos do Fundo sem necessidade de anuência prévia dos cotistas do Fundo; (m.ii) alterar a relação de ativos em que o Fundo pode investir o caixa, para atender suas necessidades de liquidez ou enquanto os recursos não estiverem investidos no imóvel alvo do Regulamento, e (m.iii) excluir previsão de ordem de uso dos recursos do Fundo;
 - m) Alteração das características para constituição e manutenção da reserva de contingência do Fundo;
 - n) Alteração do capítulo referente à Assembleia Geral de cotistas, de forma a (o.i) retirar a necessidade de aprovação em assembleia geral para a adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais em processos de iniciativa do Fundo, e (o.ii) adequar a forma de convocação, deliberação e demais aspectos de competência da Assembleia Geral à regulamentação aplicável;
 - o) Exclusão da figura do Comitê de Investimento do Fundo;

- p) Exclusão do capítulo referente a fatores de risco, tendo em vista que tal informação está presente e passa a ser atualizada nos informes anuais do Fundo, conforme regulamentação em vigor;
- q) Exclusão do capítulo referente a arbitragem;
- r) Exclusão do atual Anexo I – Definições, com alocação de definições ao longo do Regulamento, conforme aplicável; e
- s) Aprimoramento redacional de determinados dispositivos, porém sem alteração de seu conteúdo, inclusive decorrente de alterações da regulamentação vigente, bem como exclusão de determinados itens cujo conteúdo não é obrigatório no Regulamento e já se encontra expressamente previsto em norma, ou ainda que vá de encontro à atual regulamentação, com renumeração dos artigos seguintes quando aplicável;

Tudo nos exatos termos da minuta de Regulamento proposto, com alterações em marcas de revisão e limpo, disponibilizada para consulta concomitantemente à convocação.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 10h30 do dia da Consulta Formal.

**Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.*

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente, o informe anual do Fundo, a Proposta da Administradora e a minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão e limpa foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/CJCT/).

Por fim, a Administradora informa que a deliberação do item “(i)” da ordem do dia deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e do item “(ii)” deverá ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Em 30 de abril de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), representando 51,88% (cinquenta e um inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, convocada em 31 de março de 2021.

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade dos Cotistas, representando 53,43% (cinquenta e três inteiros e quarenta e três centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade dos Cotistas, representando 53,43% (cinquenta e três inteiros e quarenta e três centésimos por cento) da base votante, a alteração do Regulamento do Fundo, conforme proposto pela Administradora.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/CJCT/).

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações financeiras 2020](#)[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. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



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

hedgeinvest.com.br