

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



JULHO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
ED. CONTINENTAL TOWER	15
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	18
DOCUMENTOS	19



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\$ 71,83

COTA DE MERCADO

R\$ 64,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 201 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.140.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.005

ABL PRÓPRIA

19.139 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

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.

Fonte: Hedge. Data base: julho-24.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Assistimos, nos últimos meses, a um forte aumento da percepção de risco e ao consequente aumento da volatilidade dos mercados. Depois de termos um primeiro trimestre com ganhos na renda variável e uma perspectiva de continuidade na execução da política monetária, que nos levaria a encerrar 2024 com juros ao redor de 9% a.a., veio a mudança de *guidance* em meados de abril, anunciada de forma intempestiva pelo presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, em evento em Washington, trazendo a volatilidade de volta para os mercados. A partir daí o quadro só se agravou. As críticas feitas pelo Presidente Lula ao presidente do BACEN, que sempre existiram, tornaram-se mais frequentes, causando muito ruído. Aliás, sempre que a situação permite, o presidente Lula critica a autonomia do BACEN, a política monetária praticada e o próprio presidente da instituição. O fato é que essa instabilidade vem de inúmeras desconfianças, que vem crescendo ao longo dos últimos meses e não apenas de discursos do presidente Lula.

A condução da política monetária pelo Banco Central dos Estados Unidos (FED) foi um dos principais pilares do aumento do nervosismo do mercado. Começamos o ano com a grande maioria dos analistas prevendo pelo menos cinco cortes na taxa de juros americana. Terminamos junho com o mercado acreditando que talvez não tivéssemos corte de juros algum em 2024 e assistimos, na primeira semana de agosto, a defensores de um corte extraordinário (fora do calendário de reuniões) e um corte de 0,50% na reunião de setembro, seguido de outros cortes nas demais reuniões de 2024 e algumas de 2025 levando a um corte de 150 a 200 bps ao fim do ciclo. Essas alterações de grande magnitude, em um espaço de tempo tão curto, fizeram a volatilidade dos mercados disparar, como pudemos verificar no começo de agosto, quando o VIX, indicador que mede a volatilidade no mercado americano, teve a maior variação dentro de um mesmo dia da história, além de atingir a terceira maior marca já vista (65,73).

Continuando no mercado externo, o inesperado aumento da taxa de juros promovido pelo Banco Central do Japão (BoJ) foi o gatilho para essa movimentação, ao subir para 0,25% os juros de referência, após tê-los aumentado, quatro meses atrás, de zero para 0,10%, colocando a taxa acima de zero pela primeira vez em dezessete anos. Há décadas o mercado faz operações de *carry trade* com a moeda japonesa (YEN). O juro baixo no Japão por tanto tempo dava confiança para que os investidores tomassem empréstimos em Yen e aplicassem os recursos em ativos diversos, como moedas em países com juros mais elevados como o Brasil ou o México, ou mesmo ações de tecnologia. A desmontagem dessas operações, que alguns estimam podem ter um tamanho superior a um trilhão de dólares, trouxe ordens de liquidação a mercado para parar as perdas dos investidores (*stop loss orders*) e com o alto nível de alavancagem que o mercado tem, acabou causando esse pico de volatilidade que mencionamos no parágrafo anterior. Em catorze dias o SP500, índice de preços da bolsa americana, desvalorizou-se 8,50% e o NIKEI, índice de preços da bolsa japonesa, apresentou uma queda de 12,40% no pregão de 5 de agosto, na segunda maior queda da história para esse indicador.

No campo interno a grande preocupação segue sendo a situação fiscal do Brasil. Os investidores continuam duvidando da capacidade da equipe econômica em entregar o resultado primário prometido (banda entre -0,25% e 0,25 % do PIB) além de temer por um aumento da inflação em virtude da grande variação apresentada pela moeda americana em relação ao real, chegando a bater R\$ 5,86/dólar. Dessa forma os mercados de juros futuros passaram a apresentar um grande prêmio de risco embutido nos preços. Para ilustrar, o DI de janeiro 2025 chegou a precificar uma taxa de juros terminal para 2024 ao redor de 11,75%, embutindo, portanto, um aumento de juros de 1,25 p.p. até o final do ano em um ciclo total de aperto monetário, quando se olha para os meses seguintes, da ordem de 200 bps. A ata da última reunião do Comitê de Política Monetária do BACEN (COPOM) trouxe clara preocupação de seus integrantes com relação à convergência da inflação à meta de 3%. Esse tom mais conservador está manifestado quando o BACEN afirma que não hesitará em elevar a taxa de juros para assegurar a convergência da inflação à meta. Enfim, esse quadro agudo, na nossa opinião, representa o lado histórico do mercado. Quando a situação chega a esse nível de nervosismo e torna-se, pode se dizer, caótica, precisamos parar para respirar fundo e avaliar se a situação é realmente tão extrema como os mercados estão precificando ou se a desalavancagem de posições realizadas em outro nível de preços e outra situação de mercado não leva as cotações a níveis que não se verificarão quando essas posições forem liquidadas.

Concordamos que o Brasil tem uma relação dívida/PIB mais delicada que seus pares emergentes, perto dos 80%, enquanto Chile, México e África do Sul, por exemplo, estão com esse indicador ao redor de 40%. Portanto, temos que endereçar de maneira clara como estabilizar essa relação pelo menos nos próximos cinco anos para podermos atrair o capital internacional que tanto precisamos para promover o investimento que trará o crescimento que desejamos. Mas o quadro não é tão ruim. Existem indicadores que mostram que estamos no

caminho certo, talvez sem a intensidade que os mais aflitos desejassem, mas sem dúvida a direção está correta, como demonstram dados e fatos recentes.

O Ministério da Fazenda anunciou medidas de contenção no gasto público, R\$ 11,2 bilhões de bloqueio orçamentário e R\$ 3,8 bilhões de contingenciamento, além de estabelecer uma trava adicional pela qual os Ministérios só poderão empenhar 35% da verba orçamentária que restou após os cortes, ou seja, já abriu o espaço necessário para mais bloqueios e contingenciamento à frente, o que é alinhado com a expectativa de resultado primário. A pesquisa FOCUS do BACEN passou a prever um déficit primário de 0,69% ante 0,80% anteriormente. O número ainda é alto e fora da meta, mas com as novas medidas deve diminuir. O fato é que sairemos de um déficit de R\$ 230 bilhões em 2023 para um número significativamente menor em 2024. É fato também que o presidente Lula reafirmou seu compromisso com o arcabouço fiscal para 2024 em 28 de julho, em cadeia nacional, e aceitou o contingenciamento para esse ano e para o próximo. O governo iniciou uma operação pente fino nos benefícios sociais e pode haver medidas adicionais de cortes de gastos.

Tivemos crescimento de 4,10% na produção industrial sobre maio e 3,20% sobre junho de 2023, com crescimento de 2,60% no ano. O desemprego terminou o segundo trimestre de 2024 em 6,90%, o menor nível em dez anos. Espera-se crescimento do PIB entre 2,30% e 2,50% em 2024. O Brasil tem indicadores razoáveis tanto na balança de pagamentos quanto nas contas fiscais. Estamos com um crescimento de arrecadação da ordem de 8,50% real. Temos aumento de massa salarial da ordem de 9%, reservas internacionais elevadas, inflação relativamente controlada e contas públicas sendo ajustadas, de novo, talvez sem a intensidade desejada. Mas todas essas medidas estão na direção correta.

Não precisamos de maior aperto monetário. O que precisamos é ter uma meta de inflação realista. Em 25 anos de política de metas de inflação, em apenas quatro oportunidades o Brasil teve inflação abaixo de 4%, sendo que em duas delas estávamos na esteira da forte recessão do fim do desastroso governo Dilma. Realista para o Brasil seria termos uma meta de inflação de 3,75%, caindo a cada dois anos algo como 0,25%, por exemplo, e uma banda de tolerância menor, talvez da ordem de 0,75%. Com esse quadro, o teto da banda ficaria inicialmente inalterado em 4,50%, mas o centro em linha com o que temos de previsão para os próximos doze meses na FOCUS, eliminaria qualquer clamor por mais aumento de juros. O que será melhor: inflação de 3,75% para os próximos doze meses, juros em 10,50%, desemprego em 6,90% e crescimento do PIB de 2,50% ou inflação de 3,0%, juros de 12,50%, desemprego em 9% e crescimento zero do PIB? Muito possivelmente esse seria o quadro para frente, se tivéssemos que apertar a política monetária e subir os juros em 200 bps como o mercado precifica.

Sem dúvida, não esperávamos que o mercado tivesse o comportamento que teve até o momento. Nossa visão para 2024 era mais otimista do que aquela que está se manifestando, mas consideramos esse momento vivido nas últimas três semanas como algo fora do razoável, uma verdadeira histeria alavancada pela desmontagem de posições a nível global. Sim, poderíamos estar vivendo um momento de maior tranquilidade nos mercados se tivéssemos fundamentos melhores, mas dentro da realidade que temos, tanto no que diz respeito ao quadro político e aqui fazemos menção ao Legislativo também, como às restrições orçamentárias, com total incapacidade para investimentos por parte do Governo Federal em virtude do comprometimento com gastos obrigatórios, estamos navegando na direção correta. Com ajustes na indexação dos pensionistas e beneficiários de programas públicos à política de reajuste do salário mínimo e uma reforma administrativa que reduza o tamanho do Estado, talvez consigamos apertar o passo na direção correta.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em junho e julho, além do acumulado para o ano.

Variação dos Indicadores	jun-24	jul-24	2024
Ibovespa	1,48%	3,02%	-4,87%
IFIX	-1,04%	0,52%	1,61%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	1,86%	16,95%
DI Fut - Jan/25	+38 bps	-6 bps	+68 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Em julho o Fundo encerrou o mês com seis negociações em andamento, sendo um deles para ocupação de parte do 11º andar e as demais para os andares reconfigurados. Entre esses, três estão em fase de discussão técnica e elaboração de test fit e dois estão em fase de análise de documentação das locatárias. As demandas ativas somam 2.225,80 m².

No fechamento de julho, considerando os cinco andares reformados, existem vinte e quatro conjuntos com contratos de locação assinados, sendo três deles em fase de obras, de modo que as chaves ainda não foram entregues. Eles totalizam 6.267,44 m², representam 63% da área dos pavimentos reconfigurados e 33% da área locável do Fundo.



Com relação aos andares que permanecem na configuração original, o Fundo concluiu a negociação com a GE, locatária de dois andares do edifício e cujo contrato de locação possui término previsto para julho-24. Foi acordada a prorrogação de um dos andares e a desocupação do outro, a partir de 1º de agosto de 2024. Após a saída parcial da GE e considerando apenas os cinco andares na configuração padrão, o Fundo terá uma ocupação de 39%, 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	24	Unidades Locadas*	9º e 10º
Área Locada (m2)	6.267,44	Área Locada (m2)	3.626,28
Aluguel Médio (R\$/m2)	105,41	Aluguel Médio (R\$/m2)	74,58

Considerando os dez andares de propriedade do Fundo, a rescisão comunicada e nenhuma nova locação, a vacância atingirá 48%.

CJCT	
10 andares	1º ao 6º e 9º ao 12º
Área Total (m2)	19.139,32
Área Locada (m2)	9.893,72
Aluguel Médio (R\$/m2)	94,11

PERSPECTIVAS

O Fundo encerrou o mês de julho-24 com 43,1% de vacância física, considerando os contratos de locação assinados, representada por dois andares tipo e 16 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\$ 0,09 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	859.019	Receita Imobiliária Potencial	1.661.257
Despesas Vagos	(438.930)	Despesas Vagos	-
Despesas FII	(140.000)	Despesas FII	(140.000)
FFO	280.089	FFO	1.521.257
R\$/COTA	0,09	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, foram entregues no primeiro trimestre de 2022. A configuração final desses andares apresenta 16 conjuntos, dos quais 15 se encontram mobiliados.

No primeiro trimestre de 2023 foi concluída a reforma também do 1º, 2º e 3º pavimentos, totalizando mais 24 conjuntos subdivididos. Para essa segunda obra, foram contempladas melhorias de infraestrutura apuradas com

a experiência do trabalho anterior. O resultado foi um escopo racional e otimizado, utilizando de reengenharias para alcançar melhores resultados, com custo em linha com a viabilidade do Fundo.

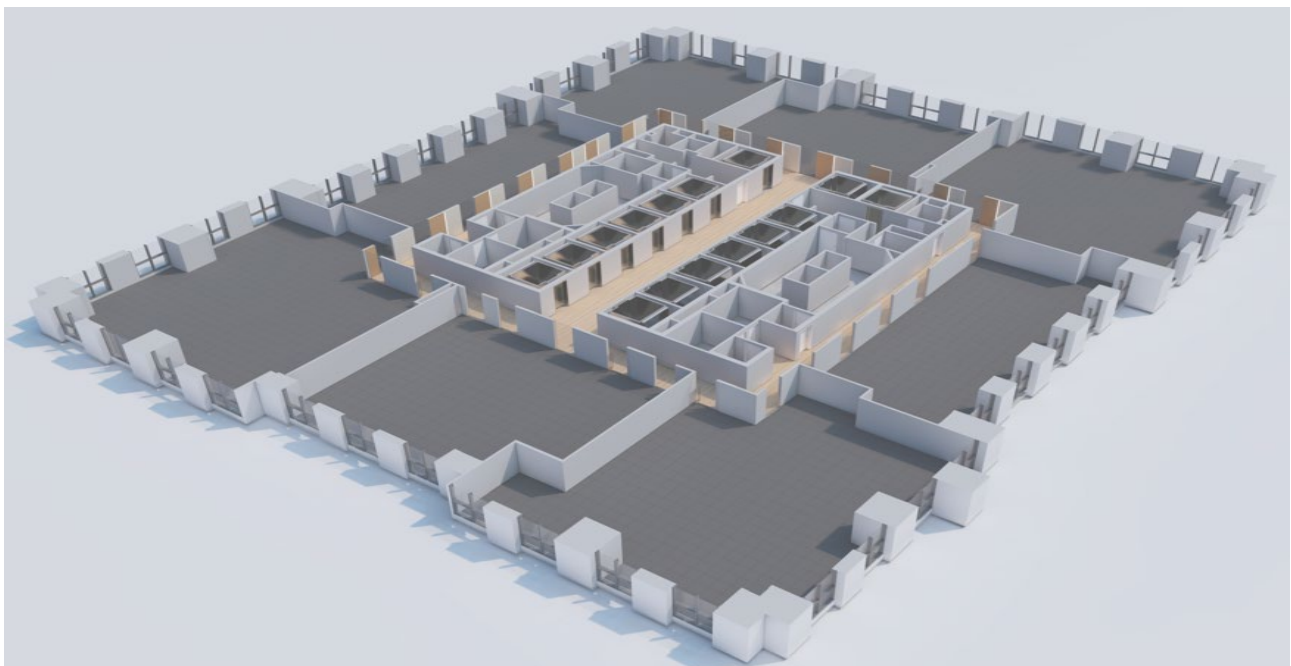
Em agosto de 2023 foram concluídas as obras internas de três conjuntos modelo, com ambientes e mobiliário flexíveis, de forma a reduzir o tempo de locação para esses espaços. Os layouts foram pensados de forma a possibilitar opções de personalização rápida, em linha com as solicitações mais frequentes que recebemos dos potenciais locatários no âmbito da comercialização. Um dos conjuntos modelo foi locado no mês seguinte de entrega da obra, o segundo em março de 2024 e o último em junho de 2024. Para as três ocupações, notou-se uma grande aderência das necessidades das empresas ao layout que implantamos previamente.

Os três últimos pavimentos reconfigurados já possuem oito conjuntos locados. Em janeiro de 2024 foi firmado contrato de locação para um novo conjunto no 3º andar cuja negociação da obra envolveu um nível altíssimo de personalização. O contrato de obras foi assinado em fevereiro e a obra foi concluída, conforme cronograma, no encerramento de junho de 2024.

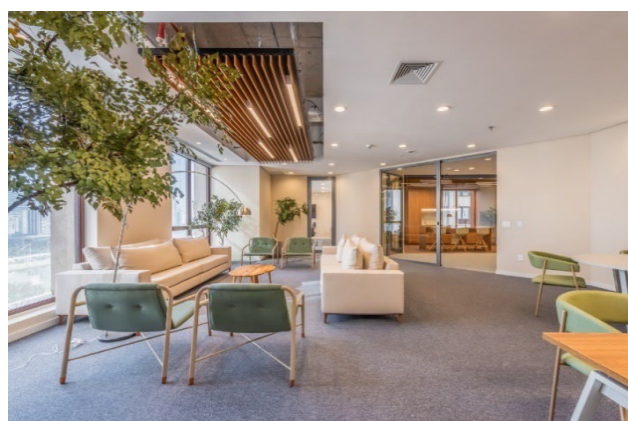
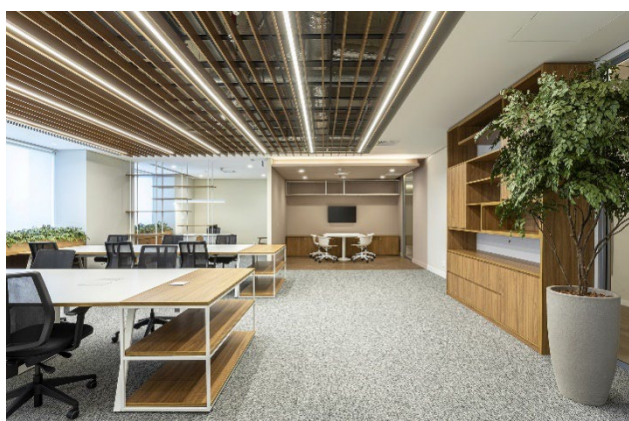
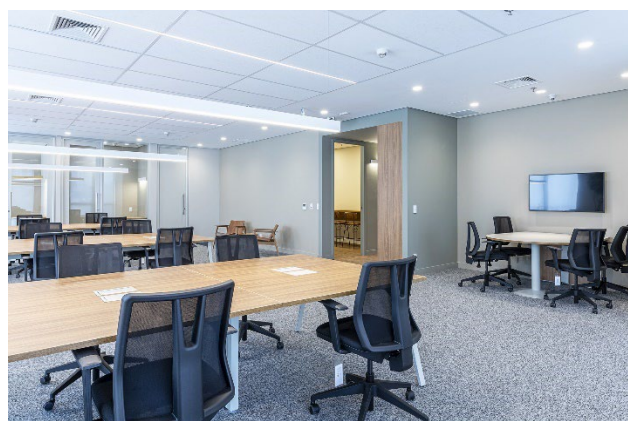
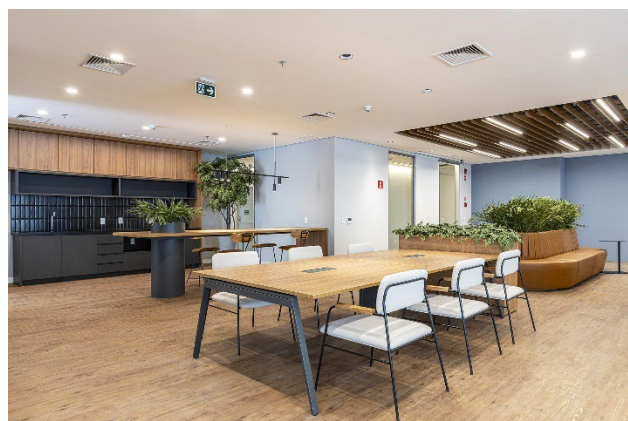
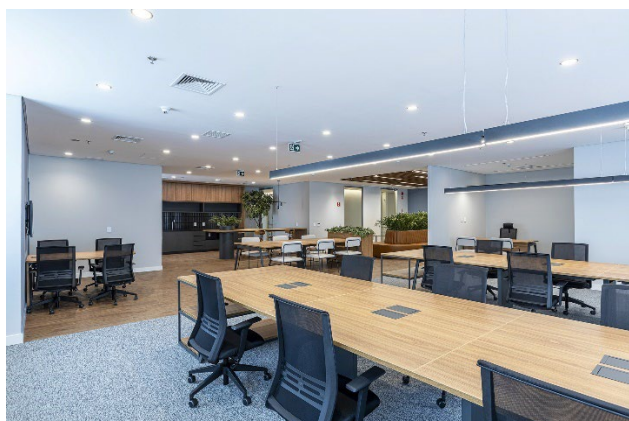
Em junho ainda, além da locação do conjunto modelo mencionado acima, foram firmados outros dois contratos de locação no formato turn key, sendo que um desses contratos contempla dois conjuntos integrados. Nessa modalidade, o layout é feito sob medida para os locatários. Tais obras tem previsão de entrega entre setembro e outubro.

A equipe técnica estuda hoje mais seis novos contratos, sendo três em formato turn key. Uma dessas negociações envolve a ocupação de três conjuntos unificados. Dos contratos em discussão hoje, dois deles já passaram por aprovação de layout e se encontram em fase de orçamento de obra.

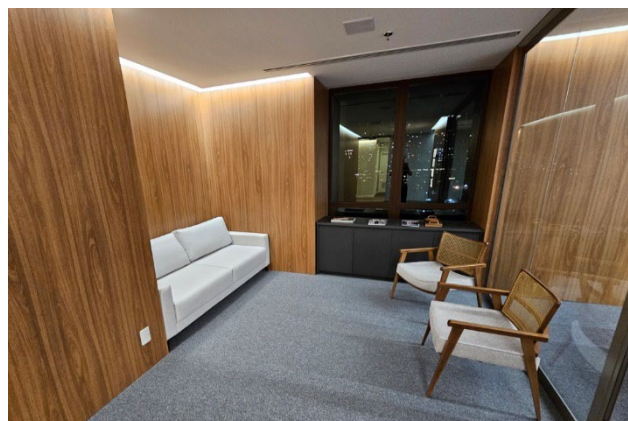
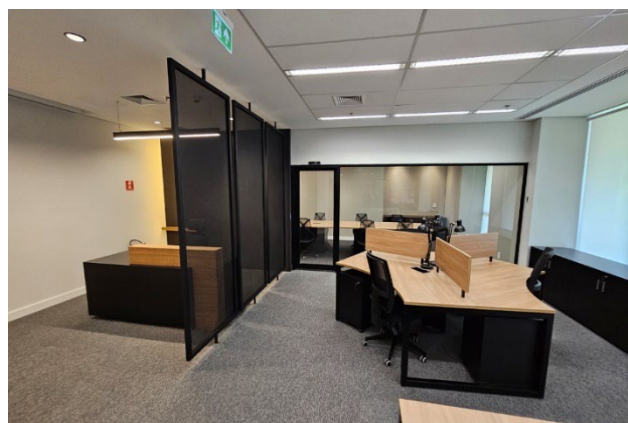
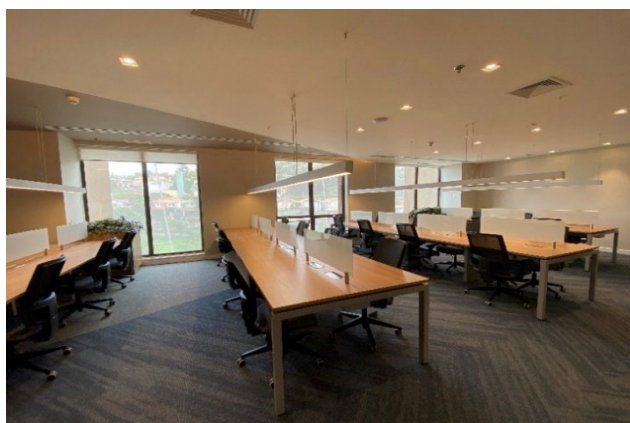
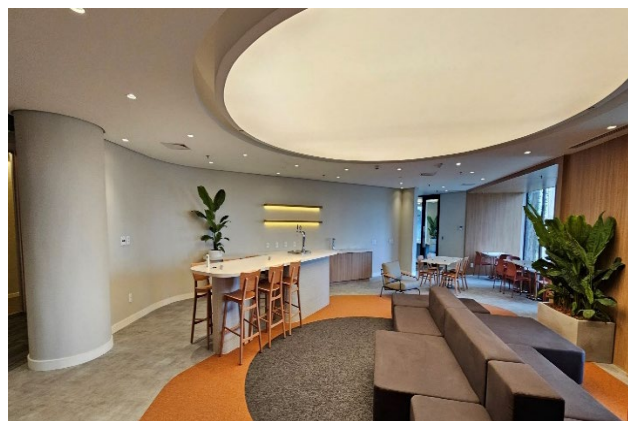
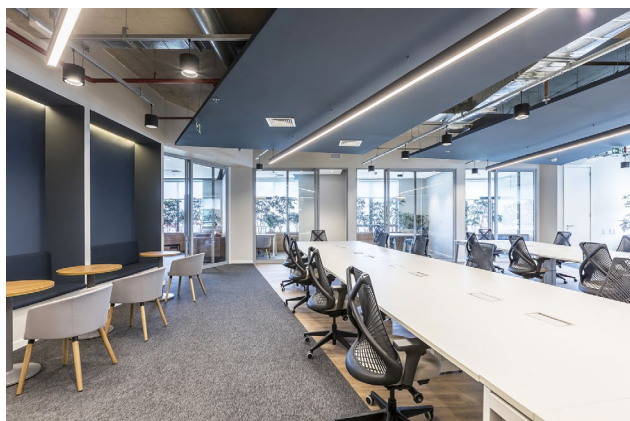
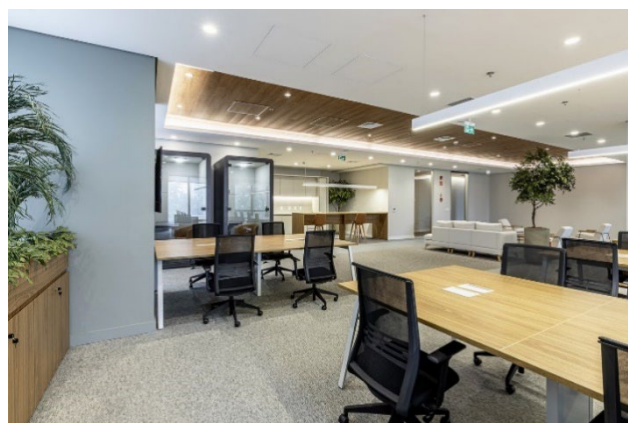
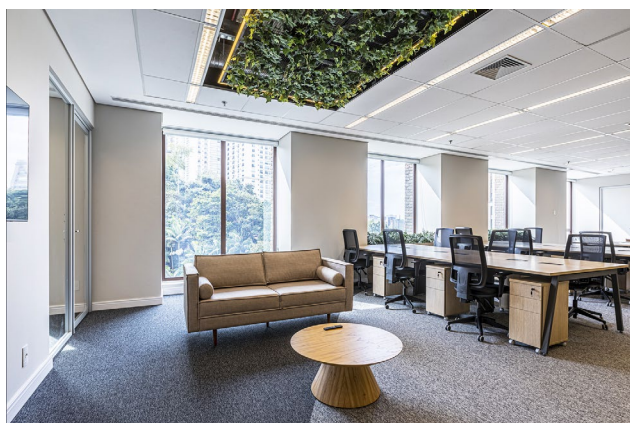
Além do foco na comercialização, a equipe técnica do Fundo atua diretamente no dia a dia operacional dos andares subdivididos, configurando um suporte permanente aos locatários. Essa atuação do Fundo envolve desde demandas de pós-obra, até a orientação e fiscalização a respeito de manutenções preventivas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



CONJUNTOS MODELO



OBRAS TURN KEY



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

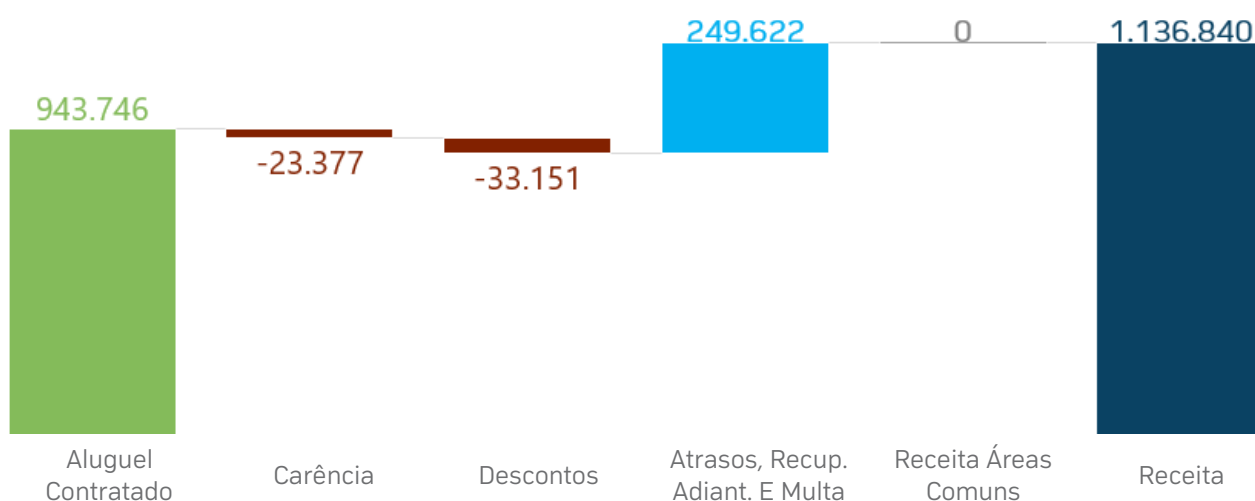
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,09 por cota referente ao mês de julho de 2024, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de agosto de 2024, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2024.

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	julho-24	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.136.840	0,36	5.746.251	0,31
Receitas de Locação	1.136.840	0,36	4.801.772	0,25
Receitas de Áreas Comuns	-	-	944.479	0,05
Outras Receitas	64.055	0,02	58.347	0,00
Fundos de Renda Fixa	4.571	0,00	58.347	0,00
Rendimento LCI	59.484	0,02	-	-
Total de Receitas	1.200.895	0,38	5.804.598	0,31
Total de Despesas	(450.852)	(0,14)	(3.556.744)	(0,19)
Despesas Operacionais	(23.584)	(0,01)	(922.054)	(0,05)
Despesas Imobiliárias	(427.267)	(0,14)	(2.634.690)	(0,14)
Resultado Operacional	750.044	0,24	2.247.854	0,12
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
Resultado Total	750.044	0,24	2.247.854	0,12
Rendimento CJCT	282.600	0,09	2.166.600	0,12

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 (JULHO/24)



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 julho de 2024

a receita de área comum do Continental Tower ficou retida no caixa do condomínio para pagamento de benfeitorias no imóvel.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 5.261.910,50 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%.

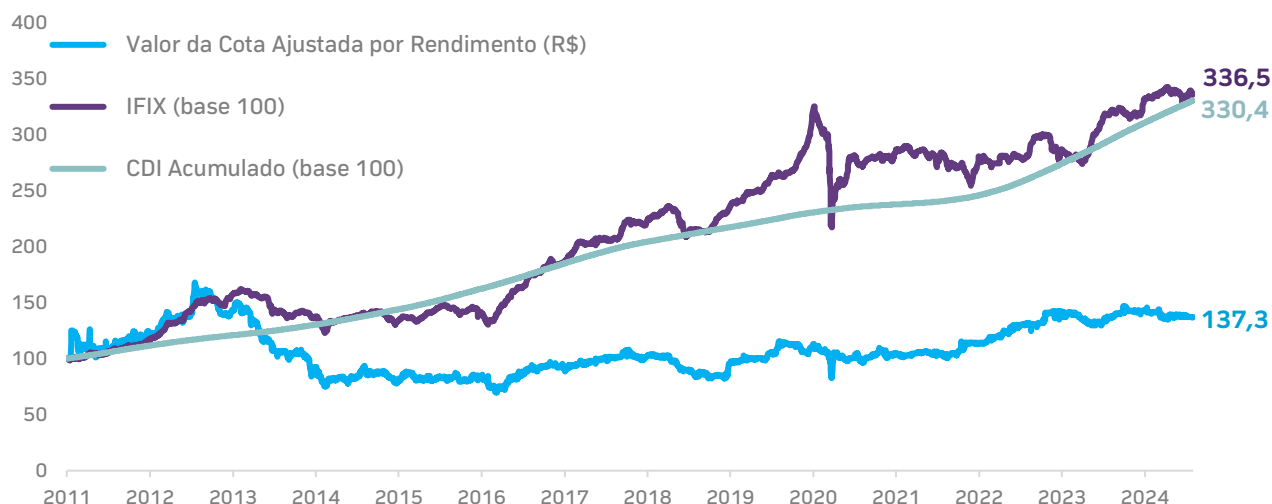
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)	julho-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	64,00	70,00	65,00	100,00
Renda Acumulada	0,38%	1,69%	2,55%	44,34%
Ganho de Capital Líq.	0,00%	-8,57%	-1,54%	-14,93%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,38%	-6,96%	1,03%	44,88%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,20%	-11,63%	1,03%	2,77%
% CDI Líquido	49%	-	11%	24,92%
Retorno Total Bruto	0,4%	-6,9%	1,0%	29,4%
IFIX	0,5%	1,6%	5,2%	N/A*
% do IFIX	72%	-	19%	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.



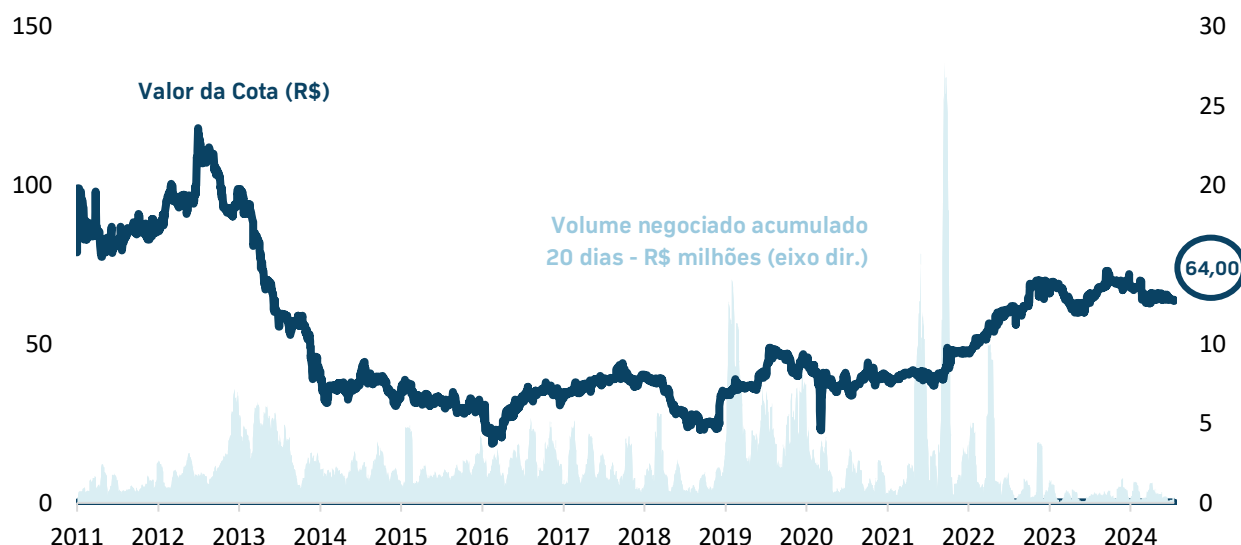
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 64,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 201 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 71,83. No mês de julho-24, o Fundo esteve presente em 83% dos pregões da B3.

Negociação B3	julho-24	2024	12 meses
Presença em pregões	83%	77%	80%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,4	4,4	7,9
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	2,2%	3,8%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

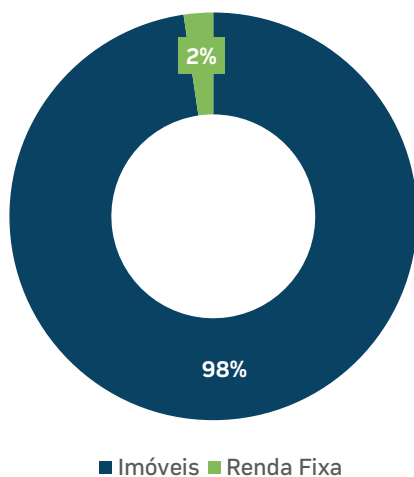


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

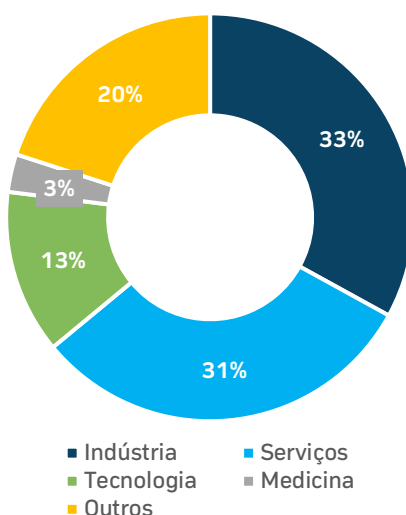
DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA (% de Ativos)



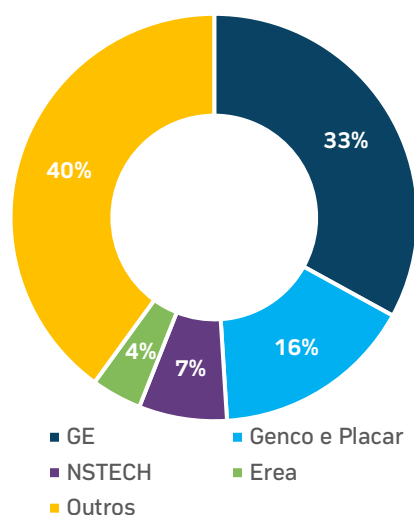
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	19,139 m²	43,1%*

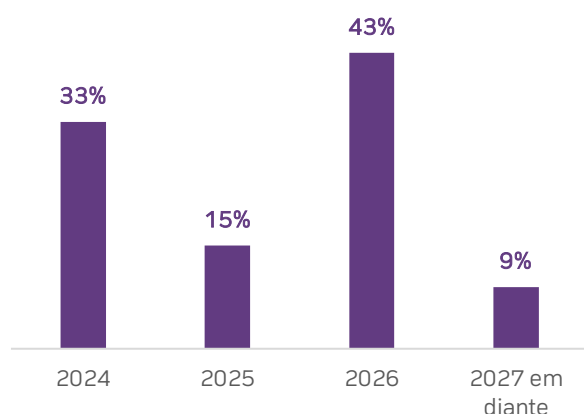
*Considera áreas vagas e conjuntos em fase de obras de responsabilidade do Fundo.

Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

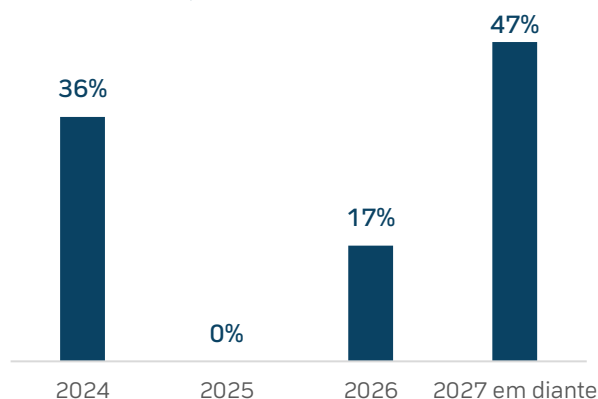
(% da Renda Imobiliária)



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

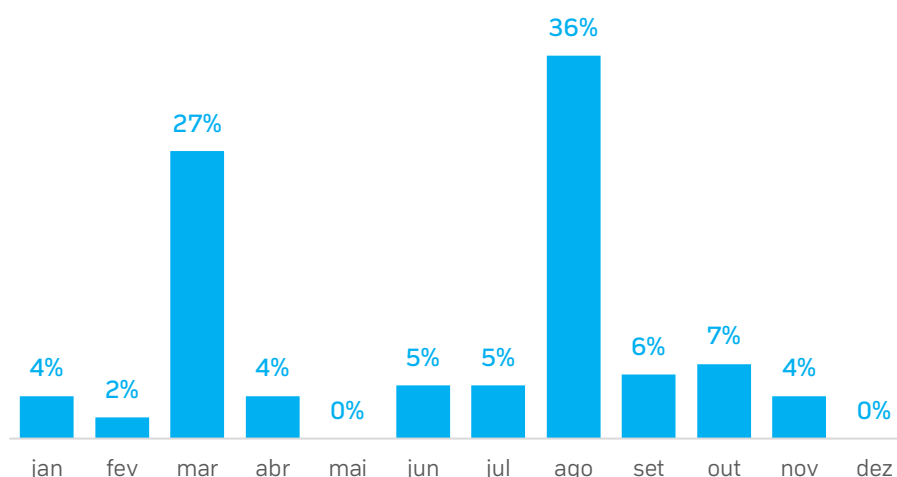
(% da ABL Locada)



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 (97,67% DA CARTEIRA)

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 37,99%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 19.139 m ²
---------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

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.

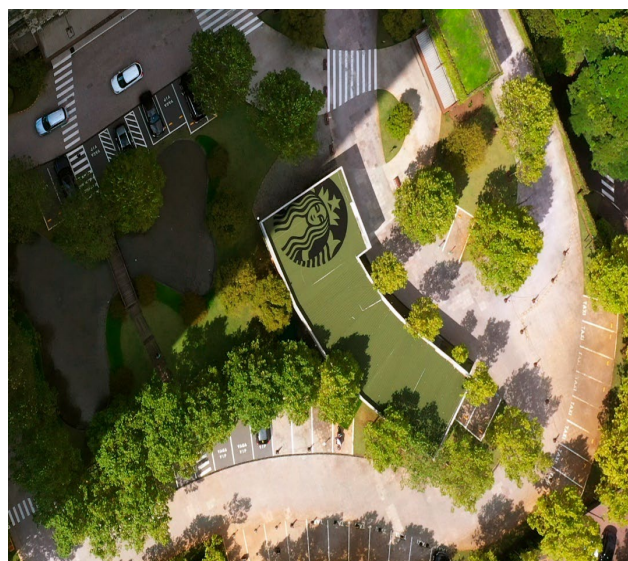
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento 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 às 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 maciços
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/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 - 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
Carga de Piso	300 kgf/m2
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 **29 de abril de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 26,98% (vinte e seis inteiros e noventa e oito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 27% (vinte e sete por cento) de votos favoráveis; 0,0003% (três décimos de milésimos por cento) de votos desfavoráveis; e 0,01% (um centésimo por cento) de abstenções.

Em **28 de março de 2024**, 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 2024 ("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 2023.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. 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. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br