

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



SETEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
ED. CONTINENTAL TOWER	16
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	20



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\$ 71,84

COTA DE MERCADO

R\$ 63,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 198 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.140.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

994

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: setembro-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em setembro finalmente tivemos a definição da mudança na política monetária tanto do Banco Central americano (FED) quanto do Banco Central do Brasil (BCB). O FED decidiu cortar os juros depois de 54 meses e começou o seu ciclo de afrouxamento monetário com um corte de 0,50%, visto de maneira positiva pelos mercados no exterior, que reagiram com confiança na espera de que o FED consiga fazer esse ajuste de forma suave, evitando que a economia entre em um processo recessivo. A maioria dos analistas espera que tenhamos mais dois cortes em 2024 nas duas últimas reuniões do FED e mesmo a continuidade dos cortes em 2025, com o fim do ciclo de baixa de juros, deixando a taxa básica americana entre 3,50% e 4,00%.

Indo na direção contrária, o Comitê de Política Monetária do BCB (COPOM), decidiu em sua reunião de 18 de setembro iniciar um ciclo de aperto monetário, subindo a taxa de juros em 0,25% e deixando claro na ata da reunião que promoverá mais aumentos nos seus próximos encontros. Embora esperada e construída em diversos depoimentos, entrevistas e comentários desde abril, essa alta provocou uma reação negativa dos mercados, com o dólar voltando a subir e as ações e demais ativos de renda variável, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), caindo de forma acentuada, inclusive entrando no campo negativo no acumulado do ano.

Como já expressamos em cartas anteriores, acreditamos que o BCB erra ao perseguir uma meta de inflação inalcançável de 3% e com isso prejudica o crescimento da economia. Não temos dúvidas que teremos em breve números que vão demonstrar que a economia deve desacelerar nesses últimos meses do ano. Parece claro que o endereçamento das questões fiscais dentro do governo poderia ser mais responsável, também é claro que certas despesas foram tratadas como extra teto, passando uma percepção negativa em relação aos compromissos do governo central e da fragilidade do arcabouço fiscal.

Sabemos que a inflação deve subir um pouco nos próximos meses em função da alta dos preços dos alimentos, por atrasos e quebras de safra por conta da seca fora do comum de 2024, e da alta dos preços dos derivados do petróleo, devido à intensificação da guerra no Oriente Médio e a possível entrada do Irã de forma efetiva no conflito. No entanto, nenhum desses problemas gera inflação de demanda, ou seja, subir os juros não vai baixar o preço dos alimentos ou do petróleo. São choques exógenos que são absorvidos ao longo dos meses e depois se encerram.

Promover um ciclo de aumento de juros de 200bps, levando a SELIC para 12,50%, como os mercados têm precificado, será fatal para o nosso crescimento futuro e aumentará muito o nosso déficit nominal, em função do aumento do custo da dívida. A questão que fica é: se a meta de inflação fosse 3,75% e a banda fosse de 0,75% será que o mercado estaria apostando em uma SELIC de 12,50% ou mais? Sabemos, apenas para deixar claro, que quem define a meta de inflação é o Conselho Monetário Nacional, com a participação dos Ministérios da Fazenda e Planejamento, além do BCB, e que perdemos essa possibilidade de alteração no meio do ano, mas acreditamos que o governo tem que rever esse compromisso o mais rápido possível.

Fato positivo do mês foi a alta de nota que a agência de rating Moody's deu para o Brasil, nos deixando na vizinhança de uma classificação de grau de investimento que perdemos há quase dez anos. Também positivo foram os números da taxa de desemprego no Brasil, que caíram para 6,60% da população, nível mais baixo da série iniciada em janeiro de 2012.

Com esse movimento de liquidação de posições que veio após a decisão do COPOM, principalmente depois da divulgação da ata dessa reunião, os preços de ações e FIIs estão chegando a níveis muito descontados, principalmente os FIIs.

Vários fundos têm negociado com descontos da ordem de 20%, sendo que seus ativos seguem com excelente ocupação e muitas vezes precificados muito abaixo do custo de reposição. Sabemos o quanto é difícil assistir os ativos que investimos serem marcados para baixo semana após semana, mas acreditamos muito nos fundamentos do mercado.

Aqueles que puderem segurar suas posições serão recompensados e para os que podem aumentar sua exposição em FII recomendamos fortemente que o façam. Estamos em um momento parecido com aquele visto em 2015/2016, o melhor ponto de compra para FII da história, mas muito longe da forte recessão que atravessamos naquele período.



Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em agosto e setembro, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	ago/24	set/24	2024
Ibovespa	6,54%	-3,08%	-1,77%
IFIX	0,86%	-2,58%	-0,16%
Dólar (R\$ / U\$)	-0,10%	-3,68%	12,53%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+2 bps	+98 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZIZAÇÃO E LOCAÇÕES

O Fundo encerrou o mês de setembro com oito negociações em andamento para os andares reconfigurados, sendo cinco novas ocupações e duas expansões de contratos existentes. Entre esses, dois estão em fase de discussão de minuta, técnica e elaboração de test fit. As demandas ativas somam 1.472,81 m².

No fechamento de setembro, considerando os cinco andares reformados, existem vinte e quatro conjuntos com contratos de locação assinados, sendo cinco deles em fase de obras, de modo que as chaves ainda não foram entregues. Eles totalizam 6.810,11 m², representam 69% da área dos pavimentos reconfigurados e 36% da área locável do Fundo.

Em setembro ocorreu a devolução dos conjuntos 507 e 608, que totalizam 510,82 m² de área locável. A locação do conjunto 608 era provisória e o locatário passou a ocupar o conjunto 204 também em setembro, com área locável de 311,10 m². Dessa forma, a área locada dos pavimentos reconfigurados passará a ser 5.544,87 m², que representam 56% da área dos pavimentos reconfigurados e 29% da área locável do Fundo.



Com relação aos andares que permanecem na configuração original, o Fundo firmou contrato de locação de parte do 11º andar, com prazo de 120 meses e 612,67 m², que representa 3,20% da área locável do Fundo. Após o início dessa locação e considerando apenas os cinco andares na configuração padrão, o Fundo terá uma ocupação de 46%, área representada por dois de cinco andares originais.

Andares Remodelados		Andares Originais	
5 andares	1º, 2º, 3º, 5º e 6º	5 andares	4º, 9º, 10º, 11º e 12º
Unidades	40	Unidades	10
Área Total (m2)	9.923,20	Área Total (m2)	9.216,12
Unidades Locadas	19	Unidades Locadas*	9º, 10º e 11º (parte)
Área Locada (m2)	6.810,11	Área Locada (m2)	4.238,95
Aluguel Médio (R\$/m2)	102,60	Aluguel Médio (R\$/m2)	75,03

Considerando os dez andares de propriedade do Fundo, a rescisão comunicada e nenhuma nova locação, a vacância atingirá 42%.

CJCT	
10 andares	1º ao 6º e 9º ao 12º
Área Total (m2)	19.139,32
Área Locada (m2)	11.049,06
Aluguel Médio (R\$/m2)	92,02

PERSPECTIVAS

O Fundo encerrou o mês de setembro-24 com 48,9% de vacância física, considerando os contratos de locação assinados, representada por dois andares tipo, parte de um andar tipo e 24 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\$ 0,14 por cota. Considerando a locação de 100% das áreas vagas pelas médias dos aluguéis praticados para os andares remodelados e andares originais, é esperado um resultado de aproximadamente R\$ 0,48 por cota.

Atual		Potencial	
Receita Imobiliária Atual	1.038.362	Receita Imobiliária Potencial	1.681.077
Despesas Vagos	(444.513)	Despesas Vagos	-
Despesas FII	(159.375)	Despesas FII	(159.375)
FFO	434.474	FFO	1.521.702
R\$/COTA	0,14	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, assim como três conjuntos modelo já mobiliados, foram entregues no primeiro trimestre de 2022. A configuração final desses andares apresenta 16 conjuntos, dos quais hoje 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 paralelo à segunda obra de divisão de andares, houve também uma segunda etapa de instalação de mais três conjuntos modelo, concluídas em agosto de 2023. O projeto desses contou 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.

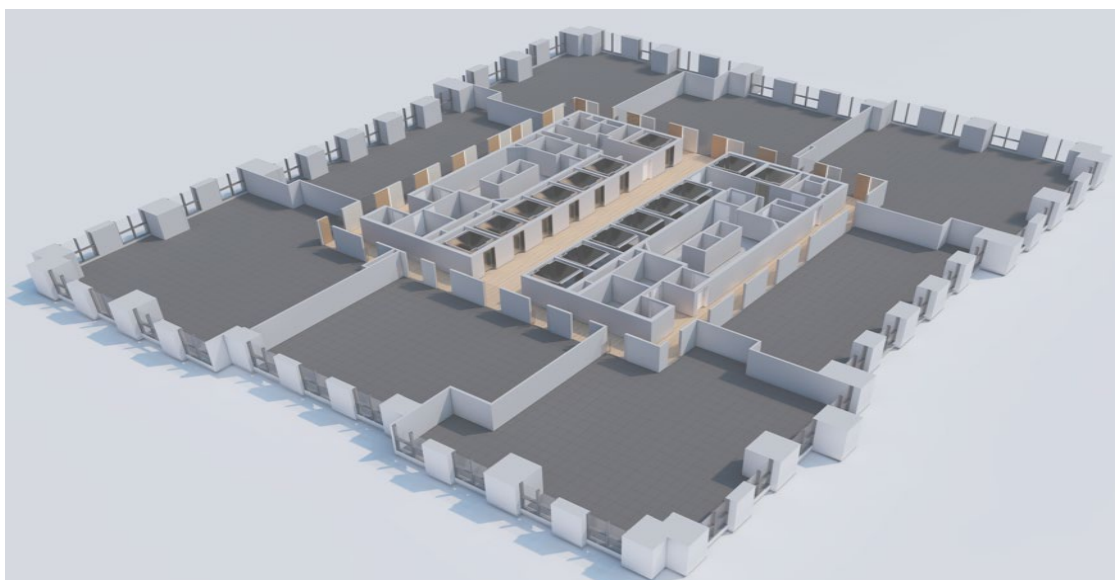
Os três últimos pavimentos reconfigurados já possuem catorze, do total de vinte e quatro, conjuntos locados.

Em junho de 2024, foram firmados 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. Uma das obras foi finalizada em setembro e a outra será finalizada em outubro, com início da vigência da locação a partir da respectiva entrega dos conjuntos prontos.

Em setembro de 2024 foi firmado mais um contrato de locação turn key, que por sua vez contempla a área de três conjuntos integrados. Para este caso, a negociação da obra se encontra em fase final de definição de escopo e orçamento. Após a assinatura do contrato de obra, estão previstos três meses até a entrega do conjunto e consequente início da vigência da locação.

A equipe técnica estuda hoje mais dois novos contratos em formato turn key. Ambos se encontram em fase de aprovação de layout para, na sequência, seguir para orçamento.

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



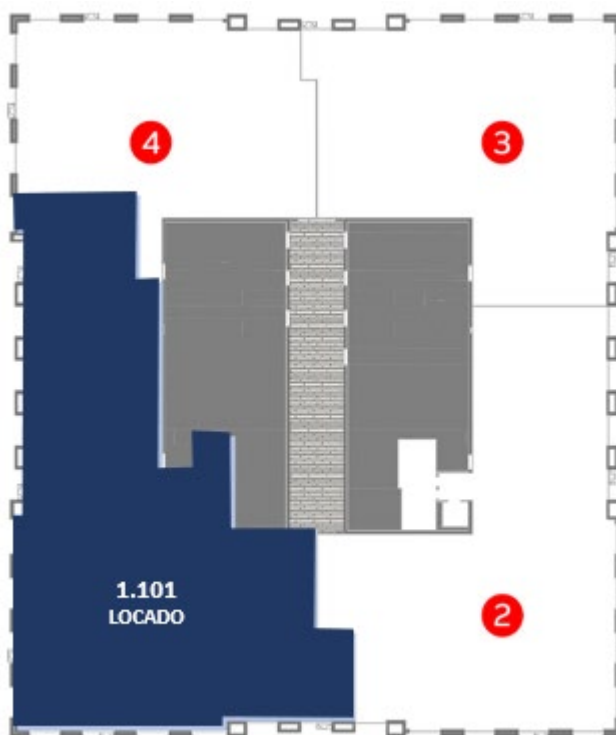
11º ANDAR

Em setembro de 2024, com a assinatura do contrato de locação parcial para o 11º andar, foi inaugurada uma nova estratégia de subdivisão de pavimento em quatro conjuntos.

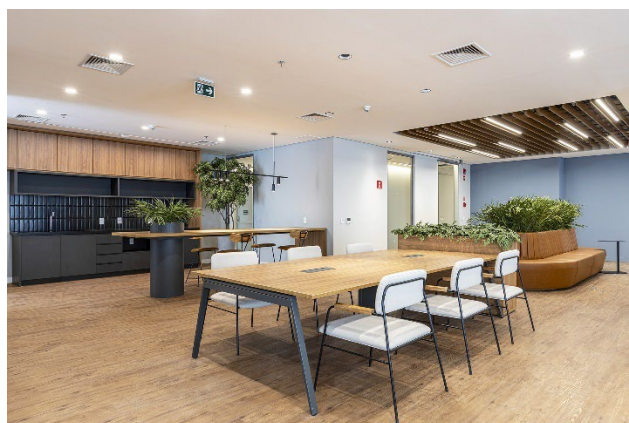
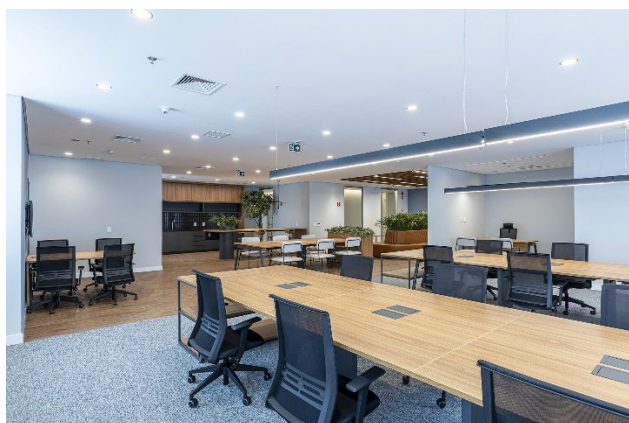
Neste caso, foi firmado um contrato de locação no formato open space, no qual a obra de divisão do respectivo conjunto será feita sob responsabilidade do locatário. Para viabilizar essa implantação, o Fundo atua no suporte técnico e realiza aprovação prévia dos projetos antes da execução da obra, de forma a assegurar as premissas adequadas para divisão da infraestrutura do andar, considerando a nova interface entre os conjuntos definidos nesse layout de compartimentação.

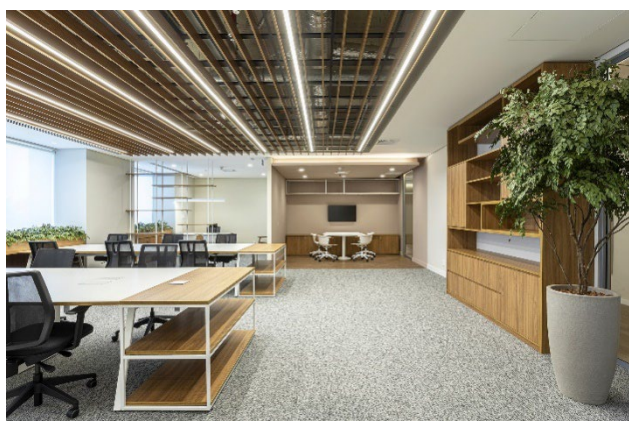
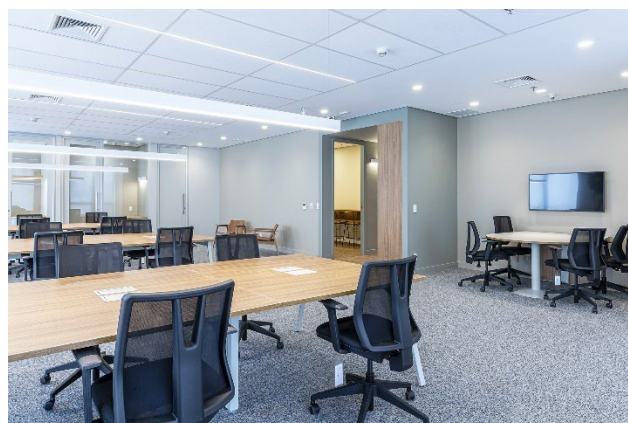
Além do foco na comercialização, a equipe técnica do Fundo atua diretamente no dia a dia operacional dos andares subdivididos, configurando um suporte permanente aos locatários. Essa atuação do Fundo envolve desde demandas de pós-obra, até a orientação e fiscalização a respeito de manutenções preventivas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

Há também uma interface bastante ativa do Fundo junto à administração do Condomínio, seja para questões de infraestrutura, como de operação e serviços oferecidos aos usuários. No quarto trimestre de 2024, o Fundo participará das discussões sobre o planejamento e previsão orçamentária do Condomínio para 2025.

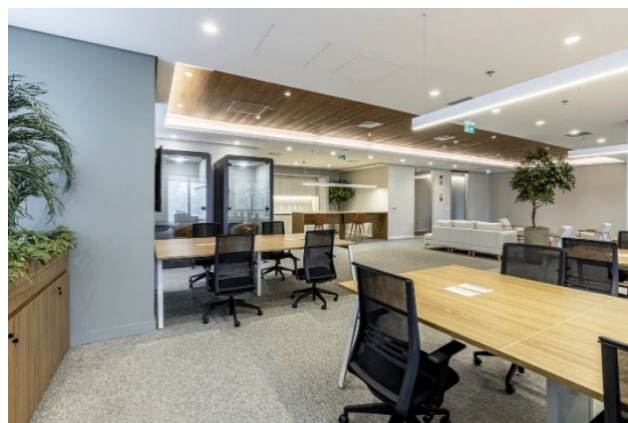
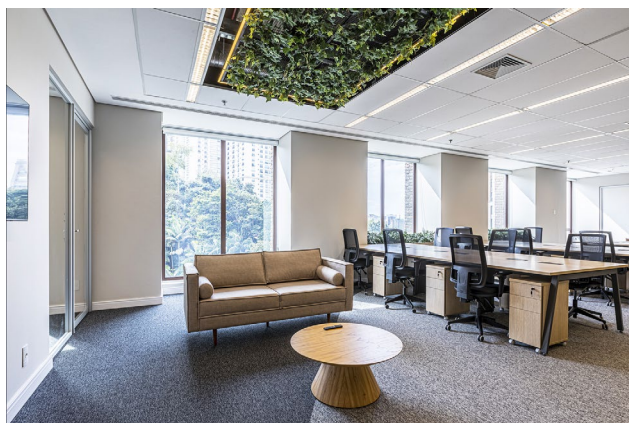


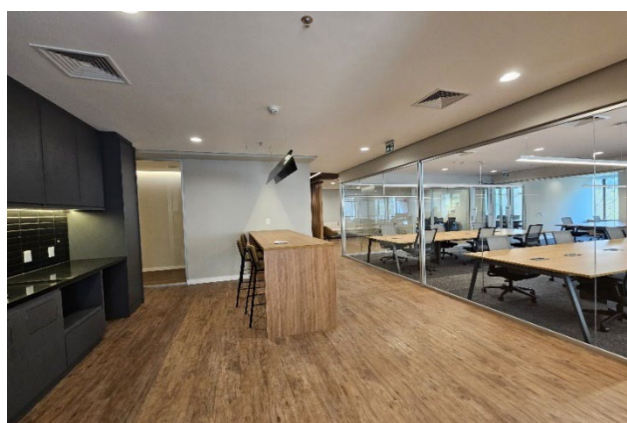
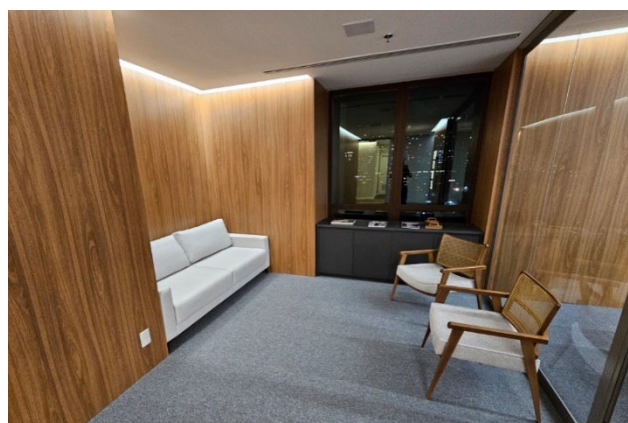
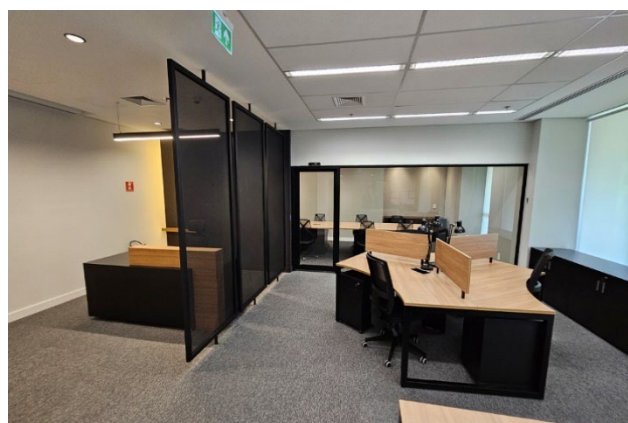
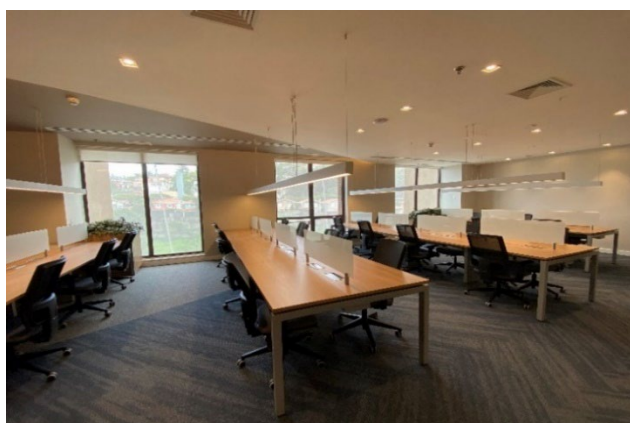
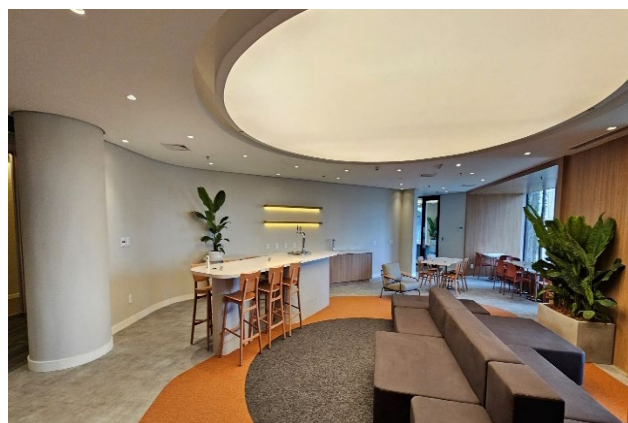
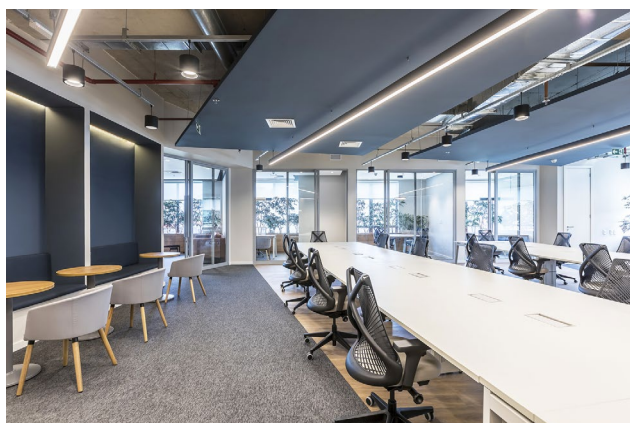
CONJUNTOS MODELO





OBRAS TURN KEY







DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

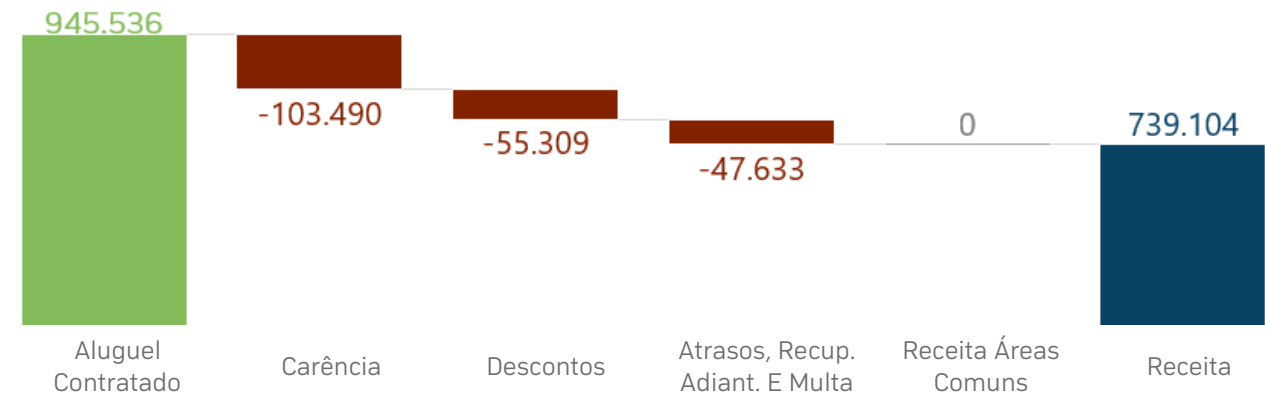
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,09 por cota referente ao mês de setembro de 2024, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de outubro de 2024, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2024.

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	setembro-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	739.104	0,24	2.683.868	0,28
Receitas de Locação	739.104	0,24	2.683.868	0,28
Receitas de Áreas Comuns	-	-	-	-
Outras Receitas	78.896	0,03	145.990	0,02
Fundos de Renda Fixa	5.241	0,00	12.851	0,00
Rendimento LCI	73.655	0,02	133.139	0,01
Total de Receitas	818.000	0,26	2.829.858	0,30
Total de Despesas	(635.097)	(0,20)	(1.730.078)	(0,18)
Despesas Operacionais	(149.594)	(0,05)	(322.546)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(485.503)	(0,15)	(1.407.532)	(0,15)
Resultado Operacional	182.903	0,06	1.099.780	0,12
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
Resultado Total	182.903	0,06	1.099.780	0,12
Rendimento CJCT	282.600	0,09	847.800	0,09

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 (SETEMBRO/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 setembro 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\$ 4.156.340,97 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%.

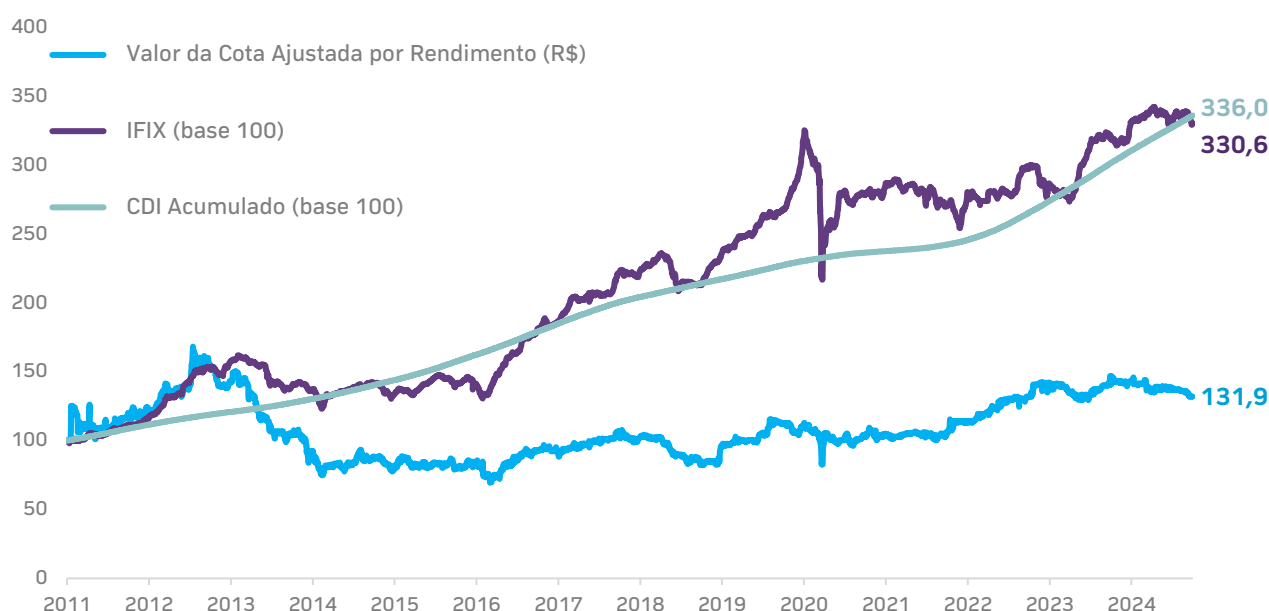
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)	setembro-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	63,00	70,00	72,00	100,00
Renda Acumulada	0,14%	1,94%	2,33%	44,52%
Ganho de Capital Líq.	-5,41%	-14,87%	-17,24%	-19,34%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-5,27%	-13,09%	-15,10%	38,73%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-47,80%	-16,98%	-15,10%	2,42%
% CDI Líquido	-	-	-	21,03%
Retorno Total Bruto	-5,3%	-12,9%	-14,9%	25,2%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	N/A*
% do IFIX	-	-	-	N/A*

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática. *Não havia IFIX na data de início do Fundo.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em janeiro de 2011.



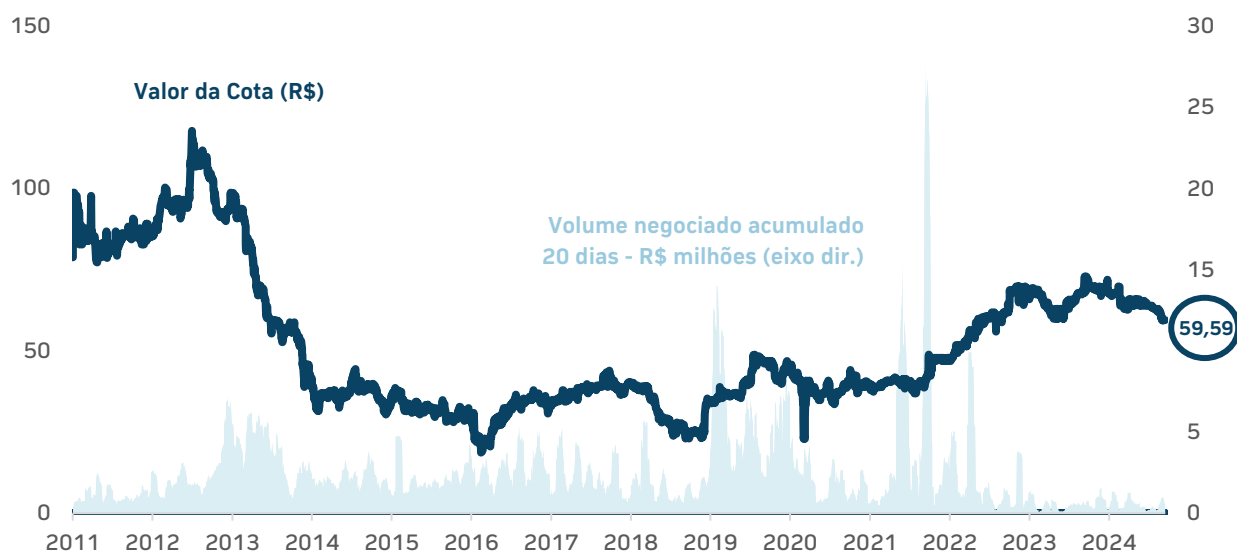
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 59,59, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 187 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 71,81. No mês de setembro-24, o Fundo esteve presente em 90% dos pregões da B3.

Negociação B3	setembro-24	2024	12 meses
Presença em pregões	90%	80%	81%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,6	5,5	7,8
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	2,8%	3,8%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

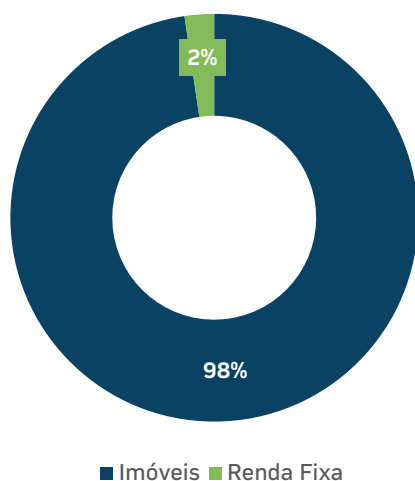


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

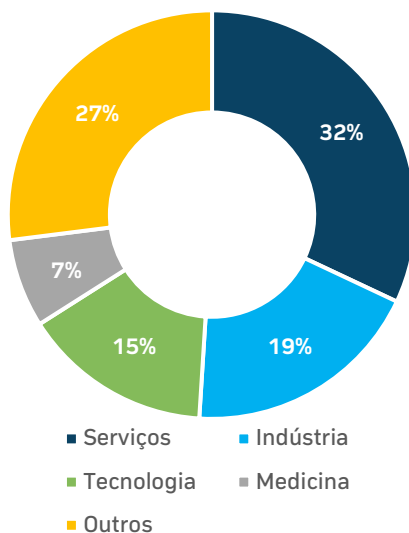
DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



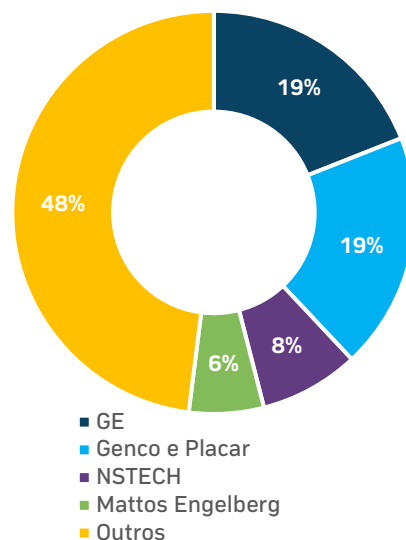
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

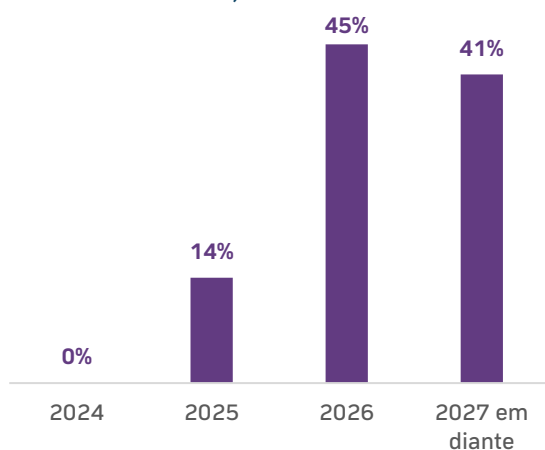
Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
1	19,139 m ²	58%*

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

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

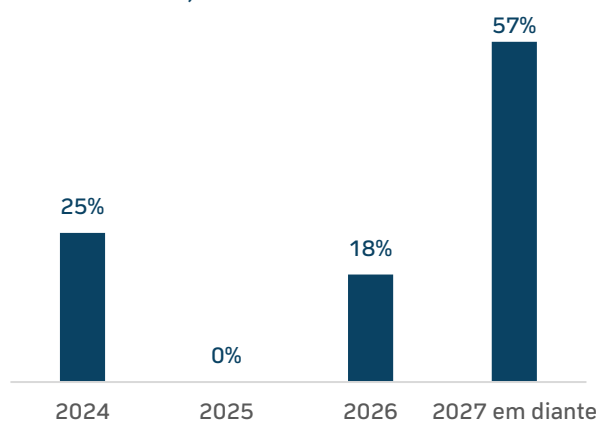
(% da Renda Imobiliária)



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

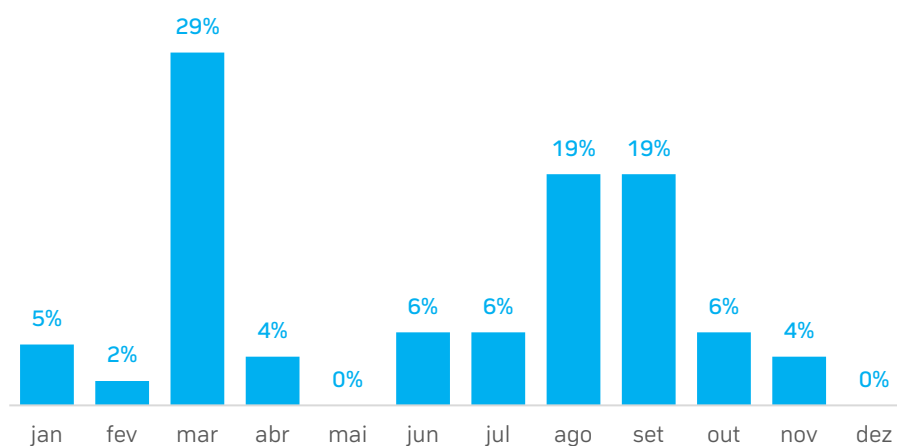
(% da ABL Locada)



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 (98,08% 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.

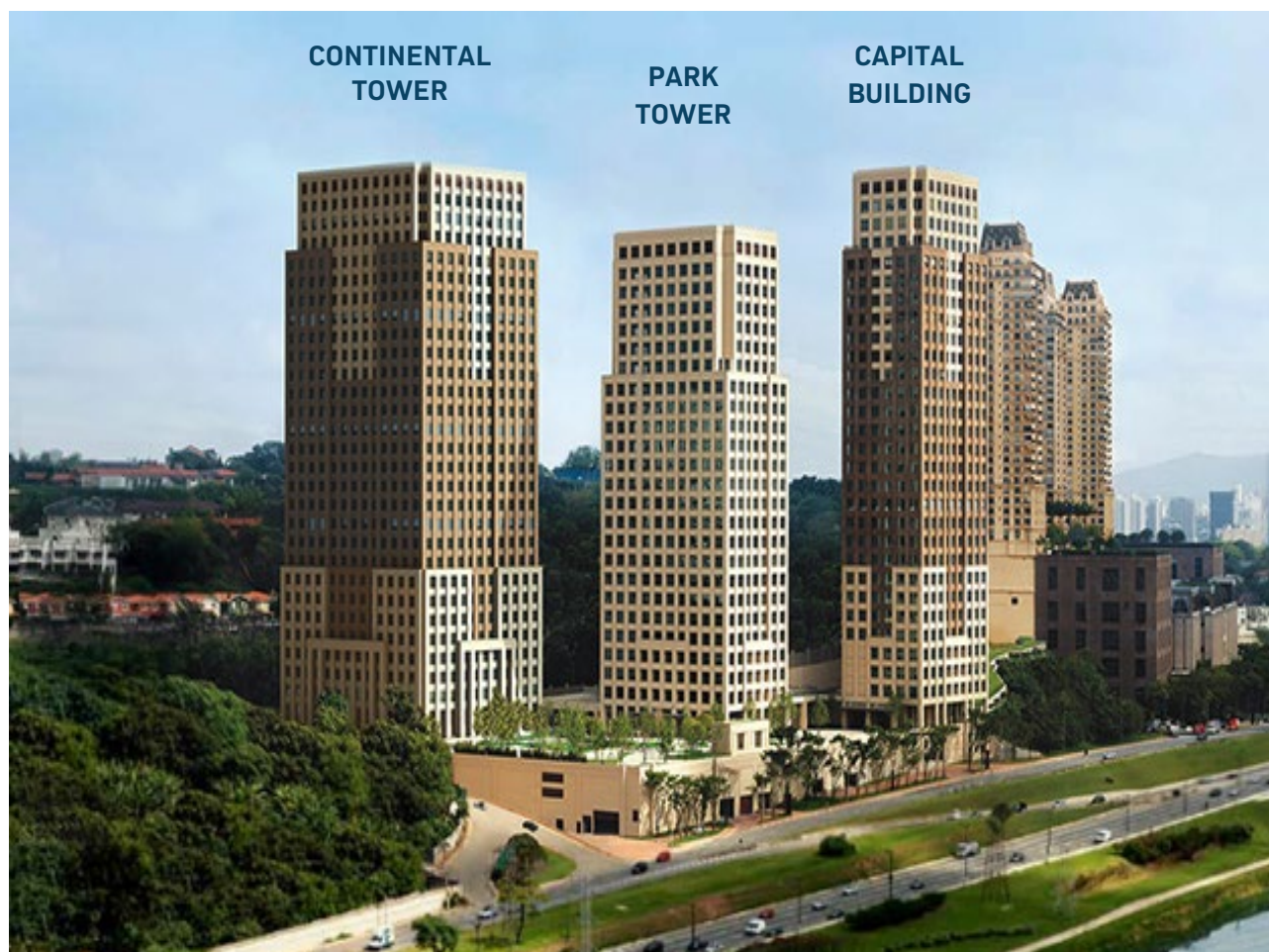
A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Starbucks, ampla área verde, além de acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um business center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento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