

Cidade Jardim Continental Tower FII

CJCT11



MAIO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
ED. CONTINENTAL TOWER	14
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	17
DOCUMENTOS	18



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\$ 73,94

COTA DE MERCADO

R\$ 65,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 207,2 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.140.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

781

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: maio-26.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No mês de maio de 2026, o Fundo firmou um contrato de locação para um conjunto com área locável de 309,38 m², equivalente a 1,62% da área locável do Fundo. O contrato teve início em 1º de junho de 2026 e possui prazo de vigência de 60 meses.

Ainda no mês de maio, o Fundo celebrou o distrato de dois contratos de locação, cujos espaços já contam com propostas em estágio avançado de negociação. Os proponentes são atuais locatários do Fundo.

As demandas por visitas seguem constantes, e a equipe de gestão, em conjunto com os parceiros contratados, permanece ativa na prospecção de potenciais ocupantes para o imóvel.

No fechamento de maio, considerando os cinco andares reformados, há trinta e três conjuntos locados, totalizando 8.052,59 m². Essa área corresponde a 81% dos pavimentos reconfigurados e 42% da área locável total do Fundo.



Tendo em vista os cinco andares na configuração padrão, a área locada totaliza 5.439,42 m², o que representa 59% dos pavimentos originais e 28% da área locável total do Fundo.

A taxa de ocupação atual do Fundo é de 70%.

A seguir, são apresentados a vacância e o aluguel médio contratado referentes ao fechamento da competência do mês de maio e respectivo impacto no caixa de maio.

Andares Remodelados		
5 Andares	1º, 2º, 3º, 5º e 6º	
Unidades	40	
Área Total (m2)	9.923,20	
Unidades Locadas	32	
Área Locada (m2)	8.052,59	81%
Aluguel Médio (R\$/m2)	111,62	

Andares Originais		
5 Andares	4º, 9º, 10º, 11º e 12º	
Unidades	10	
Área Total (m2)	9.216,12	
Andares Locados*	9º, 10º e 11º	
Área Locada (m2)	5.439,42	59%
Aluguel Médio (R\$/m2)	86,76	

Considerando os dez andares de propriedade do Fundo e a nova locação do Fundo, no mês de junho de 2026, a vacância atingirá 28%.

Todos Andares CJCT		
10 andares	1º ao 6º e 9º ao 12º	
Área Total (m2)	19.139,32	
Área Locada (m2)	13.492,01	70%
Aluguel Médio (R\$/m2)	101,60	

O valor de Aluguel Médio (R\$/m²) não considera descontos e carências.

PERSPECTIVAS

O Fundo encerrou o mês de maio-26 com 30% de vacância física.

Os contratos de locação vigentes, descontadas as despesas imobiliárias correntes do Fundo referentes às áreas vagas e financeiras, produzem um resultado de aproximadamente R\$ 0,29 por cota. Considerando a locação de 100% das áreas vagas, com base nos aluguéis atualmente contratados e no valor de aluguel potencial esperado para as unidades vagas, é estimado um resultado de aproximadamente R\$ 0,58 por cota.

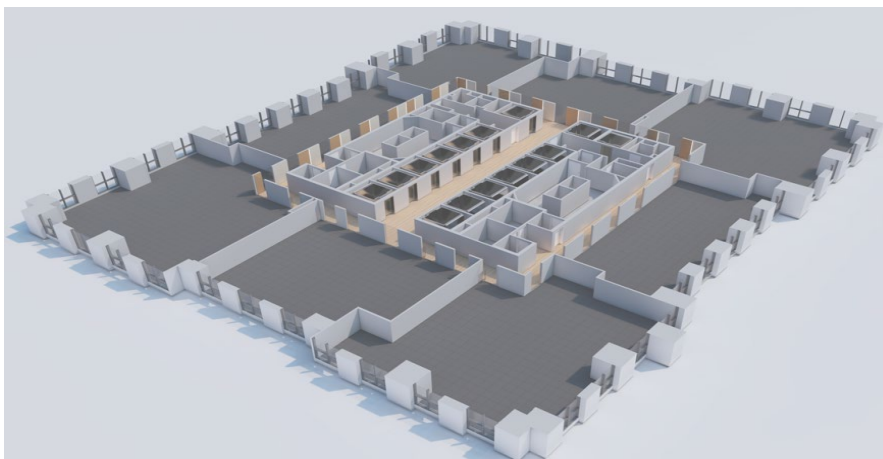
Atual		Potencial	
Receita Imobiliária	1.343.921	Receita Imobiliária	1.989.533
Aluguel Contratado	1.370.794	Aluguel Contratado	1.919.533
Descontos e Carências	(96.873)	Descontos e Carências	-
Receita de Área Comum	70.000	Receita de Área Comum	70.000
Despesas Vagos	(282.366)	Despesas Vagos	-
Despesas FII	(159.375)	Despesas FII	(159.375)
FFO	902.181	FFO	1.830.158
R\$/COTA	0,29	R\$/COTA	0,58

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 do edifício Continental Tower a partir da subdivisão dos dois conjuntos originais de cada andar em oito conjuntos menores, de modo a trazer novas possibilidades de ocupação e atender ao perfil das empresas que buscam espaços na região, reposicionando o ativo no mercado. Detalhes sobre os andares reconfigurados, locações envolvendo investimento em obras turn key e respectivo ritmo de ocupação podem ser encontrados nos relatórios anteriores em nosso site.

No momento, o Fundo negocia locações em formato open space, sem envolver investimento em benfeitorias internas. Nesses casos, a equipe técnica dispõe de suporte aos locatários para orientar sobre melhores práticas de implantação, com base na experiência adquirida com as obras contempladas pelos contratos de locação turn key feitos anteriormente.



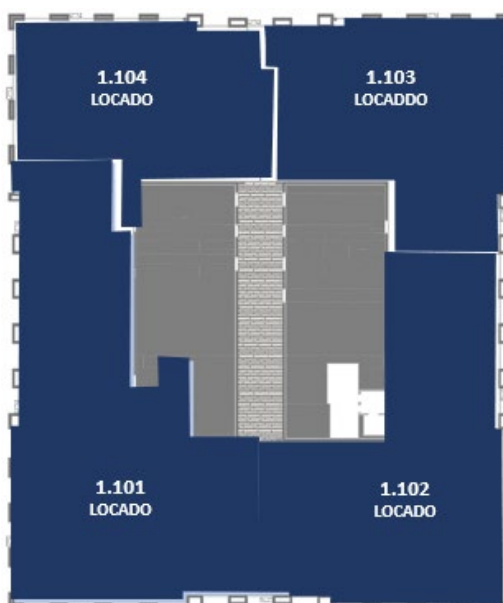
Além do foco na comercialização, a equipe técnica do Fundo também realiza uma interface bastante ativa junto à administração do Condomínio, seja para questões de infraestrutura, operação ou serviços oferecidos aos usuários.

Ao longo do primeiro trimestre de 2026 foram definidas as prioridades de investimentos e melhorias para o empreendimento no curto a médio prazo, com foco na agregação de valor ao imóvel. Os temas mais avançados já foram apresentados e discutidos em Assembleia Geral de Condomínio realizada em março, tendo sido aprovados investimentos para retrofit do piso de circulação de veículos no térreo e atualização da automação para o sistema de ar-condicionado.

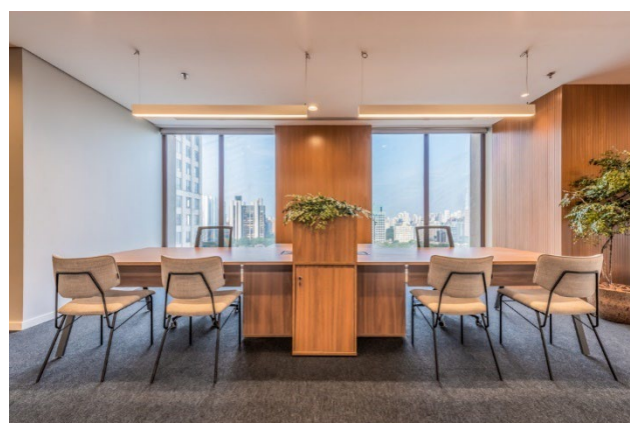
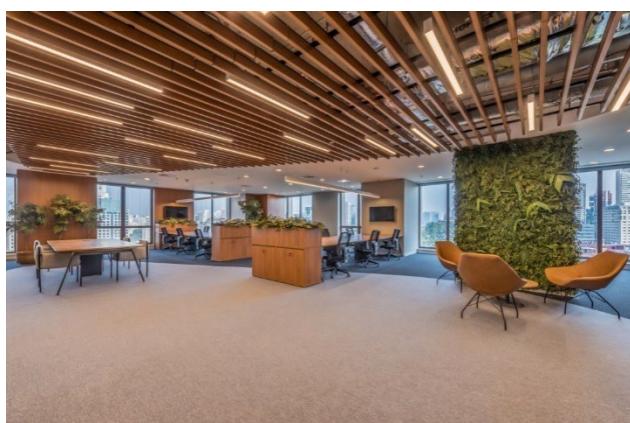
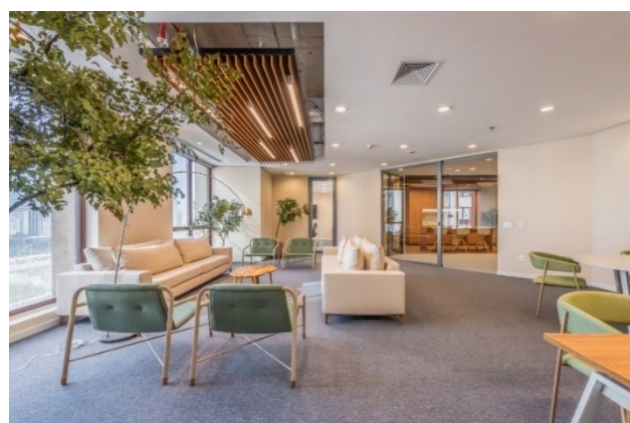
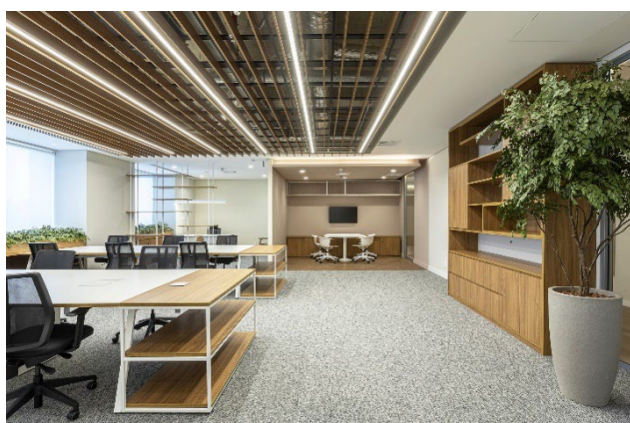
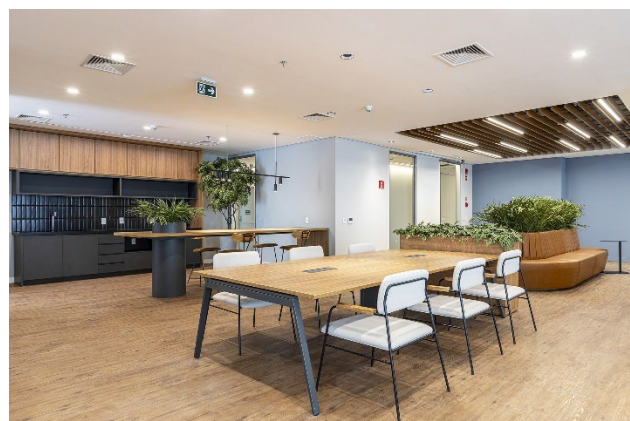
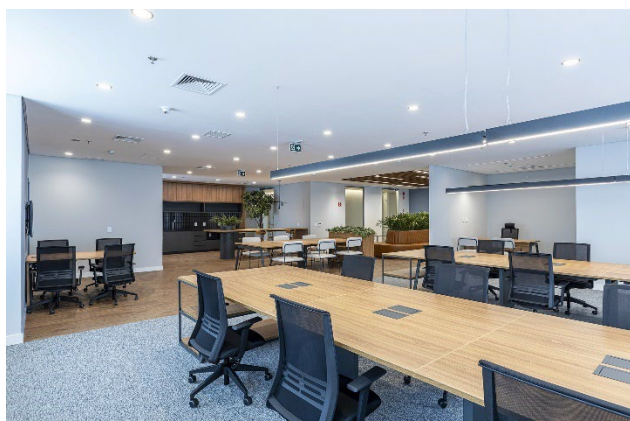
11º PAVIMENTO

Em setembro de 2024, foi implantada a estratégia de subdivisão do 11º pavimento em quatro conjuntos. O contrato do conjunto 1101 foi firmado considerando o formato open space da laje, sendo que a obra de divisão do respectivo conjunto ficou sob responsabilidade do locatário. Para viabilizar essa implantação, o Fundo atuou de maneira bastante próxima ao locatário para alinhamentos técnicos, a fim de assegurar as premissas adequadas para divisão da infraestrutura. Em abril de 2025 foi locado o conjunto 1102 e em setembro de 2025 o conjunto 1104, ambos no mesmo formato para a subdivisão do pavimento. Por fim, no mês de novembro de 2025, o Fundo firmou contrato para locação do conjunto 1103, cuja vigência já se iniciou em janeiro de 2026.

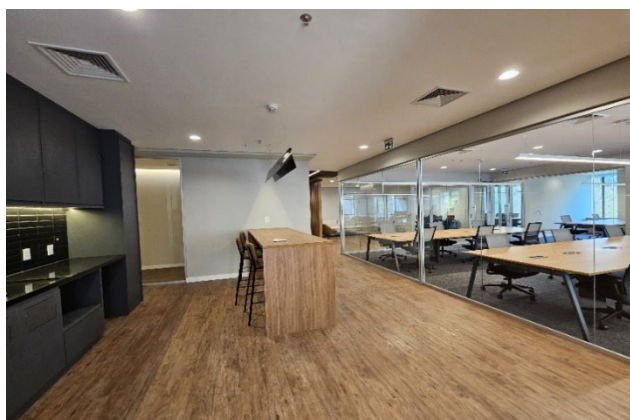
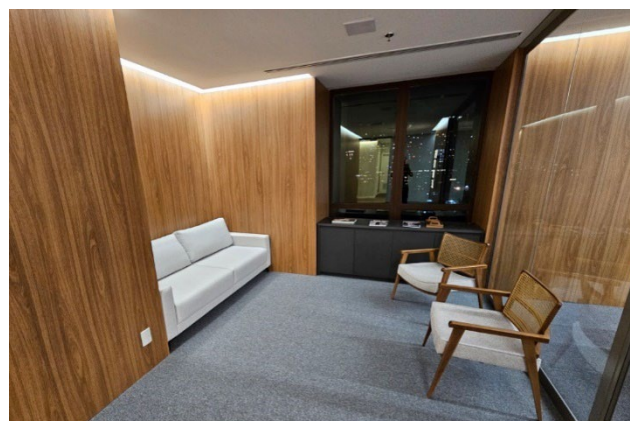
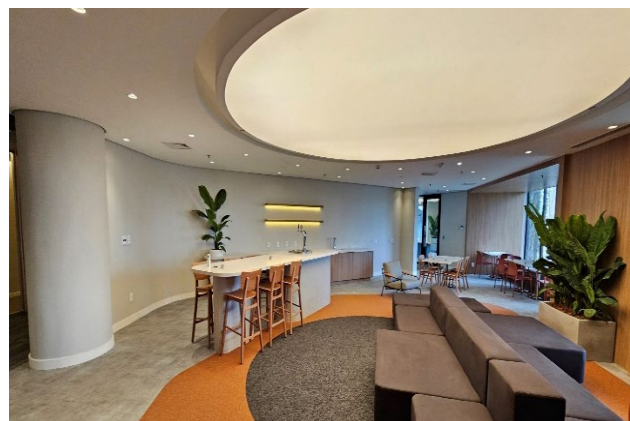
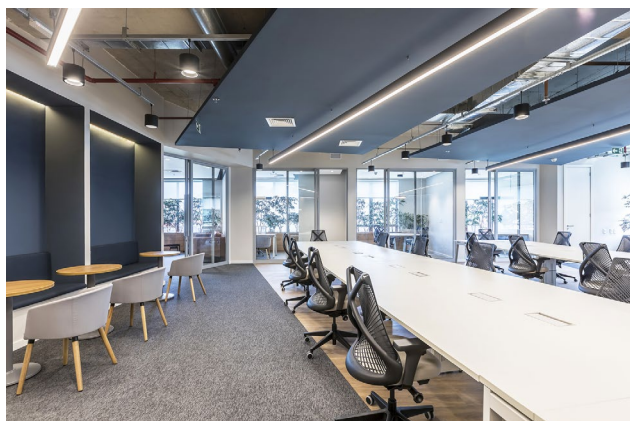
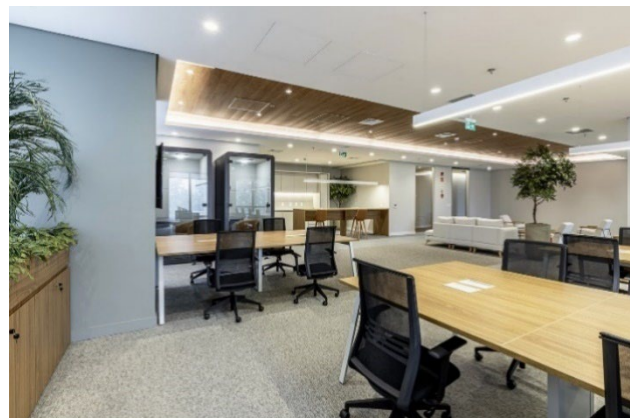
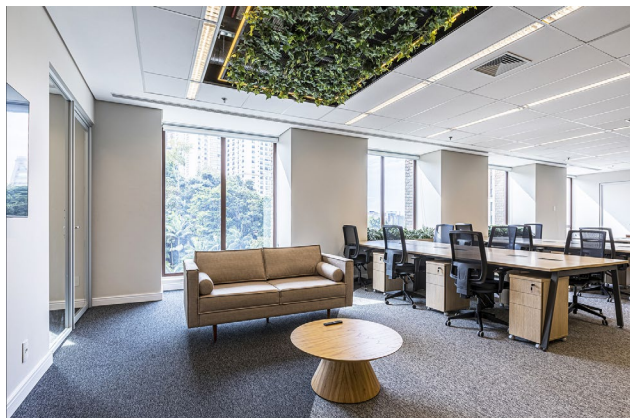
Após 16 meses, portanto, do início da estratégia de subdivisão em quatro conjuntos, o pavimento se encontra 100% locado. O Fundo prospecta soluções semelhantes para as demais áreas vagas do edifício.



CONJUNTOS MODELO



OBRAS TURN KEY



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

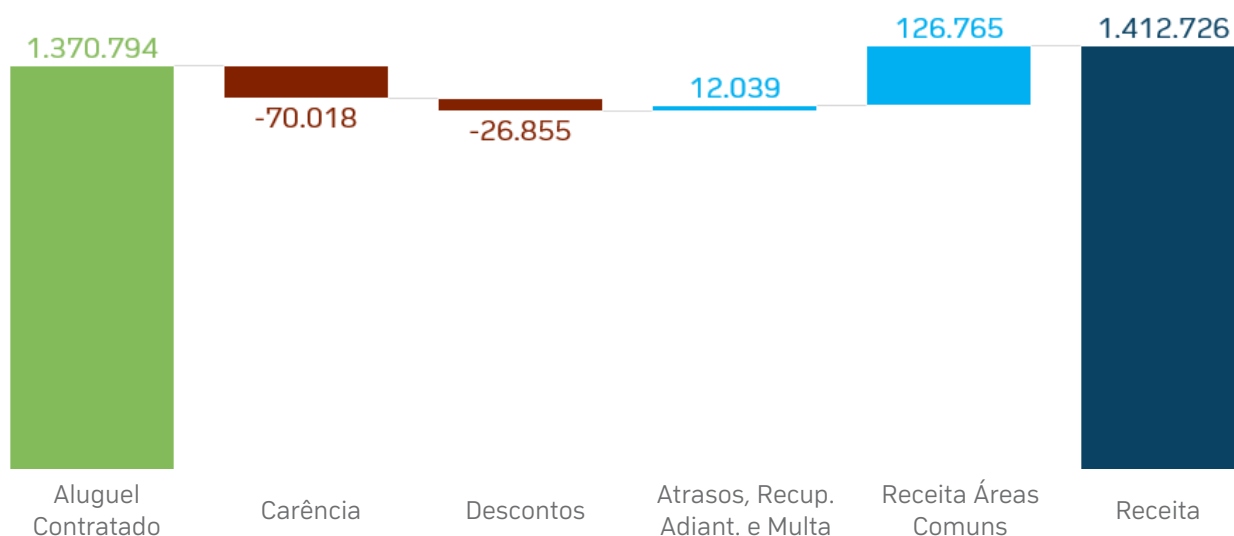
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,24 por cota referente ao mês de maio de 2026, considerando as 3.140.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de junho de 2026, aos detentores de cotas em 29 de maio de 2026.

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	Maio-26	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.412.726	0,45	7.002.014	0,45
Receitas de Locação	1.285.960	0,41	6.395.186	0,41
Receitas de Áreas Comuns	126.765	0,04	606.828	0,04
Outras Receitas	7.156	0,00	22.755	0,00
Fundos de Renda Fixa	7.156	0,00	22.755	0,00
Total de Receitas	1.419.882	0,45	7.024.769	0,45
Total de Despesas	(619.224)	(0,20)	(2.334.223)	(0,15)
Despesas Operacionais	(290.034)	(0,09)	(707.183)	(0,05)
Despesas Imobiliárias	(329.190)	(0,10)	(1.627.040)	(0,10)
Resultado Operacional	800.658	0,25	4.690.546	0,30
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
Resultado Total	800.658	0,25	4.690.546	0,30
Rendimento CJCT	753.600	0,24	3.768.000	0,24

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 (CAIXA MAIO/26)



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 maio de 2026, a receita de área comum do Continental Tower não ficou retida no caixa do condomínio.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 992.363,09 em 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%.

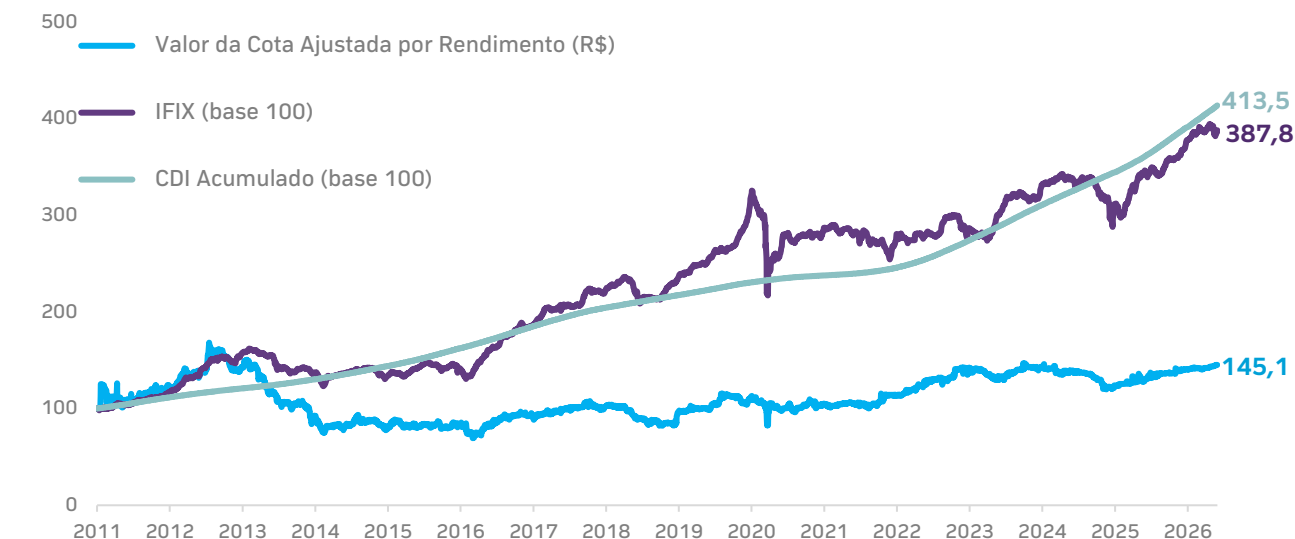
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, 12 meses atrás e valor da cota inicial do Fundo, em 28 de dezembro de 2010 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como 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\$)	maio-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	65,00	63,99	57,00	78,93
Renda Acumulada	0,37%	2,16%	5,12%	61,51%
Ganho de Capital Líq.	1,22%	2,50%	12,62%	10,29%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,59%	4,02%	18,18%	56,99%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	22,00%	10,35%	18,26%	2,98%
% CDI Líquido	174%	84%	146%	23,63%
Retorno Total Bruto	1,9%	5,3%	20,9%	71,8%
IFIX	-1,3%	2,7%	12,0%	N/A*
% do IFIX	-	195%	174%	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.



LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 65,99, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 207,2 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 73,94. No mês de maio-26, o Fundo esteve presente em 45% dos pregões da B3.

Negociação B3	maio-26	2026	12 meses
Presença em pregões	45%	50%	61%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,6	15,0	90,6
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	7,6%	47,0%

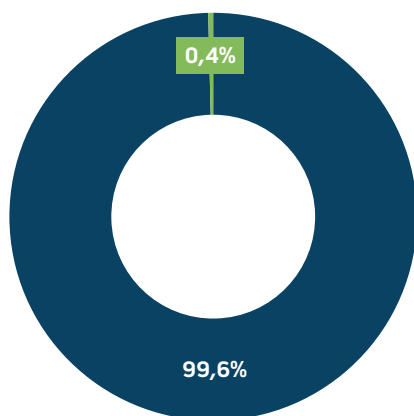
Fonte: Hedge / B3 / Economática.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

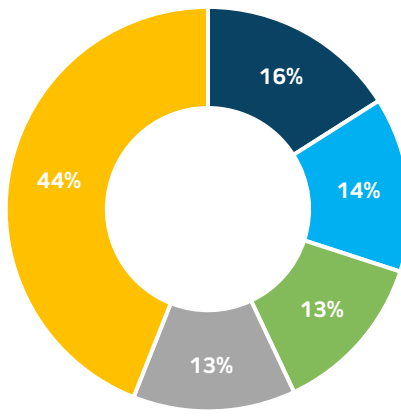
DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge.

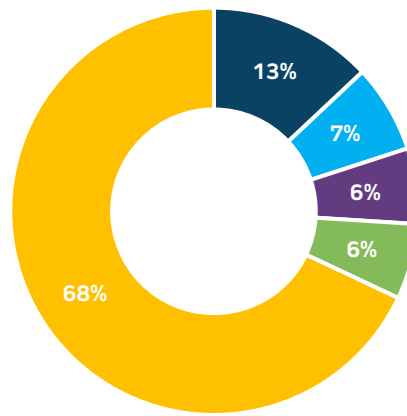
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



■ Financeiro ■ Tecnologia
■ Indústria ■ Serviços
■ Outros

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS
(% da ABL Locada)



■ GE ■ Genco ■ CTC Infra
■ NSTECH ■ Outros

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis
1

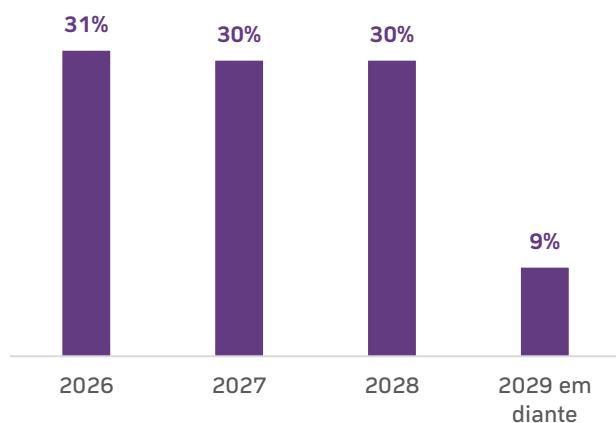
Área bruta locável
19,139 m ²

Vacância física
29,5%*

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

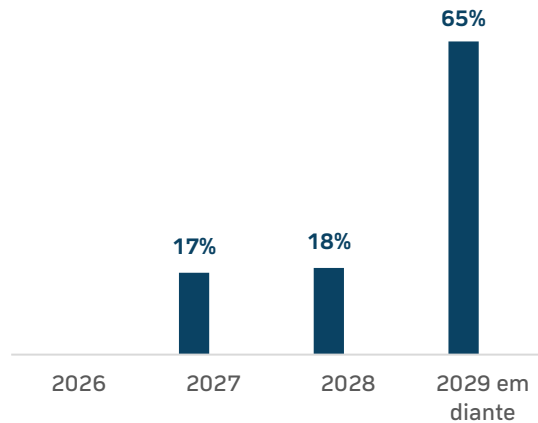
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)



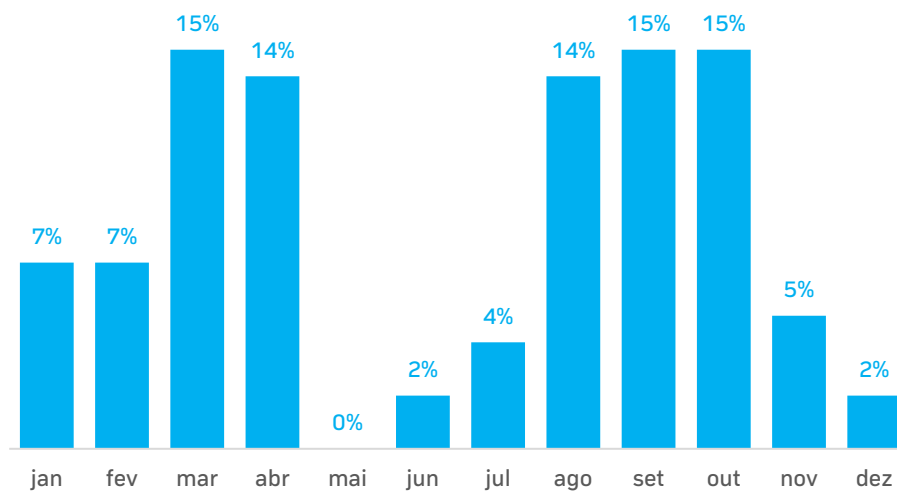
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)

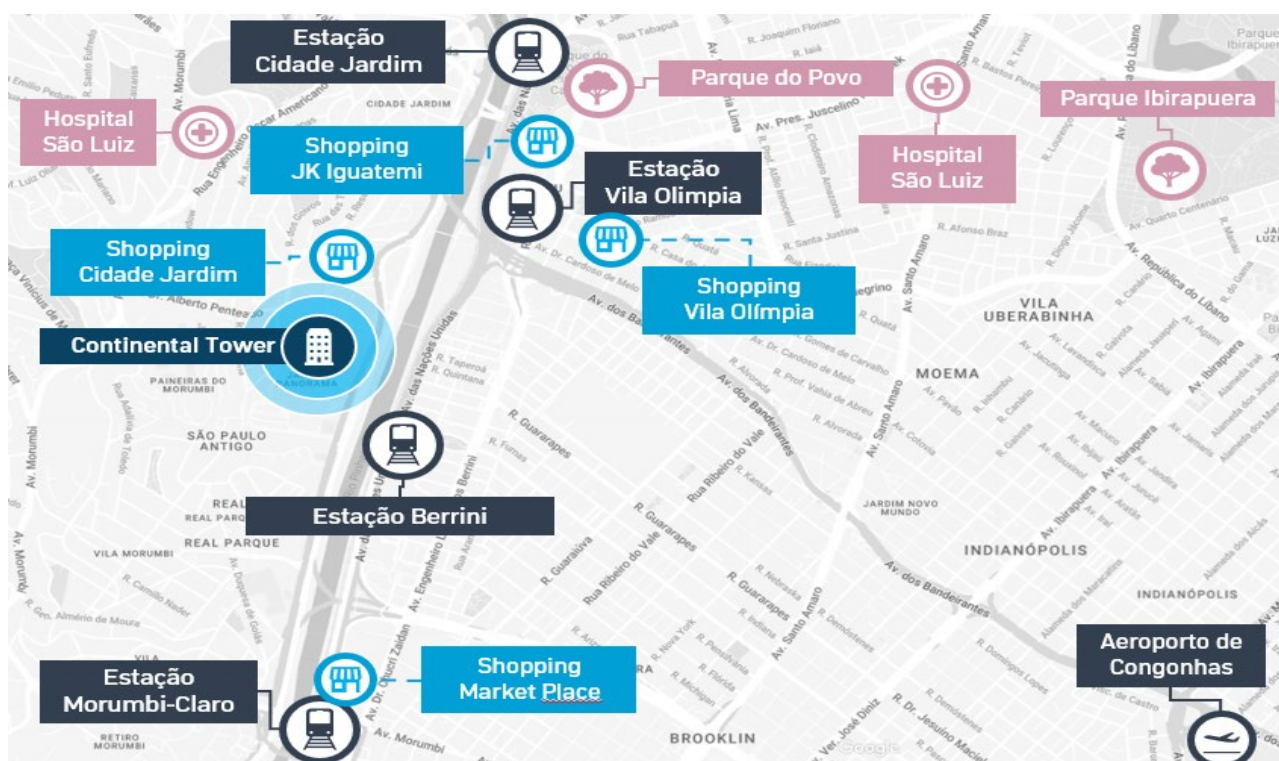


Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

ED. CONTINENTAL TOWER (99,56% DA CARTEIRA)

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 37,99%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 19.139 m²
--	--------------------------------------	----------------------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

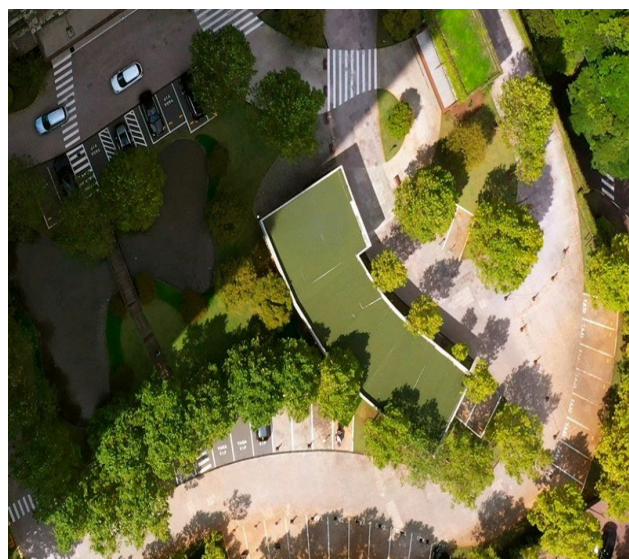
O edifício Continental Tower está localizado no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center, situado à Av. Magalhães de Castro, 4.800, em São Paulo. O complexo abriga mais 2 torres corporativas, Park Tower e Capital Building. O empreendimento soma mais de 189 mil m² de área construída e é parte do complexo Parque Cidade Jardim, que inclui ainda Shopping Center e 9 torres residenciais.

A área comum do condomínio corporativo conta com restaurante, café Bauducco, 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 heliponto homologado. A infraestrutura elétrica do empreendimento é bastante robusta, de modo que os geradores atendem 100% da carga dos edifícios, inclusive áreas privativas. O empreendimento encontra-se no mercado livre de energia, gerando economia significativa nas despesas em relação ao mercado cativo. Em localização nobre na cidade de São Paulo, o edifício tem fácil acesso pela Marginal Pinheiros, próximo à Ponte Estaiada e à Avenida dos Bandeirantes. O estacionamento tem capacidade para 2.579 veículos. O complexo é atendido por 8 linhas de ônibus e há ainda duas estações da CPTM próximas, Vila Olímpia e Morumbi, conectadas ao condomínio por um serviço de vans que funciona entre 5h e 22h, garantindo facilidade e conforto para aqueles que utilizam o metrô/CPTM. O acesso à Estação Morumbi busca também oferecer mais opções de alimentação aos colaboradores, pela proximidade com os shoppings Morumbi e Market Place.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA	
Fachada	Revestimento com pintura texturizada e tijolos aparentes
Lobby de Entrada	Lobby com pé-direito duplo de 5,91 m
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,79 m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular retangular termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média tensão para as áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 50 W/m ²
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	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/m ²
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 e centro médico de primeiros socorros
Serviços Adicionais	Auditório com capacidade para 150 pessoas, restaurante, café e acesso ao shopping

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **25 de maio de 2026**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 9 de junho de 2026 ("Consulta Formal") para deliberar quanto à 4ª emissão de cotas do Fundo ("Cotas") e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços de colocação e submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta", "4ª Emissão") e "Resolução CVM 160", respectivamente.

Em **08 de maio de 2026**, A 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 8,97% (oito inteiros e noventa e sete centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). 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 2025. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 14,964% (quatorze inteiros e novecentos e sessenta e quatro milésimos por cento) de votos favoráveis; e 0,002% (dois milésimos por cento) de abstenções.

Em **07 de abril de 2026**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 8 de maio de 2026 ("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 2025.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2025](#)[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.

hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

