

São Paulo, 15 de setembro de 2022

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo")

Código negociação B3: CJCT11

Prezado Investidor,

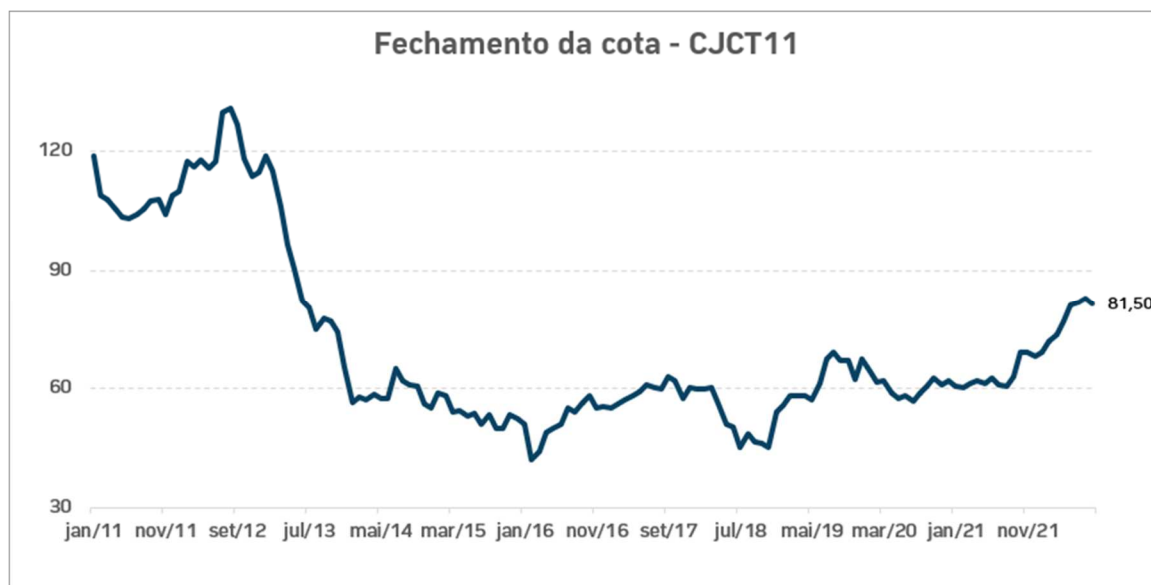
A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora ("Gestora") do **CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora e da Gestora"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **30 de setembro de 2022** ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre a venda dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 131 e 132 de propriedade do Fundo e integrantes da Torre 3 – Continental Tower, a qual faz parte do Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.276 a 212.279 e 212.287 e 212.288 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, perfazendo um total de 5.109,22 m² de área privativa e 5.650,45 m² de área locável ("Imóveis"), pelo valor total de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("Preço"). O pagamento do Preço será realizado em 2 (duas) parcelas sendo (i) 20% (vinte por cento) pagos na data da lavratura da escritura de compra e venda; (ii) 80% (oitenta por cento) após 180 (cento e oitenta) dias da 1ª parcela. A parcela (ii) será reajustada diariamente por um índice equivalente à média do IPCA e do CDI, contados desde o dia da assinatura da escritura até a liquidação da respectiva parcela e estará garantida por alienação fiduciária do Imóvel, nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo ("Proposta de Aquisição"), com, concluído o processo de venda, a amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 66.150.000,00 (sessenta e seis milhões, cento e cinquenta mil reais), sendo R\$ 11.025.000,00 (onze milhões e vinte e cinco mil reais) em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da primeira parcela e o restante em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento da segunda parcela, bem como a subsequente alteração do artigo 2º, do parágrafo 2º do referido artigo e do Anexo I do regulamento do Fundo, de forma que o objeto do Fundo passe a ser a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, das unidades remanescentes. A Proposta de Aquisição e o seu aceite pela Consulta Formal são condicionados a: (i) diligência satisfatória pelas partes; (ii) captação de recursos para pagamento do Preço pelo proponente; (iii) conclusão de operação precedente pelo proponente; (iv) aprovação pela presente Consulta Formal; (v) o não exercício do direito de preferência dos locatários do Imóvel; (vi) as partes chegarem a um acordo em relação a minuta do Compromisso de Venda e Compra; e (vii) que a lavratura da escritura de compra e venda se dê, impreterivelmente, até a data de 31 de outubro de 2022.

Proposta da Administradora e da Gestora

A ordem do dia refere-se à venda dos Imóveis pelo valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), com, concluído o processo de venda, a subsequente amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 66.150.000,00 (sessenta e seis milhões e cento e cinquenta mil reais).

O valor proposto pelo proponente comprador é equivalente a R\$ 11.503,51 por m² de área bruta locável dos referidos conjuntos, 32,92% acima do valor médio contábil demonstrado no informe mensal do fechamento do mês de agosto-22, calculado com base no laudo de avaliação realizado pela empresa Colliers International do Brasil em agosto-22.

Caso a totalidade dos andares do Fundo fossem transacionados nesta mesma referência em reais por m², o valor equivalente da cota seria de R\$ 100,12, superior tanto em relação à cota contábil (R\$ 80,61), quanto à cota negociada na B3 (R\$ 81,50), ambas no fechamento do mês de agosto-22.



Fonte: Economática

Os Imóveis encontram-se atualmente com locações parciais. Aproximadamente metade de cada um dos andares possui contratos de locação vigentes. O restante das áreas, desocupadas, geram custos de condomínio e IPTU que impactam negativamente o resultado operacional do Fundo. As áreas vagas correspondem, em média, a cerca de 930 m² em cada andar. Ao longo dos últimos dois anos, enquanto a Hedge esteve à frente da gestão e da administração do Fundo, a procura para locação de áreas com esta metragem praticamente inexistiu. Inclusive, este foi um dos principais indicadores que nos levou a seguir com o processo de investimento na remodelação dos andares e consequente adequação do perfil de ocupação. O fato desses andares possuírem ocupação parcial gera uma limitação na viabilidade do investimento, impossibilitando, assim, a realização do projeto de remodelação nos mesmos moldes realizados no quinto e sexto andares.

A Administradora e a Gestora recomendam a aprovação da Ordem do Dia.

Uma vez que a amortização parcial seja aprovada na Assembleia, a Administradora ressalta que, diferentemente dos rendimentos e ressalvadas as dispensas legais, os valores pagos a título de amortização estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder ao custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa definir o valor do custo de aquisição das cotas e apurar o valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração do custo de aquisição de cotas, sendo que a Administradora disponibilizará oportunamente, por meio de Fato Relevante, modelo da referida declaração, bem como os procedimentos para

seu preenchimento e envio e demais condições para a realização da amortização. Caso a Administradora não receba a informação a respeito do custo de aquisição do cotista dentro do prazo, será considerado como custo de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão até o momento da efetivação da amortização.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, CPF, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/CJCT/).

São Paulo, 15 de setembro de 2022.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.