

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), 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”), vem apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora”), 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 **16 de setembro de 2021** (“Consulta Formal”), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a fim de deliberar sobre: a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Administradora (“Intermediário Líder”), com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

- a. Características e Público Alvo:** As Cotas da 2ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta Restrita será **destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo**, nos termos §1º, inciso III do artigo 9º da Instrução CVM 476, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;
- b. Preço por Cota:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a **(i) R\$ 67,13** (sessenta e sete reais e treze centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 31 de agosto de 2021; **ou (ii) R\$ 61,11** (sessenta e um reais e onze centavos), equivalente ao valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 243 dias (de 01/01/21 a 31/08/21), observado que tais valores não incluem o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“Preço por Cota”), conforme alternativa que venha a ser deliberada pelos Cotistas. Informações adicionais para auxiliar a tomada de decisão dos Cotistas estão disponíveis na Proposta da Administradora;
- c. Custo Unitário de Distribuição:** Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão;
- d. Montante Total da Oferta Restrita:** O montante total da Oferta Restrita será de R\$ 9.733.850,00 (nove milhões, setecentos e trinta e três mil, oitocentos e cinquenta reais) ou de R\$ 9.777.600,00 (nove milhões, setecentos e setenta e sete mil e seiscentos reais), conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

e. Quantidade Total de Cotas: A quantidade total de cotas da Oferta Restrita será de 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) ou de 160.000 (cento e sessenta mil cotas) Cotas da 2ª Emissão, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima, podendo ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

f. Montante Mínimo O montante mínimo da Oferta Restrita será o equivalente a 2.000 (duas mil) Cotas, considerando o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);

g. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, conforme o disposto no artigo 5º - A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas;

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o investidor que condicionou a sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, caso já tenha realizado qualquer pagamento, terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita;

h. Direito de Preferência: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do fato relevante que comunicar o início da 2ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 472 (“Fato Relevante” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas

Cotas indicado na alínea “i” abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;

i. Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 2ª Emissão: O fator de proporção para subscrição de Cotas da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 5,35055350554% ou a 5,90405904059%, conforme o Preço por Cota que venha a ser deliberado pelos Cotistas conforme item “b” acima a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

j. Conversão das Cotas: O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 2ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 2ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 2ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência passarão a ser livremente negociadas na B3;

Proposta da Administradora

Com relação à matéria da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a Administradora e a Gestora propõem a aprovação da 2ª Emissão de Cotas.

A Administradora e a Gestora propõem aos cotistas do fundo deliberarem sobre a aprovação de uma nova emissão de cotas do Fundo, com o objetivo de suportar o caixa operacional pelo período de um ano, além da realização dos investimentos propostos para adequação e subdivisão de dois andares do empreendimento.

A posição em caixa do Fundo em 31 de agosto de 2021 era de aproximadamente R\$ 1,1 milhões. Considerando a atual situação dos contratos de locação vigentes, despesas com os imóveis vagos e as despesas operacionais para manutenção do Fundo, o resultado médio mensal do Fundo é negativo em cerca de R\$ 240 mil – equivalente a uma demanda de caixa de aproximadamente R\$ 2,8 milhões por ano.

Em adição, o estudo elaborado pela empresa It’s Informov para investimentos em dois andares foi orçado em R\$ 5,4 milhões.

Aluguel Mensal	438.786,70
Despesa FII	-123.148,71
Despesa Vagos	-553.778,81
Resultado Mensal	-238.140,82
Resultado Anual	-2.857.689,84
Reserva de Caixa	-1.500.000,00
Capex 2 Andares	-5.400.000,00

Além dos investimentos sugeridos para adaptação dos andares e manutenção do fluxo de caixa operacional, o volume total a ser captado contempla uma reserva de caixa de aproximadamente R\$ 1,5 milhões, para ser utilizada em situações não previstas futuramente, bem como manutenção dos andares vagos no que diz respeito à limpeza e conservação.

A Hedge possui como política padrão realizar emissões dos fundos que administra com valor de cota equivalente a, no mínimo, o valor patrimonial. Desta forma, cotistas que eventualmente não venham a exercer o seu direito de preferência não serão diluídos abaixo do valor patrimonial, referência de valor de mercado da carteira de investimentos. Contudo, neste caso, a cota patrimonial do CJCT encerrou o mês de agosto de 2021 em R\$ 67,13, e, dado que a emissão aqui proposta visa o investimento na adaptação dos andares para uma configuração que traga maiores probabilidades para realização da sua comercialização, o que por sua vez ensejaria em uma potencial valorização da cota, e entendendo que na referência do valor patrimonial não haverá demanda de investidores para alocar recursos na emissão, apresentamos aos Srs. Cotistas as duas possibilidades de valor de cota para deliberação.

O preço de emissão indicado com base na cota de mercado levou em consideração o valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 243 dias, contados do dia 1º de janeiro de 2021 até o dia 31 de agosto de 2021, inclusive, calculada em R\$ 61,11.

Além disso, será devido pelos investidores da oferta o custo unitário de estruturação e distribuição, equivalente a um percentual fixo de 1% (um por cento) sobre o preço de emissão, de forma que o valor total a ser desembolsado pelo investidor será de R\$ 67,80 por cota, em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor patrimonial ou R\$ 61,72 por cota em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor de mercado.

Anexo à presente Proposta, a Administradora e a Gestora disponibilizam material de apoio para tomada de decisão por parte dos investidores, contendo informações a respeito do projeto que se pretende implementar, bem como estudo de viabilidade indicativo.

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 disponibilizadas 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/).

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.