

São Paulo, 19 de janeiro 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (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 **4 de fevereiro de 2022** (“Consulta Formal”), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), 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 venda dos conjuntos 41, 42, 51, 52, 61, 62 e 71 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, 4.800, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.270 a 212.276 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, perfazendo um total de 6.344,87 m2 de área privativa e 6.939,36 m2 de área locável, pelo valor total de R\$ 57.103.830,00 (cinquenta e sete milhões, cento e três mil, oitocentos e trinta reais), negócio ad mensuram, a serem pagos em 12 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 4.758.652,50 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), sendo a primeira parcela em 30 dias da assinatura do compromisso de compra e venda, o que deverá ocorrer após o término satisfatório da due diligence e superação das demais condições precedentes, a ser realizada em até 90 (noventa) dias contados a partir da entrega dos documentos, 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\$ 53.956.000,00 (cinquenta e três milhões e novecentos e cinquenta e seis mil reais), 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.

Proposta da Administradora e da Gestora

A ordem do dia refere-se à venda do Imóvel pelo valor de R\$ 57.103.830,00 (cinquenta e sete milhões, cento e três mil, oitocentos e trinta reais), com, concluído o processo de venda, a subsequente amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 53.956.000,00 (cinquenta e três milhões e novecentos e cinquenta e seis mil reais).

A Administradora e a Gestora não recomendam a sua aprovação. Em nossa visão, o ativo possui potencial de ser transacionado em valor superior ao da oferta, conforme detalhado no estudo de viabilidade apresentado na AGE realizada em setembro de 2021, na qual foi aprovada uma nova emissão de cotas para realização de investimentos

na adaptação do perfil de ocupação dos andares de propriedade do Fundo. [Clique aqui](#) para acessar o estudo mencionado. Contudo, enxergamos que uma das formas de destravar valor de FIs que negociam abaixo do valor patrimonial e possuem liquidez limitada, é promover a venda dos ativos da carteira em valores superiores aos de avaliação, de forma que, embora a recomendação seja para declinar a proposta apresentada, sugerimos que a Administradora e a Gestora deem sequência nas tratativas e tentem extrair uma melhor condição para esta transação. Em caso de apresentação de nova proposta, uma nova AGE seria convocada para manifestação dos cotistas a respeito do interesse na venda e consequente liquidação parcial do Fundo. Outro elemento importante que precisa ser levado em consideração neste caso, é que a proposta foi enviada para venda dos andares que estão recebendo os investimentos de adaptação (5º e 6º) – uma eventual transação desses andares poderia impactar na liquidez da posição do Fundo no prédio, uma vez que deixaria de deter a totalidade dos andares de maneira contígua – portanto, a preferência por alienação parcial deveria ser dos andares das extremidades ou, em caso de não haver interesse do proponente em outros andares, a venda parcial nos andares intermediários, deveria ser em condições ainda melhores para o Fundo.

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, 19 de janeiro de 2022.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.