

São Paulo, 25 de maio 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, 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 **9 de junho 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:

(i) A venda dos conjuntos 21, 22, 31, 32, 41, 42 e 71 de propriedade do Fundo e integrantes da Torre 3 – Continental Tower, integrante do Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, situado na Avenida Magalhães de Castro 4800 e Rua Armando Petrella, no 13º Subdistrito Butantã, na cidade e Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 212.266 a 212.271 e 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\$ 68.600.000,00 (sessenta e oito milhões e seiscentos mil reais), a ser pago em 2 parcelas, sendo 30% (trinta por cento) na data da escritura e o valor remanescente no quinto mês subsequente. O valor de cada parcela será reajustado pelo IPCA a partir de 1º de maio de 2022, 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\$ 46.494.000,00 (quarenta e seis milhões e quatrocentos e noventa e quatro mil reais), bem como a subsequente alteração do parágrafo 2º do artigo 2º 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; e

(ii) A aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 3ª 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”), a qual será realizada apenas caso (a) o item acima não seja aprovado ou (b) não ocorra a concretização da operação nos termos previstos na Proposta de Aquisição, de acordo com os seguintes principais termos e condições:

a. **Características e Público-Alvo:** As Cotas da 3ª 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 3ª Emissão, será equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês anterior à data de publicação do Fato Relevante de anúncio de início da Oferta Restrita, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço por Cota");

c. Custo Unitário de Distribuição: Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 3ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 1,0% (um por cento) sobre o valor unitário da Cota da 3ª Emissão;

d. Montante Total da Oferta Restrita: O montante total da Oferta Restrita será de até aproximadamente R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), o qual está sujeito a variações conforme o Preço por Cota que venha a ser definido nos termos do 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 estabelecida de acordo com o Preço por Cota e o Montante Total da Oferta Restrita a ser definido nos termos do item "b" acima, observada a possibilidade de 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 definido 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 3ª 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 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 3ª 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, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras 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 ou Direito de Subscrição de Sobras, 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 3ª 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 ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, 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 3ª 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 3ª 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 3ª Emissão: O fator de proporção para subscrição de Cotas da 3ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será estabelecido de acordo com o Preço por Cota e o Montante Total da Oferta Restrita a serem definidos nos termos do 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. Direito de Subscrição de Sobras: Será assegurado aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido o respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 3ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 3ª Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras"), sendo que: (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 5 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após o comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado por meio de comunicado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência; e (b) a quantidade de Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o fim do prazo descrito no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto à B3 ou junto ao escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

Direito de Subscrição de Montante Adicional. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras

("Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao escriturador será realizada na data prevista no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso. Havendo Cotas da 3ª Emissão remanescentes após o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, tais Cotas da 3ª Emissão remanescentes poderão ser colocadas junto a investidores, observado o público-alvo da Oferta Restrita, ou poderá ser cancelado o saldo de Cotas não colocado; e

k. Conversão das Cotas: O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou o investidor que subscrever Cotas da 3ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 3ª 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 3ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Proposta da Administradora e da Gestora

O item (i) da ordem do dia refere-se à venda dos conjuntos 21, 22, 31, 32, 41, 42 e 71 de propriedade do Fundo e integrantes da Torre 3 – Continental Tower, pertencente ao Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, pelo valor de R\$ 68.600.000,00 (sessenta e oito milhões e seiscentos mil reais), a ser pago em duas parcelas, sendo 30% (trinta por cento) na data da escritura e o valor remanescente no quinto mês subsequente, com, concluído o processo de venda, a subsequente amortização parcial do Fundo no montante de R\$ 46.494.000,00 (quarenta e seis milhões e quatrocentos e noventa e quatro mil reais).

O valor proposto pelo proponente comprador é equivalente a **R\$ 9.885,64 por m² / R\$ 86,86 por cota*** de área bruta locável dos referidos conjuntos, **34,80% acima do valor médio contábil** demonstrado no informe mensal do fechamento do mês de abril/22 (R\$ 7.333,82 por m² / R\$ 64,82 por cota), calculado com base no laudo de avaliação realizado pela empresa Colliers International do Brasil em outubro/21. Na comparação com o valor de mercado (R\$ 76,94 por cota / R\$ 8.737,38 por m², no fim de abril/22), o valor proposto é 13,14% superior.

**Valor equivalente caso a totalidade dos andares do Fundo fossem transacionados nesta mesma referência em reais por m².*

Esta proposta de aquisição demonstra o potencial de valor que o ativo possui, não refletido em suas cotações, o que vem sendo capturado, também, na medida em que as adaptações nos andares corporativos vêm sendo implementadas com a divisão em unidades locáveis menores, com maior atratividade e liquidez para o mercado da região. As negociações de aluguel mais recentes para esses espaços têm se concretizado em valores superiores ao considerado na viabilidade da segunda emissão de cotas, apresentada em AGE realizada em setembro/21 ([clique aqui para acessar](#)).

Em caso de deliberação favorável à venda e consequente concretização da operação, será realizada amortização parcial do Fundo, com retenção de aproximadamente R\$ 22 milhões para fazer frente a investimentos nas adaptações dos demais andares. Para cálculo do percentual do patrimônio líquido que será amortizado, a Administradora utilizará como referência o valor patrimonial das cotas atualizado com base em novo laudo de avaliação independente a ser contratado.

A Administradora ressalta que, diferentemente dos rendimentos e ressalvadas as dispensas legais, os valores pagos a título de amortização estão sujeitos, em geral, 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.

Em relação ao item **(ii)** da ordem do dia, em caso de não aprovação ou não concretização da operação no prazo de 60 (sessenta) dias contados da entrega da documentação para fins de auditoria, a Administradora e a Gestora recomendam a aprovação da 3ª Emissão de cotas do Fundo, nos termos e condições apresentados na convocação desta Consulta Formal. Em linha com o apresentado acima, e dando sequência à estratégia de transformação do Continental Tower, o montante a ser captado nesta emissão permitirá a realização de investimentos e adaptações na modalidade *turnkey* (prontos para ocupação) em outros três andares.

Considerando as diferenças entre a cota patrimonial atual, a cota negociada no mercado secundário, o valor proposto para a transação de compra e venda e o resultado dos investimentos recentemente implementados, entendemos que o valor justo do imóvel deverá ser atualizado com base em novo laudo de avaliação independente, a ser contratado, previamente à realização da 3ª Emissão.

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, 25 de maio de 2022.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.