

São Paulo, 10 de setembro de 2020

À

TCP SALTO INDUSTRIAL S.A.

TCP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – CAPITAL SEMENTE

Assunto:

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO CONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL SALTO

Prezado Senhor,

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.486.542/0001-72 (o “FUNDO”), representado por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., empresa com sede na Avenida Horácio Lafer 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76 (o “PROPONENTE”), vem, pela presente, apresentar PROPOSTA DE AQUISIÇÃO da totalidade do CONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL SALTO, localizado na cidade de Salto, estado de São Paulo, na Rodovia SP-075, km 44, Bairro Olaria, CEP 13329-400, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto-SP (designado simplesmente “IMÓVEL”), de propriedade de V.Sas., (a “PROPRIETÁRIA”):

CONSIDERANDO:

- I) Que a PROPRIETÁRIA é legítima possuidora da totalidade do IMÓVEL;
- II) Que o IMÓVEL está livre e desimpedido de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, desconhecendo a PROPRIETÁRIA, sob responsabilidade civil e criminal, a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao IMÓVEL ou de outros ônus reais sobre ele incidentes;

III) Que o PROPONENTE tem interesse em adquirir o IMÓVEL, diretamente ou por meio de ações da TCP SALTO INDUSTRIAL S.A. observados os termos e condições abaixo previstos; e

IV) Que a PROPRIETÁRIA permanecerá responsável, inclusive financeiramente, pela finalização das obras e reparos que estão em andamento relacionadas ao piso e à estrutura do IMÓVEL.

RESOLVE, assim, apresentar a presente PROPOSTA DE AQUISIÇÃO, nos termos e condições seguintes:

1º) PREÇO:

1.1. Observadas as condições precedentes para a aquisição do IMÓVEL, conforme Cláusula 2ª abaixo, o PROPONENTE propõe à PROPRIETÁRIA o pagamento do valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (o "PREÇO"), a ser pago da seguinte forma:

a) o valor de R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais) integralmente mediante transferência eletrônica disponível em conta corrente a ser indicada pela PROPRIETÁRIA, na data de celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda (a "ESCRITURA"), por meio da qual o PROPONENTE passará a fazer jus de 100% dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do IMÓVEL; e

b) o valor de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em conta segregada ou retenção que produza o mesmo efeito (a "CONTA ESCROW"). Os recursos depositados na CONTA ESCROW serão utilizados, total ou parcialmente, de acordo com o estabelecido no item 1.2 abaixo.

1.2. Em contrapartida ao PREÇO, a PROPRIETÁRIA obriga-se a garantir renda mínima ao PROPONENTE (a "RENDA MÍNIMA MENSAL") conforme abaixo definido:

a) durante o período compreendido entre o mês da aquisição (inclusive) e 18º (décimo oitavo) mês após aquisição (inclusive) ("Período Renda Garantida"), considerando o regime de caixa do IMÓVEL, o PROPONENTE deverá receber uma RENDA MÍNIMA MENSAL, no valor líquido de R\$ 316.000,00 (trezentos e dezesseis mil reais);

b) a primeira RENDA MÍNIMA MENSAL será devida ao PROPONENTE no antepenúltimo dia útil do mês da aquisição e será calculado *pro rata die*. As demais serão devidas no antepenúltimo dia útil dos meses subsequentes;

c) a RENDA MÍNIMA MENSAL será paga com o resultado total auferido pela exploração do IMÓVEL, acrescidos de valor a ser debitado da CONTA ESCROW de forma a se alcançar o montante mensal de R\$ 316.000,00 (trezentos e dezesseis mil reais), caso necessário;

d) se, após o Período Renda Garantida, restarem recursos remanescentes na CONTA ESCROW, os mesmos deverão ser transferidos à PROPRIETÁRIA em conta corrente a ser indicada; e

e) as despesas da CONTA ESCROW, se houver, serão suportadas pela PROPRIETÁRIA de modo que o PROPONENTE receba a RENDA MÍNIMA MENSAL líquida de quaisquer despesas.

2º) CONDIÇÕES PRECEDENTES À AQUISIÇÃO:

2.1. São condições precedentes e indispensáveis para a efetivação da aquisição dos IMÓVEL:

a) o não exercício do direito de preferência dos locatários do IMÓVEL;

b) a realização, pelo PROPONENTE e por seus assessores, de levantamento de todas as informações sobre o IMÓVEL, a PROPRIETÁRIA e seus antecessores, que tem por único fim garantir a segurança jurídica do negócio imobiliário objeto desta PROPOSTA DE AQUISIÇÃO e confirmar as premissas consideradas para definição do PREÇO;

c) que não haja quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real ou pessoal, ou ainda ambiental que, a critério do PROPONENTE, inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra, bem como que o IMÓVEL esteja completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus e não haja qualquer fato ou ato afetando a PROPRIETÁRIA e/ou seus antecessores, que possa colocar em risco a transferência da propriedade imobiliária, a exclusivo critério do PROPONENTE, o que deve ser comprovado pela PROPRIETÁRIA, por meio da apresentação das competentes certidões e demais documentos que se fizerem necessários à realização da AUDITORIA;

d) a captação do valor total necessário para pagamento do PREÇO; e

e) ainda, deverão ser observadas todas as formalidades necessárias para a efetivação da aquisição do IMÓVEL previstas nos documentos societários, eventuais acordos de cotistas/acionistas existentes e disposições legais e regulamentares da PROPONENTE e da PROPRIETÁRIA.

2.2. O PROPONENTE realizará a AUDITORIA no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da obtenção da totalidade dos documentos e esclarecimentos necessários. Finalizada a AUDITORIA, tendo como únicas condições os itens descritos na cláusula 2.1 acima, e considerada esta como satisfatória pelo PROPONENTE, as partes celebrarão a ESCRITURA. Se não o for, quaisquer instrumentos assinados entre as partes serão automaticamente rescindidos de pleno direito pelo PROPONENTE.

2.3. Cumpridas as condições acima estabelecidas, a aquisição do IMÓVEL deverá ser efetuada pelo PROPONENTE até o dia 31 de dezembro de 2020.

3º) VALIDADE DA PROPOSTA:

3.1. A presente proposta vigora desde já em todos os seus termos, sendo válida até 31 de dezembro de 2020.

4º) DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES:

4.1. A aceitação caracterizar-se-á pela devolução de uma via da presente contra recibo, com a assinatura dos representantes legais da PROPRIETÁRIA, que deverá demonstrar a legitimidade dessa representação.

4.2. A eventual tolerância de qualquer das partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pela presente não caracterizará sua renúncia ou novação.

4.3. A presente PROPOSTA DE AQUISIÇÃO somente poderá ser alterada de comum acordo de ambas as partes e mediante a celebração de instrumento escrito.

4.4. A presente PROPOSTA DE AQUISIÇÃO substitui todos os demais acordos, contratos, tratativas e/ou ajustes anteriormente firmados e/ou combinados entre as partes, seja por escrito ou verbalmente.

4.5. Fica desde já eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a solução de quaisquer dúvidas daqui e dos futuros instrumentos advindos.

PROPONENTE

Felipe B. Freitas

Ricardo de S. Freitas

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Felipe B. Freitas
Diretor

Ricardo de S. Freitas
Diretor