

São Paulo, 10 de setembro de 2020

Ao

HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar

Itaim Bibi, CEP 04538-060, São Paulo, SP

Ref.:

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE 23,06% DO SHOPPING PRAÇA DA MOÇA

Prezados Senhores,

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.431.747/0001-06 (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 de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (o "PROPONENTE"), vem, pela presente, apresentar PROPOSTA DE AQUISIÇÃO da fração ideal de 23,06% (vinte e três vírgula zero seis por cento) do SHOPPING PRAÇA DA MOÇA, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo (designado "IMÓVEL" ou "SHOPPING"), de propriedade do HEDGE SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, fundo de investimento imobiliário administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada (o "FUNDO PROPRIETÁRIO" ou "FUNDO"):

CONSIDERANDO:

- I) Que o FUNDO PROPRIETÁRIO é detentor legítimo de 23,06% do SHOPPING, conforme matrícula 49.942, registrada no Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, Estado de São Paulo;
- II) Que o IMÓVEL está livre e desimpedido de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, desconhecendo o FUNDO PROPRIETÁRIO, sob responsabilidade civil e

criminal, a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao IMÓVEL ou de outros ônus reais sobre ele incidente;

III) Que o patrimônio líquido do FUNDO é representado por 382.017 cotas integralizadas e que o PROPONENTE nesta data detém 303.859 cotas do Fundo, ou seja, aproximadamente 79,54% do FUNDO ("COTAS"); e

IV) Que o PROPONENTE tem interesse em aumentar a participação no shopping, através da aquisição da fração direta do Imóvel detida pelo FUNDO PROPRIETÁRIO.

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

1º) PREÇO:

1.1. Observadas as condições previstas na Cláusula 2ª para a aquisição do IMÓVEL, o PROPONENTE propõe ao Fundo PROPRIETÁRIO o pagamento do valor total de R\$ 88.339.239,58 (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos) (o "PREÇO"), a ser pago em 5 (cinco) parcelas semanais e subsequentes, da seguinte forma: i) a 1ª (primeira) parcela na proporção de 36% (trinta e seis por cento) do Preço será paga na data de celebração do Compromisso Particular de Compra e Venda, irrevogável e irretratável (o "COMPROMISSO"), por meio do qual o PROPONENTE tomará a posse do Imóvel e passará a fazer jus a 100% (cem por cento) dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do IMÓVEL, a regime de caixa; e ii) o saldo remanescente do Preço será pago em 4 (quatro) parcelas semanais com início na primeira semana subsequente ao pagamento da 1ª parcela. A celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda (a "ESCRITURA") e a transmissão da propriedade definitiva do Imóvel será realizada na data de pagamento da 5ª (quinta) e última parcela.

1.2. O PREÇO foi definido considerando-se o valor de mercado do Imóvel, avaliado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, em agosto de 2020.

2º) CONDIÇÕES PRECEDENTES À AQUISIÇÃO:

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



a) a realização, pelo PROPONENTE e por seus assessores, de levantamento de todas as informações sobre o IMÓVEL e respectivo FUNDO PROPRIETÁRIO, observando-se que o FUNDO se obriga a fornecer toda e qualquer documentação necessária para a realização da auditoria legal, técnica, ambiental e financeira do IMÓVEL e do FUNDO ("AUDITORIA"), 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;

b) que não haja quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real ou pessoal, ou ainda ambiental que, a exclusivo critério do PROPONENTE, inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra, bem como que o IMÓVEL e o FUNDO estejam completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus e não haja qualquer fato ou ato afetando o FUNDO como proprietário e/ou que possa apontar algum risco em relação à transferência da propriedade imobiliária de seus antecessores ao FUNDO, o que deve ser comprovado pelo FUNDO, por meio da apresentação das competentes certidões e demais documentos que se fizerem necessários à realização da AUDITORIA; e

c) aquisição do Imóvel está sujeita a deliberações favoráveis dos cotistas em Assembleias Gerais de ambos os fundos, com quóruns qualificados, considerando que ambos os veículos são administrados e geridos pela Hedge.

2.2. Finalizada a AUDITORIA, tendo como únicas condições os itens descritos na cláusula 2.1, e considerada esta como satisfatória pelo PROPONENTE, as partes celebrarão o COMPROMISSO. Se não o for, quaisquer instrumentos assinados entre as partes serão automaticamente rescindidos de pleno direito pelo PROPONENTE.

2.3. Considerando a efetivação da aquisição da FRAÇÃO DO IMÓVEL, nos termos da cláusula 2.2, o PROPONENTE fará jus a quaisquer créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do IMÓVEL a partir da data do pagamento da 1ª parcela do PREÇO. As demais parcelas serão realizadas conforme estabelecido na cláusula 1.1 acima.

2.5. Cumpridas as condições acima estabelecidas, a aquisição do IMÓVEL deverá ser finalizada através da celebração da ESCRITURA.

2.6. A aquisição deverá ser realizada no prazo de até 06 (seis) meses, contados da assembleia que delibere da aprovação da presente PROPOSTA DE AQUISIÇÃO, conforme cláusula 2.1., "c" acima.

3º) DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES:

3.1. 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.

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

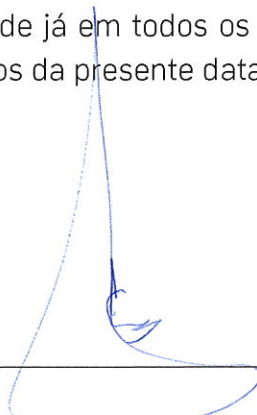
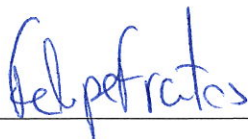
3.3. A PROPOSTA DE AQUISIÇÃO substitui todos os demais acordos, contratos, tratativas e/ou ajustes anteriormente firmados e/ou combinados entre as partes, seja por escrito ou verbalmente.

3.4. 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.

4º) VALIDADE DA PROPOSTA:

4.1. A presente proposta vigora desde já em todos os seus termos, sendo válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data.

PROPONENTE COMPRADOR:



HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Felipe B. Freitas
Diretor

Ricardo de S. Freitas
Diretor