



São Paulo, 14 de junho de 2022

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA SEQ Logística Renda

Ref.: Proposta de venda do Imóvel de Itapevi/SP;

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública federal, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69 e constituída nos termos do Decreto Federal nº 66.303/70, regendo-se, atualmente, pelo Estatuto Social, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 ("CAIXA"), por meio de sua Vice-Presidência Fundos de Investimento ("VIART"), com endereço na Av. Paulista, nº 2.300, 11º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA SEQ Logística Renda**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.887.506/0001-43 ("Fundo"), vem, por meio desta, nos termos do artigo 28 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e 19-A da Instrução CVM nº 472/08, disponibilizar as informações necessárias ao exercício do direito de voto em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, que será realizada mediante processo de consulta formalizado nos termos do artigo 33 do Regulamento, para deliberar sobre a proposta de venda do imóvel de propriedade do Fundo localizado em Itapevi/SP;

FUNDO

O Fundo atualmente é proprietário de 3 imóveis que estão localizados nas cidades de Macaé e Duque de Caxias, ambas no Estado do Rio de Janeiro, e na cidade de Itapevi, no Estado de São Paulo, os quais foram inicialmente locados respectivamente para a Schahin Engenharia S.A., Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis S.A. ("Atmosfera"), e L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda.

1. ATMOSFERA

Localizado em Duque de Caxias, Rio de Janeiro, próximo à BR040. Região com mercado imobiliário logístico intenso, quando comparado a outras praças no estado do Rio de Janeiro. Imóvel locado para a Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis desde dezembro de 2012, com contrato aditado em fevereiro de 2021 com ampliação do prazo para dezembro de 2031.

Dados do Empreendimento	Localização	Duque de Caxias/RJ
	Setor do locatário	Têxtil
	ABL	7.671 m²
	Tipo do imóvel	Centro Operacional
	% da ABL do Fundo	39%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ⁽¹⁾	R\$18,8 mm
	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
Performance	Aluguel atual	R\$ 170.775,92
	Garantia	Seguro Fiança
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 € -	

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de 2021



2. MACAÉ/RJ

Galpão industrial localizado no Vale Encantado na cidade de Macaé/RJ, com aproximadamente 5mil metros quadrados de ABL, em um terreno de 20mil metros quadrados.

Dados do Empreendimento	Localização	Macaé/RJ
	Setor do locatário	
	ABL	5.129 m²
	Tipo do imóvel	Galpão Industrial
	% da ABL do Fundo	26%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ⁽¹⁾	R\$9,8 mm
	Locatário	
	Tipo do contrato atual	
	Vencimento	
	Índice de reajuste	
Performance	Aluguel atual	
	Garantia	
	Ocupação	0%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 € -	

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de 2021



3. ITAPEVI/SP

Galpão industrial localizado na cidade de Itapevi/SP, próximo à Rodovia Castelo Branco, com aproximadamente 6,6mil metros quadrados de ABL, em um terreno de 16mil metros quadrados.

Dados do Empreendimento	Localização	Itapevi/SP
	Sector do locatário	
	ABL	6.656 m²
	Tipo do imóvel	Galpão Industrial
	% da ABL do Fundo	34%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$7,9 mm
Contrato de Locação	Locatário	
	Tipo do contrato atual	
	Vencimento	
	Índice de reajuste	
	Aluguel atual	
	Garantia	
Performance	Ocupação	0%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 € -	

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de 2021



Fonte: Relatório gerencial de abril 2022 elaborado pela Sequóia

Cabe lembrar que, conforme aprovada pela Consulta Formal realizada em 30 de outubro de 2020, no início de 2021 foi concluída a venda do imóvel localizado em Campo Largo/PR, propriedade que também fazia parte do portfólio de ativos do Fundo.

PROPOSTAS DE VENDA IMÓVEL DE ITAPEVI/SP

O imóvel objeto da proposta de venda fica situado na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo, na Avenida Portugal, nº 1.046, em um terreno de aproximadamente 15.930 m² de área total, com área construída de 6.655,85 m², projetado e construído para a atividade de indústria e comércio de produtos alimentícios (“Imóvel”).

A antiga locatária, qual seja a L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda. (“Ferla”) esteve inadimplente em relação às suas obrigações contratuais com o Fundo, e após a proposição de Ação de Despejo com Pedido Liminar, a referida desocupação foi efetivamente concluída em 18 de dezembro de 2013, oportunidade na qual o Fundo retomou a posse do Imóvel, que se encontra desocupado desde então.



O Imóvel foi adquirido pelo Fundo em 8 de fevereiro de 2012 pelo valor total de R\$ 18.000.000,00, conforme Escritura Pública de Venda e Compra registrada na matrícula 2.468, Livro 2 do Registro de Imóveis – Comarca de Itapevi – Estado do São Paulo, e alugado na modalidade *sale and leaseback* para a Ferla pelo prazo de 120 meses conforme contrato de locação celebrado entre as partes.

O preço de negociação entre as partes estava suportado por laudo de avaliação do Imóvel elaborado pela Consult Engenharia em novembro de 2011.

A Ferla, na ocasião, segundo informações da TRX Investimentos Imobiliários S.A., consultora imobiliária do Fundo à época, posteriormente substituída pela Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Sequóia”) em julho de 2021, era a maior produtora de aveia do mercado brasileiro tendo o seu objeto social voltado à produção, comércio e indústria de comestíveis, cereais, especiarias e seus derivados e produtos alimentícios e agrícolas em geral.

O Imóvel era utilizado como sede da Ferla e contava com um prédio administrativo e outro para instalações fabris, 7 docas para carga e descarga independentes, balança rodoviária, 3 silos com capacidade para 6.000 toneladas de aveia, geradores próprios, unidade de tratamento de esgoto para reutilização de água e áreas fabris independentes umas das outras para evitar risco de contaminação cruzada, inclusive com armazém e docas de subprodutos totalmente independente do resto.

A Ferla passou a enfrentar dificuldades financeiras e ficou inadimplente em relação às suas obrigações contratuais com o Fundo, conforme fatos relevantes publicados em 1º de fevereiro de 2013 e 14 de março de 2013.

Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2013 foi proposta pelo Fundo Ação de Despejo com Pedido Liminar, que foi julgada procedente em 30 de agosto de 2013 e determinou a desconstituição da relação contratual locatícia entre o Fundo e a Ferla assim como a desocupação do Imóvel pela empresa.

A referida desocupação foi efetivamente concluída em 18 de dezembro de 2013, oportunidade na qual o Fundo retomou a posse do Imóvel, que se encontra vago desde então.

Em 19 de fevereiro de 2013, a Ferla ajuizou pedido de recuperação judicial, sendo que em 21 de abril de 2019 a recuperação judicial foi convolada em falência, de maneira que o Fundo consta listado como credor de R\$ 25.232.784,39 na falência da empresa; entretanto, conforme indicado pelo assessor jurídico contratado, o Fundo possui uma probabilidade de êxito remota na recuperação desse crédito.



Desde a retomada da posse do Imóvel a busca por um novo locatário foi afetada negativamente pela: (i) conjuntura político-econômica, que impactou de forma negativa o mercado imobiliário como um todo; (ii) queda na área média demandada, desde 2013, no Estado de São Paulo, relativamente ao segmento de mercado de condomínios logísticos, e também pelo grande número de áreas desocupadas na região onde está situado o Imóvel, qual seja, Itapevi/SP; (iii) alta concorrência das cidades vizinhas com acentuado desenvolvimento industrial e logístico, tais como Barueri, Jandira e Cotia; (iv) especificidade do Imóvel em relação aos demais imóveis da região dado que o imóvel de Itapevi foi projetado e desenvolvido para a atividade de indústria e comércio de produtos alimentícios, especificamente para processamento de aveia; e (v) custos de obras necessárias visando a restauração das condições de uso do Imóvel.

Não obstante, o Fundo intensificou a atuação junto a imobiliárias localizadas na região de Itapevi/SP para a prospecção de locatários e/ou potenciais compradores para o Imóvel, de modo a capturar as especificidades da região.

Nesse sentido, conforme fato relevante divulgado em 17 de junho de 2020, o Fundo recebeu uma proposta para venda do Imóvel apresentada pela empresa Rimini Participações Ltda nos seguintes valores:

1º valor – R\$ 9.500.000,00 – considerando os silos e gerador

2º valor – R\$ 8.800.000,00 – sem considerar os silos e gerador

No entanto, de acordo com o comunicado ao mercado publicado em 27 de julho de 2020, o Fundo buscou verificar os aspectos jurídicos de uma eventual transação de venda do Imóvel diante da existência de discussão judicial relativa aos silos e gerador que se encontram no Imóvel, tendo sido orientada por seus assessores jurídicos a obter previamente as devidas autorizações judiciais, de maneira que a venda do Imóvel pudesse ser encaminhada para deliberação da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.

Sobre esse ponto, cabe rememorar que a Ferla, antiga locatária do Imóvel, ajuizou em 2014, pedido de reintegração de posse por meio do qual alegava ser, supostamente, legítima possuidora e proprietária de 3 (três) silos e 1 (um) gerador, respectivamente, erigidos e instalados no Imóvel e, nesse sentido, existia determinação judicial para que, enquanto não sobrevier uma decisão de mérito na ação judicial, o Fundo não poderia promover qualquer alteração do estado dos silos e do gerador, permanecendo esses bens *sub judice*.

Ademais, nos termos do fato relevante divulgado em 15 de junho de 2021, foi comunicado ao mercado o recebimento pelo Fundo de uma nova proposta para venda do Imóvel,



dessa vez apresentada pelos Srs. Fabio José de Oliveira e Katia Aparecida Freneda no valor de R\$ 10.050.000,00 (incluindo os silos e geradores), ocasião em que foi reforçado pelo Fundo a necessidade de prévia superação dos entraves jurídicos que envolviam os silos e geradores para evolução de qualquer negociação de venda do Imóvel.

Além disso, o Fundo noticiou por meio do fato relevante publicado em 26 de novembro de 2021, o recebimento de mais uma proposta para venda do Imóvel apresentada pela empresa RDL Administração, Participação e Empreendimentos Ltda no valor de R\$ 9.500.000,00.

Adicionalmente, através do fato relevante divulgado em 1º de fevereiro de 2022, o Fundo comunicou o recebimento de nova proposta apresentada pela empresa NS Alimentos Ltda, no valor de R\$ 10.000.000,00.

No âmbito do processo judicial que discutia a posse dos silos e do gerador que se encontram no Imóvel, as partes tomaram conhecimento de que os bens cuja posse era discutida estavam alienados fiduciariamente ao Banco do Brasil (um dos credores da massa falida da Ferla) conforme pedido de restituição distribuído sob o nº 1003066-36.2020.8.26.0271 perante a 2ª Vara Cível do Foro de Itapevi/SP. Diante disso, as partes entenderam que a ação perdeu seu objeto, de modo que foi peticionada a extinção do processo sem resolução do mérito.

Assim, em 24 de março de 2022 foi proferida sentença que extinguiu o processo que discutia a posse dos silos e do gerador sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir, sem a condenação de honorários.

Dessa forma, extinto os imbróglis judiciais que cercavam os silos e o gerador presentes no Imóvel e que impediam o prosseguimento das negociações de venda, conforme detalhado, a Sequóia conduziu frente de negociações juntos aos interessados pela aquisição do Imóvel, tendo prosperado de forma mais concreta a última proposta recebida pelo Fundo e que foi apresentada pela empresa NS Alimentos Ltda ("NS Alimentos") pelo valor de R\$ 10.000.000,00 a serem pagos em 12 parcelas mensais corrigidas mensalmente pelo IPCA.

O preço ajustado entre as partes para a venda do Imóvel será pago em 12 parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 1.500.000,00 e as demais 11 parcelas no valor de R\$ 772.727,00 cada, observada a correção mensal pelo IPCA, sendo que, para garantia do pagamento total do preço de venda, o próprio Imóvel será alienado fiduciariamente ao Fundo até a quitação de todas as parcelas.



A proposta da NS Alimentos, foi apresentada por meio da imobiliária SGW Imobiliária Ltda – ME (“SGW”), tendo sido negociado com referida imobiliária uma corretagem equivalente a 4%, calculado sobre o valor de venda efetivo.

O percentual de corretagem se aplicado ao valor apresentado na proposta da NS Alimentos (R\$ 10.000.000,00 x 4%) representa o valor total de comissão devido à imobiliária de R\$ 400.000,00, o que resultaria em um valor líquido a ser recebido pelo Fundo de R\$ 9.600.000,00.

Salientamos que o laudo de avaliação mais recente do Imóvel, elaborado pela empresa Colliers, com data-base de novembro/21, atribuiu ao Imóvel o valor de R\$ 7.900.000,00.

NS ALIMENTOS

A NS Alimentos tem por objetivo social a exploração do ramo de indústria e comércio de produtos alimentícios, entreposto de carnes bovinas, suínas, ovinas, aves e derivados, preparação de produtos alimentícios, comércio atacadista e varejista de produtos alimentícios em geral e artigos de mercearia, entre outros serviços.

Em sua página eletrônica (<https://www.nsalimentos.com.br/index.html>) a NS Alimentos relata uma experiência de mais de 15 anos no mercado, fornecendo produtos de qualidade para diversas áreas, atuando com produtos no seguimento de carnes; sendo bovinos, suínos, frangos e peixe em suas diversas derivações todas de alta qualidade e tecnologia inovadora para atender a necessidade do cliente.

Conforme análise realizada pela Sequóia, a NS Alimentos (i) apresenta condições financeiras saudáveis para garantir o pagamento da aquisição; (ii) atua em segmento indispensável o que agrega solidez à operação da empresa; (iii) possui perspectiva de aumento da receita bruta de acordo com os recorrentes aumentos de preços em decorrência da pandemia; (iv) atualmente possui caixa que por si só já garantiria o pagamento de mais de 60% da aquisição; (v) a aquisição ainda conta com garantia real (o Imóvel ficará alienado fiduciariamente ao Fundo até que ocorra a quitação total do valor de venda), o que a torna a operação ainda mais segura ao Fundo.

Nessa toada, a Sequóia entende que do ponto de vista da análise de crédito, a NS Alimentos apresenta perfil e capacidade de garantir o pagamento do fluxo de parcelas negociado.

PROCESSO TRABALHISTA

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 13 das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 existe uma ação de indenização por



danos morais, materiais, estéticos e lucros cessantes em decorrência de acidente de trabalho ajuizada por Valmir Barbosa Carvalho em face da Ferla, antiga locatária do Imóvel.

Em despacho da vara trabalhista, datado de 20 de janeiro de 2021, o juízo reconheceu fraude à execução, declarando-se a ineficácia da alienação averbada na matrícula do Imóvel, dado que quando de sua venda ao Fundo em 2012 já tramitava contra a Ferla ação capaz de reduzi-la à insolvência considerando que referida ação trabalhista havia sido distribuída em 29 de julho de 2009.

O Fundo apresentou em 7 de abril de 2021 embargos de terceiro nº 1000398-51.2021.5.02.0053 e requereu a concessão de tutela de urgência para que fosse suspenso o andamento do processo principal no que se refere ao Imóvel alegando em síntese que (i) não tem responsabilidade pelos débitos da Ferla e, portanto, não poderia o interesse do credor se sobrepor a interesses de terceiros alheios à demanda; (ii) a penhora realizada nos autos da ação trabalhista não estava registrada quando da alienação do Imóvel ao Fundo, sendo certo que seria imprescindível referido registro para configuração de fraude à execução; e (iii) a Ferla, à época da alienação do Imóvel ao Fundo, não estava cadastrada no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas – BNDT.

Em que pese já ter sido apresentada a medida processualmente cabível para discutir a validade da penhora do Imóvel (Embargos de Terceiro), o Fundo requereu autorização para substituir o bem penhorado por depósito judicial equivalente ao valor atualizado da execução, visando viabilizar a venda do Imóvel, sendo tal substituição já autorizada pelo juízo.

Nesse sentido, o objetivo é que seja utilizado recursos provenientes da própria venda do Imóvel para que seja realizado o referido depósito judicial, uma vez que o Fundo não dispõe atualmente de recursos em caixa para efetivação imediata de tal depósito, dado que o valor atualizado do processo judicial perfaz o valor de R\$ 1.474.735,78.

Importante esclarecer que o depósito judicial visa apenas a desoneração do Imóvel e constitui somente uma garantia processual em caso de sentença final desfavorável ao Fundo, o que ainda não ocorreu, de modo que o Fundo, por meio do seu assessor jurídico contratado, permanece defendendo a improcedência de que a dívida trabalhista discutida no âmbito do processo judicial contra antiga locatária possa alcançar ativos do Fundo.

No mais, cabe mencionar que todos os demais processos judiciais relacionados ao Imóvel e que também estão detalhados na Nota Explicativa nº 13 das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, permanecerão sob responsabilidade do Fundo, bem como todos os seus respectivos custos processuais.



RECURSOS FINANCEIROS PROVENIENTES DA VENDA

Conforme já destacado, cabe reforçar que, dos 3 imóveis de propriedade do Fundo, apenas o imóvel de Duque de Caxias/RJ ocupado pela empresa Atmosfera responde por quase a totalidade das receitas do Fundo, estando os imóveis de Itapevi/SP e Macaé/RJ atualmente vagos.

Em decorrência disso, o Fundo possui uma situação de caixa crítica que não permite que o Fundo realize certas intervenções necessárias no imóvel vago de Macaé/RJ para deixá-lo em condições de uso.

Nessa linha, tendo em vista que não se tem, neste momento, as estimativas de valores para as intervenções no imóvel de Macaé, será avaliada em momento oportuno, pelo Fundo em conjunto com a Consultora Imobiliária, a necessidade de retenção de parte do valor a ser recebido pela eventual venda do Imóvel visando promover reformas e adequações no imóvel localizado em Macaé/RJ, além de compor uma reserva de caixa para fazer frente a eventuais despesas extraordinárias e contribuir para a manutenção da solvência do Fundo.

Isso porque o Fundo não irá apurar ganho na alienação do Imóvel, uma vez que foi adquirido em 2012 pelo valor de R\$ 18.000.000,00 e será alienado em 2022 pelo valor de R\$ 10.000.000,00 (caso a assembleia de cotistas aprove) e, assim, o produto da venda não se enquadra na hipótese prevista no art. 10, p.u., da Lei 8.668/93, o qual estabelece a necessidade de distribuição aos quotistas de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos.

Não obstante, se identificada em momento oportuno, a necessidade de retenção de recursos, que pode ocorrer ao longo do período de pagamento das parcelas pelo comprador, o Fundo realizará comunicação prévia ao mercado.

Dessa forma, do valor de venda deverá ser subtraído os recursos correspondentes à (i) comissão imobiliária; (ii) depósito judicial a ser realizado no âmbito de processo trabalhista para substituição da garantia; e (iii) eventual retenção de recursos visando promover reformas e adequações no imóvel localizado em Macaé/RJ, bem como para compor uma reserva de caixa para fazer frente a eventuais despesas extraordinárias do Fundo, devendo o restando dos recursos serem direcionados aos quotistas por meio de amortização de cotas.

Vale ressaltar também que, com a eventual alienação do Imóvel, o Fundo fica desobrigado ao pagamento dos custos de manutenção e conservação do Imóvel, tais como fornecimento de água e energia elétrica, serviços de portaria e segurança e IPTU, que atualmente consomem mensalmente uma média de R\$ 36 mil do caixa do Fundo.



Do contrário, caso não se evolua na alienação do Imóvel, o Fundo permanecerá arcando com tais custos de manutenção e conservação do Imóvel.

No mais, observamos que a conclusão do negócio dependerá da superação de duas condições resolutivas, quais sejam:

- a) aprovação pelo comprador da documentação do Fundo e do Imóvel; e
- b) aprovação da venda do Imóvel pela assembleia geral de cotistas do Fundo.

Proposta da Consultora Imobiliária

Para fins da alínea 'I' do Artigo 25 do Regulamento do Fundo, a Consultora Imobiliária entende que, considerando que o valor de aquisição proposto pelo interessado é maior do que o valor atribuído ao Imóvel pelo laudo de avaliação mais recente, a venda do Imóvel, está adequada.

Caso V. Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderá entrar em contato com a Administradora, pelos e-mails geafi06@caixa.gov.br.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL