



São Paulo, 30 de setembro de 2022

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA SEQ Logística Renda

*Ref.: Proposta de venda do Imóvel de Macaé/RJ*

A Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 (“CAIXA”), por meio de sua Vice-Presidência Fundos de Investimento, com endereço na Avenida Paulista, nº 750, 9º 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” ou “FII CAIXA SEQ”), 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 formalizada nos termos do artigo 33 do Regulamento, para deliberar sobre a proposta de venda do imóvel de propriedade do Fundo localizado em Macaé/RJ.

## **SOBRE O FUNDO**

O FII CAIXA SEQ tem por objetivo a aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção e destinados à operação de armazéns logísticos e plantas industriais, locados para inquilinos aprovados após avaliação de risco de crédito, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.

O Fundo atualmente é proprietário de dois imóveis que estão localizados nas cidades de Macaé e Duque de Caxias, ambas no Estado do Rio de Janeiro, os quais foram inicialmente locados respectivamente para a Schahin Engenharia S.A. e Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis S.A., cujas características constam na próxima página.

No início de 2021 foi concluída a venda do imóvel localizado em Campo Largo/PR e em 14 de julho de 2022 foi aprovada por meio de consulta formal a venda do imóvel localizado em Itapevi/SP, ambas propriedades que também faziam parte do portfólio de ativos do Fundo.

## 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 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Centro Operacional
	% da ABL do Fundo	39%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$18,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$ 170.775,92
Performance	Garantia	Seguro Fiança
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 c -	-



(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 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Galpão Industrial
	% da ABL do Fundo	26%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$9,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	
	Tipo do contrato atual	
	Vencimento	
	Índice de reajuste	
	Aluguel atual	
Performance	Garantia	
	Ocupação	0%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
Inadimplência de aluguel (>90 c -	-	



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



## **CONTEXTO DO IMÓVEL DE MACAÉ/RJ**

O imóvel objeto da proposta de venda fica situado na Avenida Lauro Roberto Vasconcelos Fonseca Filho 200, Bairro Vale Encantado, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, em um terreno de 20.000 m<sup>2</sup> de área total, com área construída de 5.128,94 m<sup>2</sup> (“Imóvel”).

Conforme recomendação da TRX Investimentos Imobiliários S.A. (“TRX”), consultora imobiliária do Fundo à época e posteriormente substituída pela Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Sequóia”), o Imóvel foi adquirido pelo Fundo em 16 de dezembro de 2011 pelo valor total de R\$ 13.381.927,44 e alugado na modalidade *sale and leaseback* para Schahin Engenharia S.A., que passou a ser denominada Base Engenharia e Serviços de Petróleo e Gás S.A (“Schahin”), pelo prazo de 120 meses conforme contrato de locação celebrado com o Fundo.

O preço de negociação estava suportado por laudo de avaliação do Imóvel elaborado pela Consult Engenharia em janeiro de 2011.

O Grupo Schahin, na ocasião, segundo informações da TRX, possuía mais de quatro décadas no mercado com atuação nos principais setores de desenvolvimento do país, sendo que o Imóvel serviria como base operacional da empresa para o setor petrolífero tendo em vista que Macaé era, na época, a maior província petrolífera do país, sendo responsável por aproximadamente 80% da produção nacional de petróleo.

No entanto, em 17 de abril de 2015, a Schahin formulou pedido de recuperação judicial, distribuído para 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP.

Porém, em 1º de março de 2018, não sendo possível retomar suas atividades, foi decretada a falência da empresa, que já não efetuava o pagamento dos aluguéis desde agosto de 2017, conforme fatos relevantes publicados em [31 de agosto](#), [22 de setembro de 2017](#) e [5 de março de 2018](#).

Nos autos da falência da Schahin, o Fundo peticionou em 14 de outubro de 2020 requerimento para que fosse acolhida habilitação de crédito com reserva de valores, devendo ser reconhecido pelo juízo que o Fundo é credor extraconcursal da massa falida no valor total de R\$ 11,5 milhões em decorrência do inadimplemento do contrato de locação do Imóvel. Em 22 de outubro de 2020 a habilitação de crédito foi distribuída sob o nº 1100031-07.2020.8.26.0100. Em 23 de outubro de 2020, o juiz da falência da Schahin proferiu decisão determinando a reserva do crédito do Fundo. Em 16 de fevereiro de 2021 a nova administradora judicial da massa falida apresentou petição solicitando ao juízo a intimação da antiga administradora judicial com o objetivo de prestar esclarecimentos



acerca das tratativas mantidas com o Fundo sobre a efetiva rescisão do contrato de locação e o período de locação efetivamente devido. Conforme informado pelo assessor legal do Fundo, em 29 de agosto de 2022 os autos foram conclusos para decisão.

Nos termos do [Comunicado publicado em 16 de maio de 2022](#), foi ajuizada pelo Fundo ação de indenização por danos materiais em face da KPMG Corporate Finance Ltda (“KPMG”) em razão dos danos causados ao Imóvel.

A KPMG foi nomeada como administradora judicial da massa falida da Schahin e o ajuizamento da ação decorre da devolução do Imóvel em situação precária, sem condições de uso e em total descompasso com as obrigações contratuais que exigiam da KPMG o cuidado e a conservação do Imóvel locado de modo que a KPMG é a efetiva responsável pelos danos, pois esteve na guarda do Imóvel até a retomada da posse pelo Fundo em julho de 2020.

Desde a retomada de sua posse, a busca por um novo locatário para o Imóvel foi afetada negativamente pela: (i) forte retração e diminuição de investimentos no setor de petróleo, principal atividade da cidade de Macaé, tendo em vista que o desempenho econômico da cidade, historicamente, está relacionado ao petróleo, que foi severamente impactado desde 2015; (ii) crescimento da vacância local e conseqüente aumento da oferta de imóveis; e (iii) custos de obras necessárias visando a restauração das condições de uso do Imóvel.

### **PROPOSTA DE COMPRA DO IMÓVEL DE MACAÉ/RJ**

Tendo em vista a vacância do Imóvel, o Fundo intensificou a atuação para a prospecção de locatários ou potenciais compradores para o Imóvel.

Nesse sentido, conforme [fato relevante divulgado em 5 de agosto de 2022](#), o Fundo recebeu uma proposta para venda do Imóvel apresentada pela empresa PJN Costa Incorporações no valor de **R\$ 4.100.000,00** a serem pagos à vista e sem incidência de corretagem, uma vez que a negociação foi conduzida diretamente pela Sequóia sem intermediários.

Salientamos que o laudo de avaliação mais recente do Imóvel, elaborado pela Colliers, com data-base de novembro de 2021, atribuiu ao Imóvel o valor de **R\$ 9.800.000,00**.

A PJN Costa Incorporações Ltda iniciou suas atividades em 10 de outubro de 2012, tem sua sede no município de Macaé; sua principal atividade econômica é a compra e venda de imóveis.



## **RECURSOS FINANCEIROS PROVENIENTES DA VENDA DO IMÓVEL**

Tudo o mais mantido constante, os recursos provenientes da venda do Imóvel serão direcionados aos cotistas por meio de amortização de cotas.

Isso porque o Fundo não irá apurar ganho na alienação do Imóvel, uma vez que foi adquirido pelo valor de R\$ 13.381.927,44 e será alienado pelo valor de R\$ 4.100.000,00 (caso a assembleia de cotistas do FII CAIXA SEQ aprove) e, assim, o produto da venda não se enquadra na hipótese prevista no art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/93, o qual estabelece a necessidade de distribuição aos quotistas de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos.

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 serviços de portaria, segurança e IPTU, que atualmente consomem mensalmente uma média de R\$ 25 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. Ademais, caso a decisão dos cotistas seja pela manutenção do Imóvel no portfólio do Fundo, será necessária retenção de parte dos recursos provenientes da venda do imóvel localizado em Itapevi, conforme consta na [Proposta da Administradora](#), para fazer frente a reformas e adequações necessárias no imóvel localizado em Macaé.

Conforme já destacado, cabe reforçar que, dos dois 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 o imóvel de Macaé/RJ atualmente vago.

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 para deixá-lo em condições de uso.

No mais, observamos que a conclusão da venda do Imóvel 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 'l' do Artigo 25 do Regulamento do Fundo, a Consultora Imobiliária manifesta a sua concordância com os termos da presente proposta elaborada pela Administradora, a qual, no seu entender, reflete de maneira adequada as circunstâncias relacionadas ao Imóvel bem como os impactos para o Fundo. Destaca a Consultora Imobiliária, adicionalmente, que foram realizados diversos esforços para a comercialização do Imóvel desde que assumiu a posição de Consultora Imobiliária do Fundo, porém as condições econômicas da Cidade de Macaé/RJ aliadas ao estado físico do Imóvel em decorrência dos danos informados pela Administradora no presente relatório, os quais são objeto de pedido de indenização contra a KPMG, dificultam a obtenção de proposta de compra pelo valor do laudo de avaliação. A venda pelo valor da proposta apresentada, considerando a situação atual, representa a melhor alternativa para o patrimônio do Fundo e seus cotistas. Considerando ainda os altos custos mensais para manutenção e preservação do Imóvel, conforme também destacado pela Administradora na presente, a Consultora Imobiliária entende que a melhor alternativa para os cotistas é a venda do Imóvel pelo valor da oferta feita pela PJN Costa Incorporações Ltda., através de pagamento à vista contra a escritura e venda e compra, e sem o pagamento de qualquer despesa de intermediação.

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

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**