



São Paulo, 14 de outubro de 2022

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA SEQ Logística Renda

Ref.: Potencial venda do imóvel de Duque de Caxias/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 potencial venda do imóvel de propriedade do Fundo localizado em Duque de Caxias/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.

Ainda, conforme [Edital de Convocação](#) e [Proposta do Administrador](#) publicados no dia 30 de setembro de 2022, encontra-se em andamento, por meio de consulta formal, deliberação sobre a alienação do imóvel de Macaé/RJ com data limite para manifestação de voto dos cotistas até 31 de outubro de 2022.

Caso aprovada e concluída a venda do imóvel de Macaé, o Fundo permanecerá como proprietário apenas do imóvel localizado em Duque de Caxias/RJ.

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 ²
	Tipo do imóvel	Centro Operacional
	% da ABL do Fundo	39%
	Avaliação do Ativo ¹	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 ²
	Tipo do imóvel	Galpão Industrial
	% da ABL do Fundo	26%
	Avaliação do Ativo ¹	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 DUQUE DE CAXIAS/RJ

O imóvel objeto da potencial venda fica situado na Rua Projetada A 240, Xerém, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, em um terreno de 34.090 m² de área total, com área privativa de 6.577,05 m² (“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 21 de dezembro de 2011 pelo valor de R\$ 10.000.000,00 (o preço de negociação estava suportado por laudo de avaliação do Imóvel elaborado pela Consult Engenharia em janeiro de 2011), o qual somado às despesas referentes à aquisição totalizou um desembolso pelo Fundo de R\$ 10.724.561,26 (despesas referentes a laudêmio, cartório e ITBI) e foi alugado na modalidade *sale and leaseback* para Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis S.A. (“Atmosfera”), pelo prazo de 120 meses conforme contrato de locação celebrado com o Fundo, com vencimento em dezembro de 2021.

De acordo com o [Fato Relevante divulgado em 22 de março de 2021](#), o Fundo celebrou um aditivo contratual com a Atmosfera de modo a estabelecer (i) a renovação do contrato de locação do Imóvel pelo período adicional de 10 anos contados a partir de dezembro/21, ou seja, com validade até dezembro de 2031; e (ii) a substituição do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE como índice de correção do contrato de locação do Imóvel.

A Atmosfera é uma empresa que, entre outros, (i) presta serviços de lavagem e higienização de roupas e outros artigos de uso hospitalar, hoteleiro, industrial ou similares; (ii) comercializa roupas de uso hospitalar, hoteleiro, industrial ou similares; (iii) atua na locação de enxovais e uniformes; e (iv) presta serviços de limpeza técnica hospitalar bem como esterilização de artigos e ambientes hospitalares.

Em 2014 a Atmosfera foi adquirida pelo Grupo Elis, com sede na França, líder na Europa e no Brasil nos serviços de gestão e higienização de têxteis, estando presente em países do continente Europeu e, na América Latina, onde possui operações no Brasil, Chile e Colômbia.

Desde o início do prazo locatício a Atmosfera sempre se manteve adimplente com as suas obrigações financeiras dispostas no contrato de locação, sendo que os recursos provenientes da locação do imóvel de Duque de Caxias/RJ respondem atualmente por quase a totalidade das receitas do Fundo, tendo em vista que o imóvel de Macaé/RJ está vago.



PROSPECÇÃO DO IMÓVEL DE DUQUE DE CAXIAS/RJ

Nos termos do [Fato Relevante publicado em 6 de outubro de 2022](#), o Fundo recebeu de cotistas detentores de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Solicitantes”), conforme preconiza o § 1º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre:

- (i) a alienação do imóvel detido pelo Fundo localizado em Duque de Caxias/RJ, atualmente locado à Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis S.A., pelo valor mínimo de R\$ 14.500.000,00 (catorze milhões e quinhentos mil reais). Os Cotistas Solicitantes requereram que, caso aprovada pela assembleia geral, a Administradora e a Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A., na qualidade de Consultora Imobiliária, tomem as providências necessárias para recebimento de propostas para a alienação do referido imóvel por um prazo de 30 (trinta) dias, sendo, que, em caso de recebimento de propostas em montante igual ou superior ao valor mínimo acima estabelecido, o Fundo deverá realizar a venda do Imóvel; e
- (ii) em observância ao art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da assembleia.

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\$ 18.800.000,00**.

Nesse sentido, em cumprimento aos dispositivos citados acima da Instrução CVM nº 472, a Administradora realiza a presente convocação e, caso aprovada a matéria, tanto a Administradora quanto a Sequóia empenharão os melhores esforços na prospecção de comprador para o Imóvel conforme termos então aprovados pelos Cotistas e observadas as disposições previstas no contrato de locação vigente do Imóvel, especialmente o direito de preferência adiante mencionado.

RECURSOS FINANCEIROS PROVENIENTES DE EVENTUAL VENDA DO IMÓVEL

Tudo o mais mantido constante, nas hipóteses de aprovação da alienação do Imóvel e recebimento de proposta de eventuais interessados de acordo com os termos definidos no item ‘i’ da deliberação, os recursos provenientes da venda do Imóvel serão direcionados aos cotistas por meio de distribuição de rendimentos e amortização de cotas, após feitas as necessárias provisões para as despesas de encerramento do Fundo.

CONTRATO DE LOCAÇÃO VIGENTE

Importante destacar que o Contrato de Locação vigente celebrado com a Atmosfera, estipula que, em caso de venda, promessa de venda, dação em pagamento, permuta,



cessão de direitos, doação ou qualquer outra forma de alienação do Imóvel durante o prazo de vigência do contrato de locação, o locador (Fundo) deverá conceder à locatária (Atmosfera), o direito de preferência para a aquisição do Imóvel, exatamente nos mesmos termos e condições oferecidos a eventuais terceiros compradores.

Recusado o exercício do direito de preferência pela locatária ou não havendo manifestação desta no prazo de 30 (trinta) dias, o Fundo poderá alienar o Imóvel a terceiro interessado, obrigando-se a fazer constar no instrumento de alienação a obrigação do adquirente respeitar todos os termos do contrato de locação atualmente vigente, especialmente o prazo de sua vigência.

DO OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Por fim, impende mencionar que no cenário de (i) aprovação e conclusão da venda do imóvel de Macaé/RJ, cuja consulta formal está em curso e com data de finalização prevista para o dia 31 de outubro de 2022; e (ii) aprovação, recebimento de proposta conforme condições definidas pelos Cotistas Solicitantes (detalhadas acima) e conclusão da alienação do imóvel de Duque de Caxias/RJ, o Fundo não contará mais com qualquer ativo imobiliário em sua carteira.

Nessa hipótese, o Fundo perderá o seu objeto definido no Artigo 2º do Regulamento, bem como se tornará inaplicável a sua Política de Investimento preconizada no Artigo 3º do Regulamento.

Não obstante, vale observar que o Fundo possui ativos e passivos judiciais, todos eles relacionados nas Notas Explicativas das [Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao último exercício social findo em 31 de dezembro de 2021](#) ou divulgados aos cotistas e ao mercado por meio de Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

Nessa linha, caso se apresentem esvaziados o objeto e política de investimentos do Fundo, a Administradora em conjunto com a Consultora Imobiliária atuarão no regime de melhores esforços na busca de alternativas para as demandas judiciais de modo a viabilizar que os cotistas deliberem acerca da liquidação do Fundo.

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