

São Paulo, 04 de janeiro de 2021

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA TRX Logística Renda

Ref.: Proposta de acordo encaminhada pela Gás Futuro Sistemas de Compressão – EIRELI, atual denominação da Aspro do Brasil Sistemas de Compressão Ltda.

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, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 (“**CAIXA**”), por meio de sua Vice-Presidência Fundos de Investimento (“**VIART**”), com endereço na Avenida 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 TRX 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 formalizada nos termos do artigo 33 do Regulamento, para deliberar sobre (i) a proposta de acordo encaminhada pela Gás Futuro Sistemas de Compressão – EIRELI, atual denominação da Aspro do Brasil Sistemas de Compressão Ltda. (“**Aspro**” ou “**Locatária**”); e (ii) caso aprovado o acordo, a retenção dos recursos no caixa do Fundo.

O Fundo é proprietário de 4 imóveis que estão localizados nas cidades de Macaé e Duque de Caxias, ambas no Estado do Rio de Janeiro, na cidade de Campo Largo, no Estado do Paraná, 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., Aspro do Brasil – Sistemas de Compressão Ltda. e L. Ferenczi Indústria e Comércio Ltda.

O imóvel objeto da proposta de acordo fica situado na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, na Rodovia BR-277, km 107, Bairro Rondinha, em um terreno de 10.492,64 m² de área total, com área construída de 4.790,84 m² (“**Imóvel**”), o qual foi adquirido em 2013 pelo valor total de R\$ 6.843.500,00.

A venda do Imóvel foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal finalizada em 30 de outubro de 2020 e, dessa forma, a efetivação do negócio pressupunha a desocupação do Imóvel pela Aspro, a qual ocorreu em 22 de dezembro de 2020, conforme fato relevante divulgado ao mercado.¹

¹ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=134901&cvm=true>

Como é de conhecimento dos cotistas do Fundo, a Aspro vinha inadimplindo os aluguéis devidos ao Fundo, de maneira que referida empresa deve ao Fundo, em 31 de dezembro de 2020, R\$ 8.210.078,46 a título de aluguéis vencidos e cláusula penal.

Como justificativa, a Aspro afirma que as dificuldades estão relacionadas às condições de mercado, decorrentes da abrangência, profundidade e persistência da crise econômica instalada no Brasil, em especial no setor de óleo e gás, mercado de atuação da Locatária, que sofreu grande redução de sua carteira, bem como com a diminuição de licitações da Petrobras, em virtude da divulgação dos escândalos de corrupção no âmbito da Operação Lava Jato, a qual era a sua principal fonte de receita..

Em 4 de setembro de 2020, o Fundo recebeu citação em processo ajuizado pela Aspro no qual se destacam os pedidos de (i) tutela de urgência para autorização judicial para consignação de chaves do Imóvel; (ii) declaração judicial de resolução do contrato de locação do Imóvel, isentando a autora de quaisquer multas, penalidades e/ou encargos contratuais ou, subsidiariamente, para que o valor da multa fixada no contrato de locação observe o valor R\$ 5.000,00 mensais; e (iii) declaração de inexigibilidade de débitos da autora, com reconhecimento de ausência de débito ou, eventualmente, prescrição dos valores alegadamente devidos pelo Fundo no período compreendido de 1 de julho de 2015 a 17 de junho de 2017; em 2 de setembro de 2020, foi proferida decisão judicial indeferindo o pedido de tutela de urgência.²

Em 29 de setembro de 2020, dado o prazo legal para apresentação de defesa, o Fundo, por meio do seu assessor legal, protocolou nos autos do processo ajuizado pela Aspro uma contestação e reconvenção com pedido liminar, que, em apertada síntese, apresentou os argumentos contra as pretensões da Aspro e requereu, em sede de reconvenção, que seja julgado procedente o pedido do Fundo, a fim de que³:

- (i) seja reconhecido o inadimplemento contratual da Aspro e declarada a resolução do contrato de locação;
- (ii) a Aspro seja condenada ao pagamento do valor total a título de aluguéis vencidos e cláusula penal, a serem atualizados até a data do efetivo pagamento; e
- (iii) seja concedida imediatamente tutela de evidência para que a Aspro desocupe voluntariamente o Imóvel no prazo de 10 dias, sob pena de despejo forçado.

² Conforme fato relevante disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=115587&cvm=true>

³ Conforme fato relevante disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=124811&cvm=true>



Em 4 de novembro de 2020, o Juízo deferiu a tutela de evidência pleiteada pelo Fundo, determinando a desocupação voluntária do Imóvel, em 10 dias, a partir da intimação da Aspro, sob pena de despejo.

Em 20 de novembro de 2020, o Fundo e a Aspro estabeleceram um procedimento próprio para o cumprimento da liminar, prevenindo o prosseguimento do litígio exclusivamente em relação à desocupação do Imóvel, bem como a interposição de recursos.

Assim, a Locatária desocupou o Imóvel em 22 de dezembro de 2020 e renunciou integralmente o direito (i) à posse do Imóvel a partir dessa data, para nada mais reclamar a esse título, e para que a posse do Imóvel fosse definitivamente restituída ao Fundo, para livre e irrestrita fruição e/ou disposição; (ii) de interpor recurso, ação anulatória ou rescisória contra a sentença que homologou referida transação; (iii) de interpor recurso ou ação autônoma contra qualquer ordem judicial que determine o despejo ou reintegração na posse do Imóvel; (iv) de interpor recurso ou ação autônoma questionando a desocupação do Imóvel determinada pela liminar; e (v) previsto nas cláusulas 11.1 e 13.3. do contrato de locação.

Não obstante o acordo homologado judicialmente para desocupação do Imóvel, Fundo e Aspro ratificaram as suas respectivas pretensões remanescentes, inclusive relativas aos valores devidos pela Aspro em decorrência da locação, as quais seguem sendo discutidas na esfera judicial.

Nesse sentido, de modo a resolver o assunto como um todo, a Aspro apresentou uma proposta de pagamento de R\$ 502.373,00, em 10 parcelas mensais e consecutivas, em contraprestação e liquidação de toda e qualquer pendência do contrato de locação.

Tendo em vista que o valor proposto estava muito aquém do que é discutido na demanda judicial em curso, previamente à convocação desta assembleia geral de cotistas para deliberação da proposta de acordo foi solicitado à Aspro um esforço adicional para apresentação de uma proposta financeira mais coerente com os valores discutidos no âmbito judicial, oportunidade na qual a Aspro, alegando uma delicada situação financeira, propôs o pagamento de R\$ 650.000,00, em 13 parcelas mensais e consecutivas, em contraprestação e liquidação de toda e qualquer pendência do contrato de locação.

Dado que o valor da segunda proposta ainda estava significativamente inferior aos valores em aberto pleiteados pelo Fundo, novamente a Aspro foi instada a enviar uma proposta final e mais consentânea com os valores devidos ao Fundo.

Assim, segundo a Aspro, foi realizado um último esforço para aumentar em 8% o valor proposto, totalizando um pagamento de R\$ 702.000,00 em 12 parcelas mensais e



consecutivas em contraprestação e liquidação de toda e qualquer pendência do contrato de locação, sendo essa a proposta final válida até 15 de fevereiro de 2021.

A Aspro pondera que sua planta industrial está totalmente parada em razão da desocupação do Imóvel e que não há previsão de que seja reabilitada, somando-se a isso as dificuldades decorrentes da pandemia, que geraram sérios problemas de operação, bem como licitações vencidas e canceladas, acrescentando ainda que o resquício de caixa gerado pela empresa decorre de um único contrato com a Petrobras, prestes a terminar por indisponibilidade de insumos e que mesmo diante desse cenário negativo, reuniu os melhores esforços para fechar um acordo com o Fundo quanto à parte financeira.

Ademais, vale ressaltar que, de maneira a fornecer informações suficientes para a tomada de decisão mais fundamentada pela assembleia de cotistas, o Fundo solicitou à Aspro (i) as demonstrações financeiras ou balanços patrimoniais relativos aos 2 últimos exercícios sociais e do trimestre encerrado em setembro/2020, com abertura dos credores da companhia, assinados pelos administradores e pelo contador responsável; e (ii) orçamento e plano de negócios para os exercícios de 2021 e 2022; entretanto, a Aspro não disponibilizou os referidos documentos.

Dessa forma, com relação ao acordo proposto pela Aspro, considerando os gastos relativos aos honorários do assessor legal contratado pelo Fundo, o valor líquido resultante para o Fundo seria em torno de R\$ 647,5 mil.

Na próxima página listamos os cenários possíveis para o Fundo considerando as informações disponíveis até o momento.

<u>Cenários</u>	<u>Prosseguimento da ação judicial</u>	<u>Celebração de acordo</u>	<u>Recuperação Judicial</u>
Características	Fundo prossegue com a ação judicial peticionada pela Aspro, sem qualquer acordo, aguarda a sentença e acórdão a serem proferidos, que podem ter resultado (i) favorável para o Fundo; (ii) parcialmente favorável ao Fundo, caso a Locatária seja condenada a pagar parte do valor ou todo aluguel inadimplido e/ou parte da multa rescisória; ou (iii) desfavorável ao Fundo.	Fundo celebra acordo de pagamento com a Aspro para receber R\$ 702 mil em contraprestação e liquidação de toda e qualquer pendência do contrato de locação e processo judicial em curso é suspenso; caso a Aspro não pague os valores acordados, o processo judicial prossegue e o Fundo prossegue com a execução da dívida, estando sujeito, contudo à existência de bens e ativos passíveis de expropriação.	Locatária sinalizou possibilidade de ajuizar pedido de recuperação judicial; são grandes as chances de que a habilitação dos créditos devidos ao Fundo se inclua na categoria de credores quirografários; dependendo da capacidade financeira da Locatária e do montante dos créditos com classificação superior, o Fundo também pode não receber a totalidade dos valores devidos.
Pontos positivos	▪ caso a Aspro tenha bens e realize o pagamento, o Fundo teria seu crédito totalmente satisfeito.	▪ eficácia imediata; ▪ maior probabilidade de o Fundo receber algum valor dado o incentivo para	Não vislumbramos pontos positivos para o Fundo em relação a esse cenário.

<u>Cenários</u>	<u>Prosseguimento da ação judicial</u>	<u>Celebração de acordo</u>	<u>Recuperação Judicial</u>
		pagamento, considerando o desconto em relação ao valor atual da dívida.	
Pontos negativos	▪ não há como prever prazos para término da ação judicial; ▪ caso o pleito do Fundo seja julgado improcedente, o Fundo seria condenado ao pagamento à Locatária de verbas de sucumbência (10% a 20% sobre o valor pleiteado); ▪ há ainda as etapas para execução da sentença; Aspro pode não ter bens suficientes ou, ainda, requerer pedido de recuperação judicial, frustrando a execução pelo Fundo.	▪ valor do acordo (R\$ 702 mil) inferior em relação à dívida total (R\$ 8,2 milhões); ▪ Aspro pode não pagar o valor acordado e, assim, o Fundo ter que prosseguir com execução judicial para receber o valor total da dívida.	▪ não há como prever prazos, tampouco valores de credores com classificação superior; ▪ custos com honorários de advogados; ▪ Fundo será credor quirografário; ▪ possível redução dos valores devidos e parcelamento dos créditos; ▪ credores com classificação superior poderão ser satisfeitos; ▪ bens e ativos da massa falida poderão ser insuficientes para pagamento integral dos valores devidos ao Fundo.

Abaixo tabela elaborada pelo Sampaio Ferraz Advogados, assessor jurídico do Fundo, indicando os pedidos e o prognóstico no momento da elaboração deste material:

		Prognóstico (<u>jurídico</u>, e não de efetivo recebimento financeiro)
Pedidos da Aspro	Seja reconhecida a ausência de débito perante o Fundo, em razão das supostas reduções do aluguel	Remoto
	Sejam declaradas prescritas as cobranças entre 01 de julho de 2015 a 17 de junho de 2017	Provável, mas em menor extensão do que o pedido. Advogados consideram possível a cobrança a partir de 28 de abril de 2017
	Declaração que resolução do contrato ocorreu por culpa do Fundo, para que seja isentada de multa	Possível-Remoto
	Caso se reconheça que não há culpa do Fundo na resolução do contrato locatício, que seja reduzida a cláusula penal, a ser calculada de acordo com aluguel de R\$ 5 mil	Possível-Remoto
Pedidos do Fundo (Reconvenção)	Seja reconhecido o inadimplemento da Aspro	Provável
	Seja determinada a imediata desocupação do Imóvel	Provável
	Aspro seja condenada a pagar o valor total corrigido, referente aos aluguéis vencidos desde 28 de abril de 2017 + multa	Possível

A proposta da Aspro deve ser apreciada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, tendo em vista que (i) o acordo proposto, caso aceito, implica renúncia de determinados direitos do Fundo previstos no contrato de locação; e (ii) é vedado ao Administrador, no exercício de suas atribuições, praticar atos de liberalidade, nos termos da alínea 'n' do art. 23 do Regulamento e do inciso XIV do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo reprove referido acordo, o processo judicial seguirá seu curso normal, de maneira que, dado o prazo legal, o Fundo já apresentou contestação com reconvenção.

No mais, em caso de aprovação do acordo pela assembleia geral de cotistas, deve ser deliberada na mesma assembleia alguma sinalização para a destinação dos recursos,



considerando principalmente que: (i) o Fundo não retém das distribuições de resultados mensais nenhuma reserva para eventual contingência relativa aos imóveis; (ii) houve insucesso na tentativa de capitalização do Fundo ocorrida em 2019 por meio de uma nova emissão de cotas, face a pouca adesão dos cotistas, conforme Anúncio de Encerramento de Oferta Restrita publicado em 27 de junho de 2019⁴; (iii) por meio de consulta formal finalizada em 30 de outubro de 2020, não foi aprovada pelos cotistas a retenção de parte do valor a ser recebido na venda do Imóvel; e (iv) os imóveis localizados em Itapevi/SP e Macaé/RJ necessitam de intervenções visando a restauração das condições de uso, para as quais o Fundo não dispõe de recursos suficientes.

Nessa linha, entende-se necessária a retenção em caixa da totalidade do valor a ser recebido pelo Fundo na hipótese de aprovação do acordo proposto pela Aspro, visando a promover, na medida do possível, reformas e adequações nos imóveis localizados em Macaé/RJ e Itapevi/SP ou, ainda, compor uma reserva de caixa para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo

* * *

Caso V. Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderá entrar em contato com a Administradora, pelos e-mails geafi01@caixa.gov.br ou gedef04@caixa.gov.br.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

⁴ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=52275&cvm=true>