



São Paulo, 29 de setembro de 2020

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA TRX Logística Renda

Ref.: Propostas de: (i) venda do Imóvel de Campo Largo/PR; e (ii) retenção de parte dos recursos no caixa do fundo caso seja aprovada a venda do referido Imóvel;

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 19 de janeiro de 2018, 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 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 formalizado nos termos do artigo 33 do Regulamento, para deliberar sobre as propostas de: (i) venda do imóvel de propriedade do Fundo localizado em Campo Largo/PR; e (ii) retenção de parte dos recursos no caixa do Fundo caso seja aprovada a venda do referido imóvel;

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.

DUQUE DE CAXIAS/RJ		
	Situação do Imóvel	Ocupado
	Locatário	Atmosfera
	Venc. Contrato	dez/21
	Setor de atuação	Lavanderia Industrial
	Área	6.577,05 m²
	Valor de Mercado (Out/19)	R\$ 14.265.000,00

MACAÉ/RJ		
	Situação do Imóvel	Vago
	Data da Desocupação	18/12/2013
	Venc. Contrato	
	Setor de atuação	
	Área	5.128,94 m²
	Valor de Mercado (Out/19)	R\$ 12.143.000,00

CAMPO LARGO/PR		
	Situação do Imóvel	Ocupado
	Locatário	Aspro
	Venc. Contrato	mar/23
	Setor de atuação	Óleo e Gás
	Área	4.790,84 m²
	Valor de Mercado (Out/19)	R\$ 4.728.000,00

ITAPEVI/SP		
	Situação do Imóvel	Vago
	Data da Desocupação	02/07/2020
	Venc. Contrato	
	Setor de atuação	
	Área	7.165,60 m²
	Valor de Mercado (Out/19)	R\$ 9.655.000,00

Fonte: Relatório gerencial de agosto 2020 elaborado pela TRX

Propostas

O imóvel objeto da proposta de venda 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 4790,84 m² (“Imóvel”), atualmente ocupado pela Gás Futuro - Sistemas de Compressão – EIRELI, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.131.884/0001-01, atual denominação da Aspro do Brasil Sistemas de Compressão Ltda. (“Aspro” ou “Locatária”).

O Imóvel foi adquirido pelo Fundo em 27 MAR 2013 pelo valor total de R\$ 6.843.500,00, conforme Escritura Pública de Venda e Compra registrada na matrícula 29112, Livro 2 do Registro de Imóveis – Comarca de Campo Largo – Estado do Paraná, e alugado na modalidade *sale and leaseback* para a Aspro pelo prazo de 120 meses, após aprovação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 27 DEZ 2012.

A Aspro é uma empresa que fabrica e comercializa sistemas de compressão para postos de Gás Natural Veicular (GNV) e, na época, era líder no setor e estava presente em 38 países.

Desde 2014 a Aspro vem alegando dificuldades para conseguir arcar com a integralidade do valor pactuado a título de aluguel mensal do Imóvel, conforme os termos definidos no contrato de locação celebrado com o Fundo.

A Aspro afirma, em suma, que as dificuldades estão, entre outros motivos, relacionadas essencialmente (i) 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 empresa, que sofreu grande redução de sua carteira; e (ii) à diminuição de licitações da Petrobras, a qual era a sua principal fonte de receita, em virtude da divulgação dos escândalos de corrupção no âmbito das atividades daquela companhia.

Diante desse cenário, a Aspro buscou a repactuação contratual do valor do aluguel previsto no contrato de locação, de forma que, por duas oportunidades, foram encaminhadas propostas da Aspro para deliberação da assembleia de cotistas do Fundo e que visavam a redução do valor do aluguel pactuado¹, de maneira que ambas propostas foram rejeitadas pelos cotistas do Fundo, sendo, por decisão dos investidores, concedido apenas um desconto pontual entre os anos de 2015 e 2016.

Desde ABR 16, conforme Fato Relevante publicado em 29 ABR 16², a Aspro vem sistematicamente inadimplindo as cláusulas do contrato de locação principalmente em relação ao pagamento de aluguel mensal, uma vez que os valores depositados não têm sido realizados de forma integral, de modo que ora a Locatária deposita o valor parcial, ora não deposita valor algum, tendo sido por diversas ocasiões notificada pela TRX Holding Investimentos e Participações S.A. (“TRX”), consultora imobiliária do Fundo.

Nesse sentido, dada a situação de inadimplência da Locatária, no intuito de prospectar potenciais locatários ou compradores para o Imóvel, a Administradora, em nome do Fundo, firmou parcerias com assessorias imobiliárias, referências no setor imobiliário, além de outras localizadas na região de Campo Largo/PR, de modo a capturar as especificidades da região.

Como resultado, conforme Fatos Relevantes publicados em 25 AGO³, 11 SET⁴ e 18 SET⁵, foram apresentadas duas propostas para aquisição do Imóvel conforme resumidas no quadro abaixo:

	Proposta 1	Proposta 2
Proponente	Sheep (Organnact Saúde Animal)	Automatic Electric
Valor total à vista	R\$ 5.350.000,00	R\$ 5.250.000,00
Comissão imobiliária (5%)	-267.500,00	-262.500,00
Valor líquido para o Fundo	R\$ 5.082.500,00	R\$ 4.987.500,00
% em relação ao valor do último laudo de avaliação	Superior em 7,50%	Superior em 5,49%
Condições precedentes	Não foram apresentadas.	(i) Imóvel a ser entregue nas condições em que foi apresentado na visita e mediante validação através de uma diligência para vistoria a ser agendada; e (ii) liberação pelos órgãos competentes quanto à permissão de funcionamento das atividades econômicas da Automatic.

¹ Disponíveis em https://www.caixa.gov.br/Downloads/aplicacao-financieira-fii-caixa-trx-logistica-renda/Ata_AGOE_2015-05-11_FII_Caixa_TRX.pdf e (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1258&cvm=true>).

² Disponível em https://www.caixa.gov.br/Downloads/aplicacao-financieira-fii-caixa-trx-logistica-renda/FATO_RELEVANTE_2016-04-29_FII_TRX_aluguel_Aspro.pdf

³ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=113547&cvm=true>

⁴ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=115984&cvm=true>

⁵ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=117539&cvm=true>

O laudo de avaliação mais recente do Imóvel, elaborado pela Cushman & Wakefield, com data-base de outubro/19, atribuiu ao Imóvel o valor de R\$ 4.728.000,00.

Ademais, em decorrência da prestação de serviços de intermediação imobiliária, em caso de efetivação da venda, será devido comissão imobiliária equivalente a 5%, já contemplado impostos, calculado sobre o valor de venda efetivo, a ser pago integralmente pelo Fundo, na condição de proprietário do Imóvel, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ou na transferência da escritura, o que ocorrer primeiro.

Além disso, conforme Fato Relevante publicado em 9 SET⁶, o Fundo foi citado como réu em uma ação judicial, movida pela Aspro. Em referida ação judicial, destacam-se 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, 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 (cinco mil reais) 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 1º JUL 2015 a 17 JUN 2017. Em 2 SET 2020, foi proferida decisão judicial indeferindo o pedido de tutela de urgência.

Portanto, as discussões seguem na esfera judicial e a conclusão da venda do Imóvel deverá aguardar a desocupação do Imóvel.

No mais, em caso de aprovação de alguma das propostas pela assembleia geral de cotistas deve haver alguma sinalização para a destinação dos recursos para que seja deliberada na mesma assembleia, 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 JUN 19⁷; e (iii) os imóveis de Itapevi/SP e Macaé/RJ necessitam de intervenções visando a restauração das condições de uso e para as quais o Fundo não dispõe de recursos suficientes.

Nessa linha, entende-se necessária a retenção de parte do valor a ser recebido em eventual venda do Imóvel de, no mínimo, R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) no caixa do Fundo, visando promover reformas e adequações nos imóveis localizados em Macaé/RJ e Itapevi/SP, além de compor uma reserva de caixa para fazer

⁶ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=115587&cvm=true>

⁷ Disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=52275&cvm=true>

frente a eventuais despesas extraordinárias dos imóveis que permanecerão no portfólio do Fundo.

Caso referida proposta de retenção seja reprovada pela assembleia geral de cotistas do Fundo, será distribuído aos cotistas 95% dos lucros auferidos com a venda Imóvel apurados segundo o regime de caixa nos termos do art. 10, p.u., da Lei 8.668/93⁸.

Por fim, ainda que seja razoável supor que, se for o caso, os cotistas devem aprovar, naturalmente, a proposta de maior valor, é importante que os cotistas já apreciem e deliberem acerca da proposta de menor valor apresentada caso reste prejudicado o cumprimento de alguma condição precedente relativa à proposta financeira mais vantajosa, razão pela qual estão sendo encaminhadas as duas propostas para deliberação da Assembleia Geral de Cotistas realizada mediante processo de consulta formalizada.

Nesse ponto, considerando que foram apresentadas duas propostas e que existe a possibilidade de concorrência dos proponentes pela aquisição do Imóvel (conforme Fato Relevante publicado em 24 SET 2020, os dois proponentes já promoveram incremento nas propostas originalmente apresentadas) e dado que essa situação ocorreria em benefício do Fundo pois pressupõe apenas o aumento do valor proposto pelo Imóvel, os valores das atuais propostas apresentadas devem ser considerados como um piso para a efetivação da operação, sendo que qualquer ajuste de valor para cima fruto de uma eventual concorrência pelo Imóvel será obtido, como já mencionado, em favor do Fundo e, conseqüentemente, dos cotistas.

Importante destacar que pelo lado do Fundo, invariavelmente, também será necessário o estabelecimento de condições precedentes, uma vez que a efetivação do negócio, caso aprovado pelos cotistas em assembleia geral, pressupõe (i) a desocupação do Imóvel pela Aspro; (ii) a ratificação da proposta pelos proponentes no momento do fechamento da operação, uma vez que as ofertas não são vinculantes e que, portanto, existe a possibilidade dos proponentes encontrarem novas oportunidades de negócio como alternativa à aquisição do Imóvel; e (iii) que seja concluída sem qualquer restrição as diligências necessárias.

Proposta Consultora Imobiliária

Para fins da alínea 'l' do Artigo 25 do Regulamento do Fundo, a Consultora Imobiliária esclarece que, considerando que os valores de aquisição propostos pelos interessados são maiores do que o valor atribuído ao Imóvel pelo laudo de avaliação mais recente, considerando ainda possibilidade de eventual concorrência entre os interessados, com

⁸ *Parágrafo único. O fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.*

potencial elevação dos valores originalmente por eles propostos, entende que a venda do Imóvel, observado o valor mínimo da maior proposta originalmente apresentada pelos interessados (R\$ 5.350.000,00), ou, se por qualquer motivo esta não for possível, o valor mínimo da segunda maior proposta originalmente apresentada pelos interessados (R\$ 5.250.000,00, está adequada.

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



AUTOMATIC
ELECTRIC

Luzerna (SC), 23 de setembro de 2020

A
CLARIM Imóveis Ltda
Att.: Sr. Clair de Souza

Assunto: Proposta de Compra Matrícula 29.112


Prezado Sr. Clair,


Conforme contatos mantidos, apresentamos abaixo proposta de compra do imóvel constituído pelo terreno medindo 10.492,00m² contendo edificação de barracões com área construída de 4.790,00m², imóvel identificado conforme matrícula nº 29.112 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo – PR, localizado de frente a Rodovia BR – 277, KM 12,588.


PROPOSTA: R\$ 5.250.000,00 (cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais), mediante:

- Condições de pagamento à vista, na conclusão da escritura pública;
- Imóvel a ser entregue nas condições em que foi apresentado na visita e mediante validação através de uma diligência para vistoria técnica a ser agendada;
- Liberação pelos órgãos competentes quanto à permissão de funcionamento das atividades econômicas da proponente compradora.

Cordialmente,


Ana Lucia Knolseisen
Diretora Financeira


Günter Knolseisen
Diretor Técnico


Rubens Antonio Carlesso
Diretor Comercial



Curitiba, 23 de setembro de 2020

Prezado Sr. Maurício Antonio Alves da Costa e Fernando Henrique Augusto,

Apresentamos abaixo a nossa proposta de compra do imóvel COMPLEXO INDUSTRIAL, com terreno de 10.492m² e área construída de 4790m², localizado Rod. BR-277 Km 107, s/n - Rondinha, Campo Largo – PR. (Acesso pela rua Ludovico Sikora). Imóvel ofertado pela Clarim imóveis Ltda.

Proposta 1

5.350,000,00 (Cinco Milhões trezentos e cinquenta mil reais) a vista.

Atenciosamente

LUIS GUSTAVO MALUCELLI BACILA
SHEEP INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.
CNPJ 82.676.420/0001-57

data

1.000.000,00

valor total