



São Paulo, 11 de janeiro de 2019

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA TRX Logística Renda

Ref.: Proposta de Aditamento ao Contrato de Locação 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 19 de janeiro de 2018 e devidamente registrado sob o nº 1016518 em 16/02/2018 na Junta Comercial do Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 ("CAIXA"), por meio de sua Vice-Presidência Administração e Gestão de Ativos de Terceiros ("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/MF 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 no escritório da Administradora localizado no Edifício São Luís Gonzaga, na Avenida Paulista, 2300, 11º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, no dia 29 de janeiro de 2019, às 16h, para deliberar sobre a proposta de aditamento ao contrato de locação do imóvel de propriedade do Fundo localizado em Itapevi/SP, no sentido de estender a carência no pagamento de alugueis para um total de 26 meses, a fim de que, em contrapartida, o locatário assumira parcialmente o custeio de obras necessárias que são de encargos do Fundo.

Imóvel de Itapevi/SP

A TRX Holding Investimentos e Participações S.A., consultora imobiliária do Fundo ("Consultora Imobiliária" ou "TRX"), trouxe ao conhecimento desta Administradora a proposta de locação do imóvel de Itapevi/SP, de sorte que, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 9 de janeiro de 2018, foram aprovadas as condições contratuais para celebração de contrato de locação com a Maian Importação e Exportação de Produtos Químicos Ltda. ("Maian").

Todavia, pelo fato de o imóvel estar desocupado há cinco anos, havia a necessidade de realização de obras para que este tenha condições de receber um novo locatário, bem como para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), o qual é condição necessária para que o imóvel possa ser utilizado comercialmente, considerando os incisos II e III do art. 5º do Decreto nº 56.819, de 10 de março de 2011, do Estado de São Paulo. Cumpre informar que a obtenção do AVCB está condicionada à recomposição do sistema elétrico do imóvel, visando religar à rede de energia elétrica da concessionária

local, que ocorrerá previamente às reformas do sistema elétrico interno bem como às outras obras necessárias.

Nesse sentido, a Consultora Imobiliária coletou orçamentos de prestadores de serviços de engenharia para solucionar os problemas do imóvel relativos ao sistema elétrico, e também para a obtenção do AVCB, tendo sido encaminhados à Administradora para análise e posterior aprovação.

Como foi informado por meio de divulgação de fato relevante, em 10 de julho de 2018 as obras no imóvel foram iniciadas e o prazo previsto para a conclusão era de 90 (noventa) dias, após a data de início.

À época em que a contratação da empresa de engenharia responsável pelas obras estava em andamento, o Fundo dispunha de caixa suficiente para arcar com o valor total das obras. Contudo, ocorre que, conforme divulgado ao mercado em 11 de maio de 2018, o Fundo realizou em 27 de abril de 2018 o pagamento de Documento para Depósitos Judiciais ou Extrajudiciais à Ordem e a Disposição da Autoridade Judicial ou Administrativa Competente – DJE, no montante de R\$ 337.876,34 (trezentos e trinta e sete mil, oitocentos e setenta e seis reais e trinta e quatro centavos) no sentido de realizar depósito judicial como garantia referente ao processo n.º 5001815-27.2017.4.03.6144¹ a fim de evitar o bloqueio judicial, ou penhora das contas e/ou ativos do Fundo.

Além disso, após a ligação da energia por meio da utilização do gerador do imóvel, foi possível constatar que outros itens testados e verificados pela a empresa de engenharia contratada, com acompanhamento da Consultora Imobiliária, estavam com defeito ou ainda precisariam ser reparados, de forma que foram calculados o aumento do escopo das obras no montante de R\$ 359.243,50 (trezentos e cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos).

Dessa maneira, para fazer frente ao menor valor obtido quanto aos orçamentos dos prestadores de serviços, o Fundo não dispõe de recursos suficientes para arcar com o valor integral das obras necessárias, motivo pelo qual a Consultora Imobiliária, em conjunto com a Administradora, negociou a realização de aditamento contratual pelo qual a Maian assumirá os custos de parte das obras, que são de responsabilidade do Fundo, pelo montante de R\$ 678.861,34 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), de maneira que o restante, no montante de R\$ 996.347,96 (novecentos e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa e seis centavos), será arcado pelo Fundo.

Assim, o valor total da obra equivale a R\$ 1.675.209,30 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, duzentos e nove reais e trinta centavos).

¹ Processo que visa o cancelamento do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos exercícios de 2010 a 2013 e o Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre a obra do imóvel de Itapevi, uma vez que durante esse período o imóvel estava acobertado pela isenção.

Como contrapartida à participação nos custos das obras que são de responsabilidade do Fundo, a Maian solicitou o aumento do prazo de carência de pagamento da locação, para que não seja exigido pelo Fundo o pagamento do aluguel nos primeiros 26 (vinte e seis) meses após a data de início do prazo locatício ("Período Total de Carência"), de maneira que fossem adicionados 22 (vinte e dois) meses aos 4 (quatro) meses já concedidos, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 9 de janeiro de 2018.

Assim, o Período Total de Carência ficará dividido em dois, quais sejam (i) o primeiro período de 4 (quatro) meses de carência, já aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 9 de janeiro de 2018, ("Primeiro Período de Carência"); e (ii) o segundo período de carência, no qual o Fundo concede 22 (vinte e dois) meses adicionais ao Primeiro Período de Carência ("Segundo Período de Carência"), de forma que o Fundo deixaria de desembolsar os R\$ 678.861,34 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos) e de receber o montante total projetado de R\$ 1.114.595,24 (um milhão, cento e quatorze mil, quinhentos e noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos) em receitas de aluguel, referentes aos vinte e dois meses adicionais de carência solicitados pela Maian. O referido valor de receitas de aluguel foi calculado sem a projeção de correção pelo IGPM-FGV, índice utilizado para correção dos valores do contrato de aluguel celebrado entre o Fundo e a Maian.

Ademais, a Maian solicitou que, caso haja descumprimento do prazo de conclusão da obra por parte do Fundo, incidirá o pagamento de multa penal compensatória diária nos seguintes termos: (i) 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel mensal em vigor no primeiros 30 (trinta) dias de atraso; e (ii) 1/15 (um quinze avos) do valor do aluguel mensal em vigor, a partir do 31 (trigésimo primeiro) dia de atraso.

Sobreleva notar que, após o término das obras, com o início do prazo locatício, o Fundo deixará de arcar com o montante médio de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) por mês, que perfazem R\$ 572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais) em 22 (vinte e dois) meses, referentes às despesas com IPTU e segurança do imóvel, que passarão a ser pagas pela Maian.

Além disso, não obstante a deliberação acerca da proposta de participação da Maian no custo das obras, permanecem em vigor e inalteradas todas as outras condições contratuais já aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em dia 9 de janeiro de 2018, de sorte que, caso a extensão do prazo de carência seja aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, as condições da locação passarão a ser:

Imóvel: (não há alteração)	Itapevi-SP
Locatário: (não há alteração)	Maian Importação e Exportação de Produtos Químicos Ltda.
Valor da locação: (não há alteração)	R\$ 45.017,11 ao mês durante o primeiro ano de vigência do contrato (“ <u>Valor Base 1º Ano</u> ”); no 2º ano: Valor Base do 1º Ano corrigido pela variação positiva do IGPM-FGV e acrescido de R\$ 7.015,63 (“ <u>Valor Base 2º Ano</u> ”); e, no 3º ano: Valor Base 2º Ano corrigido pela variação positiva do IGPM-FGV e acrescido de R\$ 13.000,00 (“ <u>Valor Base 3º Ano</u> ”). Do 4º ano em diante, o valor do aluguel seria o Valor Base 3º Ano corrigido pela variação positiva anual do IGPM/FGV e assim sucessivamente para os anos subsequentes, até o término do prazo do contrato, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de janeiro de 2018.
Duração: (não há alteração)	120 (cento e vinte) meses, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de janeiro de 2018.
Comissão imobiliária: (não há alteração)	2 (dois) aluguéis, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de janeiro de 2018.
Primeiro Período de Carência (não há alteração)	4 (quatro) primeiros meses, sendo este valor restituível ao Fundo caso a proponente rescinda ou de causa à rescisão do contrato nos primeiros 36 (trinta e seis) meses de sua vigência, sem prejuízo do pagamento de multas e demais penalidades previstas no contrato de locação.
Segundo Período de Carência (prorrogação dos atuais 4 meses para 22 meses)	22 (vinte e dois) meses adicionais ao Primeiro Período de Carência, sendo estes valores restituíveis ao Fundo, correspondentes aos itens não executados, caso a proponente não cumpra com sua obrigação no sentido de realizar as obras nas condições definidas pelo Consultor Imobiliário do Fundo.

Nesse sentido, considerando que: (i) o Fundo celebrou contrato de locação com a Maian; (ii) o Fundo é responsável por realizar as obras necessárias para permitir a entrada do novo locatário; (iii) o Fundo não possui recursos suficientes para custear o total de referidas obras; e (iv) com a entrada do novo locatário o Fundo deixará de desembolsar despesas de manutenção do imóvel, conforme explicitado acima; propõe-se à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela adição do Segundo Período de Carência às condições anteriormente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 9 de janeiro de 2018.

Caso V. Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderá entrar em contato com a Administradora, pelos e-mails supot02@caixa.gov.br ou gedef04@caixa.gov.br.

