



São Paulo, 14 de março de 2019.

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA TRX Logística Renda

*Ref.: Proposta da Administradora para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 29 de março de 2019 – 2ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda e apresentação das propostas de aditamento ao contrato de locação do Imóvel de Itapevi/SP*

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, 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 março de 2019, às 11h, para deliberar sobre:

- (i) a pedido de cotista que detém, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, conforme Art. 19, Parágrafo Segundo da Instrução CVM nº 472/08 (“Instrução CVM 472”), conforme Art. 26, Parágrafo Primeiro do Regulamento, a Administradora apresenta a proposta de 2ª emissão de cotas pelo Fundo (respectivamente, “2ª Emissão” e “Cotas”), a serem distribuídas pela Administradora, bem como a autorização para que sejam praticados todos os atos necessários para efetivar a 2ª Emissão e a realização de oferta pública de distribuição de Cotas com esforços restritos (“Oferta Restrita”), conforme Instrução CVM nº. 476/08 (“Instrução CVM 476”), de acordo com as características a serem fixadas pela Assembleia Geral de Cotistas:
- (a) principais características da 2ª Emissão;
  - (b) valor da Cota na respectiva data de emissão (“Valor da Cota na Data de Emissão”);
  - (c) valor dos custos unitários de distribuição a serem acrescidos ao Valor da Cota na Data da Emissão (“Custo de Distribuição”);
  - (d) exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas objeto da 2ª Emissão nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”);

- (e) destinação dos recursos da 2ª Emissão; e
  - (f) possibilidade de distribuição parcial da Oferta Restrita, observado um montante mínimo ("Distribuição Mínima").
- (ii) caso aprovada a matéria do item "i", autorizar a Administradora a celebrar aditamento ao contrato de locação do imóvel de propriedade do Fundo, localizado em Itapevi/SP ("Imóvel de Itapevi"), no sentido de estender a carência no pagamento de alugueis para um total de 11 (onze) meses, a fim de que, como contrapartida, o locatário assumira o custeio de parte das obras necessárias para regularização do imóvel, com a obrigação de obtenção dos documentos necessários, tais como Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), que atualmente são de encargos e responsabilidade do Fundo, no montante de R\$ 678.861,34 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), e seja ressarcido após captação de valores pelo Fundo, com a 2ª Emissão, em até 100 (cem) dias a contar da celebração do referido aditamento ao contrato de locação. Após o ressarcimento dos valores, eventual saldo remanescente da captação será destinado à recomposição do caixa do Fundo; e
- (iii) caso sejam reprovadas as matérias constantes nos itens "i" e "ii", ou ainda, não seja captado o montante mínimo da Oferta Restrita, autorizar a Administradora a celebrar aditamento ao contrato de locação do Imóvel de Itapevi, no sentido de estender a carência no pagamento de alugueis para um total de 26 (vinte e seis) meses, a fim de que, em contrapartida, o locatário assumira o custeio de parte das obras necessárias para regularização do imóvel, com a obrigação de obtenção dos documentos necessários, tais como Habite-se e AVCB, que atualmente são de encargos e responsabilidade do Fundo no montante de R\$ 678.861,34 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos).

## **1. Segunda Emissão de Cotas do Fundo**

Nos termos do Art. 19, Parágrafo Segundo, da Instrução CVM 472, e do Art. 26, Parágrafo Primeiro do Regulamento, informamos que, a pedido de cotista que detém, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a Administradora apresenta a proposta para deliberação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo conforme características abaixo:

- (a) Colocação e Distribuição: a Oferta Restrita consiste na distribuição primária de Cotas, pela Administradora, colocadas em regime de esforços restritos, conforme Instrução CVM 476, bem como previsão da Instrução CVM 472 e Capítulos VIII e IX do Regulamento;
- (b) Características da Cotas da 2ª Emissão: aos titulares das Cotas da 2ª Emissão serão assegurados direitos idênticos aos das cotas já emitidas pelo Fundo, conforme previsto no Artigo 19, Parágrafo único, alínea 'c' do Regulamento;

(c) Público Alvo: a Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM n.º 539/13, e, conforme previsto na Instrução CVM 476, podendo ser procurados, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais, de forma que, as Cotas poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais;

(d) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: as Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Conforme previsto na Instrução CVM 476, as Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita depois de 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais, de sorte que, as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência e subscrição das Cotas Remanescentes não estão sujeitas a esse prazo de restrição;

(e) Preço por Cota: o preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 462,09 (quatrocentos e sessenta e dois reais e nove centavos) (“Preço por Cota”), observado que esse valor não inclui o Custo de Distribuição conforme definição abaixo;

(f) Custo de Distribuição: pela subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, será devido pelos investidores da Oferta Restrita, inclusive pelos subscritores das Cotas da 2ª Emissão que exercerem seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes, conforme definições abaixo, o custo unitário de distribuição (“Custo de Distribuição”) equivalente a um percentual de 3,73% (três inteiros e setenta e três décimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão, o que equivale ao valor de R\$ 17,91 (dezessete reais e noventa e um centavos) por Cota. Esse montante corresponde à relação entre (a) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas da 2ª Emissão, que pode incluir, mas não se limitam, aos custos incorridos pela Administradora, aos honorários advocatícios dos escritórios contratados no âmbito da Oferta Restrita, aos custos com o Registro de Títulos e Documentos, taxas devidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e demais custos relacionados à Oferta Restrita; e (b) o Montante Total da Oferta Restrita;

(g) Valor da Cota na Data de Emissão: é valor a ser arcado por cada cotista que exercer o Direito de Preferência, ou o Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes (conforme abaixo definidos), ou ainda, o investidor que vier a subscrever novas Cotas, que consiste no Preço por Cota acrescido do Custo de Distribuição, e que será de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais);

(h) Montante Total da Oferta Restrita: o montante total da Oferta Restrita será de R\$ 1.603.200,00 (um milhão, seiscentos e três mil e duzentos reais), considerando o Preço por Cota e o Custo de Distribuição (“Montante Total da Oferta Restrita”);

(i) Quantidade Total de Cotas: a quantidade total de Cotas da 2ª Emissão é de até 3.340 (três mil, trezentos e quarenta) Cotas;

(j) Montante Mínimo: o montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 680.160,00 (seiscentos e oitenta mil e cento e sessenta reais), considerando o Preço por Cota e o Custo de Distribuição, correspondentes a 1.417 (um mil, quatrocentos e dezessete) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta Restrita");

(k) Direito de Preferência: Conforme previsto no Artigo 19, Parágrafo único, alínea 'b' do Regulamento, é assegurado aos Cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para a subscrição de Cotas da 2ª Emissão ("Direito de Preferência"), de forma que o Direito de Preferência poderá ser exercido no período de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 4º dia útil seguinte à divulgação do início da Oferta Restrita ("Período de Preferência"). O Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 2ª Emissão será limitado à proporção da participação do subscritor no patrimônio líquido do Fundo na data base. Caso a quantidade de Cotas, cuja subscrição o cotista do Fundo fizer jus, não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias. A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a do dia da divulgação do Anúncio de Início. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros;

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, da seguinte forma:

(i) Junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, inscrita no CNPJ/MF nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), a partir de 04 de abril de 2019, inclusive, e até 17 de abril de 2019, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

(ii) Junto à Itaú Corretora de Valores S.A., CNPJ/MF nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), a partir de 04 de abril de 2019, inclusive, e até 17 de abril de 2019, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS - RIO DE JANEIRO-RJ  
Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar – Centro

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS - SÃO PAULO-SP  
R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo - Centro

(l) Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes: é assegurado aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido o Direito de Preferência sobre as Cotas da 2ª Emissão, a possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão remanescentes ("Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes") de forma que o Direito de Subscrição da Cotas

Remanescentes poderá ser exercido em até 05 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após o comunicado do anúncio encerramento do período de exercício do Direito de Preferência. Farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes a outros Cotistas ou a terceiros. Havendo Cotas da 2ª Emissão remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes, tais Cotas da 2ª Emissão remanescentes serão destinadas à distribuição aos Investidores Profissionais objeto da Oferta Restrita.

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Subscrição das Cotas Remanescentes, total ou parcialmente, da seguinte forma:

(iii) Junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, inscrita no CNPJ/MF nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), a partir de 18 de abril de 2019, inclusive, e até 25 de abril de 2019, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

(iv) Junto à Itaú Corretora de Valores S.A., CNPJ/MF nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador”), a partir de 18 de abril de 2019, inclusive, e até 25 de abril de 2019, inclusive, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS - RIO DE JANEIRO-RJ  
Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar – Centro

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS - SÃO PAULO-SP  
R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo - Centro

(m) Destinação dos Recursos: os recursos decorrentes da integralização das Cotas da 2ª Emissão serão destinados à reforma do imóvel de Itapevi/SP, inclusive por meio de reembolso ao locatário do Imóvel de Itapevi, bem como para a recomposição de caixa do Fundo, para fazer frente às despesas e encargos do Fundo nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

(n) Hipótese de não subscrição da totalidade das Cotas: conforme previsto no Artigo 19, Parágrafo único, alínea ‘d’ do Regulamento, caso não seja subscrita a totalidade das Quotas da nova emissão, os recursos financeiros investidos no Fundo na nova emissão serão rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em outros ativos realizadas no período;

(o) Feriado nacional: se a data de cumprimento de qualquer obrigação decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil;

(p) Prazo de Colocação: o início da Oferta Restrita será comunicado pela Administradora por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da primeira procura a potenciais investidores, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM 476. Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pela Administradora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, o qual deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias após a aprovação das condições da Oferta Restrita pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

## **2. Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel de Itapevi/SP**

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 desde dezembro de 2013, havia a necessidade de realização de obras para que este tenha condições de receber um novo locatário, de forma a possibilitar a obtenção do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”), os quais são condições necessárias 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.

Nesse sentido, a TRX Holding Investimentos e Participações S.A., consultora imobiliária do Fundo (“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 5001815-27.2017.4.03.6144<sup>1</sup> 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 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 da parte das obras necessárias que lhe cabe, motivo pelo qual a Consultora Imobiliária, em conjunto com a Administradora, negociou a realização de aditamento contratual pelo qual a Maian assumiria 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), tem sido 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).

Por motivos operacionais, as condições abaixo propostas constarão no mesmo aditamento contratual, porém como cenários alternativos e excludentes entre si, os quais só atingirão eficácia dependendo da captação, ou não, do Montante Mínimo da Oferta Restrita.

## **2.1. Primeira Proposta de Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel de Itapevi**

Se aprovada a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, a Administradora, nos termos do Art. 26 do Regulamento, propõe a deliberação da matéria, de forma que, parte dos recursos captados na 2ª Emissão sejam utilizados para ressarcimento ao atual locatário do Imóvel de Itapevi em até 100 (cem) dias após a assinatura do aditivo ao contrato de locação, previsto para ocorrer um dia após a data da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas, que irá adiantar o pagamento dos valores complementares da reforma do imóvel no montante de R\$ 678.861,34 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos) à Axion Construções Ltda., empresa de engenharia contratada para realizar as obras no imóvel, conforme divulgado pela Administradora por meio de Fato Relevante em 16 de julho de 2016 (“Primeira Proposta de Aditamento”).

---

<sup>1</sup> 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.

Contudo, como contrapartida ao adiantamento à Axion Construções Ltda. dos 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 11 (onze) meses após a data de início do prazo locatício ("1ª Proposta de Período Total de Carência"), de maneira que fossem adicionados 7 (sete) meses aos 4 (quatro) meses já concedidos, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 9 de janeiro de 2018.

Assim, a 1ª Proposta de 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 7 (sete) meses adicionais ao Primeiro Período de Carência ("1ª Proposta de Segundo Período de Carência"), de forma que a Maian irá adiantar o pagamento de R\$ 678.861,34 (seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), e executar as obras necessárias, de forma que o Fundo se comprometerá a ressarcir a Maian em até 100 (cem) dias contados da celebração do aditivo ao contrato de locação, previsto para ocorrer 1 (um) dia após a realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, no caso também, de ocorrer a captação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, conforme definido acima.

## **2.2. Segunda Proposta de Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel de Itapevi**

Caso ocorra a reprovação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, ou, não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, ou ainda, a Primeira Proposta de Aditamento seja reprovada, propõe-se deliberar sobre as mesmas condições apresentadas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, instalada em 28 de janeiro de 2019, e encerrada em 1º de fevereiro de 2019, devidamente apresentadas neste turno como Segunda Proposta de Aditamento ao Contrato de Locação o Imóvel de Itapevi ("Segunda Proposta de Aditamento").

Assim, a Segunda Proposta de Aditamento, consiste na concessão de contrapartida à participação da Maian nos custos das obras que são de responsabilidade do Fundo, com 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 ("2ª Proposta de 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, a 2ª Proposta de Período Total de Carência ficará dividido em dois, quais sejam (i) 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 ("2ª Proposta de 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. Dado que a parte da obra que cabe ao Fundo já fora concluída, será negociado com a Maian, em regime de melhores esforços, a exclusão da penalidade aqui prevista.

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.

### **Resumo das Propostas de Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel de Itapevi**

Assim, não obstante a deliberação acerca das propostas 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 alguma das propostas para extensão do prazo de carência seja aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, as condições da locação passarão a ser:

<b>Imóvel:</b> (não há alteração)	Itapevi-SP
<b>Locatário:</b> (não há alteração)	Maian Importação e Exportação de Produtos Químicos Ltda.
<b>Valor da locação:</b> (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.

<b>Duração:</b> (não há alteração)	120 (cento e vinte) meses, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de janeiro de 2018.
<b>Comissão imobiliária:</b> (não há alteração)	2 (dois) aluguéis, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de janeiro de 2018.
<b>Primeiro Período de Carência</b> (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.
<b>PROPOSTA CASO APROVADA A 2ª EMISSÃO DE COTAS</b>	
<b>1ª Proposta de Segundo Período de Carência</b> (prorrogação dos atuais 4 meses para 11 meses no total)	7 (sete) meses adicionais ao Primeiro Período de Carência, de forma que o Fundo se comprometerá a ressarcir a Maian em até 100 (cem) dias contados da celebração do aditivo, previsto para ocorrer 1 (um) dia após a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, no caso também, de ocorrer a captação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, pelo adiantamento do pagamento à Axion Construções Ltda. no valor de R\$ 678.861,34, referentes as obras necessárias no Imóvel de Itapevi.
<b>PROPOSTA CASO REPROVADA A 2ª EMISSÃO DE COTAS</b>	
<b>2ª Proposta de Segundo Período de Carência</b> (prorrogação dos atuais 4 meses para 26 meses no total)	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.

A Administradora alerta que a não aprovação de pelo menos uma das alternativas referentes às propostas de celebração de aditamento contratual, constantes nos itens 'ii' e 'iii' da ordem do dia, deixará o Fundo exposto às penalidades previstas por descumprimento do contrato de locação em vigor, de maneira que poderá ocorrer pleito por parte da locatária de rescisão contratual, sujeição à multa, além requisição pelo atual locatário, por meios judiciais, de ressarcimento de perdas e danos.

Nesse sentido, propõe-se à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela 2ª Emissão de Cotas do Fundo e também sobre as propostas de adição do Segundo Período de Carência às condições anteriormente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 9 de janeiro de 2018 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.

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

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**