

## INFORMATIVO MENSAL ABRIL 2021



## Informações Gerais

## Início do Fundo

1º MAR 2010

## CNPJ

10.991.914/0001-15

## Código B3

CXCE11B

## Patrimônio líquido | Valor patrimonial da cota

R\$ 138.866.128,05 | R\$ 81,07/cota

## Número de cotistas

2.764

## Tipo ANBIMA – Foco de Atuação

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

## Gestor e Administrador

Caixa Econômica Federal

## Taxa de administração

5% ao mês sobre o total de receitas do Fundo observado o valor mínimo mensal de R\$ 45 mil corrigido anualmente pelo IGPM.

## Taxa de performance

Não há

## Benchmark

Não há

## Tributação

**Rendimentos PF:** Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Porém, será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e não será concedido a cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. **Rendimentos PJ:** Alíquota de 20%. **Negociação das cotas:** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%; e, adicionalmente, 0,005% retido na fonte sobre o valor da alienação sendo dispensada a retenção cujo valor de retenção seja igual ou inferior a R\$ 1,00 conforme Lei nº 11.033/2004.

## Notas do Gestor

O Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE captou recursos no montante total de R\$ 68.518.000,00 a R\$ 1.000,00/cota para viabilizar a construção do imóvel comercial situado na Avenida Presidente Vargas, 2655, Rio de Janeiro/RJ, bem como suas instalações, o qual foi entregue pronto para uso e feito sob medida na modalidade *turn key* e posteriormente locado à CEDAE – Companhia Estadual de Águas e Esgotos para o exercício de suas atividades administrativas.

Conforme comunicados divulgados em [10 DEZ 2019](#) e [4 MAI 2020](#) estão sendo realizadas obras de impermeabilização na laje técnica e na fachada, bem como pintura geral da fachada do Edifício Nova CEDAE, as quais foram finalizadas. Para fazer frente aos custos dessas obras, foi utilizado o saldo dos recursos da reserva de contingência, que tem sido constituída na proporção de 5% do resultado líquido mensal do Fundo, não impactando, assim, as distribuições de rendimentos aos cotistas.

Desde 20 JUL 2020 as cotas passaram a ser negociadas na forma desdobrada (1:25), resultando o total de 1.712.950 cotas. Por essa razão, os valores deste relatório anteriores a JUL 2020 foram ajustados em decorrência desse desdobramento de cotas.

## Demonstração de resultado

|                                     | Abril 2021          | 2021                | 12 meses             |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Receitas</b>                     | <b>1.764.005,53</b> | <b>7.048.334,89</b> | <b>20.338.415,96</b> |
| Receita de aluguel                  | 1.752.704,93        | 7.010.819,72        | 20.224.777,12        |
| Receita de op. compromissadas       | 11.300,60           | 37.515,17           | 113.638,84           |
| <b>Despesas</b>                     | <b>-109.175,43</b>  | <b>-461.906,31</b>  | <b>-1.360.364,83</b> |
| Despesas com tx. adm. e custódia    | -91.127,19          | -359.969,69         | -1.068.139,22        |
| Outras despesas                     | -18.048,24          | -101.936,62         | -292.225,61          |
| <b>Resultado</b>                    | <b>1.654.830,10</b> | <b>6.586.428,58</b> | <b>18.978.051,13</b> |
| <b>Reserva de contingência (5%)</b> | <b>-82.741,51</b>   | <b>-329.321,43</b>  | <b>-948.902,56</b>   |
| <b>Rendimento distribuído</b>       | <b>1.572.088,60</b> | <b>6.257.107,15</b> | <b>18.029.148,57</b> |
| <b>Distribuição média por cota</b>  | <b>0,91777</b>      | <b>0,91321</b>      | <b>0,87710</b>       |

**Receita de aluguel:** é proveniente do aluguel mensal pago pela CEDAE nos termos do contrato de locação celebrado pelo período de 10 anos a partir da entrega do imóvel, a qual ocorreu em 27 SET 2011.

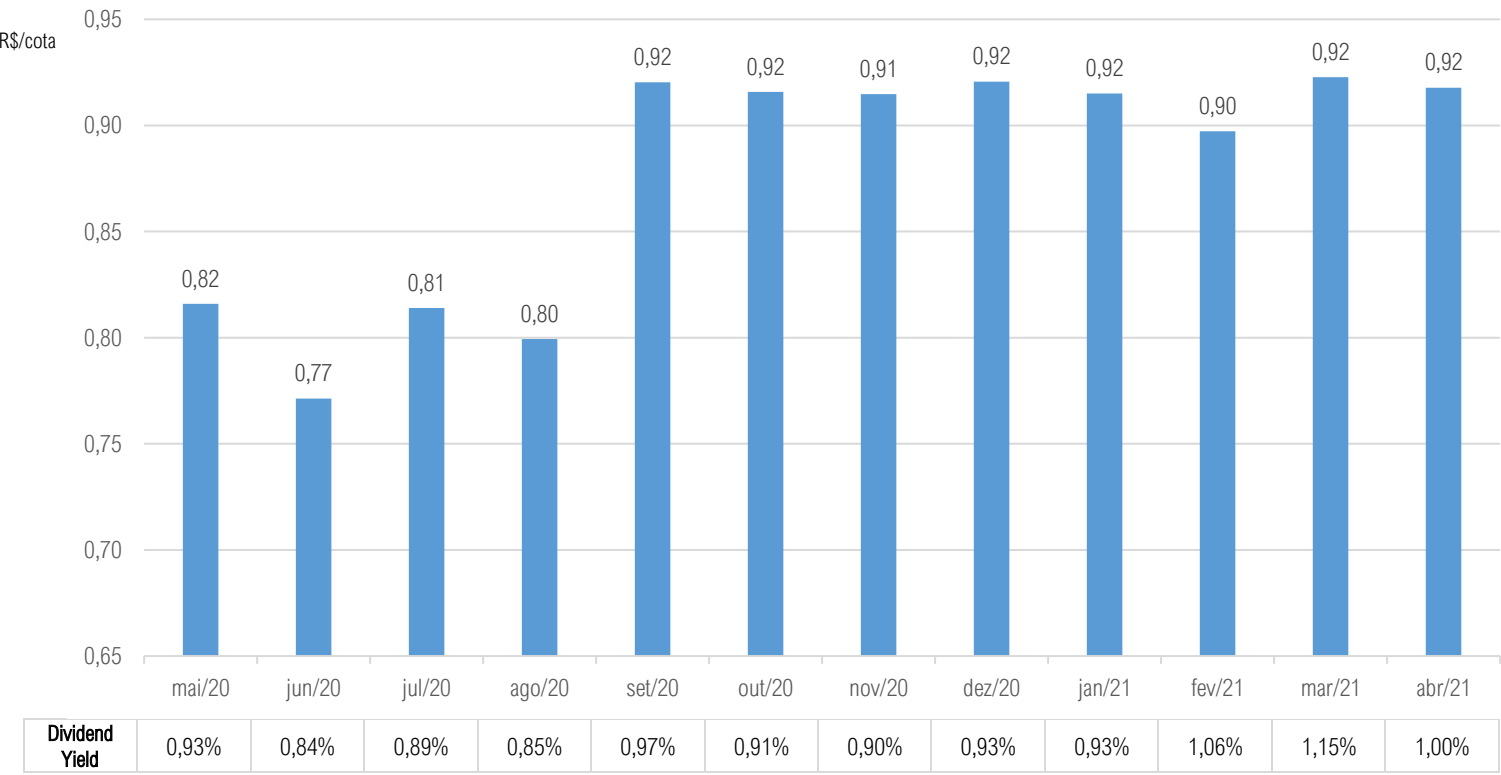
**Receita de operações compromissadas:** rendimento auferido pela aplicação dos recursos líquidos do Fundo em operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.

**Outras despesas:** referem-se a despesas de auditoria, taxa de fiscalização CVM, taxa SELIC, cartório, dentre outras.

A demonstração do resultado acima é constituída por receitas e despesas apuradas por regime de caixa e compõe a distribuição de rendimentos aos cotistas. Na composição do resultado são somadas as receitas efetivamente recebidas pelo Fundo no mês de referência, sendo preponderantemente compostas pelo recebimento do aluguel; também são considerados os rendimentos da aplicação financeira do caixa do Fundo e outras receitas que eventualmente venham a ocorrer no período. Com relação às despesas, os valores não são fixos, de maneira que são pagas pelo Fundo periodicamente as despesas ordinárias de sua manutenção, que podem ser mensais, tais como taxa de administração, taxa de custódia e taxa SELIC; trimestrais, como a taxa CVM; anuais, como os honorários dos auditores independentes e do avaliador contratado para elaborar o laudo de avaliação do imóvel.

Distribuição de resultados

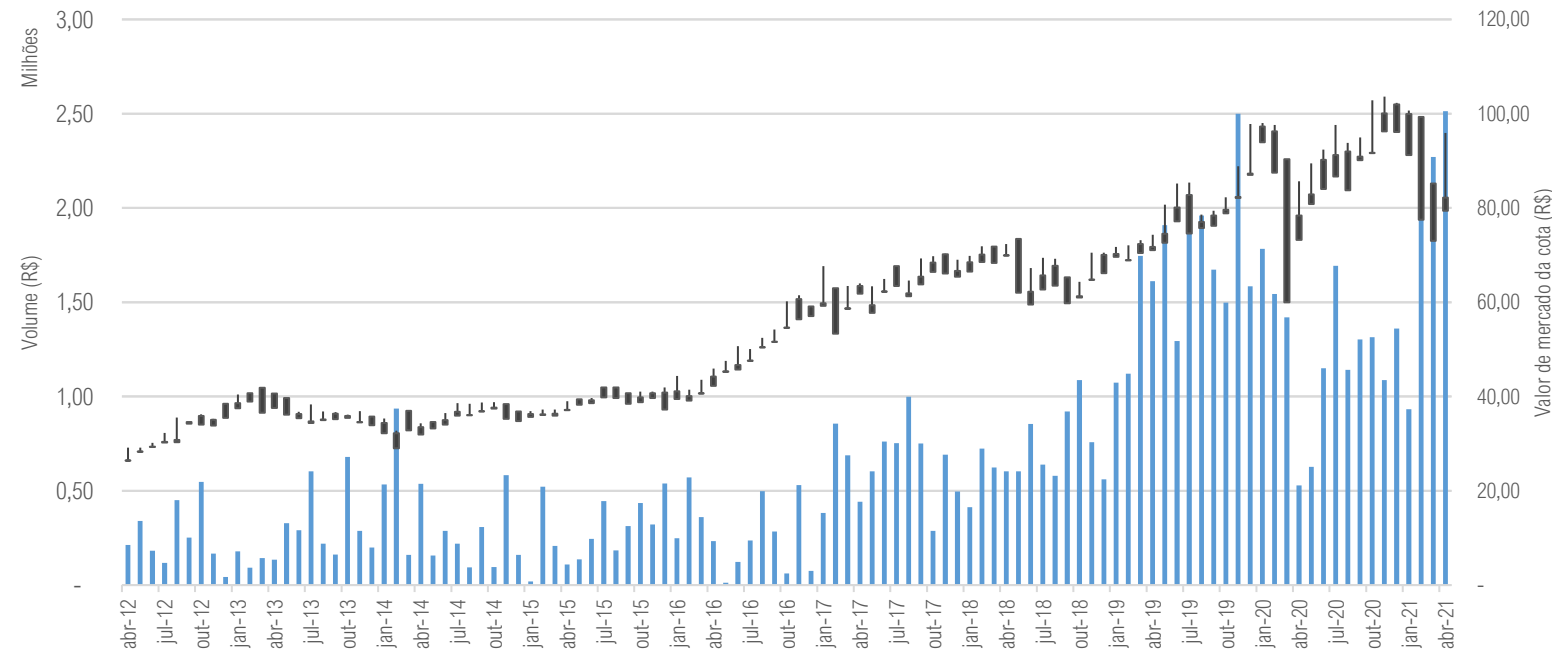
O Fundo distribuirá aos cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% dos lucros auferidos no mês imediatamente anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês. Os rendimentos são devidos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do mês de competência do pagamento. Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o Fundo destinará à formação de reserva especial o valor equivalente a até 5% do resultado líquido mensal.



A tabela acima demonstra a evolução do *dividend yield* mensal relativo aos últimos 12 meses. O *dividend yield* é utilizado para demonstrar a rentabilidade que determinado ativo apresentou em comparação com o valor de mercado do mesmo ativo. Para a elaboração da tabela utilizou-se a razão entre o valor distribuído por cota e o valor da última negociação de cotas no mercado secundário no mês de referência com os ajustes decorrentes do pagamento de proventos (Fonte: Broadcast).

Mercado secundário

As cotas emitidas pelo FII CAIXA CEDAE são negociadas no mercado de balcão da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão. O volume total de transações no mês foi de R\$ 2.513.628,21 com 27.816 cotas negociadas. O preço de fechamento da cota em 30 ABR 2021 foi R\$ 92,08.



Período: ABR 2012 a ABR 2021. Fonte: Broadcast, consulta em 25 MAI 2021; cotações refletem os ajustes decorrentes do desdobramento de cotas e pagamento de proventos pelo Fundo.



## INFORMATIVO MENSAL ABRIL 2021

## Rentabilidade

|                                              | Abril 2021 <sup>1</sup> | 2021 <sup>2</sup> | 12 meses <sup>3</sup> |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio líquido                           | 138.866.128,05          | 138.901.968,80    | 143.982.454,98        |
| Valor patrimonial da cota                    | 81,07                   | 81,09             | 84,06                 |
| Valor de mercado da cota <sup>4</sup>        | 92,08                   | 88,79             | 93,09                 |
| Variação do valor de mercado da cota         | 14,60%                  | -6,97%            | 7,72%                 |
| Rentabilidade patrimonial bruta <sup>5</sup> | 1,04%                   | 4,60%             | 6,22%                 |

<sup>1</sup> Valores de fechamento do último dia útil do mês<sup>2,3</sup> Média do período<sup>4</sup> Fonte: Broadcast, considera os ajustes decorrentes do pagamento de proventos<sup>5</sup> O cálculo da rentabilidade patrimonial bruta considera o valor patrimonial da cota:  $\text{rentabilidade (\%)} = \frac{[(\text{Valor patrimonial da cota do último dia útil do período de referência} + \sum(\text{rendimentos pagos no período})) / (\text{Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior ao de referência})] - 1}{1}$ 

## Informações do ativo imobiliário – Edifício Nova CEDAE



Foto: Site da CEDAE

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |               |                        |                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| Imóvel             | Edifício Nova CEDAE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |               | Valor de mercado       | R\$ 132.900.000,00 |
| Endereço           | Av. Presidente Vargas, 2.655 - Cidade Nova - Rio de Janeiro - RJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |               | Área total             | 19.938,07 m²       |
| Estágio            | Locado para a Companhia Estadual de Águas e Esgotos - CEDAE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |               |                        |                    |
| Participação       | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |               | Vacância física        | 0%                 |
| Características    | Imóvel comercial com área total de 19.938,07 m² assim constituída: (i) 1 pavimento de acesso, lojas e dependências do prédio; (ii) 1 pavimento de dependências do prédio e estacionamento com 20 vagas cobertas; (iii) 1 pavimento de garagem elevado com 82 vagas cobertas; (iv) 5 pavimentos de salas comerciais; e (v) 1 pavimento destinado a dependências de uso comum do prédio. |                    |               |                        |                    |
| Tipo de contrato   | Atípico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Início do contrato | Setembro 2011 | Vencimento do contrato | Setembro 2021      |
| Índice de reajuste | IGPM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |               | Mês de reajuste        | Setembro           |

## INFORMATIVO MENSAL ABRIL 2021

**Demonstrações financeiras e Assembleia Geral Ordinária**

30 ABR 2021 – Em [Assembleia Geral Ordinária](#) foram aprovadas, pela totalidade dos cotistas, as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 DEZ 2020.

**Atendimento a cotistas**

As informações sobre o Fundo poderão ser consultadas:

- E-mails: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br) e [geafi@caixa.gov.br](mailto:geafi@caixa.gov.br)
- Diretamente nas agências da CAIXA
- SAC: 0800 726 0101
- Ouvidoria CAIXA: 0800 725 7474
- Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

**Regulamentação e documentos**

[Lei nº 8.668/93](#), Instruções CVM nºs [472/08](#) e [516/11](#) e [IN RFB nº 1.585/15](#)

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros

Portal de educação financeira da ANBIMA - Como investir: [www.comoinvestir.com.br](http://www.comoinvestir.com.br)

Regulamento e documentos do Fundo disponíveis nos sites da [CAIXA](#), [CVM](#) e [B3](#)



Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Este documento está sujeito a modificações e tem caráter exclusivamente informativo, não se constituindo em aconselhamento para aquisição de cotas emitidas pelo Fundo. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.