

INFORMATIVO MENSAL DEZEMBRO 2022



Informações Gerais

Início do Fundo

1º MAR 2010

CNPJ

10.991.914/0001-15

Código B3

CXCE11B

Patrimônio líquido | Valor patrimonial da cota

R\$ 112.377.564,94 | R\$ 65,6046965400/ cota

Número de cotistas

4.121

Tipo ANBIMA - Foco de Atuação

FII 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 IPCA.

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 imobiliário 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 da Administradora

O Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE captou recursos em 2009 no montante total de R\$ 68.518.000,00 a R\$ 1.000,00/cota (cota posteriormente desdobrada) para viabilizar a construção do imóvel comercial situado na Avenida Presidente Vargas, 2.655, 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 [comunicado ao mercado em 29 SET 2021](#), foi firmado em 28 de setembro de 2021 um novo contrato de locação com a CEDAE (contrato típico com vigência de 120 meses, valor de locação de R\$ 690 mil/mês, corrigido anualmente pelo IPCA, com seguro fiança locatícia), o qual reflete os termos e condições dispostos na [Proposta da Administradora](#), material que foi parte integrante da [Consulta Formal](#) encerrada em 24 de setembro de 2021. O novo período de locação do imóvel teve início em 28 de setembro de 2021 e se encerrará em 28 de setembro de 2031.

Demonstração de resultado

	dez/22	2022	12 meses
Receitas	881.157,98	9.094.618,20	9.094.618,20
Receita de aluguel	750.216,71	8.466.671,80	8.466.671,80
Receita financeira	130.941,27	627.946,40	627.946,40
Despesas	-153.204,81	-949.567,47	-949.567,47
Despesas com taxa de adm. e custódia	-57.225,87	-663.422,94	-663.422,94
Outras despesas	-95.978,94	-286.144,53	-286.144,53
Resultado	727.953,17	8.145.050,73	8.145.050,73
Reserva de contingência (5%)	-36.397,66	-378.006,24	-378.006,24
Rendimento distribuído	691.555,51	7.767.044,49	7.767.044,49
Distribuição média por cota	0,40372	0,37786	0,37786

(em R\$)

Receita de aluguel: é proveniente do aluguel mensal pago pela CEDAE nos termos do contrato de locação celebrado inicialmente pelo período de 10 anos a partir da entrega do imóvel, a qual ocorreu em 27 de setembro de 2011. O período locatício vigente teve início em 28 de setembro de 2021 e se encerrará em 28 de setembro de 2031.

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

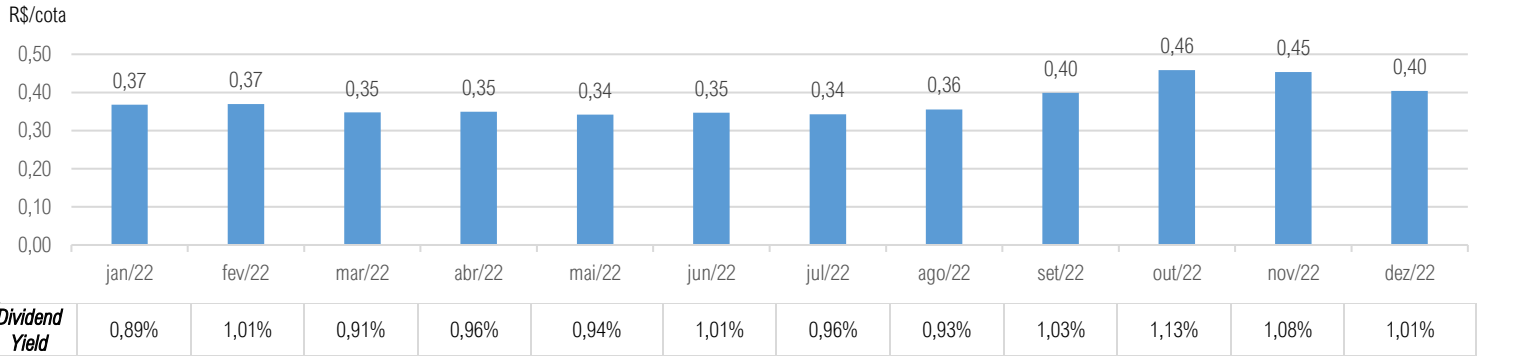
Outras despesas: referem-se a despesas de auditoria, taxa de fiscalização CVM, taxa SELIC, cartório etc.

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; anuais, como a taxa CVM, honorários dos auditores independentes e do avaliador contratado para elaborar o laudo de avaliação do imóvel.

INFORMATIVO MENSAL DEZEMBRO 2022

Distribuição de resultados

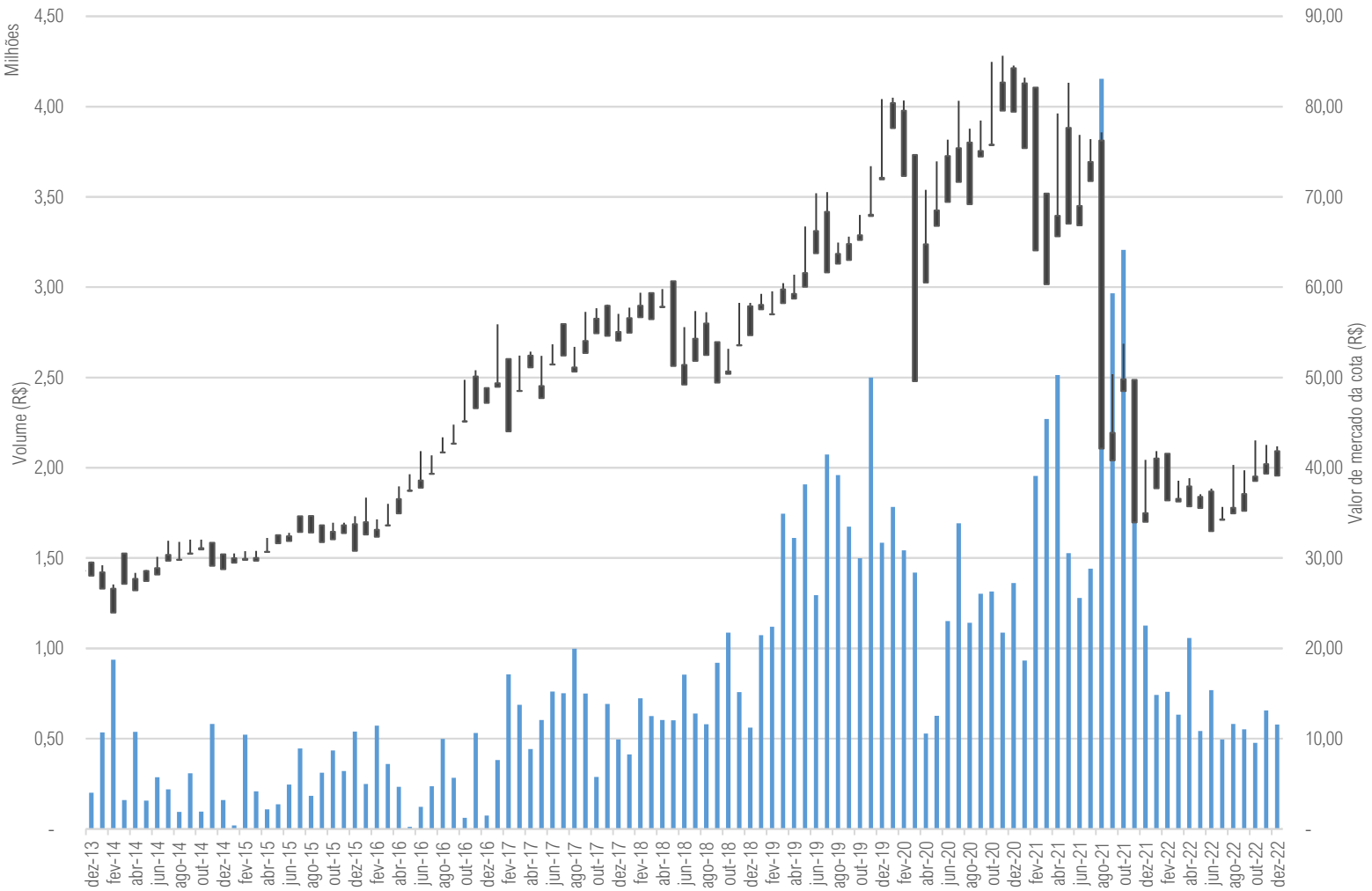
O Fundo distribuirá aos cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% dos lucros auferidos no mês imediatamente anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês. Os rendimentos são devidos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do mês de competência do pagamento. Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o Fundo pode destinar 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O volume total de transações no mês foi de R\$ 577.896,14 com 14.166 cotas negociadas. O preço de fechamento da cota em 29 de dezembro de 2022 foi R\$ 41,30.



INFORMATIVO MENSAL DEZEMBRO 2022

Rentabilidade

	Mês¹	Ano²	12 meses³
Patrimônio líquido	112.377.564,94	111.271.937,26	111.271.937,26
Valor patrimonial da cota	65,60	64,96	64,96
Valor de mercado da cota⁴	41,30	38,27	38,27
Variação do valor de mercado da cota	-1,20%	1,45%	1,45%
Rentabilidade patrimonial bruta⁵	1,87%	8,26%	8,26%

¹ Valores de fechamento do último dia útil do mês

²,³ Média do período

⁴ Fonte: Broadcast, considera os ajustes decorrentes do pagamento de proventos

⁵ O cálculo da rentabilidade patrimonial bruta considera o valor patrimonial da cota: $\text{rentabilidade (\%)} = \frac{[(\text{Valor patrimonial da cota do último dia útil do período de referência} + \sum (\text{rendimentos pagos no período})) - (\text{Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior ao de referência})]}{\text{Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior ao de referência}} - 1$

Informações do ativo imobiliário – Edifício Nova CEDAE



Foto: Site da CEDAE

Imóvel	Edifício Nova CEDAE			Valor de mercado	R\$ 106.000.000,00
Endereço	Avenida Presidente Vargas, 2.655 - Cidade Nova - Rio de Janeiro - RJ			Área total Área privativa	19.938,07 m² 11.764,30 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	Típico	Início do contrato	Setembro 2021	Vencimento do contrato	Setembro 2031
Índice de reajuste	IPCA			Mês de reajuste	Setembro



INFORMATIVO MENSAL DEZEMBRO 2022

Fatos relevantes, comunicados ao mercado e consultas formais

6 JAN 2023 – Publicado [comunicado ao mercado](#) por meio do qual a Administradora informa que a CEDAE, locatária do edifício de propriedade do Fundo, relatou alguns danos causados no imóvel em decorrência das fortes chuvas e ventanias que atingiram a cidade do Rio de Janeiro em 3 de janeiro de 2023.

26 DEZ 2022 – Publicado [fato relevante](#) por meio do qual a Administradora comunica aos seus cotistas e ao mercado a ocorrência de variação de valor do patrimônio líquido do Fundo em decorrência da avaliação patrimonial.

23 AGO 2022 – Publicado [comunicado ao mercado](#) por meio do qual a Administradora informa que houve redução da remuneração paga pelo Fundo pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, a qual passou dos atuais 0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido diário do Fundo para 0,08% a.a., bem como foi reduzido o valor mínimo mensal corrigido para R\$ 9.000,00, com efeitos retroativos a 1º de maio de 2022.

2 MAI 2022 – Aprovadas por meio de [consulta formal](#) (i) as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e (ii) alteração do índice de correção monetária que incide sobre o valor mínimo da taxa de administração previsto no art. 32 do regulamento, passando de IGPM para IPCA, conforme [Proposta da Administradora](#) e [minuta do regulamento](#) do Fundo.

21 JAN 2022 – Publicado [comunicado ao mercado](#) por meio do qual a Administradora informa que a garantia do contrato de locação vigente foi substituída de forma temporária por uma cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento e direitos sobre contas bancárias da CEDAE, mesma garantia prevista no contrato de locação vigente até 27 de setembro de 2021.

17 DEZ 2021 – Publicado [fato relevante](#) por meio do qual a Administradora comunica aos seus cotistas e ao mercado a ocorrência de variação de valor do patrimônio líquido do Fundo em decorrência da avaliação patrimonial.

9 NOV 2021 – Publicado [comunicado ao mercado](#) em atendimento a questionamento da B3 dadas as oscilações registradas com as cotas de emissão do Fundo, do aumento do número de negócios e da quantidade negociada.

1º OUT 2021 – Publicada a [ata da Consulta Formal](#) e o [regulamento do Fundo](#).

29 SET 2021 – Publicado [comunicado ao mercado](#) que informa que foi celebrado em 28 de setembro de 2021 pelo Fundo um novo contrato de locação com a CEDAE, o qual reflete os termos e condições dispostos na Proposta da Administradora, material que foi parte integrante da Consulta Formal realizada pela Administradora.

24 SET 2021 – Publicado [sumário das decisões](#) da Consulta Formal que informa a aprovação da renovação do contrato de locação e das alterações no regulamento do Fundo.

Atendimento a cotistas

As informações sobre o Fundo poderão ser consultadas:

- E-mail: 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
[Regulamento](#) e demais documentos do Fundo disponíveis nos sites da [CAIXA](#), [CVM](#) e [Fundos.NET](#)



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.