



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE

Ref.: **Proposta da Administradora para a Consulta Formal de 24 de setembro de 2021**

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.360.305/0001-04, com endereço na Avenida Paulista, 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 CEDAE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.991.914/0001-15 ("Fundo"), vem, nos termos do Art. 52 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e Art. 21 da Instrução CVM nº 472/08, disponibilizar as informações necessárias ao exercício do direito de voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, que será realizada por Consulta Formal.

Matéria da Consulta Formal

A matéria da Consulta Formal refere-se à proposta de renovação do período de ocupação do imóvel de propriedade do Fundo pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE ("CEDAE", "Companhia" ou "Locatária") nos novos termos e condições dispostos a seguir e as consequentes alterações do Regulamento do Fundo que se façam necessárias para refletir a nova situação e realidade do Fundo.

Histórico

O Fundo captou recursos no montante total de R\$ 68.518.000,00 a R\$ 1.000,00/cota (sem considerar o desdobramento das cotas ocorrido em JUL 2020) para viabilizar a construção do imóvel comercial situado na Avenida Presidente Vargas, 2655, Rio de Janeiro/RJ, bem como suas instalações ("Imóvel"), o qual foi entregue pronto para uso e feito sob medida na modalidade *turn key* e posteriormente locado à CEDAE para o exercício de suas atividades administrativas.

No contrato de locação celebrado ficou definido que o Imóvel seria locado em sua totalidade para utilização pela CEDAE, em um contrato atípico, pelo prazo de dez anos a contar da data da entrega do Imóvel à Locatária, com valor de locação correspondente a R\$ 867.000,00 e seria corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M/FGV ("IGPM"), de forma que na presente data o Fundo recebe R\$ 1.752.704,93/mês a título de aluguel do Imóvel.

Além disso, em garantia de eventual inadimplemento decorrente de falta de pagamento dos aluguéis, a CEDAE cedeu fiduciariamente ao Fundo cotas de um fundo exclusivo.

Renovação do Contrato

Fundo e CEDAE celebraram, em 1º de março de 2010, Contrato de Locação por Encomenda de Bem Imóvel e Outras Avenças referente ao Imóvel ("Contrato Locação"), pelo período de 120 meses a partir da data de entrega do Imóvel, iniciando-se em 27 de setembro de 2011 e com término previsto para 27 de setembro de 2021.

Conforme Fato Relevante publicado no dia 25 de março de 2021, a Administradora comunicou aos seus cotistas e ao mercado que a CEDAE manifestou interesse pela continuidade da locação.

Dessa forma, o Fundo e a CEDAE empreenderam diversas negociações acerca dos termos e condições que deveriam nortear eventual renovação contratual a ser celebrada entre as partes.

Após esgotados todos os esforços negociais os principais termos e condições finais propostos pela CEDAE foram os seguintes:

Item	Proposta
Vigência	120 meses
Valor de locação mensal	R\$ 690.000,00
Índice de reajuste anual	IPCA
Garantia	Seguro fiança locatícia
Tipo de contrato	Típico

A CEDAE argumenta que o valor de locação mensal objeto da proposta foi estabelecido por meio de laudo de avaliação imobiliária elaborado pela Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (“PGE-RJ”).

A PGE-RJ tem como escopo de atuação (i) a supervisão dos serviços jurídicos das administrações direta e indireta; (ii) controle interno da legalidade dos atos da Administração Pública; e (iii) defesa judicial e extrajudicial dos interesses legítimos do Estado.

Nesse ponto, cabe ressaltar que a CEDAE é uma empresa de economia mista, sediada no município do Rio de Janeiro e que tem como acionista majoritário o Governo do Estado do Rio de Janeiro conforme destacado na figura abaixo:



Fonte: Demonstrações financeiras 2020 da CEDAE

No laudo elaborado pela PGE-RJ, em resumo, conforme exposto pela CEDAE, o estudo destaca os seguintes pontos que justificam os novos valores propostos:

“Uma análise do mercado de locação comercial na cidade do Rio de Janeiro, ao longo deste intervalo de tempo (março de 2010 até março de 2021) demonstra que os valores médios de locação sofreram, ao longo deste período, sensível redução, em torno de 25%, como aponta o índice FIPE-Zap, (...)”

“O cenário analisado é de forte retração nos preços, havendo inúmeros imóveis comerciais vazios, notadamente no Centro do Rio de Janeiro, onde as diversas crises que atingiram o estado tiveram maior impacto.”

Nesse sentido, com o objetivo de obter um parâmetro de mercado independente e subsidiar a decisão acerca da proposta encaminhada pela CEDAE, foi contratada pelo Fundo a empresa especializada Jones Lang Lasalle (“JLL”) para avaliação do valor locatício do Imóvel.

Como resultado do estudo, a JLL obteve através da sua interpretação, baseada na experiência de mercado e tendências da região, por meio do método comparativo de dados de mercado, o valor de locação do Imóvel de R\$ 696.446,56/mês.

Nessa linha, o resultado apresentado no estudo da JLL, contratado pelo Fundo, se mostrou convergente com o valor de locação apresentado no estudo da PGE-RJ o qual, segundo informações da CEDAE, a Companhia está vinculada, ou seja, o valor de locação apresentado no estudo da PGE-RJ representa 99,07% do valor apurado pela JLL.

Nesse ponto, destaca-se que o próprio Contrato de Locação atual dispõe que:

*“Caso as partes não acordem um novo valor de aluguel para a locação no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da comunicação mencionada no item anterior, **será efetuada uma avaliação do locativo mensal do IMÓVEL por empresa especializada e idônea**, escolhida por ambas as partes contratantes.” (grifo nosso)*

Importante mencionar também que, de acordo com o levantamento realizado no estudo conduzido pela JLL referente ao 2º trimestre de 2021, o centro da cidade do Rio de Janeiro (região onde está situado o Imóvel) é a região que apresenta a terceira maior taxa de vacância na cidade com 40,3%, estando 1,0 p.p. acima da média da cidade (39,3%).

Além disso, estudos públicos relativos ao segundo trimestre de 2021 divulgados por outros dois importantes *players* do mercado imobiliário, quais sejam a Cushman & Wakefield e a Colliers International, também apontam para a alta taxa de vacância na região onde está localizado o Imóvel do Fundo, apurando, respectivamente, a taxa de 51,9% e 54%, isto é, conforme apuração de mercado dos mencionados *players*, mais da metade dos imóveis comerciais da região encontram-se vagos.

No que tange ao novo índice de reajuste do Contrato de Locação, em razão da dinâmica do atual cenário de inflação, uma vez que houve uma variação atípica do IGP-M, a CEDAE destacou como uma das diretrizes de renovação do contrato de locação com o Fundo a substituição do índice de correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE (“IPCA”).

Percebe-se no mercado um movimento natural nesse sentido, no qual muitos locatários vêm buscando negociar com seus locadores um acordo de substituição do IGPM em seus contratos de locação, principalmente na negociação de novos contratos.

Tanto é a demanda do mercado nessa direção que, conforme notícia veiculada no Valor Econômico (<https://valor.globo.com/financas/noticia/2021/06/15/projeto-troca-indice-de-aluguel-e-deixa-setor-em-alerta.ghtml>), existe, inclusive, proposta de projeto de lei que busca transformar o IPCA no índice preferencial dos contratos de aluguéis residenciais e comerciais.

No mais, conforme leitura de mercado, extraída do sistema de expectativas de mercado do Banco Central do Brasil, o significativo descolamento do IGP-M em relação ao IPCA ocorrido desde 2020 não deve ser observado nos próximos anos (principalmente a partir de 2022), resultando em uma aproximação dos dois índices, mas ainda sempre com o IGPM projetado um pouco acima do IPCA projetado.

	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
--	-------	-------	-------	-------	-------

	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
IPCA	7,12%	3,91%	3,34%	3,18%	3,16%
IGPM	19,67%	5,09%	4,02%	3,95%	3,85%

Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/en/serieestatisticas> (Dados de 20/08/2021)

Leilão de concessão de serviços prestados pela CEDAE

A CEDAE presta serviços de fornecimento de água potável, coleta, tratamento e disposição final de esgotos, sendo que dos 92 municípios do Estado do Rio de Janeiro, a Companhia opera os serviços de abastecimento de água em 64 municípios, dentre esses com contrato para prestação de serviços de esgotamento sanitário em 31 municípios, conforme demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Em 29 dezembro de 2020, o Governo do Estado do Rio de Janeiro, acionista controlador da Companhia, divulgou no Diário Oficial do Estado o Edital para realização de leilão de concessão de serviços prestados pela Companhia. O leilão ocorreu em 30 de abril de 2021. A concessão dos serviços da Companhia prevê que a distribuição de água e a coleta e tratamento de esgoto nos municípios do estado, que atualmente são de responsabilidade da Companhia, passem para a iniciativa privada pelo período de 35 anos.

A Companhia foi dividida em quatro blocos, sendo que cada um deles corresponde à prestação de serviço em uma área do estado. Após a assinatura dos contratos com os vencedores de cada um dos blocos, inicia-se a gestão compartilhada, com prazo inicial de 6 meses, podendo ser prorrogado por mais 3 meses. Ao final do período de gestão compartilhada, a CEDAE passa a ser responsável apenas e tão somente pela captação, tratamento e adução das águas que serão entregues aos vencedores da referida licitação.

Os consórcios Aegea e Iguá venceram o leilão para três dos quatro blocos de concessão.

O lote de ativos da Companhia que não recebeu lances de interessados em uma primeira tentativa de leilão em abril, segundo informações veiculadas na imprensa, deve ser colocado novamente em disputa na primeira metade de dezembro, com novos termos e vai incluir um maior número de cidades a serem atendidas pelo eventual vencedor do certame.

Impactos financeiros

Como mencionado anteriormente, o valor de **R\$ 690.000,00/mês** proposto pela CEDAE para renovação do contrato com o Fundo representa 99,07% do valor considerado no estudo contratado pelo Fundo.

Entretanto, esse valor significa uma redução de 60% em relação ao valor de aluguel recebido atualmente que é de R\$ 1.752.704,93, resultando em uma significativa diminuição das receitas, com reflexo direto na distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Considerando a área privativa de 11.764,30 m² do Imóvel, o valor proposto pela CEDAE representa o montante de **R\$ 58,65 m²/mês** de locação (o valor do contrato de locação vigente até 27 SET 2021 é R\$ 148,99 m²/mês de locação).

Cabe lembrar que caso não se evolua em um entendimento com a CEDAE e a Locatária desocupe o Imóvel ao final da vigência do atual Contrato de Locação, nessa situação, até que o Fundo prospecte e consiga um novo locatário, deverá arcar com todos os custos de manutenção (tais como segurança, zeladoria, energia elétrica, jardinagem etc.), IPTU do Imóvel (IPTU de 2021 – R\$ 838.212,72) além de eventuais encargos que atualmente são pagos pela Locatária.

Regulamento do Fundo

Em decorrência do fim do prazo original de locação com a CEDAE, serão modificadas, inevitavelmente, diversas características relacionadas ao ativo do Fundo, sendo, dessa forma, necessário promover diversas alterações no Regulamento, de modo a refletir o novo ciclo relativo ao Empreendimento do Fundo.

Nesse sentido, conforme preconiza o Artigo 41 e inciso II do Artigo 44 do Regulamento, a alteração do Regulamento depende de prévia aprovação da Assembleia.

Dessa forma, independentemente da renovação do contrato de locação, se fazem necessárias algumas alterações do Regulamento visando adequá-lo à nova realidade e momento do Fundo.

Sendo assim, em caso de aprovação da matéria, serão promovidas todas as alterações no Regulamento que se façam necessárias conforme minuta do Regulamento em versão marcada disponibilizada pela Administradora.

Essa matéria depende de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.

Avaliação da proposta

No que se refere à proposta de renovação contratual nos termos negociados e apresentados pela CEDAE e relatadas neste documento, a Administradora manifesta o entendimento favorável à aceitação da proposta considerando que:

- (i) após esgotadas todas as tentativas e esforços negociais para obtenção de uma proposta mais vantajosa financeiramente ao Fundo, o valor final de locação proposto pela CEDAE se mostrou aderente ao resultado do estudo de mercado elaborado pela JLL e contratado pelo Fundo;
- (ii) a renovação do contrato de locação por um valor determinado através de avaliação de mercado, conduzida por uma empresa especializada, é uma previsão contratual estabelecida no item 4.4 do Contrato de Locação, situação que limita, em certa medida, a obtenção de *upside* em relação ao valor de mercado;
- (iii) conceitualmente, o valor de locação do contrato atualmente vigente, à época da sua celebração, não foi definido dentro de um contexto de mercado e sim, dada a natureza atípica da operação, a partir de parâmetros estabelecidos visando o retorno do investimento em um prazo determinado;
- (iv) a renovação do Contrato de Locação com a CEDAE é especialmente importante para o Fundo pois trata-se da principal fonte de receita do Fundo na medida em que o Fundo possui apenas um imóvel e, atualmente, apenas um locatário;
- (v) a ausência de um prêmio em relação ao valor de mercado apurado é, de certa forma, compensada pelo alongamento do prazo de renovação, negociado em mais 10 anos;
- (vi) caso não se renove o atual Contrato de Locação é importante lembrar que, no caso de desocupação e enquanto o Imóvel permanecer vago, o Fundo fica responsável por todas as despesas de manutenção conforme exposto neste documento, o que penalizará o caixa do Fundo e os rendimentos distribuídos aos cotistas, uma vez que, nesse cenário, ocorreria a redução/ausência de receita e consequente aumento de despesas;
- (vii) conforme estudos de mercado, aproximadamente a metade de todo o estoque de imóveis comerciais na região onde está localizado o Imóvel está vago, fato que aumenta a concorrência e,

consequentemente, favorece o poder de barganha do inquilino, além de tal condição de mercado possuir potencial de sujeitar o Imóvel, em caso de desocupação da CEDAE, a um longo período de vacância;

(viii) a Locatária tem um bom histórico de pagamento, permanecendo adimplente, ao longo de todo o tempo, com as suas obrigações financeiras dispostas no Contrato de Locação e possui uma boa qualidade financeira;

(ix) em função da variação atípica do IGPM, a substituição do índice de reajuste do contrato para o IPCA tem se mostrado uma tendência de mercado, principalmente na negociação de novos contratos;

(x) o significativo descolamento do IGPM em relação ao IPCA ocorrido desde 2020 não deve ser observado nos próximos anos, resultando, conforme projetado pelo mercado, em uma convergência dos dois índices, ainda que sempre com o IGPM projetado um pouco acima do IPCA projetado.

* * *

De acordo com o Artigo 22 da Instrução CVM nº 472, somente poderão votar na presente Consulta Formal os cotistas inscritos nos registros de cotistas do Fundo na data da convocação.

Os cotistas que desejarem votar na presente Consulta Formal deverão enviar a sua manifestação de voto, devidamente preenchida e assinada, até o dia 24 de setembro de 2021. O resumo das deliberações será apurado e divulgado ao mercado em 24 de setembro de 2021.

Caso V. Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderá entrar em contato com a Administradora pelo e-mail geafi01@caixa.gov.br.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administradora do Fundo