



**Demonstração dos Fluxos de Caixa do 1º Semestre de 2016 - Método Direto**

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae CNPJ: 10.991.914/0001-15  
Instituição Administradora: Caixa Econômica Federal CNPJ: 00.360.305/0001-04

	<b>30/06/2015</b> Em R\$ mil
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	
Recebimento de Aluguéis	7.427
Recebimento de Juros de TVM	252
Pagamento de Taxa de Administração	(490)
Pagamento de Tributos	(37)
Demais Pagamentos	(62)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u><b>7.090</b></u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(6.731)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<u><b>(6.731)</b></u>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>359</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b>	<b>4.269</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>	<u><u><b>4.628</b></u></u>

Marcos Roberto Vasconcelos  
Diretor

Nádja Maria S. da Silva  
Contadora - CRC RJ 075503/O



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE

CNPJ nº. 10.991.914/0001-15

Administração – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. Paulista, 2300 – 11º andar – São Paulo/SP – CEP 01310-300 – Fone: (11) 3555-6350

### RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2016

Em atenção ao disposto no Artigo 39, Inciso IV, alínea “b”, da Instrução CVM 472/08, apresentamos o relatório do administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE (“Fundo”), cujo início das atividades se deu em 01 de março de 2010.

#### **I – Descrição dos negócios realizados no semestre**

---

Por se tratar de um Fundo “monoativo” constituído especificamente para uma operação de *built to suit* não foi realizado nenhum negócio relevante na carteira deste no 1º semestre de 2016. Os únicos novos investimentos realizados pelo Fundo no período foram os recursos provenientes do fluxo de alugueis não distribuídos aos cotistas, que foram destinados à reserva estatutária.

Foram auferidos como receita de aluguel R\$ 7.427.541,30 (sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, quinhentos e quarenta e um reais e trinta centavos) e como receita líquida de operações financeiras R\$ 251.333,70 (duzentos e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e três reais e setenta centavos) no 1º semestre de 2016.

#### **II – Programa de investimentos para o semestre seguinte**

---

Não há perspectivas de alterações substanciais nas condições do Fundo, restando prevista especialmente a gestão do caixa do Fundo. Caso seja necessário, poderão ser realizadas obras e benfeitorias no imóvel ao longo do ano, as quais serão informadas aos cotistas oportunamente.

#### **III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:**

---

##### **a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao exercício**

O Fundo teve por objeto a captação de recursos para viabilizar a construção do imóvel situado na Av. Presidente Vargas, nº 2.683, Rio de Janeiro/RJ, bem como de suas instalações, e foi entregue pronto para uso. O empreendimento, feito sob medida na modalidade *turn-key*, posteriormente foi locado à Companhia

Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE para exercício de suas atividades administrativas, nos termos do contrato de locação.

A cidade do Rio de Janeiro é detentora do segundo maior inventário de edifícios comerciais do Brasil, estando atrás somente da cidade de São Paulo. O bairro da Cidade Nova, no qual se localiza o imóvel, possui características de uso mistas, apresentando ocupações comerciais e residenciais de padrão médio. Por fazer divisa com o bairro Estácio, também é abastecida pelos diversos pontos de prestação de serviço do bairro vizinho, como hotéis, restaurantes, centros de compra e agências bancárias.

A região dispõe de grande facilidade de acesso por ser localizada em frente à estação Praça Onze do metrô e por estar servida por diversas linhas de ônibus.

Conforme dados do sítio eletrônico Exame.com, *“o desaquecimento da economia se reflete na desvalorização de imóveis comerciais, conforme apontado na pesquisa do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (Ibre/FGV) em torno do Índice Geral do Mercado Imobiliário – Comercial (IGMI-C). (...) O coordenador da pesquisa, Paulo Picchetti, disse que a crise econômica vem provocando impactos em cadeia com menos clientes nas lojas, menor procura por locações para escritórios, e, principalmente, por queda de preços dos aluguéis em shopping centers. Esta é uma situação que se verifica em especial no eixo Rio-São Paulo.*

*Para o economista, a reversão desse quadro depende da retomada do crescimento econômico do país, uma situação “ainda incerta e que vai demorar”. Picchetti destacou que para uma previsão mais efetiva da volta das atividades é necessário saber os rumos da condução política”.*

Em pesquisa imobiliária realizada pela Jones Lang LaSalle (“JLL”) sobre o segundo trimestre de 2016, foi dado o seguinte diagnóstico de mercado:

*“A taxa de vacância atingiu patamar recorde de 27,1%. A vacância ajustada, que considera pré-locações e espaços a serem devolvidos, totalizou o período em 27,5%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento. (...)*

*Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas. (...)*

*A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5mil m<sup>2</sup>, acumulando no ano o valor negativo de 22,2 mil m<sup>2</sup>. O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações.*

*O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de 64,7mil m<sup>2</sup>, impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m<sup>2</sup> dessa absorção.*

*Pelas projeções JLL, a absorção líquida voltará a cair nos próximos trimestres por dois motivos: os edifícios entregues para as Olimpíadas estarão desocupados assim que terminarem os Jogos e o Centro continuará apresentando, em 2016, valores negativos*

*elevados, devido à devolução da área ocupada pela Petrobrás nos edifícios Torre Almirante e Torre Castelo. (...)*

*A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m<sup>2</sup>/mês, tendendo à estabilização. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015 e de 18,6% em relação ao segundo trimestre de 2014.*

*Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.*

*O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m<sup>2</sup>, maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico.*

*Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72mil m<sup>2</sup>: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.*

*O novo estoque de alto padrão entregue no ano de 2016 totaliza 92,5 mil m<sup>2</sup>, 17% menor que no mesmo período em 2015. Quase 240 mil m<sup>2</sup> de novo estoque ainda são previstos para o ano de 2016 na cidade do Rio de Janeiro. Com isto, o estoque total de alto padrão do Rio de Janeiro deve alcançar a marca dos 2,3 milhões de m<sup>2</sup>.*

*2017 deverá ser um ano com uma baixa entrega de novo estoque em razão da falta de demanda e um alto volume de um espaço já vago. Os developers estão atrasando as entregas dos novos edifícios e cancelando projetos.”*

## **b) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo.**

O valor de mercado do imóvel com base no laudo de avaliação realizado pela Colliers Internacional em dezembro de 2015 é o seguinte:

### **Edifício CEDAE**

**Valor de mercado:** R\$ 156.000.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões de reais)

## **IV – Relação das obrigações contraídas no período**

<b>Período</b>	<b>Rentabilidade Semestral<sup>1</sup></b>
2º Semestre de 2014	8,92%
1º Semestre de 2015	9,05%
2º Semestre de 2015	9,63%
1º Semestre de 2016	9,82%
<b>Acumulado Últimos 4 Semestres</b>	<b>37,43%</b>

#### **V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres**

---

	<b>1º Semestre de 2016 (R\$)</b>
Taxa Administração/Custódia/ Controladoria/Escrituração	495.340,94
Taxa CVM	20.699,14
Taxa SELIC	632,76
Serviços de Terceiros	21.000,00
Outras Despesas	1.686,92
<b>Total</b>	<b>539.359,76</b>

#### **VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário.**

---

<b>Data</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Valor Patrimonial da Cota (R\$)</b>
31/12/2014	68.518	2.219,11
30/06/2015	68.518	2.223,75
31/12/2015	68.518	2.316,15
30/06/2016	68.518	2.321,38

#### **VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício**

---

<sup>1</sup> Rentabilidade apurada com base na relação entre os rendimentos distribuídos por cota e o valor inicial da cota.

	<b>1º Semestre de 2016 (R\$)</b>	<b>% S/ PL Médio</b>	<b>2º Semestre de 2015 (R\$)</b>	<b>% S/ PL Médio</b>
Taxa Administração/Custódia/ Controladoria/Escrituração	490.068,47	0,31%	483.378,27	0,31%
Taxa CVM	20.669,14	0,01%	16.109,57	0,01%
Taxa SELIC	638,98	0,00%	606,86	0,00%
Serviços de Terceiros	31.203,77	0,02%	1.925,00	0,00%
Outras Despesas	9.631,71	0,01%	778,71	0,00%
<b>Total</b>	<b>552.242,07</b>	<b>0,35%</b>	<b>502.798,41</b>	<b>0,33%</b>

	<b>1º Semestre de 2015 (R\$)</b>	<b>% S/ PL Médio</b>	<b>2º Semestre de 2014 (R\$)</b>	<b>% S/ PL Médio</b>
Taxa Administração/Custódia/ Controladoria/Escrituração	469.887,02	0,31%	466.623,33	0,31%
Taxa CVM	11.520,00	0,01%	11.520,00	0,01%
Taxa SELIC	643,51	0,00%	673,43	0,00%
Serviços de Terceiros	29.736,27	0,02%	13.929,50	0,01%
Outras Despesas	20.200,02	0,01%	379,23	0,00%
<b>Total</b>	<b>531.986,82</b>	<b>0,35%</b>	<b>493.125,49</b>	<b>0,33%</b>

São Paulo, 29 de agosto de 2016

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**