



INFORME ANUAL

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

DECLARAÇÃO DE RISCOS

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.793, de 28 de março de 2013, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no SBS, Quadra 04, Lotes 3/4, por meio de sua Vice-Presidência Fundos de Investimento, sita na Avenida Paulista, nº 750, 9º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, na qualidade de Administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Caixa CEDAE** ("FUNDO"), inscrito no CNPJ sob o nº 10.991.914/0001-15, informa que o FUNDO é Fundo de Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado investidores em geral dispostos a correr os riscos inerentes à atividade do FUNDO.

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no FUNDO, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando, aos mencionados abaixo.

Risco de Crédito: Risco de crédito é aquele em que se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Inexistência de garantia das aplicações do Fundo: As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Inadimplência dos emissores dos ativos: A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada no empreendimento de propriedade do Fundo deve ser aplicada em quaisquer dos títulos e ativos especificados no item 5.6 – Política de Investimento, página 40 do Prospecto do Fundo. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

De forma a mitigar o risco de inadimplência dos emissores dos ativos foi definido no § 3º do Art. 4º do Regulamento do Fundo que os emissores dos ativos financeiros adquiridos pelo Fundo devem estar classificados na categoria de baixo risco de crédito ou equivalente, com certificação por agência de risco localizada no país.

Exposição do Fundo a riscos de crédito: Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir do embolso, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pela Cedae a título de locação do empreendimento, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que o empreendimento estiver locado à Cedae, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito da Cedae. Na eventualidade de não renovação do contrato de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação do empreendimento, não sendo a Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação do imóvel a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos: Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada Fundo.

A ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão causar oscilações nos valores dos ativos que compõem a carteira do Fundo e resultar em perda, pelos cotistas,



do valor de principal de suas aplicações. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo custodiante qualificado, ou quaisquer de suas partes relacionadas, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante do risco aqui descrito.

Como os recursos captados pelo Fundo destinam-se à aplicação em um único bem imóvel, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco de Liquidez: Risco de liquidez é aquele em que se pode ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado para o Fundo

As cotas do Fundo não poderão ser resgatadas, no caso para eventual necessidade de liquidez pelo cotista, a alienação das cotas do Fundo dependerá da precificação e condição do mercado secundário.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento no Fundo, exceto (i) por ocasião do pagamento de rendimento mensal, ou (ii) por meio da alienação de suas cotas no mercado secundário. Estando sujeito à variação do valor e liquidez da cota no mercado secundário, o cotista pode ter dificuldade na venda de suas cotas e vender por preço menor que de aquisição, causando perda de patrimônio ao investidor. Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das cotas no mercado secundário, preço obtido pelas cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Essa última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

São Paulo/SP 27 de março de 2025.