
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ nº 10.991.914/0001-15)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2021

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa - método direto para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº. 516.

Base para opinião

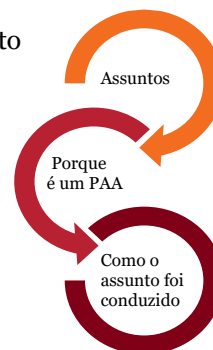
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota 7 às demonstrações financeiras que descreve os riscos de possíveis mudanças em políticas e formas de distribuição de resultados apurados pelo Fundo. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas 3(d) e 4(a))

Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2021, os recursos do Fundo estão aplicados substancialmente em propriedade para investimento.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida por meio da metodologia de avaliação para mensuração do valor justo, com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento.

Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as premissas adotadas pela Administradora e empresa especializada, na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administradora na mensuração do valor justo da propriedade para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e de acordo com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2021, sem modificações.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.



Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Luís Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
CNPJ: 10.991.914/0001-15

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
CNPJ: 00.360.305/0001-04

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de Reais

ATIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Circulante		7.520	7.844
Disponibilidades		23	1.765
Depósitos bancários	N.3.b	23	1.765
Ativos Financeiros		7.497	6.079
De natureza não imobiliária		7.497	6.079
Operações compromissadas		7.497	6.079
Não Circulante		104.500	132.900
Investimento		104.500	132.900
Propriedade para investimento	N.4	104.500	132.900
Outros valores e bens		12	18
TOTAL DO ATIVO		112.032	140.762
PASSIVO			
Circulante		1.055	2.025
Rendimentos a distribuir aos cotistas	N.8	637	1.578
Prestadores de serviços		67	57
Taxa de administração e custódia		59	99
Impostos e contribuições a recolher		292	291
TOTAL DO PASSIVO		1.055	2.025
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Cotas		68.518	68.518
Cotas integralizadas		68.518	68.518
Reserva estatutária		6.822	6.207
Ajuste de avaliação a valor justo		37.826	66.226
Prejuízos acumulados		(2.189)	(2.214)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		110.977	138.737
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		112.032	140.762

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

CNPJ: 10.991.914/0001-15

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Propriedade para investimento		
Receita de aluguéis	17.738	19.417
Ajuste ao valor justo	(28.400)	(8.862)
Resultado líquido da propriedade para investimento	<u>(10.662)</u>	<u>10.555</u>
Rendimento de operações compromissadas	237	144
Operações compromissadas	<u>237</u>	<u>144</u>
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>237</u>	<u>144</u>
Outras receitas e despesas		
Despesas com taxa de administração e custódia	(1.132)	(1.143)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Serviços técnicos especializados	(216)	(82)
Outras receitas e despesas	(16)	(53)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	<u>(1.388)</u>	<u>(1.302)</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido dos exercícios	<u>(11.813)</u>	<u>9.397</u>
Quantidade de cotas	1.712.950	1.712.950
Lucro/(Prejuízo) líquido por cotas	(6,8963)	5,4856

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae

CNPJ: 10.991.914/0001-15

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

	Cotas Integralizadas	Reserva Estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	68.518	6.077	75.088	(2.213)	147.470
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	(8.862)	8.862	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	9.397	9.397
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(17.347)	(17.347)
Constituição de reserva	-	913	-	(913)	-
Pagamento de serviços de engenharia e gerenciamento de obras	-	(783)	-	-	(783)
Em 31 de dezembro de 2020	68.518	6.207	66.226	(2.214)	138.737
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	(28.400)	28.400	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(11.813)	(11.813)
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(15.734)	(15.734)
Constituição de reserva	-	828	-	(828)	-
Pagamento de serviços de engenharia e gerenciamento de obras	-	(213)	-	-	(213)
Em 31 de dezembro de 2021	68.518	6.822	37.826	(2.189)	110.977

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
CNPJ: 10.991.914/0001-15

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
CNPJ: 00.360.305/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de Reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	17.738	19.417
Recebimento de operações compromissadas	237	144
Pagamento de despesas com taxa de administração e custódia	(1.265)	(1.167)
Pagamento de outras despesas administrativas	(28)	(35)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(332)	(882)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.350	17.477
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(16.674)	(17.173)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(16.674)	(17.173)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(324)	304
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	7.844	7.540
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	7.520	7.844

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae **(CNPJ: 10.991.914/0001-15)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa CEDAE (“Fundo”), administrado pela Caixa Econômica Federal, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 14 de julho de 2009 e iniciou suas operações em 1º de março de 2010, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/2008, e o seu registro de funcionamento foi concedido pela CVM por meio do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 238/2010 datado de 2 de fevereiro de 2010.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio do investimento realizado no imóvel comercial situado na Avenida Presidente Vargas, 2655 - Cidade Nova - Rio de Janeiro/RJ, entregue pronto para uso e feito sob medida na modalidade *turn key* para o exercício das atividades administrativas da CEDAE – Companhia Estadual de Águas e Esgotos.

A CEDAE integralizou 4.500 cotas do Fundo com a entrega, ao Fundo, da propriedade do terreno onde foi construído o empreendimento, tomando por base laudo de avaliação emitido pela Enprav Engenharia Projetos e Avaliações Ltda., inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.310.481/0001-20, datado de 12 de junho de 2009, no valor de R\$ 4.500, nos termos do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08. As 64.018 cotas remanescentes foram distribuídas no mercado pelo valor de R\$ 1 cada. As quantidades de cotas mencionadas nesse parágrafo não consideram o desdobramento de cotas realizado posteriormente conforme detalhado a seguir.

Desde 20 de julho de 2020 as cotas emitidas pelo Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobradas, de forma que cada 1 cota do Fundo passou a corresponder a 25 cotas. Assim, após o desdobramento, o total de cotas passou a ser de 1.712.950 cotas, com a consequente alteração do valor base de cada cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o somatório do valor das referidas cotas. As cotas resultantes do desdobramento são da mesma espécie e classe e conferem aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Em 28 de setembro de 2021 foi celebrado pelo Fundo um novo contrato de locação com a CEDAE, o qual refletiu os termos e condições aprovados pelos cotistas do Fundo, por meio de Consulta Formal encerrada em 24 de setembro de 2021.

Assim, considerando o encerramento da vigência do contrato anterior em 27 de setembro de 2021, o novo prazo de locação do imóvel teve início em 28 de setembro de 2021 e se encerrará em 28 de setembro de 2031.

O Fundo possui suas cotas negociadas no Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código CXCE11B, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2021, com preço de fechamento de R\$ 45,50 (2020 - R\$ 104,00).

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentadas pela Instrução CVM nº 516/11, Instrução CVM nº 472/08 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o resultado do exercício. O uso de estimativas se estende para valor justo da propriedade para investimento e para as provisões necessárias como contas a pagar e outras provisões similares. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2022.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelas disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, nos montantes de R\$ 7.520 e R\$ 7.844, respectivamente.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

c. Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata die*.

d. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo valor justo, de forma que os impactos em seus valores são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nessa categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido por meio de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e validado pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

4 Propriedade para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedade para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está apresentada a seguir:

	2021	2020
Saldo no início do exercício	132.900	141.762
Ajustes ao valor justo da propriedade para investimento	(28.400)	(8.862)
Saldo final do exercício	104.500	132.900

a) Descrição do empreendimento

Abaixo as características do imóvel de propriedade do Fundo conforme certidão de Habite-se nº 21/0030/2012 expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro:

Imóvel:	Edifício Nova CEDAE
Endereço:	Av. Presidente Vargas, 2.655 - Cidade Nova - Rio de Janeiro - RJ
Metragem:	Área total: 19.938,07 m ²
Estágio:	Locado para Companhia Estadual e Águas e Esgotos - CEDAE
Características:	Imóvel comercial com área total de 19.938,07 m ² , 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados, dentre outros:

Natureza do bem	Tipo de cobertura	Limite máximo de indenização
Edifício Nova CEDAE	Danos materiais	R\$ 142.085
	Perda / despesa de aluguel (3 meses)	R\$ 2.070

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação do imóvel, elaborado com data de referência em novembro de 2021, pela Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., cadastrada no CNPJ/ME sob nº 02.636.857/0001-28. A avaliação levou em consideração o cenário atual, com o edifício locado, por meio de um fluxo de caixa descontado considerando o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado e locado com um contrato hipotético, no qual o valor de locação foi definido pelo método comparativo direto. O fluxo de caixa apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade. Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a vistoria ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor. O imóvel foi avaliado considerando que está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- a) Método utilizado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado;
- b) Período de análise: 10 anos;
- c) Taxa de desconto: 9,25% ao ano;
- d) Probabilidade de renovação de contrato: 75%

b) Valores reconhecidos nos resultados dos exercícios

Despesas operacionais que não geram rendas de aluguéis

	2021	2020
Consultoria jurídica	49	21
Serviços prestados PJ	10	-
Serviços de engenharia	6	-
Consultoria	79	-
Saldo final do exercício	144	21

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda
(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

c) Obrigações contratuais de reparos, manutenções ou melhoria nas propriedades para investimento

Não há obrigação contratual de o Fundo arcar com os gastos oriundos de reparos, manutenções ou melhorias no imóvel que compõe o ativo do Fundo, salvo as obrigações previstas em lei.

d) Composição do imóvel

	2021	2020
Custo de aquisição – Imóveis em Uso	4.500	4.500
ITBI	90	90
Custo de construção	62.084	62.084
Saldo acumulado de ajuste a valor justo	37.826	66.226
Saldo final do exercício	104.500	132.900

5 Taxas de administração e custódia

A administradora era remunerada com taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre o total de receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, observado o valor mínimo mensal de: (i) R\$ 65 desde o início das atividades do Fundo até o término da construção do empreendimento e a obtenção do habite-se; e (ii) R\$ 45 após o término da construção do empreendimento e a obtenção do habite-se até a liquidação do Fundo, corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M divulgado pela FGV.

No entanto, conforme Fato Relevante publicado em 17 de setembro de 2021, a administradora comunicou o retorno para o patamar inicial do valor mínimo mensal da taxa de administração previsto no Regulamento do Fundo, qual seja, R\$ 45, isto é, foi desconsiderada toda a correção aplicada desde o início das atividades do Fundo, com vigência a partir da competência de outubro de 2021, momento em que se inicia o novo ciclo operacional do Fundo, dado o término da vigência do contrato de locação anterior.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. No exercício findo em 2021 a despesa com taxa de administração apropriada no resultado totalizou R\$ 966 (2020 - R\$ 966).

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos e escrituração são prestados pelo CM Capital Markets CCTVM Ltda. (até 19 de junho de 2018 os serviços de custódia eram realizados pelo Banco do Brasil S.A.), que recebe o equivalente a 0,12% ao ano sobre patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 11,5, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-DI, divulgado pela FGV.

No exercício findo em 2021 a taxa de custódia apropriada ao resultado totalizou R\$ 166 (2020 - R\$ 177).

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

6 Riscos associados ao Fundo

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação a um 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 e no prospecto do Fundo. Por essa razão, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas no Prospecto e, em particular, na seção “Fatores de Risco”. Caso qualquer dos riscos ou incertezas, descritos aqui ou no prospecto do Fundo efetivamente ocorra, o preço das cotas poderá ser afetado de forma substancialmente diversa e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido.

Riscos de Crédito

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.

Em nome do Fundo a Administradora firmou com a CEDAE em 28 setembro de 2021 o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais (“Novo Contrato de Locação”).

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae **(CNPJ: 10.991.914/0001-15)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O Novo Contrato de Locação foi firmado pelo prazo de 120 meses e prevê que na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel, a importância em débito será acrescida da multa de 2%, correção monetária de acordo com a variação positiva *pro-rata* do IPCA/IBGE – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, acrescidos de juros diários de 0,033%.

No caso de rescisão contratual motivada pelo inadimplemento contratual ou desocupação do imóvel, será devido pela locatária, sem prejuízo do cumprimento integral de outras obrigações previstas no Novo Contrato de Locação, uma multa rescisória correspondente ao valor do aluguel vigente na época da rescisão multiplicado pela quantidade de meses restantes do prazo contratual.

Para garantia do cumprimento de todas as obrigações contratuais, a CEDAE deve constituir seguro fiança a ser mantido em vigor durante todo o prazo de vigência da locação.

Nesse ponto, conforme Fato Relevante publicado em 21 de janeiro de 2022, dado que a CEDAE alegou intercorrências na contratação do seguro fiança previsto contratualmente, a garantia 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 27/09/2021.

Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos

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.

Riscos de Liquidez

Impossibilidade de resgate das cotas do 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

As cotas do Fundo são negociadas exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que o valor e volume de negociação são definidos pelas regras de mercado.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, houve um aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, refletida no valor da cota patrimonial que vem sendo divulgada mensalmente ao mercado. A Administradora não acredita que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

7 Política de distribuição dos resultados

Em atenção ao parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e de acordo com o Artigo 16 do seu Regulamento, o Fundo distribuirá aos seus cotistas até o dia 15 de cada mês, no mínimo 95% dos lucros auferidos no mês imediatamente anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base no balancete referente ao último dia útil de cada mês.

A apuração dos rendimentos mínimos distribuídos pelo Fundo, para os exercícios findos em 2021 e em 2020, pode ser assim demonstrada:

	2021	2020
Resultado dos exercícios (regime de competência)	(11.813)	9.397
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas	28.376	8.863
Ajuste a valor justo dos imóveis	28.400	8.862
Prestadores de serviços a pagar	67	56
Taxa de administração e custódia a liquidar	59	99

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda
(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2021	2020
Prestadores de serviços pagos no exercício anterior	(51)	(53)
Taxa de administração e custódia a liquidar exercício anterior	(99)	(101)
Resultado ajustado pelo regime de caixa	16.563	18.260
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	15.734	17.347
Rendimentos distribuídos no exercício	15.097	15.770
Rendimentos apropriados a serem pagos em jan/22	637	1.578
Total de rendimentos apropriados no exercício	15.734	17.347
Rendimentos pagos do exercício anterior	1.577	1.404
% apropriado em relação ao resultado de caixa	95,00%	95,00%

O Colegiado da CVM, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, ao analisar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital”. Os efeitos dessa decisão de 21 de dezembro de 2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a decisão de 21 de dezembro de 2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração das atuais políticas e formas relacionadas à distribuição de rendimentos e sua respectiva forma de tributação pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

8 Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo totalizava 1.712.950 cotas, com valor patrimonial de R\$ 64,79 por cota, totalizando R\$ 110.978 (2020 - R\$ 138.737).

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Desde 20 de julho de 2020 as cotas emitidas pelo Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobradas, de forma que cada 1 cota do Fundo passou a corresponder a 25 cotas. Assim, após o desdobramento, o total de cotas passou a ser de 1.712.950 cotas.

b) Reserva estatutária especial

O Fundo destina a formação de reserva especial, até orientação contrária da Administradora, o valor equivalente a até 5% do resultado líquido mensal, apurado de acordo com o regime de caixa, visando assegurar o cumprimento dos seus objetivos. O valor da reserva estatutária especial constituída no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 828 (2020 - R\$ 913) e o saldo da reserva estatutária nesta mesma data é R\$ 6.822 (2020 - R\$ 6.207).

Conforme comunicado ao mercado em 10 de dezembro de 2019 e 4 de maio de 2020 foi contratada pelo Fundo empresa de serviços de engenharia para realização de obras de impermeabilização na laje técnica e na fachada, bem como pintura geral da fachada do Edifício Nova CEDAE. A contratação incluiu serviços de obra civil, com fornecimento de materiais e serviços de instalações, que foram pagos pelo Fundo de acordo com o andamento da obra, a qual foi gerenciada pela Jones Lang Lasalle Ltda. Para fazer frente aos custos relativos a essas obras, foi utilizado o saldo dos recursos da reserva de contingência.

Assim, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi utilizado R\$ 213 (2020 - R\$ 783) da reserva especial destinado ao pagamento dos serviços de engenharia e do gerenciamento das obras.

c) Ajuste de avaliação a valor justo de propriedade para investimento

Representa o ajuste a valor justo da propriedade para investimento, apurado com base em laudo de avaliação, conforme descrito nas Notas Explicativas n.ºs 3(d) e 4. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

9 Emissões de cotas

Encerrada a primeira distribuição de cotas, o Fundo poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante novas emissões de cotas.

As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes. A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das cotas.

Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 5 dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Compete exclusivamente à Administradora propor a Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não houve novas emissões de cotas.

10 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como se segue:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (R\$)	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%) (*)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2021	138.367	64,79	(20,0)%	22,96%
31/12/2020	148.223	80,99	(5,93)%	25,32%

(*) A rentabilidade percentual da cota do Fundo é calculada considerando-se a variação no valor da cota nos exercícios de 2021 e 2020.

(**) O percentual dos rendimentos distribuídos por cota no exercício é calculado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre o valor de emissão das cotas integralizadas existentes em 2021 e 2020.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 Contrato de prestação de serviços de controladoria e gestão

A Administradora contratou a CM Capital Markets CCTVM Ltda. para prestar serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Administradora.

12 Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código CXCE11B.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram os seguintes:

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda
(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Data	Preço de fechamento (R\$)	Data	Preço de fechamento (R\$)
31.01.2021	102,53	31.01.2020	2.761,99
28.02.2021	86,98	28.02.2020	2.580,00
31.03.2021	82,07	31.03.2020	2.182,00
30.04.2021	93,00	30.04.2020	2.400,00
31.05. 2021	83,60	31.05. 2020	2.450,00
30.06. 2021	89,45	30.06. 2020	2.550,00
31.07. 2021	89,40	31.07. 2020	99,80
31.08. 2021	50,49	31.08. 2020	102,00
30.09. 2021	56,84	30.09. 2020	102,00
30.10. 2021	56,50	30.10. 2020	108,00
30.11. 2021	39,47	30.11. 2020	108,16
30.12.2021	45,50	30.12.2020	104,00

Desde 20 de julho de 2020 as cotas emitidas pelo Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobradas, de forma que cada 1 cota do Fundo passou a corresponder a 25 cotas.

13 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

16 Receita de aluguel

Em 27 de setembro de 2011, a CEDAE, após emissão de habite-se parcial em 15 de julho de 2011, assinou um termo de recebimento do imóvel e deu início à vigência do Contrato de Locação, sendo que o prazo locatício é de 120 meses. O contrato previa remuneração mensal corrigida anualmente pelo IGP-M, tendo como valor base R\$ 867.

Em 28 de setembro de 2021 foi celebrado pelo Fundo um novo contrato de locação com a CEDAE, dando início ao novo prazo de locação que se encerrará em 28 de setembro de 2031. O contrato prevê remuneração mensal corrigida anualmente pelo IPCA, tendo como valor base R\$ 690.

No exercício de 2021 a receita de aluguel totalizou R\$ 17.738 (2020 - R\$ 19.417).

17 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

18 Partes relacionadas

No exercício, o Fundo aplicou seus recursos em operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com parâmetro de remuneração pré-estabelecido, sendo estas realizadas com a Caixa Econômica Federal.

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo era R\$ 7.497 (2020 - R\$ 6.079), sendo reconhecido durante o exercício um resultado relacionado às operações compromissadas de R\$ 237 (2020 - 144).

O Fundo mantém em 31 de dezembro de 2021 um montante de R\$ 45 (2020 - R\$ 84) relativo à taxa de administração a pagar a Administradora, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R\$ 966 (2020 - R\$ 966).

19 Outros assuntos

Devido os impactos locais e globais em função do COVID - 19 (Coronavírus), intensificados a partir de março de 2020, tem havido variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, porém, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas. No entanto, não foram identificados impactos em função da pandemia sobre as demonstrações contábeis do Fundo, dado que todos os aluguéis devidos referentes ao exercício de 2021 foram devidamente pagos conforme previstos no contrato de locação.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

20 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

Em 2021	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Operações compromissadas	7.497	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	104.500
Em 2020	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Operações compromissadas	6.079	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	132.900

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 4.

21 Alteração estatutária

A Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de consulta formal encerrada em 24 de setembro de 2021 aprovou as alterações no Regulamento do Fundo que se fizeram necessárias para refletir o novo ciclo do imóvel de propriedade do Fundo dado o novo período locatício do imóvel iniciado em 28 de setembro de 2021 conforme Nota 1.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae
(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

22 Evento Subsequente

Conforme Fato Relevante publicado em 21 de janeiro de 2022, dado que a CEDAE alegou intercorrências na contratação do seguro fiança, a garantia do Novo Contrato de Locação 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 27/09/2021.

* * *

Laiza Fabiola Martins de Santa Rosa
Diretora Executiva
Caixa Econômica Federal

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador
CRC 1SP260.152/O3