

Fundo de
Investimento
Imobiliário Caixa
Cedae

(CNPJ: 10.991.914/0001-15)

**Demonstrações financeiras
exercícios findos em
31 de dezembro de 2019 e 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas as demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Ceda ("Fundo") (administrado pela Caixa Econômica Federal), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo 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 2019 e 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.

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 a seguir 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas nº 3.d e 4)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 141.762 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: – avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; – análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e – avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detectam 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 da 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 às 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 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 manter em continuidade operacional.
- 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 28 de abril de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae

CNPJ: 10.991.914/0001-15

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

ATIVO	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	7.540	6.708
Disponibilidades	11	17
Depósitos bancários	11	17
Ativos Financeiros	7.529	6.691
De natureza não imobiliária	7.529	6.691
Operações compromissadas	7.529	6.691
Não Circulante	141.762	139.250
Investimento	141.762	139.250
Propriedade para investimento	141.762	139.250
Outros valores e bens	17	
TOTAL DO ATIVO	149.319	145.958
PASSIVO		
Circulante	1.849	1.791
Rendimentos a distribuir aos cotistas	1.404	1.296
Prestadores de serviços	53	72
Taxa de administração e custódia	101	87
Impostos e contribuições a recolher	291	336
TOTAL DO PASSIVO	1.849	1.791
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Cotas seniores	68.518	68.518
Cotas integralizadas	68.518	68.518
Reserva estatutária	6.077	5.347
Ajuste de avaliação a valor justo	75.088	72.576
Lucro / Prejuízo acumulado	(2.213)	(2.274)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	147.470	144.167
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	149.319	145.958

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	18.019	16.762
Ajuste ao valor justo	2.512	(14.092)
Resultado líquido das propriedades para investimento	<u>20.531</u>	<u>2.670</u>
Operações compromissadas	<u>290</u>	<u>283</u>
Receita de juros	290	283
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>290</u>	<u>283</u>
Outras receitas e despesas		
Despesas com taxa de administração e custódia	(1.109)	(1.012)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Serviços técnicos especializados	(85)	(206)
Outras receitas e despesas	36	(12)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	<u>(1.182)</u>	<u>(1.254)</u>
Resultado líquido do exercício	<u><u>19.639</u></u>	<u><u>1.699</u></u>
Quantidade de cotas	68.518	68.518
Lucro / Prejuízo por cotas	286,6252	24,7914

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

	Cotas Integralizadas	Reserva Estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017	68.518	4.555	86.668	(2.219)	157.522
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	(14.092)	14.092	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.699	1.699
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(15.054)	(15.054)
Constituição de reserva	-	792	-	(792)	-
Em 31 de dezembro de 2018	68.518	5.347	72.576	(2.274)	144.167
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	2.512	(2.512)	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	19.639	19.639
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(16.212)	(16.212)
Constituição de reserva	-	730	-	(854)	(124)
Em 31 de dezembro de 2019	68.518	6.077	75.088	(2.213)	147.470

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****Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	18.022	16.762
Recebimento de juros com operações compromissadas	288	283
Pagamento de despesas com taxa de administração e custódia	(1.106)	(1.002)
Pagamento de outras despesas administrativas	(44)	(35)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(224)	(192)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.936	15.816
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(16.104)	(14.983)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(16.104)	(14.983)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	832	833
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	6.708	5.875
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	7.540	6.708

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 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 captação de recursos junto a investidores por meio da qual foi possível viabilizar a construção do imóvel comercial situado na Avenida Presidente Vargas, 2655 - Cidade Nova - Rio de Janeiro/RJ, bem como suas instalações, sendo entregue pronto para uso e feito sob medida na modalidade *turn key*, de forma que posteriormente foi locado à CEDAE – Companhia Estadual de Águas e Esgotos para o exercício de suas atividades administrativas.

A viabilização do empreendimento pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas rentabilidade decorrente do recebimento de receita de aluguel, nos termos do contrato de locação celebrado entre o Fundo e a CEDAE, pelo período de 10 anos a partir da entrega do imóvel, a qual ocorreu em 27 de setembro de 2011.

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/MF 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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na 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 2019, com preço de fechamento de R\$ 2.778,95 (2018 - R\$ 2.014,06).

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentadas pela Instrução CVM nº 516/2011, 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 e mensuração de valor recuperável de ativos e às provisões necessárias como contas a pagar e outras provisões similares. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 2019 e 2018, 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\$ 7.540 e R\$ 6.708, 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, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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 formalmente aprovado pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

4 Propriedades para investimentos

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimentos no exercício está descrita a seguir:

	2019	2018
Saldo no início do exercício	139.250	153.342
Ajustes ao valor justo da propriedade para investimento	2.512	(14.092)
Saldo final do exercício	141.762	139.250

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 2019 e 2018

(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\$ 141.763
	Perda / despesa de Aluguel (3 meses)	R\$ 4.154

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação do imóvel, elaborado em outubro de 2019, pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., cadastrada no CNPJ/MF sob nº 11.038.935/0001-83. 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 a sua possibilidade de renovação. 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 na suposição de que esteja 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: 9,00% ao ano;
- d) Probabilidade de renovação de contrato: 50%

b) Valores reconhecidos nos resultados dos exercícios

Despesas operacionais que não geram rendas de aluguéis	2019	2018
Avaliação e consultoria de imóveis	31	61
Saldo final do exercício	31	61

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2019	2018
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	75.088	72.576
Saldo final do exercício	141.762	139.250

5 Taxas de administração e custódia

A administradora é 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.

A taxa de administração é calculada e paga a administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. No exercício findo em 2019 a despesa com taxa de administração apropriada no resultado totalizou R\$ 934 (2018 - R\$ 810).

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 2019 a taxa de custódia apropriada ao resultado totalizou R\$ 175 (2018 - R\$ 202).

6 Opção de compra do imóvel

A CEDAE, na qualidade de locatária do imóvel de propriedade do Fundo, possui o direito de opção de comprá-lo, podendo exercê-lo, exclusivamente, no 120º (centésimo vigésimo) mês contado da data de início do prazo de locação (27 de setembro de 2011), direito este que consta na Escritura Pública de Integralização de Cotas com Bem Imóvel.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

7 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 o Administrador firmou com a CEDAE em 1º março de 2010 o Contrato de Locação por Encomenda de Bem Imóvel e Outras Avenças (“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 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O 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 pró-rata dos índices ajustados nos itens 7.1 e 7.2 do Contrato de Locação, acrescidos de juros diários de 0,033%.

Na hipótese de a locatária vir a desocupar o imóvel antes do término do prazo de 10 anos, será devido ao Fundo o pagamento dos aluguéis dos meses subsequentes, mês a mês e nas datas previstas para o pagamento dos aluguéis, até que se completem os 10 anos mínimos, estabelecidos no Contrato de Locação.

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 Contrato de Locação, uma indenização correspondente ao valor aquisitivo do mobiliário e dos equipamentos disponíveis no imóvel, devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, observando o definido do Contrato de Locação.

Com a finalidade de garantir as obrigações da locatária, foi firmado entre o Fundo e a CEDAE um Contrato de Cessão de Cotas de Fundo de Investimento e Direito sobre Contas Bancárias no qual ficou estipulado um valor de garantia mínima em cotas de fundo de investimento, e que será prestada sempre na totalidade, ou seja, recomposta a cada liberação em favor do Fundo, durante a vigência do Contrato de Locação.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

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 também 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.

8 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 2019 e em 2018, pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Resultado dos exercícios (regime de competência)	19.639	1.699
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas		
Ajuste a valor justo dos imóveis	(2.512)	14.092
Prestadores de serviços a pagar	53	71
Taxa de administração e custódia a liquidar	101	87
Prestadores de serviços pagos exercício anterior	(71)	(42)
Taxa de administração e custódia a liquidar exercício anterior	(87)	(92)
Resultado ajustado pelo regime de caixa	17.123	15.815
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	16.267	15.024

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2019	2018
Resultado dos exercícios (regime de competência)	19.639	1.699
Rendimento distribuído no exercício	14.808	13.758
Rendimentos apropriados a serem pagos em jan/20	1.404	1.296
Total de rendimentos apropriados no exercício	16.212	15.054
% apropriado em relação ao resultado de caixa	94,68%	95,19%

9 Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo totalizava 68.518 cotas, com valor patrimonial de R\$ 2.152,29 por cota, totalizando R\$ 147.470 (2018 - R\$ 144.167).

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 2019 foi de R\$ 730 (2018 - R\$ 792) e o saldo da reserva estatutária nesta mesma data é R\$ 6.077 (2018 - R\$ 5.347).

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°s 3 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.

10 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 05 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 2019 e 2018

(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 2019 e de 2018, não houve novas emissões de cotas.

11 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	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%)
31/12/2019	145.313	2.152,2860	2,29%	23,66%
31/12/2018	156.767	2.104,0701	2,48%	21,97 %

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

12 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.

13 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 2019 e 2018, foram os seguintes:

Data	Preço de fechamento (R\$)	Data	Preço de fechamento (R\$)
31.01.2019	2.270,40	31.01.2018	2.439,99
28.02.2019	2.260,00	28.02.2018	2.500,00
29.03.2019	2.238,59	29.03.2018	2.416,99
30.04.2019	2.299,99	30.04.2018	2.450,00
31.05.2019	2.443,00	30.05.2018	2.127,03
28.06.2019	2.550,00	29.06.2018	2.200,00
31.07.2019	2.329,00	31.07.2018	2.250,00
30.08.2019	2.341,00	31.08.2018	2.166,78
30.09.2019	2.349,00	28.09.2018	1.999,99

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Data	Preço de fechamento (R\$)	Data	Preço de fechamento (R\$)
31.10.2019	2.410,00	31.10.2018	2.098,99
29.11.2019	2.592,00	30.11.2018	2.278,00
30.12.2019	2.820,00	28.12.2018	2.259,00

14 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%.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes 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.

16 Demandas judiciais

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

17 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 prevê remuneração mensal corrigida anualmente pelo IGP-M, tendo como valor base R\$ 867.

No exercício de 2019 a receita de aluguel totalizou R\$ 18.019 (2018 - R\$ 16.762).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

18 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.

19 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 2019 o saldo era R\$ 7.529 (2018 - R\$ 6.691), sendo reconhecido durante o exercício um resultado relacionado às operações compromissadas de R\$ 290 (2018 - 283).

20 Eventos subsequentes

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, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram 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, cuja a quota vem sendo divulgada mensalmente ao mercado. A Administradora não acredita que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, 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.

* * *

Daniel Boueres Sandoval
Diretor Executivo
Caixa Econômica Federal

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