



# FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário  
Julho de 2021

Administrador e Gestor – Caixa Econômica Federal  
Consultor Imobiliário – Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A

# SUMÁRIO

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Resumo do Mês.....                            | 3  |
| Resumo do FII Caixa Seq Logística Renda ..... | 4  |
| Demonstração de Resultados do Fundo .....     | 5  |
| Portfólio do Fundo.....                       | 6  |
| Glossário .....                               | 12 |
| Contatos .....                                | 12 |

# RESUMO DO MÊS

## DESTAQUES



### FUNDO

Substituição do Consultor Imobiliário pela Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A. e alteração da denominação social do fundo para Fundo de Investimento imobiliário FII Caixa Seq Logística Renda.



### ATIVOS

O Imóvel locado para a Atmosfera continua adimplente e contrato teve vencimento postergado para dezembro de 2031.



### DIVIDENDOS

No dia **13 de agosto de 2021** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$43.550,25** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,813 por cota** – para detentores de cotas no dia 30 de julho de 2021.

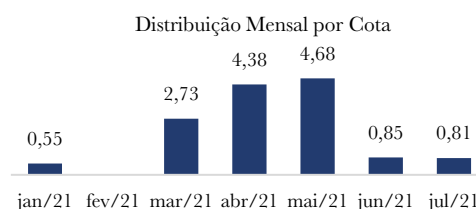
## CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezado Investidor,

É com muita satisfação que assumimos a consultoria imobiliária da FII Caixa Seq Logística Renda (“Fundo”). A Sequóia é uma plataforma imobiliária integrada que atua há três décadas no mercado brasileiro. Temos aproximadamente R\$ 1,2 bilhão em ativos sob gestão e administramos mais de 350 imóveis espalhados pelo país. Acreditamos que a nossa ampla experiência na gestão de imóveis e fundos nos qualifica para apoiar o Gestor na criação de valor ao Fundo da melhor forma possível. Nosso objetivo é ajudar o Gestor a maximizar a rentabilidade distribuída a vocês cotistas. Estamos empenhados em contribuir para a melhoria da ocupação e rentabilidade dos imóveis do Fundo, agregando valor na comercialização dos imóveis.

O País atravessa um momento desafiador ainda se recompondo dos impactos da crise gerada pela COVID-19, mas ao longo de nossos mais de 30 anos de história já enfrentamos diversas outras crises e sempre soubemos contornar os obstáculos e gerar valor a nossos investidores e parceiros. Com a mesma seriedade e disciplina que sempre guiaram nossas ações, temos convicção que iremos continuar a superar mais esta crise decorrente da pandemia da COVID-19. Nosso maior diferencial está na capacidade de ter uma visão integrada do segmento, ao mesmo tempo em que somos especialistas nas diversas frentes de atuação do mercado imobiliário. E, acima de tudo, fazemos tudo isso com o entusiasmo de quem é apaixonado pelo setor imobiliário e todas as possibilidades que ele oferece.

Sobre a performance do CXTL11 no mês de julho, o volume médio de negociação diária na B3 teve um incremento de 30% no mês se comparado ao mês anterior, atingindo R\$452 mil no mês. O valor da cota teve uma desvalorização de 1,5%, fechando o mês a R\$380,00. No mesmo período o IFIX apresentou uma redução de 23% no volume médio de negociação diária na B3 e valorização de 2,5% no valor da cota. As receitas do Fundo continuam estáveis, contando com um locatário adimplente que ocupa 39% do ABL do Fundo. Com isso, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 0,813 por cota como rendimento referente ao mês de julho, representando um *Dividend Yield* anualizado de 2,6%. O pagamento foi realizado no dia 13 de agosto de 2021 aos detentores das cotas até dia 30 de julho de 2021. Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizaram, no fechamento de julho de 2021, o valor de R\$ 196.327,24 aplicados em títulos públicos federais.



A proposta de compra do ativo atualmente vago de Itapevi/SP, mencionada no Fato Relevante publicado no mês de junho, no valor de R\$10.050.000,00, não evoluiu por ausência de retorno por parte do proponente. Em contrapartida, no mês de julho o mesmo imóvel recebeu diversas outras visitas de interessados, e esperamos que haja propostas nas próximas semanas.

Agradecemos o interesse no FII Caixa Seq Logística Renda e esperamos que este relatório possa fornecer uma visão completa e transparente do Fundo e seus ativos. Estamos à disposição para lhe atender em nossos canais de RI.

Atenciosamente,

**Sequóia Properties**

## FALE COM O RI

[geafi01@caixa.gov.br](mailto:geafi01@caixa.gov.br); [ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

# RESUMO DO FII CAIXA SEQ LOGÍSTICA RENDA

## Administrador e Gestor:

Caixa Econômica Federal

## Consultor Imobiliário:

Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A.

## CNPJ:

12.887.506/0001-43

## Ticker:

CXTL11

## Código ISIN:

BRCXTLCTF003

## Início na B3:

Novembro/2011

## Exercício Social:

31/dez

## Número de Cotas:

53.597

## Público-Alvo

Investidores em geral

## Liquidez e Prazo

Condomínio fechado, prazo indeterminado

## Taxa de Gestão e Administração<sup>3</sup>

0,35% a.a. sobre o Patrimônio Líquido + R\$178.290 a.a.

Mínimo mensal: R\$31.818,68

## Taxa de Consultoria<sup>4</sup>

0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Mínimo mensal: R\$31.774,37

## Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

R\$ 34.358.537,40

## Patrimônio Líquido por Cota<sup>1</sup>

R\$ 641,05

# R\$ 0,813

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 30 de julho de 2021

# 2,60%

*Dividend Yield*<sup>2</sup>

# R\$ 380,00

Valor de mercado das cotas do Fundo<sup>1</sup>

# 706

Número de cotistas<sup>1</sup>

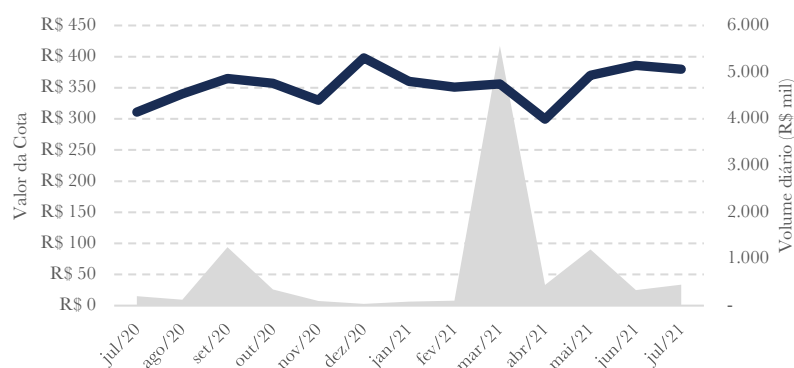
## TESE DE INVESTIMENTOS

O FII Caixa Seq Logística Renda tem por objetivo a aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção e destinados à operação de armazéns logísticos e plantas industriais, locados para inquilinos aprovados após avaliação de risco de crédito, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.

## POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Fundo pagará dividendos até o dia 15 do mês subsequente para cotistas que possuam a cota no último dia útil de cada mês.

## PERFORMANCE DA COTA (12 MESES)



(1) No último dia útil do mês. (2) *Dividend Yield* equivale ao valor dos dividendos por cota dividido pelo valor da cota no último dia útil do mês. (3) Cálculo da Taxa de Administração e Gestão: 0,35% a.a. sobre o Patrimônio Líquido + R\$1.350,00/mês + 0,085%a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou R\$8.000 (0 a 4 imóveis) ou R\$9.000 (5 a 7 imóveis) ou R\$11.500 (8 a 10 imóveis) ou [R\$11.500 + R\$500 por imóvel] (a partir de 10 imóveis), com mínimo garantido mensal de R\$20mil. Todos os valores em reais que compõem o cálculo são corrigidos pelo IPC-FIP (1º ajuste em janeiro de 2013). (4) Cálculo da Taxa de Consultoria: 0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido com mínimo garantido mensal de R\$20mil corrigidos pelo IPC-FIP (1º ajuste em janeiro de 2013).

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a Demonstração de Resultados gerencial do FII Caixa Seq Logística Renda e suas métricas de rentabilidade.

A distribuição de rendimentos aos cotistas é uma função do resultado apurado de acordo com o regime de caixa. As distribuições são planejadas de acordo com as receitas e despesas projetadas, visando maximização e estabilidade dos dividendos mensais.

| <i>em R\$000, exceto quando indicado</i>  | <u>jul/21</u> | <u>YTD 2021</u> |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <u>Demonstração de Resultado</u>          |               |                 |
| Receitas Imobiliárias / Dividendos        | 154           | 1.785           |
| Receitas Financeiras                      | 1             | 12              |
| <b>Receitas Totais</b>                    | <b>155</b>    | <b>1.797</b>    |
|                                           |               |                 |
| Despesas Operacionais                     | (109)         | (996)           |
| Despesas Financeiras                      | -             | -               |
| <b>Despesas Totais</b>                    | <b>(109)</b>  | <b>(996)</b>    |
|                                           |               |                 |
| <b>Resultado do Período</b>               | <b>46</b>     | <b>801</b>      |
|                                           |               |                 |
| <u>Dividendos</u>                         |               |                 |
| Dividendo Distribuído                     | 44            | 750             |
| Quantidade Média de Cotas - 000           | 53.597        | 53.597          |
| Dividendo Distribuído por Cota - R\$      | 0,813         | 14,00           |
| Dividendo Distribuído / Resultado - %     | 95,0%         | 93,6%           |
|                                           |               |                 |
| <u>Rentabilidade - % <sup>1</sup></u>     |               |                 |
| Dividend Yield - Patrimonial (período)    | 0,13%         | 2,18%           |
| Dividend Yield - Mercado (período)        | 0,21%         | 3,68%           |
|                                           |               |                 |
| Dividend Yield - Patrimonial (anualizado) | 1,53%         | 4,37%           |
| Dividend Yield - Mercado (anualizado)     | 2,60%         | 7,37%           |

(1) Calculada a partir do preço da cota no último dia de cada período.

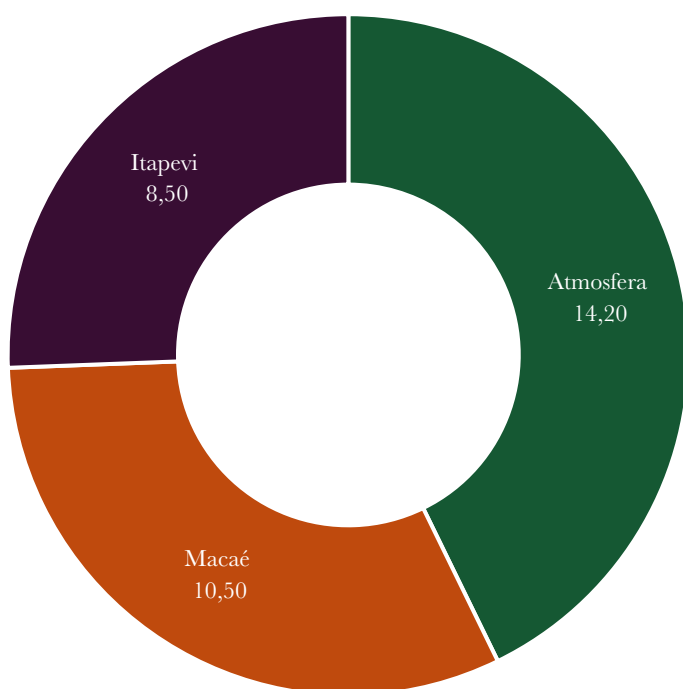
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O FII Caixa Seq Logística Renda possui 3 imóveis no portfólio:

|   | Imóvel    | % CXTL 11 | Locatário | Localização         | Tipo do Imóvel     | Setor do Locatário |
|---|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Atmosfera | 100%      | Atmosfera | Duque de Caxias, RJ | Centro Operacional | Têxtil             |
| 2 | Macaé     | 100%      | n/a       | Macaé, RJ           | Galpão Industrial  | n/a                |
| 3 | Itapevi   | 100%      | n/a       | Itapevi, SP         | Galpão Industrial  | n/a                |

O gráfico abaixo demonstra a composição do portfólio pelo valor de avaliação de cada ativo (em R\$mm):



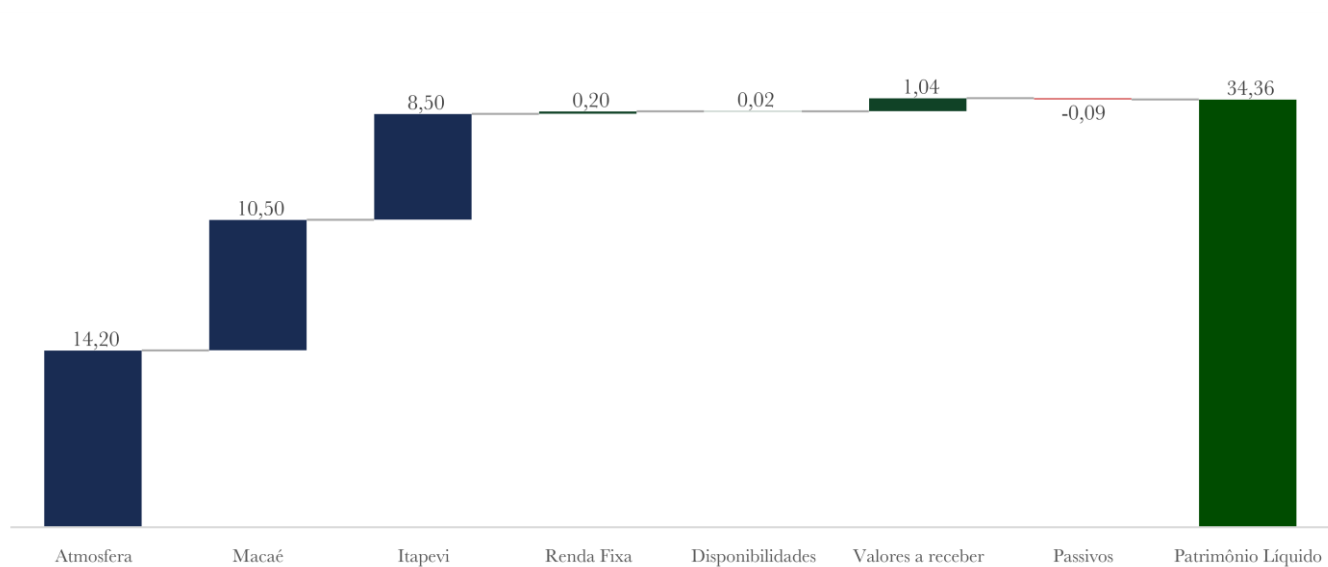
### CTLX 11

- ▶ 39% da ABL ocupada
- ▶ 3 imóveis
- ▶ R\$ 33,2 milhões de valor de ativos
- ▶ 19,5 mil m<sup>2</sup> de ABL
- ▶ Aluguel Atmosfera de R\$20,10/m<sup>2</sup>

*Obs: valores proporcionais à participação do Fundo*

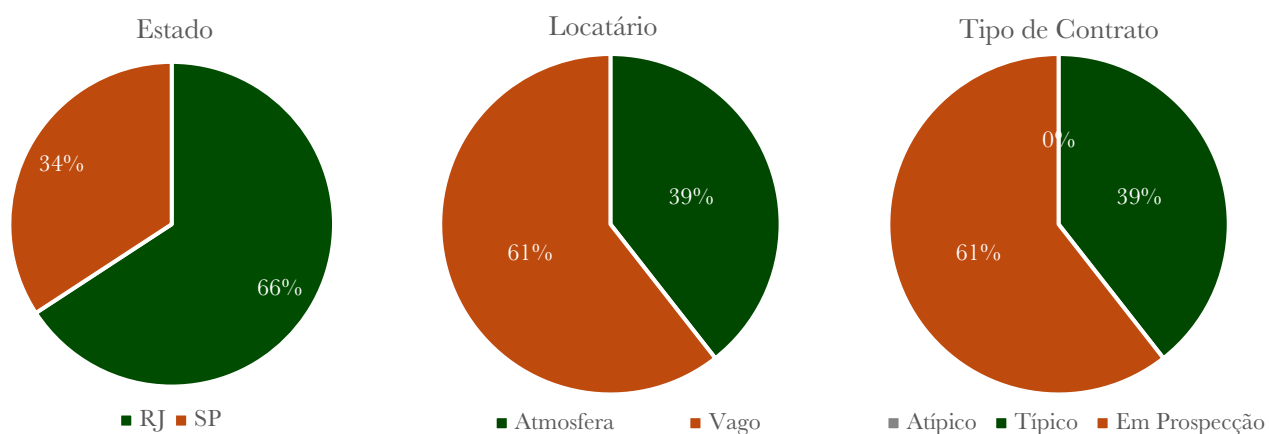
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International

O gráfico abaixo apresenta a composição do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):

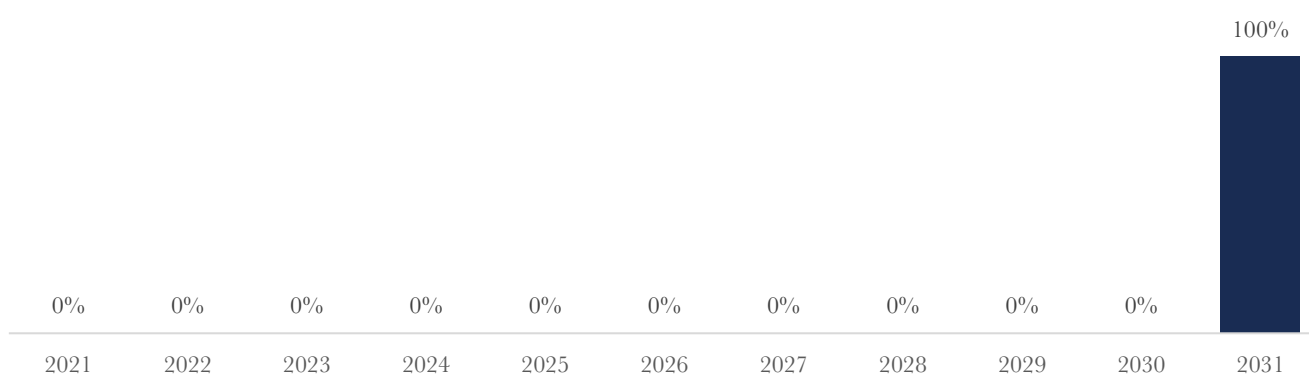


Fonte: Caixa

Os gráficos abaixo demonstram a distribuição atual da ABL Própria do Fundo por:



O gráfico abaixo apresenta o cronograma de vencimento dos contratos de locação vigentes:



## MAPA DOS ATIVOS



|   | Imóvel    | Locatário | Localização         | ABL (m²) | Ocupação | Aluguel Atual | Vencimento | Avaliação¹  |
|---|-----------|-----------|---------------------|----------|----------|---------------|------------|-------------|
| 1 | Atmosfera | Atmosfera | Duque de Caxias, RJ | 7.671    | 100%     | R\$ 154 mil   | Dez-31     | R\$ 14,2 mm |
| 2 | Macaé     | n/a       | Macaé, RJ           | 5.129    | 0%       | n/a           | n/a        | R\$ 10,4 mm |
| 3 | Itapevi   | n/a       | Itapevi, SP         | 6.656    | 0%       | n/a           | n/a        | R\$ 8,5 mm  |

(1) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International



## 1. ATMOSFERA

Localizado em Duque de Caxias, Rio de Janeiro, próximo à BR040. Região com mercado imobiliário logístico intenso, quando comparado a outras praças no estado do Rio de Janeiro. Imóvel locado para a Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis desde dezembro de 2012, com contrato aditado em fevereiro de 2021 para ampliação do prazo para dezembro de 2031.

|                         |                                     |                    |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Dados do Empreendimento | Localização                         | Duque de Caxias/RJ |
|                         | Setor do locatário                  | Têxtil             |
|                         | ABL                                 | 7.671 m²           |
|                         | Tipo do imóvel                      | Centro Operacional |
|                         | % da ABL do Fundo                   | 39%                |
|                         | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>     | R\$14,2 mm         |
| Contrato de Locação     | Locatário                           | Atmosfera          |
|                         | Tipo do contrato atual              | Típico             |
|                         | Vencimento                          | dezembro-31        |
|                         | Índice de reajuste                  | IPCA               |
|                         | Aluguel atual                       | R\$ 154.215,50     |
|                         | Garantia                            | Seguro Fiança      |
| Performance             | Ocupação                            | 100%               |
|                         | Atraso de aluguel (1 - 89 dias)     | -                  |
|                         | Inadimplência de aluguel (>90 dias) | -                  |

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de out-2020



## 2. MACAÉ/RJ

Galpão industrial localizado no Vale Encantado na cidade de Macaé/RJ, com aproximadamente 5mil metros quadrados de ABL, em um terreno de 20mil metros quadrados.

|                         |                                     |                   |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Dados do Empreendimento | Localização                         | Macaé/RJ          |
|                         | Setor do locatário                  |                   |
|                         | ABL                                 | 5.129 m²          |
|                         | Tipo do imóvel                      | Galpão Industrial |
|                         | % da ABL do Fundo                   | 26%               |
| Contrato de Locação     | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>     | R\$10,5 mm        |
|                         | Locatário                           |                   |
|                         | Tipo do contrato atual              |                   |
|                         | Vencimento                          |                   |
|                         | Índice de reajuste                  |                   |
| Performance             | Aluguel atual                       |                   |
|                         | Garantia                            |                   |
|                         | Ocupação                            | 0%                |
|                         | Atraso de aluguel (1 - 89 dias)     | -                 |
|                         | Inadimplência de aluguel (>90 dias) | -                 |

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de out-2020



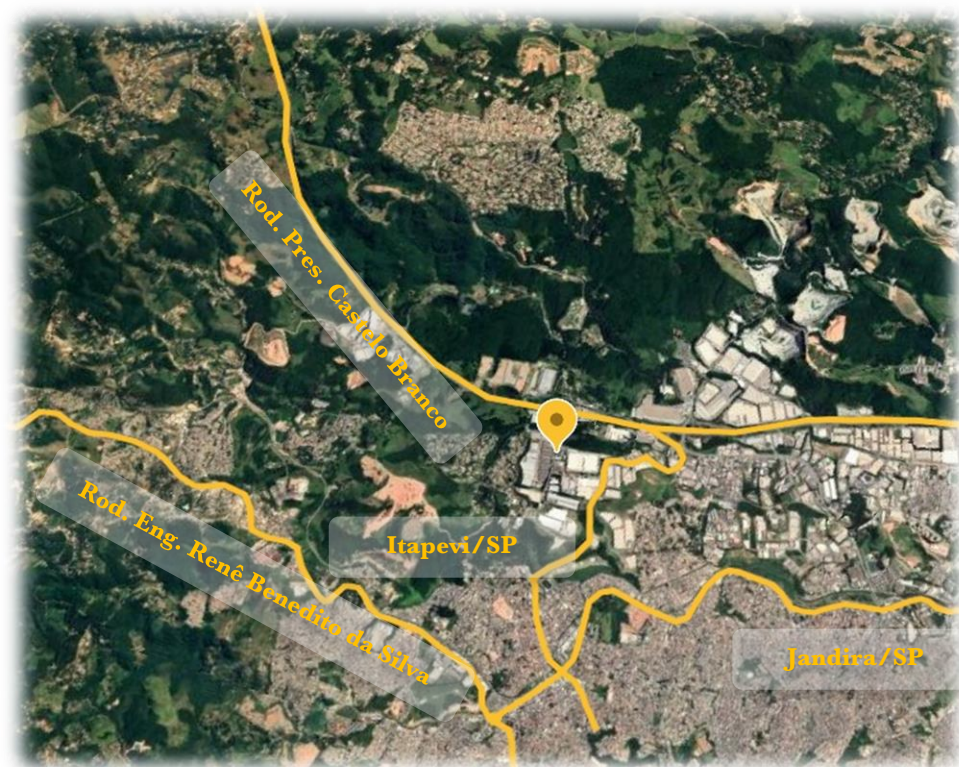


### 3. ITAPEVI/SP

Galpão industrial localizado na cidade de Itapevi/SP, próximo à Rodovia Castelo Branco, com aproximadamente 6,6mil metros quadrados de ABL, em um terreno de 16mil metros quadrados.

|                         |                                     |                   |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Dados do Empreendimento | Localização                         | Itapevi/SP        |
|                         | Setor do locatário                  |                   |
|                         | ABL                                 | 6.656 m²          |
|                         | Tipo do imóvel                      | Galpão Industrial |
|                         | % da ABL do Fundo                   | 34%               |
| Contrato de Locação     | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>     | R\$8,5 mm         |
|                         | Locatário                           |                   |
|                         | Tipo do contrato atual              |                   |
|                         | Vencimento                          |                   |
|                         | Índice de reajuste                  |                   |
| Performance             | Aluguel atual                       |                   |
|                         | Garantia                            |                   |
|                         | Ocupação                            | 0%                |
|                         | Atraso de aluguel (1 - 89 dias)     | -                 |
|                         | Inadimplência de aluguel (>90 dias) | -                 |

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de dez-2020



# GLOSSÁRIO

## PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

ABL | Área Bruta Locável – Soma das áreas úteis, disponíveis para locação

ABL Próprio – ABL de propriedade do Fundo (proporcional à participação do Fundo em cada ativo)

Aluguel Mínimo – Aluguel mínimo de um contrato de locação

Aluguel percentual ou aluguel complementar – Diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel calculado pelo percentual da receita do locatário

CAGR | *Compound Average Growth Rate* – Crescimento médio em um dado período

NOI | *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido – Resultado do Fundo após dedução das despesas

WAULT | *Weighted Average Unexpired Lease Term* – Prazo médio ponderado de vencimento dos contratos de locação

Yield | Rentabilidade – Valor dos dividendos por cota dividido pelo valor da cota

YTD | *Year To Date* – Resultado acumulado desde o início do ano

## CONTATOS

Caixa Econômica Federal

[geafi01@caixa.gov.br](mailto:geafi01@caixa.gov.br)

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

[ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

Este relatório foi elaborado pela Sequóia Fundos de Investimentos Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador ou gestor do Fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo.