



# FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário  
Abril de 2025

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

**CAIXA**

SEQUOIA PROPERTIES

# SUMÁRIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Resumo do Mês.....                           | 3  |
| Resumo do FII Caixa Seq Logística Renda..... | 4  |
| Demonstração de Resultados do Fundo .....    | 5  |
| Portfólio do Fundo.....                      | 6  |
| Mapa dos Ativos .....                        | 8  |
| Glossário .....                              | 10 |
| Contatos .....                               | 10 |

# RESUMO DO MÊS

## DESTAQUES

FUNDO

Receita do Fundo permanece estável, tendo seu único ativo 100% locado.

ATIVOS

O Imóvel locado para a Atmosfera continua adimplente e contrato com vencimento em dezembro de 2031.

DIVIDENDOS

No dia 15/maio/2025 o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$ 96.914,83** em dividendos - **R\$ 1,8082 por cota** - para detentores de cotas no dia 30/abril/2025.

## CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

O Brasil, diante da persistência das tensões comerciais entre Estados Unidos e China, segue exposto a impactos indiretos relevantes, especialmente em setores industriais integrados às cadeias globais de suprimento. A expectativa de desaceleração do comércio internacional já começa a afetar as projeções de demanda externa, enquanto o agronegócio pode se beneficiar do redirecionamento da demanda asiática por alimentos e commodities, embora os efeitos líquidos desse realinhamento comercial ainda sejam incertos.

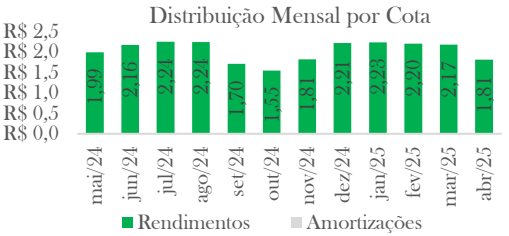
No campo externo, a balança comercial manteve superávit de US\$ 17,7 bilhões até abril, com queda de 34,2% frente ao mesmo período de 2024, refletindo sinais de desaceleração. A taxa de câmbio superou R\$ 5,90 por dólar em abril, pressionada pelo fluxo negativo de capitais e juros elevados nos EUA, contribuindo para o aumento das expectativas inflacionárias. Nesse cenário, o Banco Central elevou a Selic para 14,75% ao ano em maio, maior nível em 19 anos, reforçando o viés contracionista da política monetária. A decisão visa conter os efeitos inerciais de uma inflação ainda acima da meta, preservar a ancoragem das expectativas e manter a estabilidade de preços diante de um ambiente externo adverso e de um quadro fiscal doméstico ainda frágil.

Do ponto de vista inflacionário, os principais índices seguem pressionados. O IPCA subiu 0,43% em abril, acumulando alta de 5,53% em 12 meses, com destaque para alimentação e saúde. No segmento de construção, o INCC-DI avançou 0,52% no mês e 7,54% em 12 meses, enquanto o IGP-M subiu 0,24% em abril, acumulando alta de 8,50% em um ano, impulsionado por commodities.

Nos mercados financeiros, o Ibovespa encerrou abril aos 135.067 pontos, com alta de 3,69% no mês, impulsionado pela entrada de capital estrangeiro e pela recuperação de ativos ligados ao setor financeiro, apesar da volatilidade decorrente das tensões comerciais globais. O IFIX, por sua vez, avançou 3,01%, atingindo 3.412 pontos, o maior patamar desde o início da série histórica, favorecido pelo anúncio de dividendos de mais de 150 fundos imobiliários e pela expectativa de estabilização da taxa Selic.

Em linha, a cota de mercado do CXTL11 encerrou abril em R\$ 229,19, com avanço de 3,8% no mês e desconto de 44,9% em relação ao valor da cota patrimonial. As receitas do Fundo permanecem estáveis, com seu único imóvel, localizado em Duque de Caxias/RJ, locado para a Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis. Os recursos do Fundo atualmente não alocados em ativos imobiliários totalizam R\$ 630.016,17 no fechamento do mês.

No dia 15 de maio de 2025 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 96.914,83 em dividendos (referentes ao resultado de abril) - o equivalente a R\$ 1,8082 por cota - para os detentores de cotas no dia 30 de abril de 2025, conforme comunicado ao mercado realizado pela administradora e gestora do Fundo ([link](#)). Com isso, a rentabilidade acumulada do Fundo nos últimos doze meses é de 10,61%, considerando cota de mercado no fechamento de abril de 2025.



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, Consultor Imobiliário  
**FALE COM O RI**  
[geafi06@caixa.gov.br](mailto:geafi06@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\$ 205.036,68 a.a.  
Mínimo mensal: R\$37.423,76

**Taxa de Consultoria<sup>4</sup>**  
0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido  
Mínimo mensal<sup>5</sup>: R\$31.404,00

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>**  
R\$ 22.275.664,36

**Patrimônio Líquido por Cota<sup>1</sup>**  
R\$ 415,61

**R\$ 1,8082**

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 30 de abril de 2025

**0,79%**

*Yield<sup>2</sup>*  
*Amortização + Rendimentos*

**R\$ 229,19**

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

**650**

Número de cotistas<sup>1</sup>

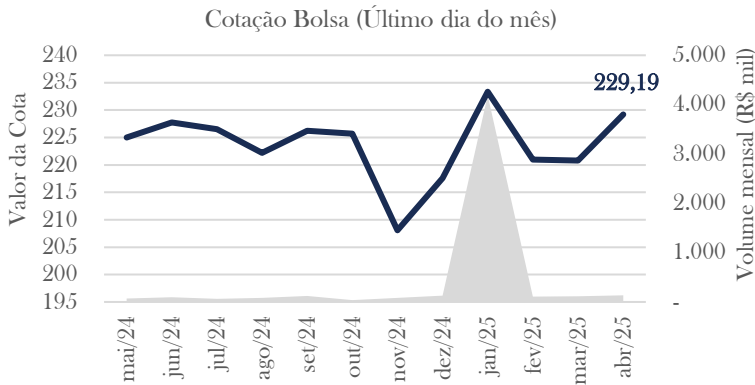
## TESE DE INVESTIMENTOS

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) *Yield* equivale ao valor dos rendimentos e amortização por cota dividido pelo valor da cota de mercado 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). (5) A partir de outubro de 2023, redução de 20%, saindo de R\$37.423,76 para R\$30.000,00.

# 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.

| em R\$000, exceto quando indicado                                | mai/24      | jun/24      | jul/24      | ago/24      | set/24      | out/24       | nov/24      | dez/24      | jan/25      | fev/25      | mar/25      | abr/25       | UDM          |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Demonstração de Resultado</b>                                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |              |              |
| Receitas Imobiliárias / Dividendos                               | 189         | 189         | 189         | 189         | 189         | 189          | 189         | 189         | 199         | 199         | 199         | 199          | 2.309        |
| Receitas Financeiras                                             | 4           | 5           | 6           | 6           | 5           | 5            | 4           | 4           | 5           | 5           | 5           | 6            | 61           |
| <b>Receitas Totais</b>                                           | <b>194</b>  | <b>194</b>  | <b>195</b>  | <b>195</b>  | <b>195</b>  | <b>195</b>   | <b>193</b>  | <b>194</b>  | <b>204</b>  | <b>204</b>  | <b>204</b>  | <b>204</b>   | <b>2.370</b> |
| Despesas Operacionais                                            | (81)        | (72)        | (69)        | (69)        | (99)        | (107)        | (91)        | (69)        | (78)        | (80)        | (81)        | (102)        | (998)        |
| Despesas Financeiras                                             | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -            |
| <b>Despesas Totais</b>                                           | <b>(81)</b> | <b>(72)</b> | <b>(69)</b> | <b>(69)</b> | <b>(99)</b> | <b>(107)</b> | <b>(91)</b> | <b>(69)</b> | <b>(78)</b> | <b>(80)</b> | <b>(81)</b> | <b>(102)</b> | <b>(998)</b> |
| <b>Resultado do Período</b>                                      | <b>112</b>  | <b>122</b>  | <b>127</b>  | <b>126</b>  | <b>96</b>   | <b>87</b>    | <b>102</b>  | <b>125</b>  | <b>126</b>  | <b>124</b>  | <b>123</b>  | <b>102</b>   | <b>1.372</b> |
| <b>Dividendos</b>                                                |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |              |              |
| Dividendo Distribuído                                            | 107         | 116         | 120         | 120         | 91          | 83           | 97          | 119         | 119         | 118         | 116         | 97           | 1.303        |
| Quantidade Média de Cotas - 000                                  | 53.597      | 53.597      | 53.597      | 53.597      | 53.597      | 53.597       | 53.597      | 53.597      | 53.597      | 53.597      | 53.597      | 53.597       | 53.597       |
| Dividendo Distribuído por Cota - R\$                             | 1,991       | 2,164       | 2,245       | 2,236       | 1,704       | 1,546        | 1,814       | 2,214       | 2,227       | 2,198       | 2,173       | 1,808        | 24,319       |
| Dividendo Distribuído / Resultado - %                            | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%        | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%       | 95,0%        | 95,0%        |
| <b>Rentabilidade - % <sup>1</sup></b>                            |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |              |              |
| Dividend Yield - Patrimonial (período)                           | 0,50%       | 0,54%       | 0,56%       | 0,56%       | 0,43%       | 0,39%        | 0,45%       | 0,54%       | 0,55%       | 0,53%       | 0,52%       | 0,44%        | 5,85%        |
| Dividend Yield - Mercado (período)                               | 0,88%       | 0,95%       | 0,99%       | 1,01%       | 0,75%       | 0,69%        | 0,87%       | 1,02%       | 0,95%       | 0,99%       | 0,98%       | 0,79%        | 10,61%       |
| Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)                        | 6,16%       | 6,71%       | 6,97%       | 6,94%       | 5,24%       | 4,75%        | 5,59%       | 6,73%       | 6,79%       | 6,55%       | 6,47%       | 5,35%        | 6,19%        |
| Dividend Yield - Mercado (anualizado)                            | 11,15%      | 12,02%      | 12,56%      | 12,76%      | 9,42%       | 8,54%        | 10,98%      | 12,92%      | 12,07%      | 12,61%      | 12,47%      | 9,89%        | 11,45%       |
| <b>Venda de Ativos</b>                                           |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |              |              |
| Receita Venda Imóvel Itapevi/SP                                  | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -            |
| Valor Amortizado                                                 | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -            |
| Amortização por Cota - R\$                                       | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -            |
| <b>Total Distribuição (Rendimento + Amortização)</b>             | <b>107</b>  | <b>116</b>  | <b>120</b>  | <b>120</b>  | <b>91</b>   | <b>83</b>    | <b>97</b>   | <b>119</b>  | <b>119</b>  | <b>118</b>  | <b>116</b>  | <b>97</b>    | <b>1.303</b> |
| Total Distribuído por Cota - R\$                                 | 1,9905      | 2,1643      | 2,2449      | 2,2359      | 1,7036      | 1,5459       | 1,8139      | 2,2137      | 2,2270      | 2,1978      | 2,1732      | 1,8082       | 24,32        |
| <b>Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % <sup>1</sup></b> |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |              |              |
| Yield - Patrimonial (período)                                    | 0,50%       | 0,54%       | 0,56%       | 0,56%       | 0,43%       | 0,39%        | 0,45%       | 0,54%       | 0,55%       | 0,53%       | 0,52%       | 0,44%        | 5,85%        |
| Yield - Mercado (período)                                        | 0,88%       | 0,95%       | 0,99%       | 1,01%       | 0,75%       | 0,69%        | 0,87%       | 1,02%       | 0,95%       | 0,99%       | 0,98%       | 0,79%        | 10,61%       |

(1) Anualização considera a rentabilidade média dos meses incorridos nos últimos doze meses (UDM).

(2) Primeira parcela depositada em juízo, como garantia de uma ação referente ao próprio imóvel

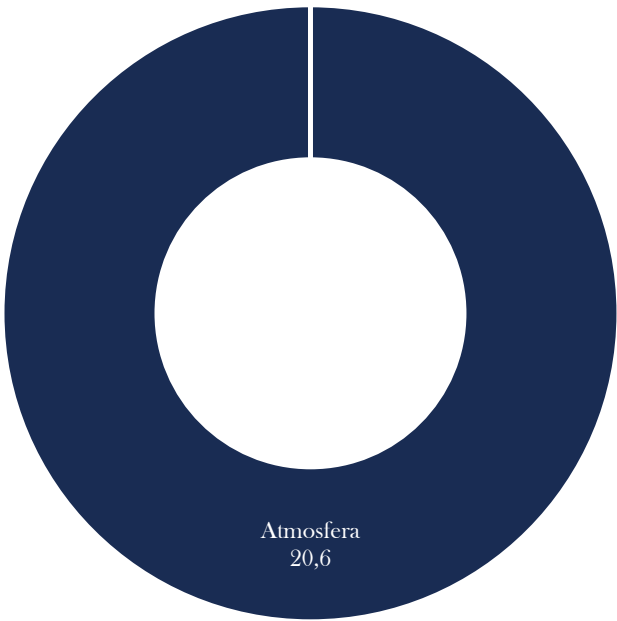
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O FII Caixa Seq Logística Renda possui 1 imóvel no portfólio:

|   | Imóvel    | % CXTL 11 | Locatário | Localização         | Tipo do Imóvel     | Setor do Locatário |
|---|-----------|-----------|-----------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Atmosfera | 100%      | Atmosfera | Duque de Caxias, RJ | Centro Operacional | Têxtil             |

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



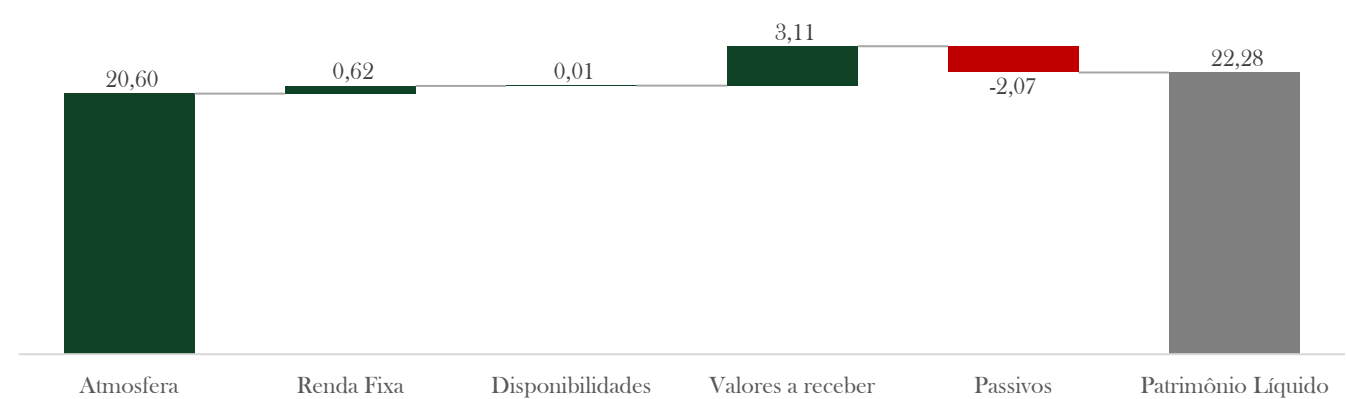
### CXTL 11

- ▶ 100% da ABL ocupada
- ▶ 1 imóvel
- ▶ R\$ 20,6 milhões de valor de ativo
- ▶ 7,7 mil m² de ABL
- ▶ Aluguel Atmosfera de R\$25,88/m²

*Obs: valores proporcionais à participação do Fundo*

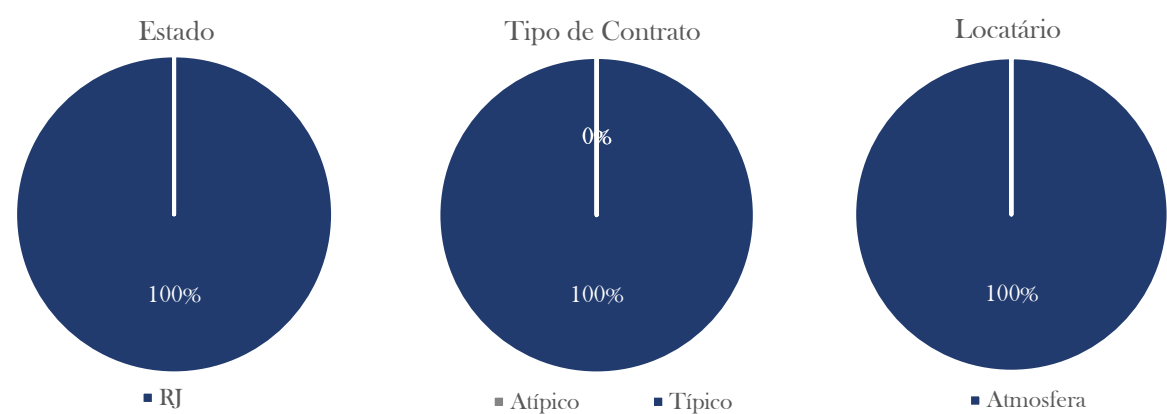
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2024

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<br>(m²) | Ocupação | Aluguel Atual | Vencimento | Avaliação¹  |
|---|-----------|-----------|---------------------|-------------|----------|---------------|------------|-------------|
| 1 | Atmosfera | Atmosfera | Duque de Caxias, RJ | 7.671       | 100%     | R\$ 199 mil   | Dez-31     | R\$ 20,6 mm |

(1) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2024



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 com 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               | 100%               |
|                         | Avaliação do Ativo <sup>1</sup> | R\$20,6 mm         |
| Contrato de Locação     | Locatário                       | Atmosfera          |
|                         | Tipo do contrato atual          | Típico             |
|                         | Vencimento                      | dezembro-31        |
|                         | Índice de reajuste              | IPCA               |
|                         | Aluguel atual                   | R\$ 198.549        |
| Performance             | Garantia                        | Seguro Fiança      |
|                         | Ocupação                        | 100%               |
|                         | Atraso de aluguel (1 - 89 dias) | -                  |
|                         | Inadimplência de aluguel (>90 - | -                  |



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de 2024



# 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

UDM | Últimos Doze Meses

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

[geafi06@caixa.gov.br](mailto:geafi06@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 Desenvolvimento Imobiliário S.A., 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.