

FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Abril de 2023

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	3
Resumo do FII Caixa Seq Logística Renda	4
Demonstração de Resultados do Fundo	5
Portfólio do Fundo.....	6
Glossário	10
Contatos	10

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



Pagamento da 9ª e 10ª parcelas de aquisição do imóvel de Itapevi/SP.



ATIVOS

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



DIVIDENDOS

No dia **15/mai/2023** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$1.714.906** em dividendos – o equivalente a **R\$31,996 por cota** – para detentores de cotas no dia 28/abr/2023.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

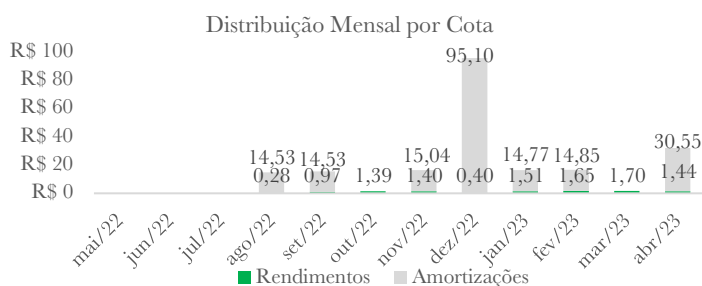
Prezados Investidores,

Em abril, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM), manteve de forma unânime, a taxa básica de juros em 13,75%a.a. Em comunicado, o comitê enfatiza que seguirá vigilante, avaliando se a estratégia de manutenção de taxa básica de juros elevada por mais tempo será capaz de garantir a convergência da inflação à meta. Foi sinalizado pela primeira vez que a apresentação da proposta do novo arcabouço fiscal foi responsável por reduzir parte da incerteza advinda da política fiscal, entretanto a conjuntura segue particularmente incerta, sobretudo no que diz respeito ao desenho final do arcabouço a ser aprovado no Congresso Nacional.

O IPCA do mês de abril, divulgado pelo IBGE, registrou inflação de 0,61% no mês, e o IFIX, índice de referência dos fundos de investimento imobiliários, fechou o mês com alta de 3,52%, impulsionado pelos fundos de tijolo, que tiveram valorização frente à sinalização do fechamento da curva de juros no segundo semestre de 2023. O valor da cota de mercado do CXTL11 fechou o mês de abril em R\$ 370,00, com redução de -10,6% se comparado a março e com desconto de 15,2% em relação ao valor patrimonial.

As receitas do Fundo continuam estáveis, tendo seu único imóvel em Duque de Caxias/RJ locado para a Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis. Os recursos atuais do Fundo, não alocados em ativos imobiliários, totalizam o valor de R\$ 1.933.357,25 no fechamento do mês e estavam aplicados em títulos do governo.

No dia 15 de maio de 2023 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 1.714.906 em dividendos (referentes ao resultado de abril) – o equivalente a R\$31,9963 por cota – para os detentores de cotas no dia 28 de abril de 2023, conforme comunicado ao mercado realizado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora e gestora do Fundo ([link](#)). Com isso, a rentabilidade acumulada do Fundo nos últimos doze meses é de 56,79%, considerando cota de mercado no fechamento de abril.



No dia 27 de abril, a administradora comunicou ao mercado ([link](#)) que a compradora do imóvel de propriedade do Fundo localizado em Itapevi/SP quitou a nona parcela do preço de aquisição do Imóvel em 20/04/2023, cujo vencimento original foi em 27/03/2023, acrescida de multa moratória de 2% e juros de mora de 1% a.m. calculados *pro rata die*, além da correção monetária pelo IPCA/IBGE. Ademais, a décima parcela com vencimento em 25/04/2023 foi paga em dia e, em razão do fluxo de recebimentos das duas parcelas, houve impacto na amortização de cotas do Fundo realizada em 15 de maio de 2023.

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

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 Administração³

0,35% a.a. sobre o Patrimônio Líquido + R\$205.036,68 a.a.

Mínimo mensal: R\$37.423,76

Taxa de Consultoria⁴

0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Mínimo mensal: R\$37.423,76

Patrimônio Líquido¹

R\$ 23.394.409

Patrimônio Líquido por Cota¹

R\$ 436,49

R\$ 31,9963

Rendimento e amortização por cota para detentores de cotas no dia 28 de abril de 2023

8,65%

Yield
Amortização + Rendimentos

R\$ 370,00

Valor de mercado das cotas do Fundo¹

644

Número de cotistas¹

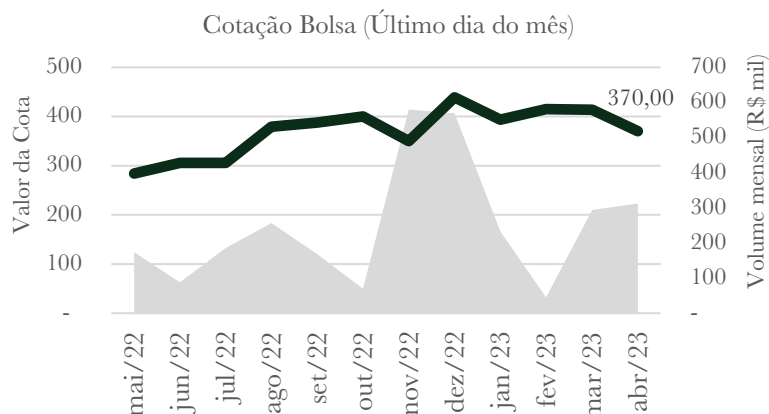
TESE DE INVESTIMENTOS

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 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.

em R\$000, exceto quando indicado	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	171	171	171	171	171	171	171	171	181	181	181	181	2.090
Receitas Financeiras	2	2	3	3	6	5	5	20	21	6	6	5	84
Receitas Totais	172	172	174	174	177	175	176	191	202	186	187	186	2.174
Despesas Operacionais	(195)	(151)	(185)	(147)	(122)	(97)	(97)	(168)	(117)	(93)	(91)	(104)	(1.568)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(195)	(151)	(185)	(147)	(122)	(97)	(97)	(168)	(117)	(93)	(91)	(104)	(1.568)
Resultado do Período	(23)	22	(11)	27	55	78	79	23	85	93	96	82	606
Dividendos													
Dividendo Distribuído	-	-	-	15	52	74	75	22	81	89	91	77	576
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\$	-	-	-	0,280	0,974	1,387	1,396	0,402	1,512	1,654	1,700	1,445	10,748
Dividendo Distribuído / Resultado - %	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,1%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,14%	0,20%	0,20%	0,08%	0,32%	0,36%	0,36%	0,33%	2,46%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,25%	0,35%	0,40%	0,09%	0,38%	0,40%	0,41%	0,39%	2,90%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	0,00%	0,00%	0,00%	0,77%	1,75%	2,40%	2,47%	0,99%	3,88%	4,35%	4,46%	4,04%	1,72%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	0,00%	0,00%	0,00%	0,89%	3,05%	4,24%	4,89%	1,10%	4,71%	4,89%	5,04%	4,79%	2,35%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	1.500 ²	779	779	-	806	5.097	792	796	-	1.637	12.186
Valor Amortizado	-	-	-	779	779	-	806	5.097	792	796	-	1.637	10.686
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	14,5	14,5	-	15,0	95,1	14,8	14,8	-	30,6	199,4
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	-	-	-	794	831	74	881	5.119	873	884	91	1.715	11.262
Total Distribuído por Cota - R\$	-	-	-	14,8	15,5	1,4	16,4	95,5	16,3	16,5	1,7	32,0	210,1
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,00%	0,00%	0,00%	3,39%	2,31%	0,20%	2,39%	19,51%	3,42%	3,55%	0,36%	7,33%	48,14%
Yield - Mercado (período)	0,00%	0,00%	0,00%	3,90%	4,00%	0,35%	4,70%	21,75%	4,14%	3,98%	0,41%	8,65%	56,79%

(1) Anualização considera o *Dividend Yield* médio dos meses incorridos nos últimos doze meses (UDM).

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

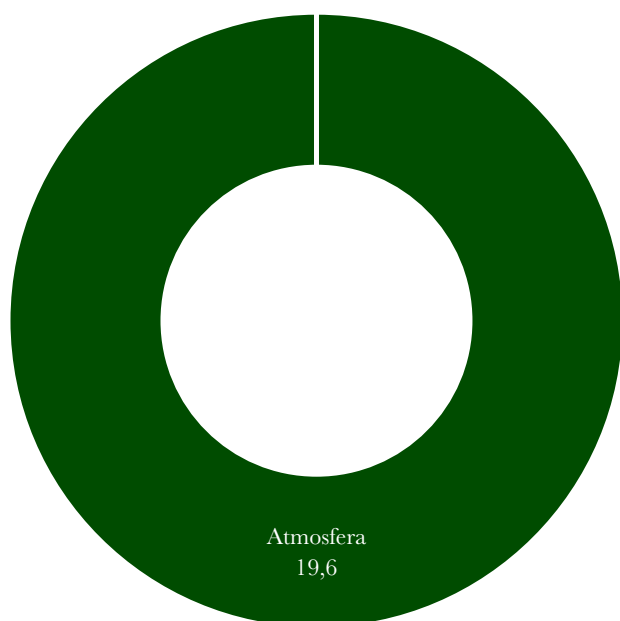
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



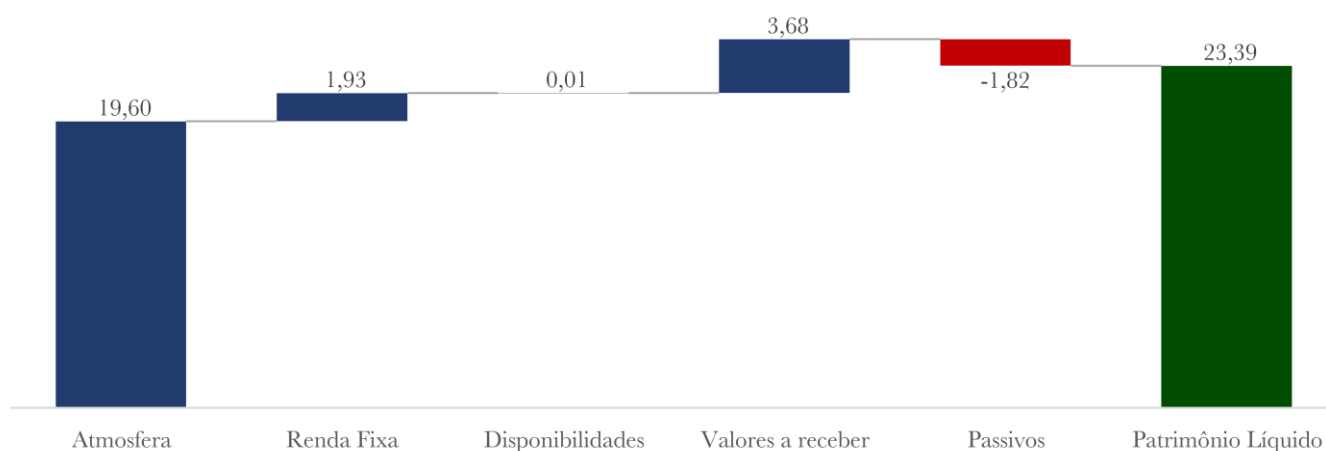
CXTL 11

- ▶ 100% da ABL ocupada
- ▶ 1 imóvel
- ▶ R\$ 19,6 milhões de valor de ativo
- ▶ 7,7 mil m² de ABL
- ▶ Aluguel Atmosfera de R\$23,57/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

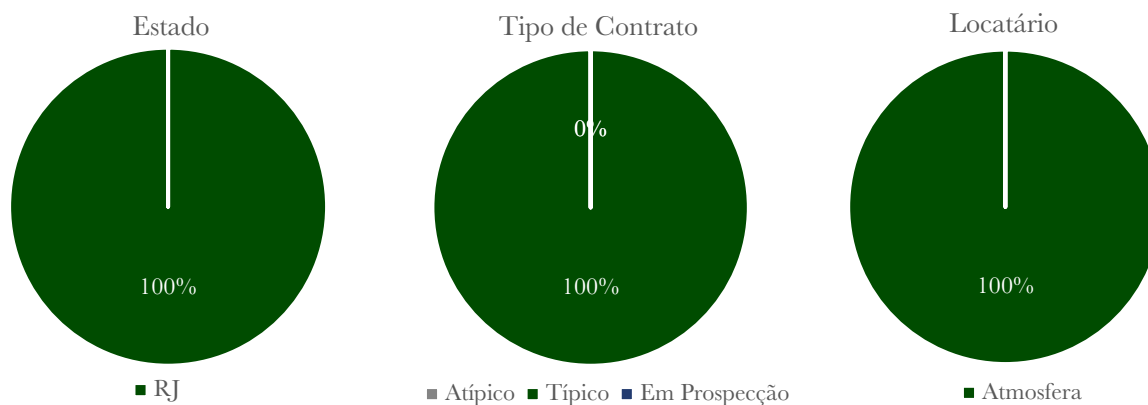
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2022

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

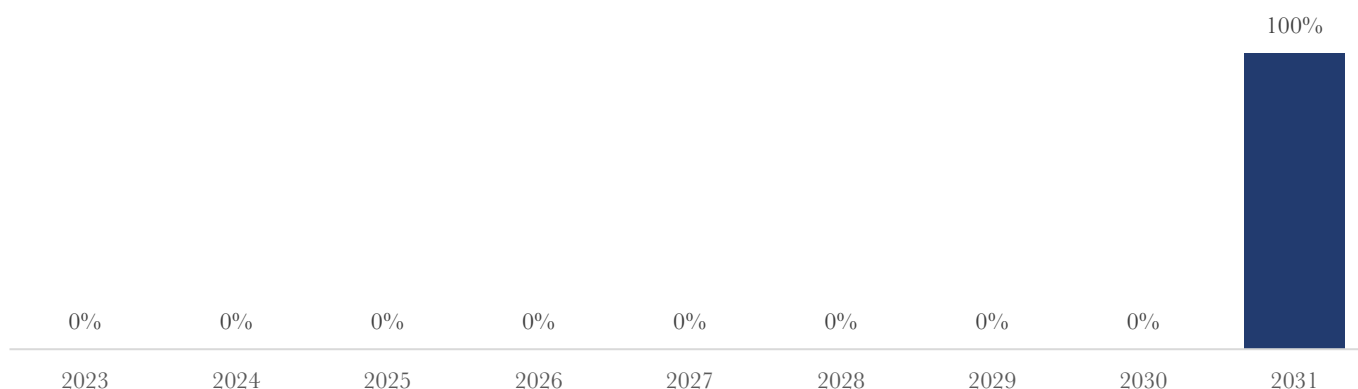


Fonte: Caixa

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 (m ²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação ¹
1	Atmosfera	Atmosfera	Duque de Caxias, RJ	7.671	100%	R\$ 180 mil	Dez-31	R\$ 19.6 mm

(1) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2022

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 m ²
	Tipo do imóvel	Centro Operacional
	% da ABL do Fundo	60%
Avaliação do Ativo ¹	R\$19,6 mm	
Contrato de Locação	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$ 180.852,53
Garantia	Seguro Fiança	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 c -	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de 2022



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

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

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.