



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Abril de 2026

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	3
Resumo do FII Caixa Seq Logística Renda.....	5
Demonstração de Resultados do Fundo.....	6
Portfólio do Fundo.....	7
Mapa dos Ativos.....	9
Glossário.....	11
Contatos.....	11

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/26** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$ 18.849,63** em dividendos – **R\$ 0,3517 por cota** – para detentores de cotas no dia **30/abril/26**.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

No Brasil, o cenário macroeconômico de abril seguiu combinando inflação ainda acima do centro da meta, política monetária em processo gradual de flexibilização e quadro fiscal que permanece como principal vetor de atenção dos mercados. A inflação medida pelo IPCA registrou alta de 0,67% em abril de 2026, desacelerando em relação ao 0,88% de março. No acumulado de 12 meses, o índice ficou em 4,39%, acima dos 4,14% observados no período imediatamente anterior, com os grupos Alimentação e Bebidas e Saúde e Cuidados Pessoais respondendo por aproximadamente 67% do resultado do mês. O dado, embora mostre desaceleração pontual, mantém a inflação acumulada acima do centro da meta de 3,0%, ainda que dentro do intervalo de tolerância de 1,5% a 4,5%.

No âmbito da política monetária, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual na reunião de 29 de abril, levando a taxa para 14,50% a.a., de forma unânime. Foi o segundo corte consecutivo no ciclo atual. O comitê, no entanto, não indicou trajetória para as próximas decisões, sinalizando cautela e condicionando os próximos passos à evolução do conflito no Oriente Médio e seus efeitos sobre preços. O Boletim Focus mais recente projeta Selic em 13,25% ao final de 2026, com estimativas mais sensíveis já convergindo para 13,50%.

No campo fiscal, o tema segue como principal vetor de atenção. O mercado projeta déficit primário do setor público consolidado de 0,50% do PIB para 2026, acima da meta do governo central de superávit de 0,25% do PIB. A percepção de risco fiscal segue como variável determinante para a formação da curva de juros doméstica, influenciando diretamente o custo de capital e a precificação de ativos.

No mercado financeiro, abril foi um mês de dois momentos muito distintos para o Ibovespa. O índice flertou com a marca simbólica de 200 mil pontos na primeira quinzena, impulsionado pela entrada de capital estrangeiro favorecida pelo enfraquecimento do dólar e pela migração de recursos para mercados emergentes. A partir de meados do mês, no entanto, a escalada das tensões no Oriente Médio e a revisão das expectativas de inflação e juros globais reverteram o humor dos mercados, levando o índice a devolver os ganhos acumulados. O Ibovespa encerrou abril praticamente estável, aos 187.317 pontos, com variação marginal negativa de 0,08% no mês.

O IFIX encerrou abril aos 3.929,91 pontos, com alta de 1,53%, recuperando a queda de 1,06% registrada em março. Os fundos de papel seguem se destacando no período, sustentados pelo patamar ainda elevado da Selic e pela perspectiva de uma taxa terminal acima do inicialmente esperado para 2026. Os fundos de tijolo, por sua vez, apresentam efeitos mistos no curto prazo, pressionados pela abertura da curva de juros e pelo ritmo mais gradual do ciclo de cortes, o que eleva o custo de capital e mantém pressão sobre a precificação dos ativos reais.

O CXTL11 acompanhou a trajetória observada no mercado de FIIs ao longo de abril, encerrando o mês cotado a R\$354,99, com valorização de 3,80% no período. Com isso, o Fundo segue negociado com desconto de 13,0% 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 Higiene e Higiene de Têxteis. Os recursos do Fundo atualmente não alocados em ativos imobiliários totalizam R\$ 699.290,81 no fechamento do mês.

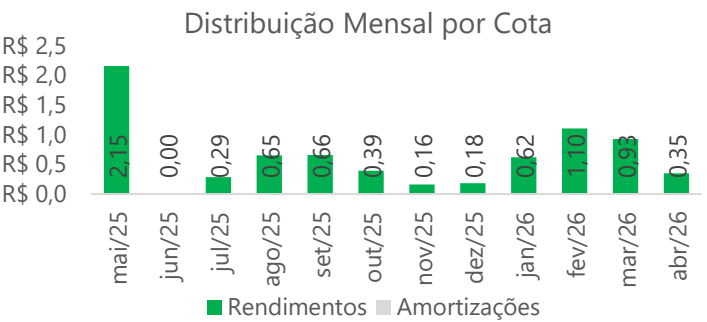
No dia 30 de junho de 2025, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA SEQ Logística Renda, comunicou ao mercado em geral que o Fundo contratou serviços de engenharia para realização de reforma do telhado no imóvel de propriedade do Fundo, localizado em Duque de Caxias/RJ, locado para a Atmosfera Gestão e Higiene e Higiene de Têxteis S.A. ([link](#)). O valor total do investimento realizado pelo Fundo é de R\$ 1.446.288,00.

Tendo em vista que o Fundo não possuía recursos suficientes em caixa para fazer frente ao valor total do investimento, o pagamento foi estruturado da seguinte forma: sinal no valor de R\$ 407.886,40, pago em junho com os recursos disponíveis em caixa; e cinco parcelas a serem quitadas mediante antecipação mensal das receitas de aluguéis. Além do sinal de R\$ 407.886,40, foram pagas quatro parcelas mensais de R\$ 227.680,32 cada, o que perfaz R\$ 1.318.607,68 até o momento. A última parcela de R\$127.680,32 não foi paga em novembro de 2025 por estar condicionada à entrega da obra.

A obra permanece em fase avançada de execução. No período, as atividades estiveram concentradas no acompanhamento técnico dos serviços remanescentes, validação das etapas já executadas e alinhamento das frentes necessárias para conclusão do escopo contratado. O saldo remanescente permanece concentrado principalmente no sistema de cobertura (telhado), incluindo vedações e rufos nos pavilhões 6 e 7, além de revisões pontuais de iluminação e adequações decorrentes das etapas finais de obra. A conclusão desses serviços segue sujeita às condições necessárias para sua execução e aos procedimentos de validação técnica inerentes à fase de encerramento da obra.

É importante destacar que a reforma do Imóvel tem como objetivo preservar o patrimônio do Fundo, assegurar condições adequadas de operação para a locatária e atender às exigências legais e regulatórias aplicáveis. O laudo técnico contratado pelo Fundo identificou que os reparos decorrem de um problema estrutural, enquadrando-se como benfeitorias necessárias e, portanto, de responsabilidade do proprietário, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Em função desses investimentos, as distribuições de rendimentos do Fundo seguem impactadas ao longo do período de 12 meses iniciado na competência de junho de 2025.

No dia 15 de maio de 2026 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 18.849,63 em dividendos (referentes ao resultado de abril) – o equivalente a R\$ 0,3517 por cota – para os detentores de cotas no dia 30 de abril de 2026, 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 2,76%, considerando cota de mercado no fechamento de abril de 2026.



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\$40.410,40

Taxa de Consultoria⁴

0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Mínimo mensal⁵: R\$32.607,78

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 21.861.493,28

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 407,89

R\$ 0,3517

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 30 de Abril de 2026

0,10%

Yield²

Amortização + Rendimentos

R\$ 354,99

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

563

Número de cotistas ¹

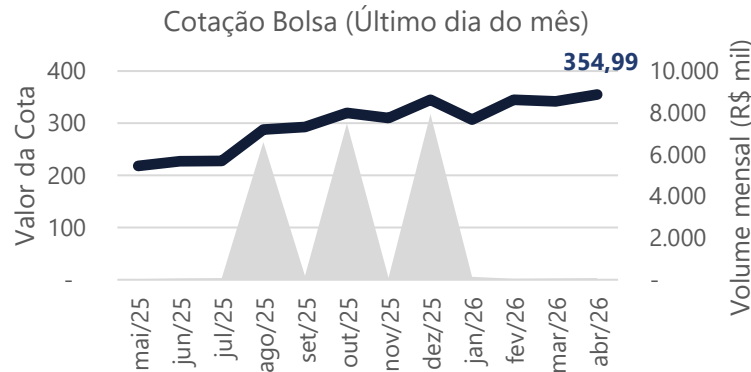
TESE DE INVESTIMENTOS

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/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	199	199	199	199	199	199	199	199	199	216	207	207	2.418
Receitas Financeiras	6	6	4	4	4	5	3	5	5	4	5	6	57
Outras Receitas	-	-	228	228	228	228	-	-	-	-	-	-	911
Receitas Totais	205	204	430	430	430	431	202	203	203	221	213	213	3.385
Despesas Operacionais	(83)	(75)	(81)	(81)	(81)	(96)	(107)	(107)	(84)	(75)	(77)	(108)	(1.053)
Reforma imóvel Duque de Caxias/RJ	-	(408)	(228)	(314)	(314)	(314)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(2.097)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(83)	(483)	(309)	(396)	(395)	(410)	(193)	(193)	(170)	(161)	(163)	(194)	(3.151)
Resultado do Período	122	(278)	121	35	35	21	9	10	33	59	50	19	235
Dividendos													
Dividendo Distribuído	115,47	-	15,33	34,89	35,13	20,95	8,58	9,86	33,05	59,11	49,62	18,85	400,84
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\$	2,1543	-	0,2860	0,6510	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	0,6166	1,1030	0,9258	0,3517	7,479
Dividendo Distribuído / Resultado - %	95,0%	0,0%	12,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	170,8%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,52%	0,00%	0,07%	0,16%	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	0,15%	0,27%	0,22%	0,09%	1,83%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,99%	0,00%	0,13%	0,23%	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	0,20%	0,32%	0,27%	0,10%	2,11%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	6,39%	0,00%	0,86%	1,93%	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	1,80%	3,24%	2,71%	1,04%	1,83%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	12,51%	0,00%	1,52%	2,75%	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	2,44%	3,90%	3,30%	1,20%	2,76%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	115	-	15	35	35	21	9	10	33	59	50	19	401
Total Distribuído por Cota - R\$	2,1543	-	0,2860	0,6510	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	0,6166	1,1030	0,9258	0,3517	7,48
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,52%	0,00%	0,07%	0,16%	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	0,15%	0,27%	0,22%	0,09%	1,83%
Yield - Mercado (período)	0,99%	0,00%	0,13%	0,23%	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	0,20%	0,32%	0,27%	0,10%	2,11%
Yield - Patrimonial (anualizado)	6,39%	0,00%	0,86%	1,93%	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	1,80%	3,24%	2,71%	1,04%	1,83%
Yield - Mercado (anualizado)	12,51%	0,00%	1,52%	2,75%	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	2,44%	3,90%	3,30%	1,20%	2,76%

(1) Yield anualizado corresponde à transformação do rendimento mensal em taxa equivalente de 12 meses, considerando capitalização composta. Trata-se de indicador informativo, não acumulado e sem garantia de manutenção futura.

Tributação: Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

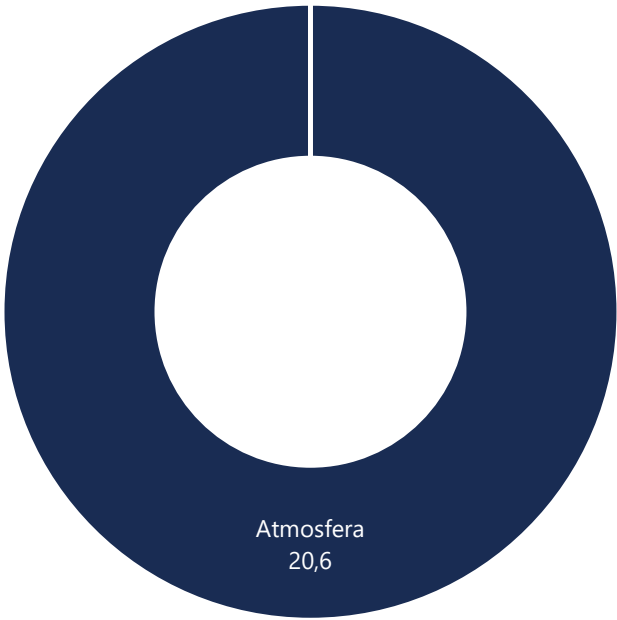
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



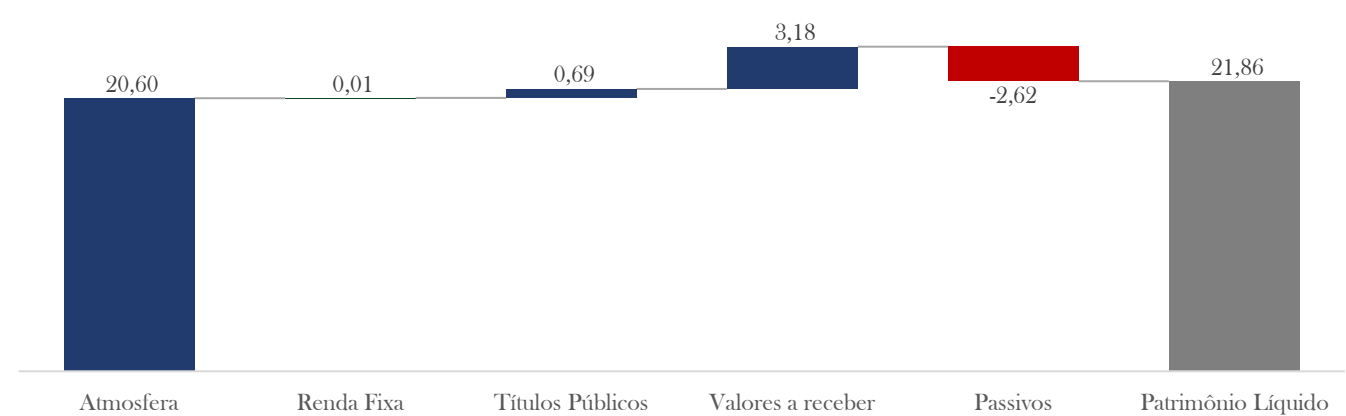
CXTL 11

- (1) 100% da ABL ocupada
- (2) 1 imóvel
- (3) R\$ 20,6 milhões de valor de ativo
- (4) 7,7 mil m² de ABL
- (5) Aluguel Atmosfera de R\$26,94/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

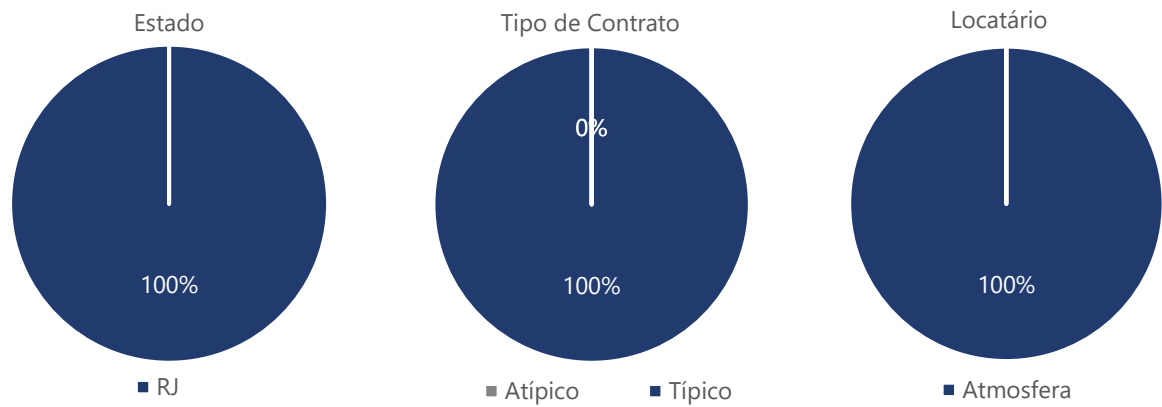
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2025

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

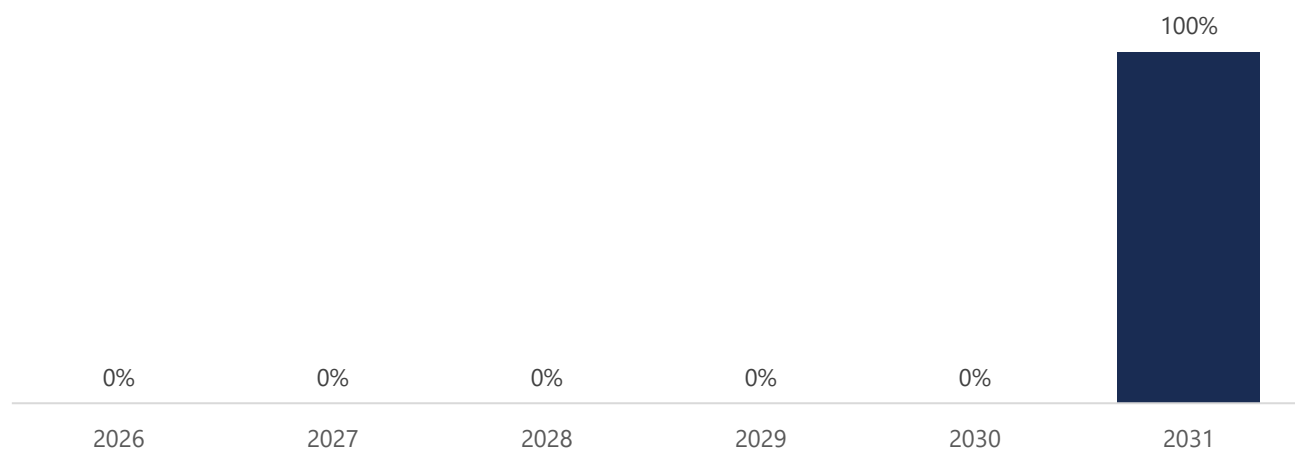


Fonte: Caixa

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\$ 207 mil	Dez-31	R\$ 20,6 mm

(1) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2025

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%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ¹	R\$20,6 mm
	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
Performance	Aluguel atual	R\$ 207.407
	Garantia	Seguro Fiança
	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 2025



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 Flôres – 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.