



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Julho 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	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/agosto/2025** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$ 15.326,07** em dividendos — **R\$ 0,2860 por cota** — para detentores de cotas no dia 31/julho/2025.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

No Brasil, o cenário atual combina crescimento moderado, inflação ainda pressionada, juros elevados e risco fiscal persistente, mantendo o ambiente econômico desafiador. Em julho, o IPCA avançou 0,26%, acumulando alta de 5,23% em 12 meses. A energia elétrica seguiu como principal vetor de alta, enquanto o grupo alimentação e bebidas apresentou deflação de -0,27%, repetindo o comportamento observado em junho, e contribuindo para conter a pressão inflacionária nos preços ao consumidor. O Banco Central manteve a Selic em 15,00%, encerrando sete elevações consecutivas e sinalizando o fim do ciclo de alta. O mercado passou a precificar eventuais cortes apenas a partir de 2026, em linha com a manutenção de juros elevados nos EUA e com a persistência de incertezas fiscais. Essa diferença significativa — ainda superior a 10 pontos percentuais frente à taxa básica americana — contribui para sustentar o Real, mas segue inibindo investimentos produtivos e elevando o custo da dívida pública.

O Brasil segue enfrentando um quadro fiscal delicado, agora com a dívida bruta do setor público em 76,6 % do PIB em junho de 2025 — frente aos 76,1 % observados em maio — conforme dados mais recentes do Banco Central. A elevada exposição a juros permanece um risco relevante, com estimativas apontando que quase metade da dívida está atrelada à Selic, o que amplifica a pressão dos custos de financiamento. Em junho de 2025, o déficit primário do governo central atingiu R\$ 44,3 bilhões, acima dos R\$ 40,6 bilhões registrados em maio e do déficit de junho de 2024, afetado por maior aumento real das despesas com previdência, BPC e benefícios sociais, e queda na receita líquida. No mesmo mês, o déficit primário consolidado do setor público — que inclui União, estados, municípios e estatais — alcançou R\$ 47,1 bilhões, superando as expectativas de mercado. O resultado reforça a pressão sobre o equilíbrio fiscal e eleva o risco de descumprimento da meta fiscal anual, que permite um déficit de até R\$ 31 bilhões sem penalizações, conforme o novo arcabouço fiscal. A combinação de despesas crescentes e juros elevados amplia o desafio da consolidação fiscal no segundo semestre.

Nos mercados financeiros, o Ibovespa encerrou julho aos 133.071 pontos, acumulando queda de 4,17% no mês, diante dos 138.855 pontos registrados em junho. Esse foi o pior desempenho do índice em 2025, impulsionado por realização de lucros após disparada no mês anterior e por um clima global de aversão a riscos. O IFIX fechou julho de 2025 em 3.436,38 pontos, acumulando uma queda de 1,36% no mês, interrompendo uma sequência de cinco meses de alta. No período, os fundos de papel recuaram 0,8%, enquanto os de tijolo apresentaram queda média de 1,66%. A pressão observada ao longo do mês, reflete uma combinação de realização de lucros e cautela diante de um cenário de juros elevados e incertezas macroeconômicas.

A cota de mercado do CXTL11 encerrou julho em R\$ 228,00, com avanço de 0,48% no mês e desconto de 43,4% 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\$ 383.478,83 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 aos seus cotistas e 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 Higienização de Têxteis S.A. ([link](#)). O valor total do investimento realizado pelo Fundo para a reforma do Imóvel será de R\$ 1.446.288,00. Tendo em vista que o Fundo, atualmente, não possui recursos suficientes em caixa para fazer frente ao valor total

do investimento, o pagamento ocorrerá da seguinte forma: sinal no valor de R\$ 407.886,40, pago utilizando os recursos disponíveis no caixa do Fundo; e 5 parcelas serão pagas mediante antecipação mensal das receitas de alugueis com vistas a complementar os recursos necessários para pagamento de cada uma das parcelas mensais, sendo que os valores antecipados serão compensados por meio de desconto proporcional nos valores de alugueis pelos próximos 12 meses. Em julho, foi realizada a primeira antecipação de aluguel, no valor de R\$ 227.680,32, destinada ao pagamento da segunda parcela da reforma.

Vale ressaltar que o investimento na reforma do Imóvel tem como objetivo preservar o patrimônio do Fundo e garantir a segurança operacional da locatária, bem como atender à determinação legal e normativa na medida que os reparos necessários, de acordo com laudo contratado pelo Fundo, dizem respeito a problema estrutural do Imóvel, enquadrado, portanto, como uma benfeitoria necessária de responsabilidade do proprietário do Imóvel, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Em razão dessa benfeitoria, haverá impacto nas distribuições de rendimentos do Fundo pelos próximos 12 meses, com início na distribuição de rendimentos de junho de 2025 (competência).

No dia 15 de agosto de 2025 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 15.326,07 em dividendos (referentes ao resultado de julho) – o equivalente a R\$ 0,2860 por cota – para os detentores de cotas no dia 31 de julho 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 8,93%, considerando cota de mercado no fechamento de julho 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

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 mensal⁵: R\$31.404,00

Patrimônio Líquido¹

R\$ 21.572.989,78

Patrimônio Líquido por Cota¹

R\$ 402,50

R\$ 0,2860

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

0,86%

Yield²

Amortização + Rendimentos

R\$ 228,00

Valor de mercado das cotas do
Fundo¹

633

Número de cotistas¹

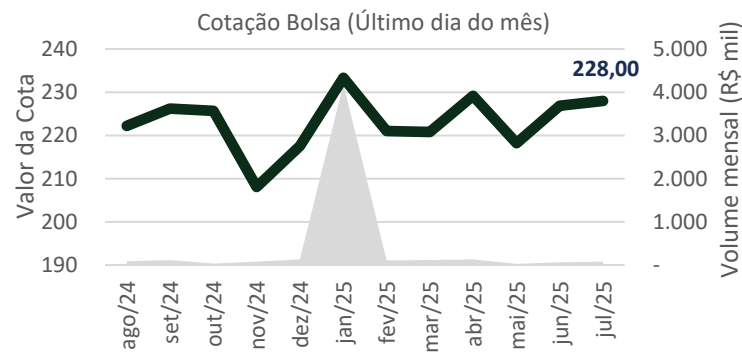
TESE DE INVESTIMENTOS

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 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

	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	189	189	189	189	189	199	199	199	199	199	199	199	2.336
Receitas Financeiras	6	5	5	4	4	5	5	5	6	6	6	4	62
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228	228
Receitas Totais	195	195	195	193	194	204	204	204	204	205	204	430	2.626
Despesas Operacionais	(69)	(99)	(107)	(91)	(69)	(78)	(80)	(81)	(102)	(83)	(74)	(81)	(1.014)
Reforma imóvel Duque de Caxias/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(409)	(228)	(637)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(69)	(99)	(107)	(91)	(69)	(78)	(80)	(81)	(102)	(83)	(483)	(309)	(1.650)
Resultado do Período	126	96	87	102	125	126	124	123	102	122	(278)	121	976
Dividendos													
Dividendo Distribuído	120	91	83	97	119	119	118	116	97	115	-	15	1.091
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\$	2,2359	1,7036	1,5459	1,8139	2,2137	2,2270	2,1978	2,1732	1,8082	2,1543	-	0,2860	20,359
Dividendo Distribuído / Resultado - %	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	0,0%	12,6%	111,9%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,56%	0,43%	0,39%	0,45%	0,54%	0,55%	0,53%	0,52%	0,44%	0,52%	0,00%	0,07%	5,06%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,01%	0,75%	0,69%	0,87%	1,02%	0,95%	0,99%	0,98%	0,79%	0,99%	0,00%	0,13%	8,93%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	6,94%	5,24%	4,75%	5,59%	6,73%	6,79%	6,55%	6,47%	5,35%	6,39%	0,00%	0,86%	5,14%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	12,76%	9,42%	8,54%	10,98%	12,92%	12,07%	12,61%	12,47%	9,89%	12,51%	0,00%	1,52%	9,64%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	120	91	83	97	119	119	118	116	97	115	-	15	1.091
Total Distribuído por Cota - R\$	2,2359	1,7036	1,5459	1,8139	2,2137	2,2270	2,1978	2,1732	1,8082	2,1543	-	0,2860	20,36
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,56%	0,43%	0,39%	0,45%	0,54%	0,55%	0,53%	0,52%	0,44%	0,52%	0,00%	0,07%	5,06%
Yield - Mercado (período)	1,01%	0,75%	0,69%	0,87%	1,02%	0,95%	0,99%	0,98%	0,79%	0,99%	0,00%	0,13%	8,93%

(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

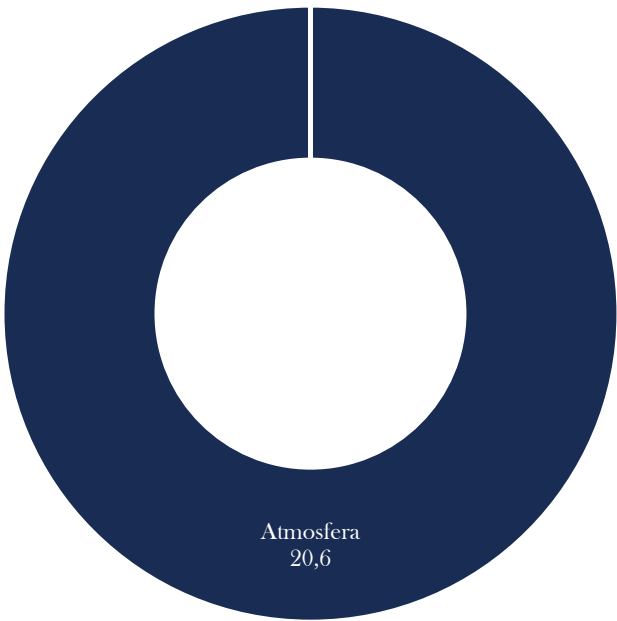
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



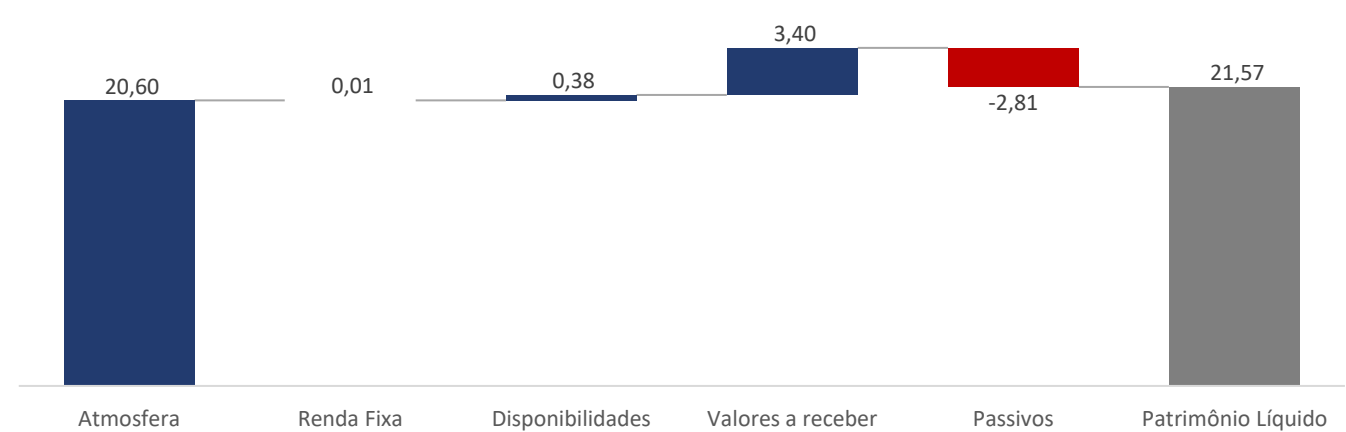
CXTL 11

- ▶ 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

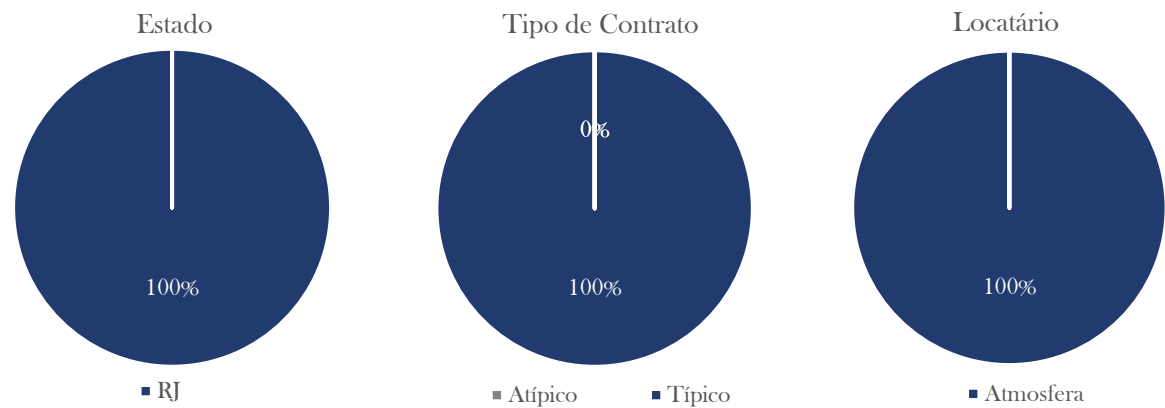
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2024

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 (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
	Sector do locatário	Têxtil
	ABL	7.671 m²
	Tipo do imóvel	Centro Operacional
	% da ABL do Fundo	100%
	Avaliação do Ativo ¹	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

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.