



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Dezembro de 2024

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

Reavaliação do ativo do portfólio do CXTL11 em dezembro de 2024, em cumprimento às instruções da CVM de nº 516/11

ATIVOS

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

DIVIDENDOS

No dia 15/jan/25 o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$118.645,48** em dividendos - **R\$ 2,2137 por cota** - para detentores de cotas no dia 30/dez/24.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

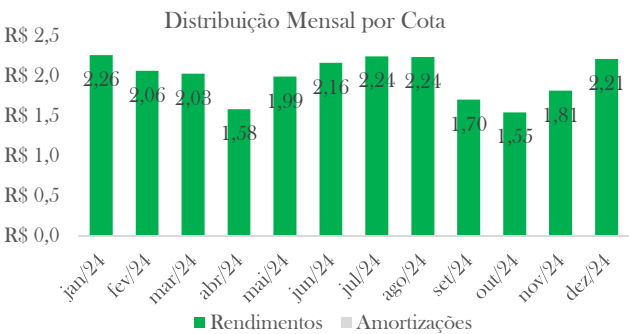
No Brasil, ao longo de 2024, o Copom retomou o ciclo de aperto monetário, promovendo mais um aumento na reunião de dezembro, encerrando o ano com Selic a 12,25% a.a. No mês de dezembro, o IPCA, divulgado pelo IBGE, apresentou variação de 0,52% no mês, acumulando alta de 4,83% nos últimos 12 meses, acima do teto da meta. O grupo de alimentação e bebidas, que possui maior representatividade no cálculo do índice, passou de uma alta de 1,03% em 2023 para alta de 7,69% em 2024. O IGP-M registrou mais uma variação positiva, fechando o mês em 0,94%, acumulando 6,54% nos últimos 12 meses.

O Ibovespa fechou o mês aos 120.283 pontos, com queda de 4,3% se comparado ao mês anterior e queda de 10,4% em 2024. O IFIX fechou aos 3.116 pontos, com queda de 0,7% no mês e queda de 5,9% no ano. Incertezas e taxa de juros elevadas afetam de maneira intensa o mercado imobiliário e os Fundos de Investimento Imobiliários. O mercado secundário tem apresentado quedas expressivas no valor de suas cotas, distanciando o valor de mercado do valor patrimonial dos seus ativos.

O valor da cota de mercado do CXTL11 fechou o mês em R\$ 217,56, com incremento de 4,56% se comparado a novembro, e desconto de -46,5% em relação ao valor da cota 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, no fechamento do mês totalizam o valor de R\$ 671.122,31.

No dia 15 de janeiro de 2025 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 118.645,45 em dividendos (referentes ao resultado de dezembro) – o equivalente a R\$ 2,2137 por cota – para os detentores de cotas no dia 30 de dezembro de 2024, 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 (rendimentos e amortizações) nos últimos doze meses é de 10,91%, considerando cota de mercado no fechamento de dezembro.

Em cumprimento às instruções da CVM de número 516/11, no mês de dezembro foi realizada nova análise do ativo que constitui o portfólio do Fundo a fim de estimar o valor real e atual de mercado do imóvel. Esse laudo foi emitido pela contratada *Colliers International*, seguindo os padrões técnicos estabelecidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pela NBR 14653-1. No caso específico dos Fundos de Investimento Imobiliários além de serem levados em consideração dados técnicos e econômicos, localização e estado da estrutura, também é realizada análise criteriosa do contrato de locação, avaliando a saúde financeira do locatário, prazo e valor atual do contrato. Após a emissão do laudo com data base dez-2024, a administradora e gestora do Fundo publicou fato relevante ([link](#)) informando que o CXTL11 passou a contar com R\$20,6 milhões em um único ativo imobiliário, o imóvel de Duque de Caxias, no Rio de Janeiro. O ativo apresentou valorização de +1,98%, se comparado a 2023, passando de R\$20,2 milhões para R\$20,6 milhões. Essa valorização se deu principalmente pelo repasse de 100% do índice de reajuste sobre o aluguel vigente.



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\$30.000,00

Patrimônio Líquido¹
R\$ 21.796.591,56

Patrimônio Líquido por Cota¹
R\$ 406,68

R\$ 2,2137

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 30 de dezembro de 2024

1,02%

Yield²
Amortização + Rendimentos

R\$ 217,56

Valor de mercado das cotas do Fundo¹

676

Número de cotistas¹

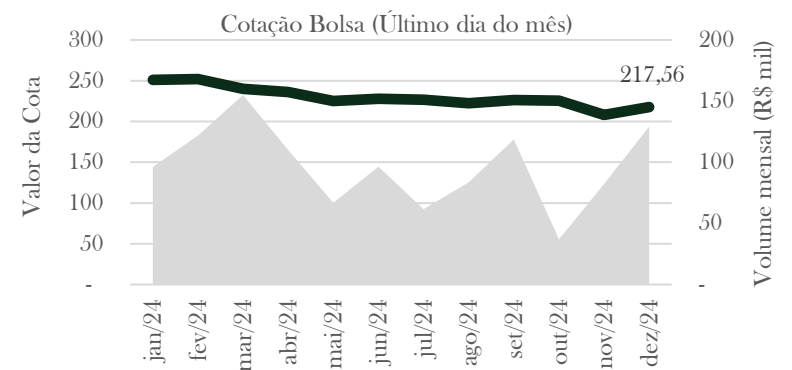
TESE DE INVESTIMENTOS

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	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	2.272
Receitas Financeiras	6	5	6	6	4	5	6	6	5	5	4	4	63
Receitas Totais	195	195	195	195	194	194	195	195	195	195	193	194	2.335
Despesas Operacionais	(67)	(78)	(81)	(106)	(81)	(72)	(69)	(69)	(99)	(107)	(91)	(69)	(989)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(67)	(78)	(81)	(106)	(81)	(72)	(69)	(69)	(99)	(107)	(91)	(69)	(989)
Resultado do Período	127	117	114	89	112	122	127	126	96	87	102	125	1.345
Dividendos													
Dividendo Distribuído	121	111	109	85	107	116	120	120	91	83	97	119	1.278
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\$	2,260	2,065	2,027	1,584	1,991	2,164	2,245	2,236	1,704	1,546	1,814	2,214	23,849
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%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,53%	0,52%	0,51%	0,40%	0,50%	0,54%	0,56%	0,56%	0,43%	0,39%	0,45%	0,54%	5,86%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,90%	0,82%	0,84%	0,67%	0,88%	0,95%	0,99%	1,01%	0,75%	0,69%	0,87%	1,02%	10,96%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	6,51%	6,42%	6,29%	4,88%	6,16%	6,71%	6,97%	6,94%	5,24%	4,75%	5,59%	6,73%	6,10%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	11,36%	10,29%	10,62%	8,36%	11,15%	12,02%	12,56%	12,76%	9,42%	8,54%	10,98%	12,92%	10,91%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	121	111	109	85	107	116	120	120	91	83	97	119	1.278
Total Distribuído por Cota - R\$	2,2596	2,0650	2,0273	1,5839	1,9905	2,1643	2,2449	2,2359	1,7036	1,5459	1,8139	2,2137	23,85
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,53%	0,52%	0,51%	0,40%	0,50%	0,54%	0,56%	0,56%	0,43%	0,39%	0,45%	0,54%	5,86%
Yield - Mercado (período)	0,90%	0,82%	0,84%	0,67%	0,88%	0,95%	0,99%	1,01%	0,75%	0,69%	0,87%	1,02%	10,96%

(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

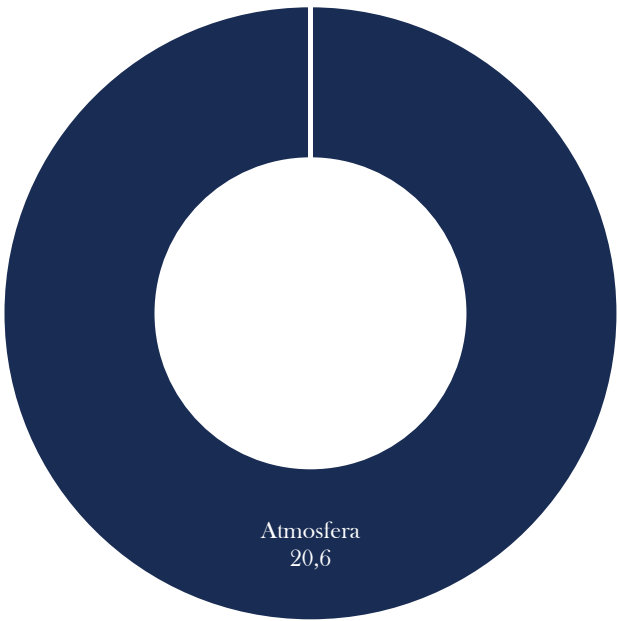
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



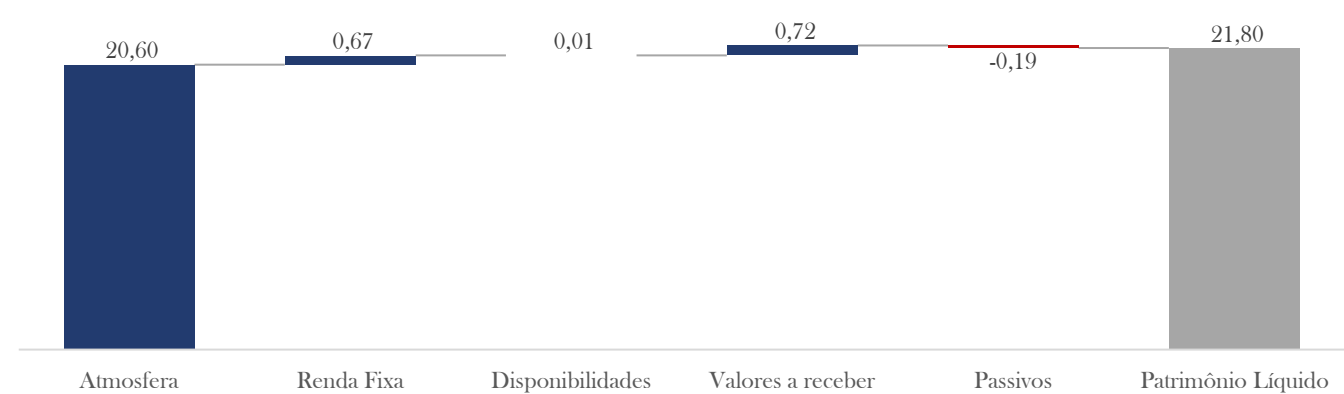
CXTL 11

- ▶ 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

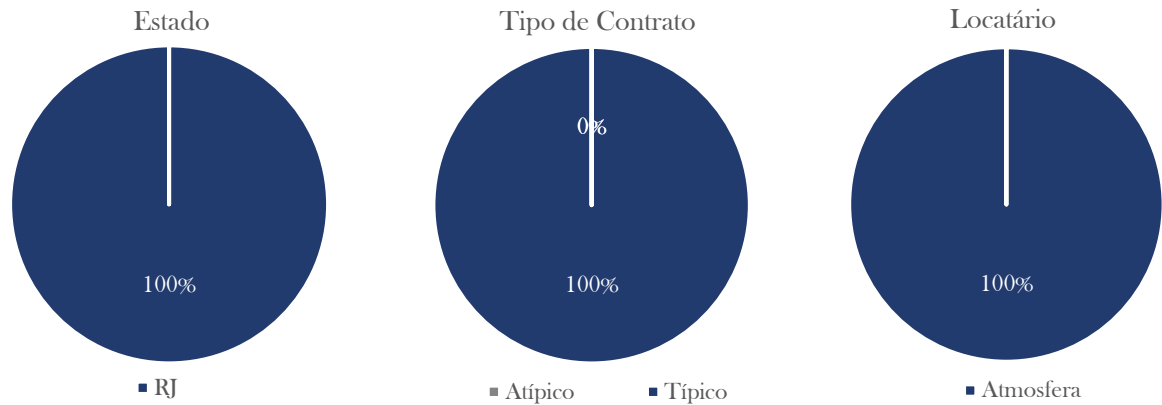
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2024

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
	Setor 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.