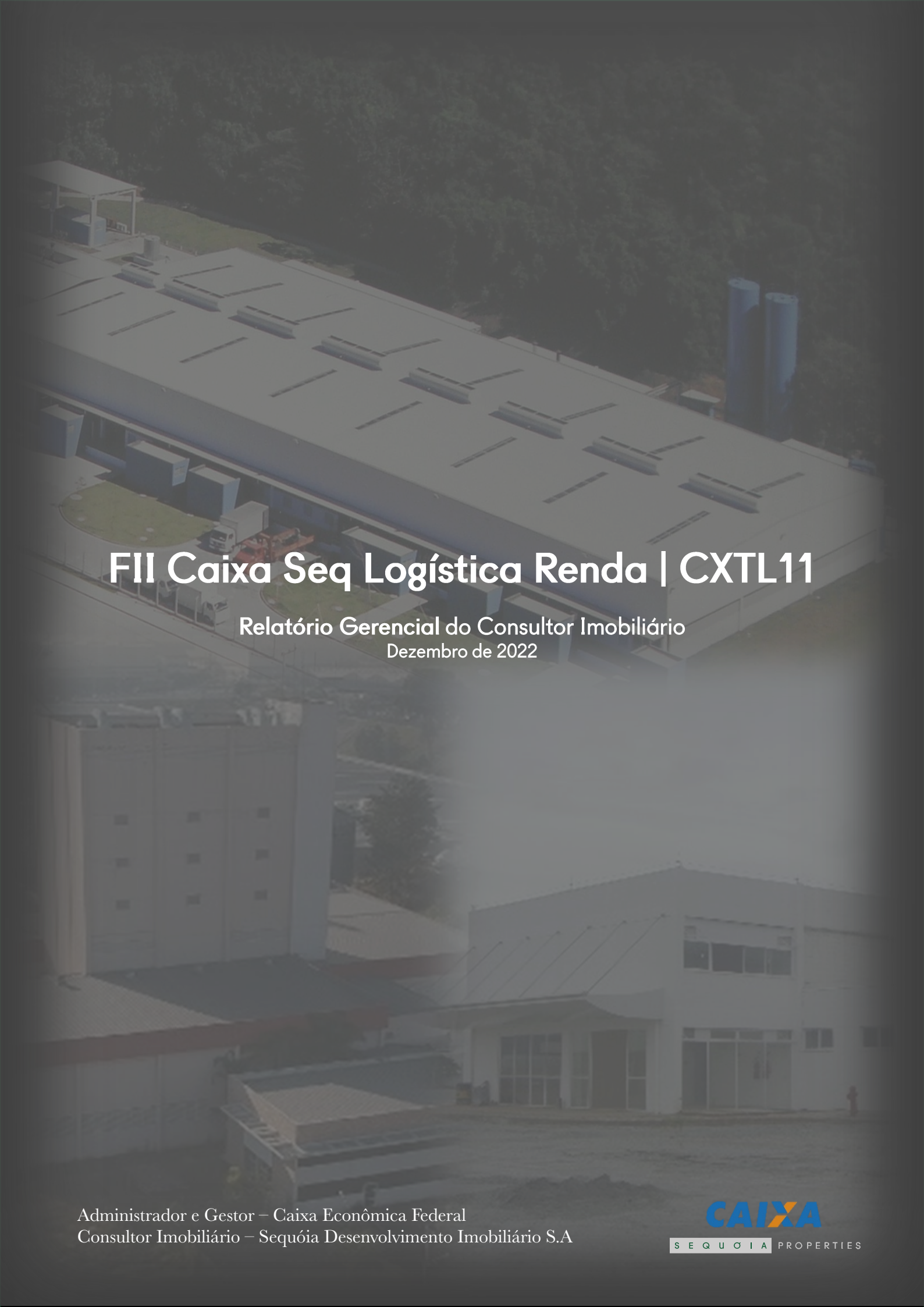




FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Dezembro de 2022

SUMÁRIO

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

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



Término do prazo de 30 dias para recebimento de proposta para venda do imóvel de Duque de Caxias/RJ, estabelecido em consulta formal. ([link](#))



ATIVOS

Venda do imóvel de Macaé/RJ concluída no mês de dezembro 2022, no montante de R\$4,1 milhões, pago à vista.



DIVIDENDOS

No dia **13/jan/2023** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$5.118.513** em dividendos – o equivalente a **R\$95,50 por cota** – para detentores de cotas no dia 29/dez/2022.

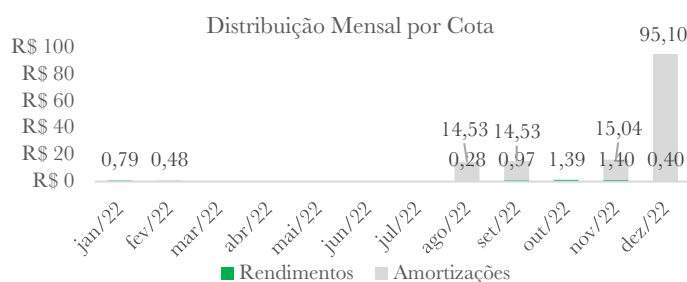
CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

O mês de dezembro de 2022 seguiu bastante movimentado para os mercados globais e o cenário segue cauteloso nas principais economias do mundo. No Brasil, o Copom, em sua última reunião do ano, manteve a taxa básica de juros em 13,75%, ressaltando o balanço de riscos frente a inflação e mantendo o tom atento ao cenário fiscal doméstico. O IFIX, índice de referência dos fundos imobiliários negociados na B3, encerrou o mês em estabilidade e, apesar da volatilidade ao longo de 2022, fechou o ano com alta de 2,2%. O valor da cota de mercado do CXTL11 fechou o mês de dezembro em R\$439,00, com forte incremento de 25,4% se comparado a novembro, e volume médio diário de R\$27,1 mil.

Chegamos ao final de 2022 com um avanço muito importante para o Fundo. Desde quando assumimos a consultoria imobiliária, há pouco mais de um ano, trabalhamos arduamente com a equipe de administração da Caixa Econômica Federal para gerar valor aos investidores do Fundo. Graças a tal esforço conjunto, foram solucionadas diversas pendências judiciais envolvendo os imóveis do Fundo e realizadas atuações comerciais que viabilizaram a venda dos dois imóveis que estavam desocupados, consumindo recursos para pagamento de impostos prediais, contas de consumo e equipe de segurança. O Imóvel de Itapevi/SP foi vendido no mês de julho de 2022 pelo montante de R\$10.000.000,00, tendo o Fundo recebido no mês de dezembro a sexta parcela no valor de R\$786.625,20, já reajustada pelo IPCA-IBGE. E, em dezembro de 2022 foi concluída a venda do imóvel de Macaé/RJ pelo montante de R\$4,1 milhões pagos à vista. O terceiro ativo do Fundo, localizado em Duque de Caxias/RJ, mantém uma relação locatícia saudável e gera receita pontualmente. Com a venda dos ativos que traziam apenas despesas, poderá haver uma previsão mais consistente do fluxo de caixa do Fundo, em benefício dos senhores cotistas. Os recursos atuais do Fundo, não alocados em ativos imobiliários, totalizam o valor de R\$5.310.973,49 no fechamento de dezembro de 2022, e estavam aplicados em títulos do governo.

No dia 13 de janeiro de 2023 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 5.118.512,89 em dividendos (referentes ao resultado de dezembro) – o equivalente a R\$95,50 por cota – para os detentores de cotas no dia 29 de dezembro de 2022, 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 em 2022 é de 33,01%, considerando cota de mercado no fechamento de dezembro.



No dia 19 de dezembro, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do Fundo, informou aos cotistas e ao mercado em geral que, não obstante os esforços empreendidos pela Sequóia Properties, na qualidade de Consultora Imobiliária do Fundo, não foram apresentadas propostas em montante igual ou superior ao valor mínimo de R\$14,5 milhões para aquisição do imóvel de propriedade do Fundo em Duque de Caxias/RJ, dentro do prazo de 30 dias, findado em 16 de dezembro de 2022. Salientamos que, desde a deliberação da Assembleia, foram procurados diversos compradores potenciais para a aquisição do imóvel, dentre eles gestores de Fundos Imobiliários, gestores de Fundos de Fundos, Family offices e atual locatário do imóvel. Informamos, também, que a Sequóia Properties continuará prospectando o Imóvel e, caso recebida alguma proposta para venda, esta será encaminhada oportunamente para deliberação da assembleia geral de cotistas nos termos do regulamento do Fundo.

Em cumprimento às instruções da CVM de número 516/11, no mês de dezembro foram realizadas novas análises dos ativos que constituem o portfólio do Fundo a fim de estimar os valores reais e atuais de mercado de cada imóvel. Esses laudos foram emitidos 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-2022, o CXTL11 passou a contar com R\$19,6 milhões em um único ativo imobiliário, o imóvel de Duque de Caxias, no Rio de Janeiro. O ativo apresentou valorização de 4,26%, se comparado a 2021, passando de R\$18,8 milhões para R\$19,6 milhões. Essa valorização se deu principalmente pelo repasse de 100% do índice de reajuste sobre o aluguel vigente. Além disso, os imóveis de Macaé/RJ e Itapevi/SP tiveram venda concluída em 2022 e, portanto, não foram avaliados. A tabela ao lado mostra o comparativo entre os laudos de avaliações de 2021 e 2022, com seus respectivos percentuais de variação.

Imóveis	Laudo 2021	Laudo 2022	% Var.
Duque de Caxias/RJ	R\$ 18,8 mm	R\$ 19,6 mm	+4,26%
Macaé/RJ	R\$ 9,8 mm	Vendido	-100,0%
Itapevi/SP	R\$ 7,9 mm	Vendido	-100,0%
TOTAL	R\$ 36,5 mm	R\$ 19,6 mm	-46,3%

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\$34.870,30

Taxa de Consultoria⁴

0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Mínimo mensal: R\$34.870,30

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 26.235.934,44

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 489,50

R\$ 95,500 21,75%

Rendimento e amortização por cota para detentores de cotas no dia 29 de dezembro de 2022

Yield

Rendimento + Amortização

R\$ 439,00 604

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

Número de cotistas ¹

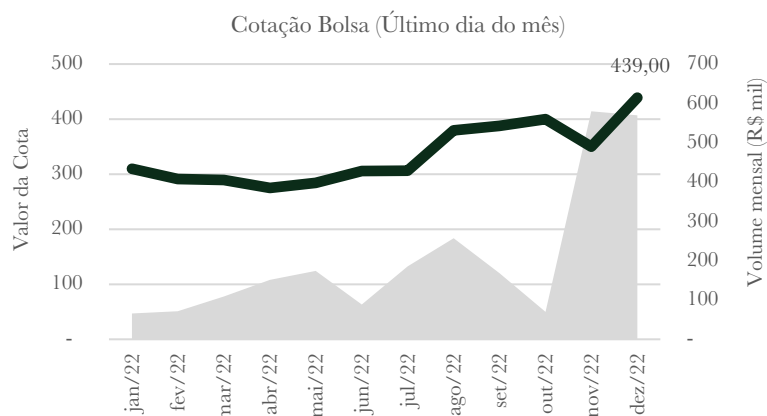
TESE DE INVESTIMENTOS

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) Dividend Yield equivale ao valor dos dividendos 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

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	YTD 2022
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	2.049
Atmosfera	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	2.049
Macaé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Itapevi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Financeiras	1	2	2	1	2	2	3	3	6	5	5	20	52
Receitas Totais	172	172	172	172	172	172	174	174	177	175	176	191	2.101
Despesas Operacionais	(127)	(145)	(174)	(170)	(195)	(151)	(185)	(147)	(122)	(97)	(97)	(168)	(1.780)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(127)	(145)	(174)	(170)	(195)	(151)	(185)	(147)	(122)	(97)	(97)	(168)	(1.780)
Resultado do Período	45	27	(2)	2	(23)	22	(11)	27	55	78	79	23	321
Dividendos													
Dividendo Distribuído	42	26	-	-	-	-	-	15	52	74	75	22	306
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\$	0,791	0,479	-	-	-	-	-	0,280	0,974	1,387	1,396	0,402	5,708
Dividendo Distribuído / Resultado - %	95,0%	95,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,2%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,11%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,14%	0,20%	0,20%	0,08%	1,17%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,26%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,25%	0,35%	0,40%	0,09%	1,59%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	1,38%	0,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,69%	1,75%	2,40%	2,47%	0,99%	0,87%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	3,11%	1,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,89%	3,05%	4,24%	4,89%	1,10%	1,59%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	1.500 ²	779	779	-	806	5.097	8.961
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	779	779	-	806	5.097	7.461
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	14,531	14,531	-	15,045	95,098	139,205
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	42	26	-	-	-	-	-	794	831	74	881	5.119	7.767
Total Distribuído por Cota - R\$	0,791	0,479	-	-	-	-	-	14,811	15,505	1,387	16,441	95,500	144,913
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,11%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,03%	2,31%	0,20%	2,39%	19,51%	29,60%
Yield - Mercado (período)	0,26%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,90%	4,00%	0,35%	4,70%	21,75%	33,01%

(1) Anualização considera o *Dividend Yield* médio dos meses incorridos de 2022.

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

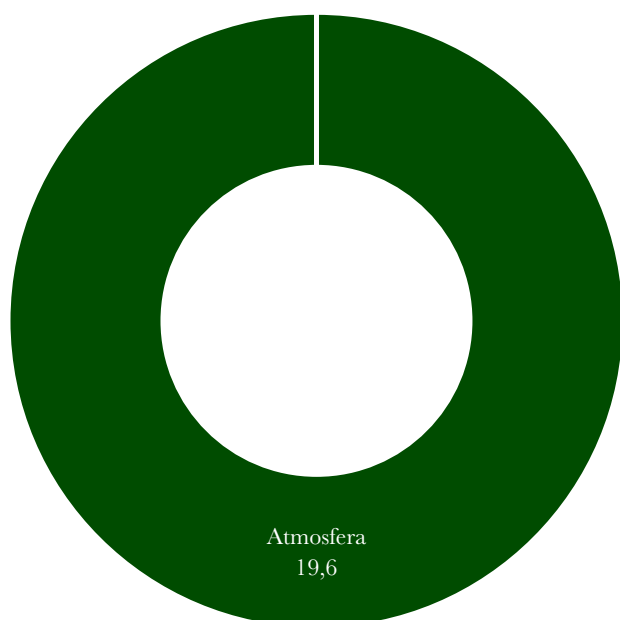
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



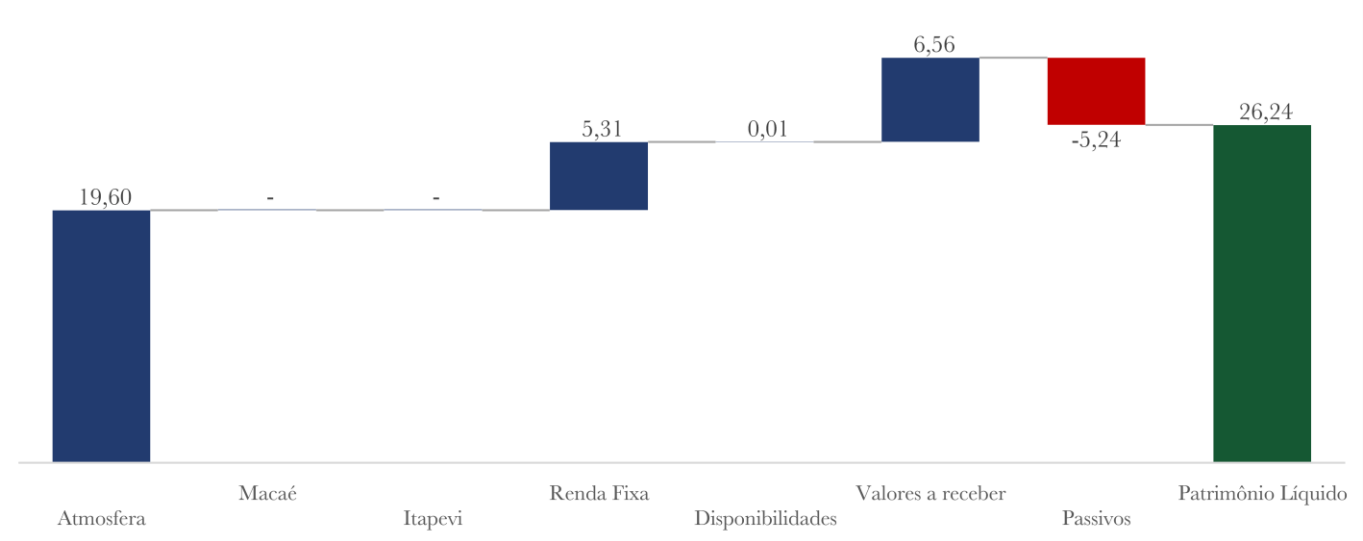
CXTL 11

- ▶ 100% da ABL ocupada
- ▶ 1 imóvel
- ▶ R\$ 19,6 milhões de valor de ativo
- ▶ 7,7 mil m² de ABL
- ▶ Aluguel Atmosfera de R\$22,26/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

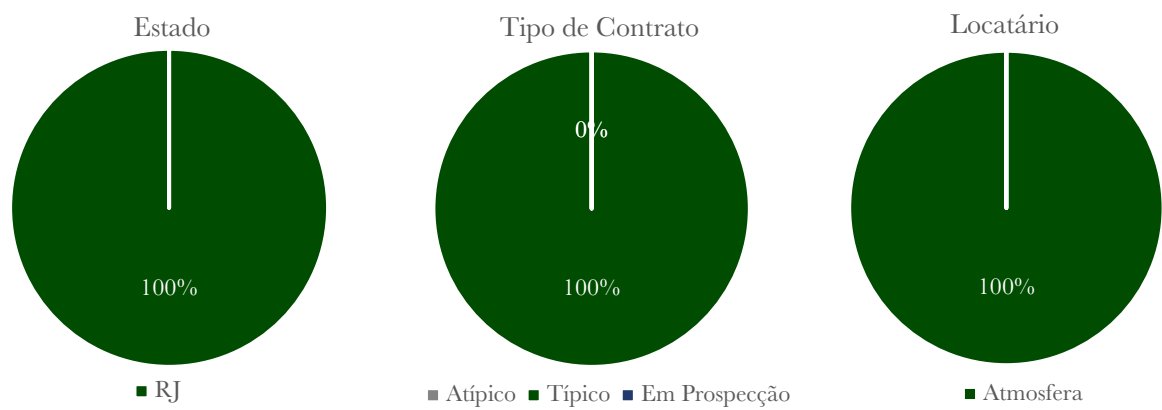
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2022

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

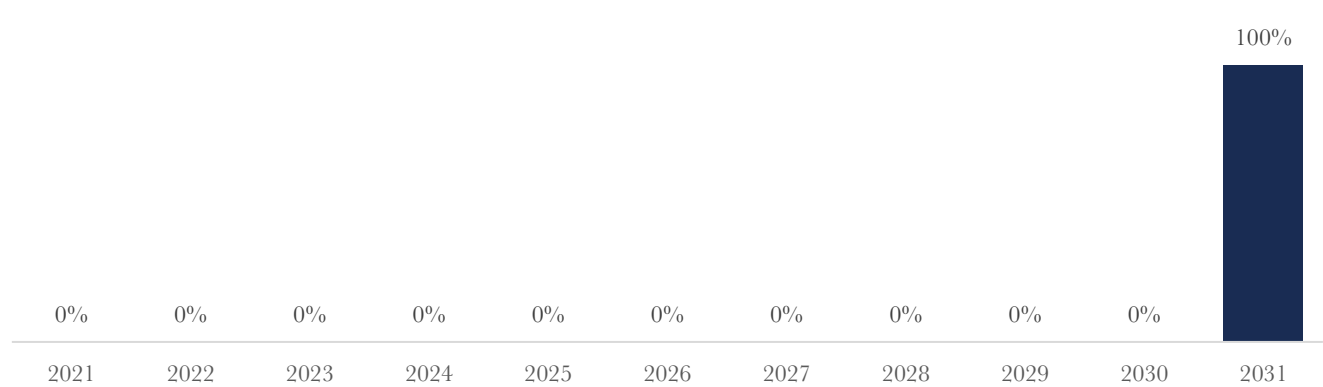


Fonte: Caixa

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 (m²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação¹
1	Atmosfera	Atmosfera	Duque de Caxias, RJ	7.671	100%	R\$ 171 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
	Sector do locatário	Têxtil
	ABL	7.671 m²
	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\$ 170.775,92
Performance	Garantia	Seguro Fiança
	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

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.