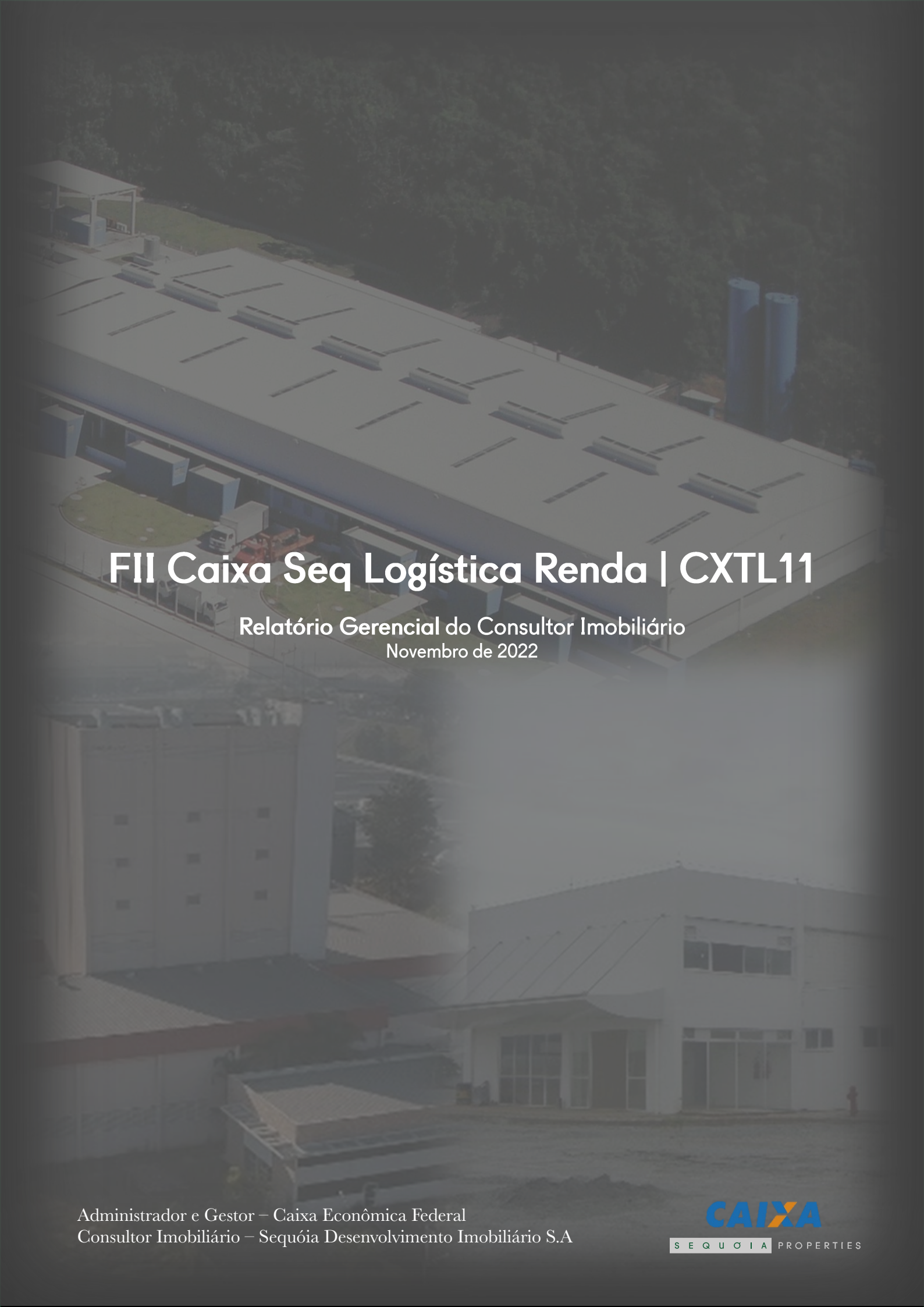




FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Novembro de 2022

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	3
Resumo do FII Caixa Seq Logística Renda	4
Demonstração de Resultados do Fundo	5
Portfólio do Fundo.....	6
Glossário.....	11
Contatos	11

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

Sumário de Decisões informando a aprovação, por parte dos cotistas, sobre a venda do imóvel localizado em Duque de Caxias/RJ ([link](#))



ATIVOS

Venda do imóvel de Macaé/RJ aprovada em Assembleia de Consulta aos Cotistas, pelo montante de R\$4,1 milhões a ser pago à vista ([link](#))



DIVIDENDOS

No dia **15/dez/2022** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$881.187** em dividendos – o equivalente a **R\$16,44 por cota** – para detentores de cotas no dia 30/nov/2022.

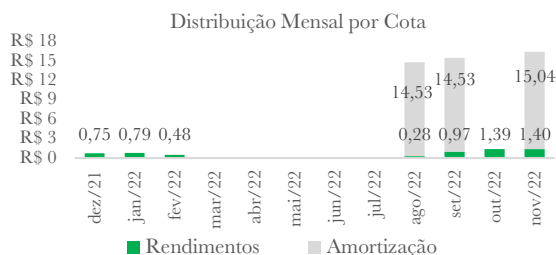
CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezado Investidor,

O mês de novembro 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 de 2022, 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 IPCA de novembro, divulgado pelo IBGE, apresentou alta de 0,41% e 5,90% no acumulado de 12 meses, impulsionado pela alta dos combustíveis.

O IFIX, índice de referência dos fundos imobiliários negociados na B3, encerrou o mês em forte queda de -4,15% refletindo as incertezas do cenário político-econômico no país. O valor da cota de mercado do CXTL11 fechou o mês de novembro em R\$350,00, com forte queda de -12,5% se comparado a outubro, e volume médio diário de R\$26,4 mil. As receitas do Fundo continuam estáveis, tendo como locatário adimplente no imóvel de Duque de Caxias/RJ, Rio de Janeiro, que representa 60% do ABL do Fundo.

O FII Caixa Seq Logística Renda realizou distribuição de proventos no valor de R\$16,44 por cota, referentes ao mês de novembro, conforme comunicado ao mercado realizado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora e gestora do Fundo, publicado em 30 de novembro ([link](#)). Com isso, a rentabilidade acumulada do Fundo nos últimos 12 meses é de 9,60% e de 9,32% em 2022. Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizam, no fechamento de novembro de 2022, o valor de R\$1.852.987,24 aplicados em títulos do governo.



Conforme trouxemos no último relatório, no dia 16 de novembro a administradora publicou Sumário das Decisões ([link](#)) informando a aprovação da venda do imóvel localizado em Duque de Caxias/RJ. Deste modo, a administradora e a Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A., na qualidade de Consultora Imobiliária, deu início ao processo de apresentação do imóvel para recebimento de propostas de compra, que terá duração de 30 dias, a contar da data de aprovação, em 16 de novembro de 2022. Desde a deliberação da Assembleia, foram procurados diversos compradores potenciais para a aquisição, sendo que no próximo relatório detalharemos o processo de venda, com o número de apresentações e perspectivas de interesse. Em caso de recebimento de propostas em montante igual ou superior ao valor mínimo de R\$14,5 milhões, o Fundo deverá realizar a venda do Imóvel.

No dia 25 de outubro, a administradora comunicou ao mercado ([link](#)) que a compradora do imóvel de Itapevi/SP quitou a quarta parcela do preço de aquisição do imóvel em 23 de novembro de 2022, cujo vencimento original foi em 25 de outubro de 2022, acrescida de multa moratória de 2%, juros de mora de 1% ao mês calculado *pro rata die* e correção monetária pelo IPCA/IBGE, conforme previsto no Instrumentos Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel celebrado entre as partes. Em acréscimo, a quinta parcela foi quitada na data prevista em contrato.

Referente à venda do imóvel de Macaé/RJ, aprovada em consulta formal aos cotistas ([link](#)), pelo montante de R\$4,1 milhões a serem pagos a vista, está em fase final e esperamos que seja concluída ainda em 2022.

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\$ 36.815.210,91

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 686,89

R\$ 16,441

Rendimento e amortização por cota para detentores de cotas no dia 30 de novembro de 2022

4,70%

Yield

Rendimento + Amortização

R\$ 350,00

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

606

Número de cotistas ¹

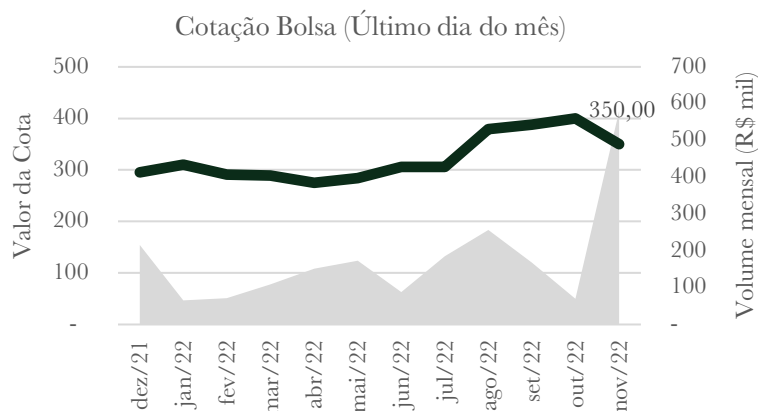
TESE DE INVESTIMENTOS

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	YTD 2022
Demonstração de Resultado												
Receitas Imobiliárias / Dividendos	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	1.879
Atmosfera	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	1.879
Macaé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Itapevi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Financeiras	1	2	2	1	2	2	3	3	6	5	5	31
Receitas Totais	172	172	172	172	172	172	174	174	177	175	176	1.910
Despesas Operacionais	(127)	(145)	(174)	(170)	(195)	(151)	(185)	(147)	(122)	(97)	(97)	(1.611)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compensação resultado negativo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(127)	(145)	(174)	(170)	(195)	(151)	(185)	(147)	(122)	(97)	(97)	(1.611)
Resultado do Período	45	27	(2)	2	(23)	22	(11)	27	55	78	79	299
Dividendos												
Dividendo Distribuído	42	26	-	-	-	-	-	15	52	74	75	284
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
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,791	0,479	-	-	-	-	-	0,280	0,974	1,387	1,396	5,306
Dividendo Distribuído / Resultado - %	95,0%	95,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	55,1%	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%	0,04%	0,14%	0,20%	0,20%	0,76%
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%	1,50%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	1,38%	0,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,48%	1,75%	2,40%	2,47%	0,84%
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%	1,64%
Venda de Ativos												
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	1.500 ²	779	779	-	806	3.864
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	779	779	-	806	2.364
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	14,531	14,531	-	15,045	44,107
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	42	26	-	-	-	-	-	794	831	74	881	2.648
Total Distribuído por Cota - R\$	0,791	0,479	-	-	-	-	-	14,811	15,505	1,387	16,441	49,413
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹												
Yield - Patrimonial (período)	0,11%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,12%	2,31%	0,20%	2,39%	7,06%
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%	12,35%

(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

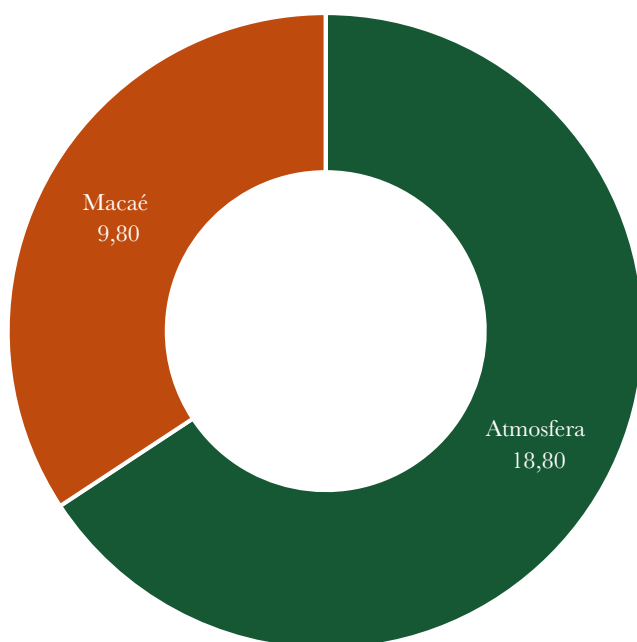
PORTFÓLIO DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O FII Caixa Seq Logística Renda possui 2 imóveis no portfólio:

	Imóvel	% CXTL 11	Locatário	Localização	Tipo do Imóvel	Setor do Locatário
1	Atmosfera	100%	Atmosfera	Duque de Caxias, RJ	Centro Operacional	Têxtil
2	Macaé	100%	n/a	Macaé, RJ	Galpão Industrial	n/a

O gráfico abaixo demonstra a composição do portfólio pelo valor de avaliação de cada ativo (em R\$mm):



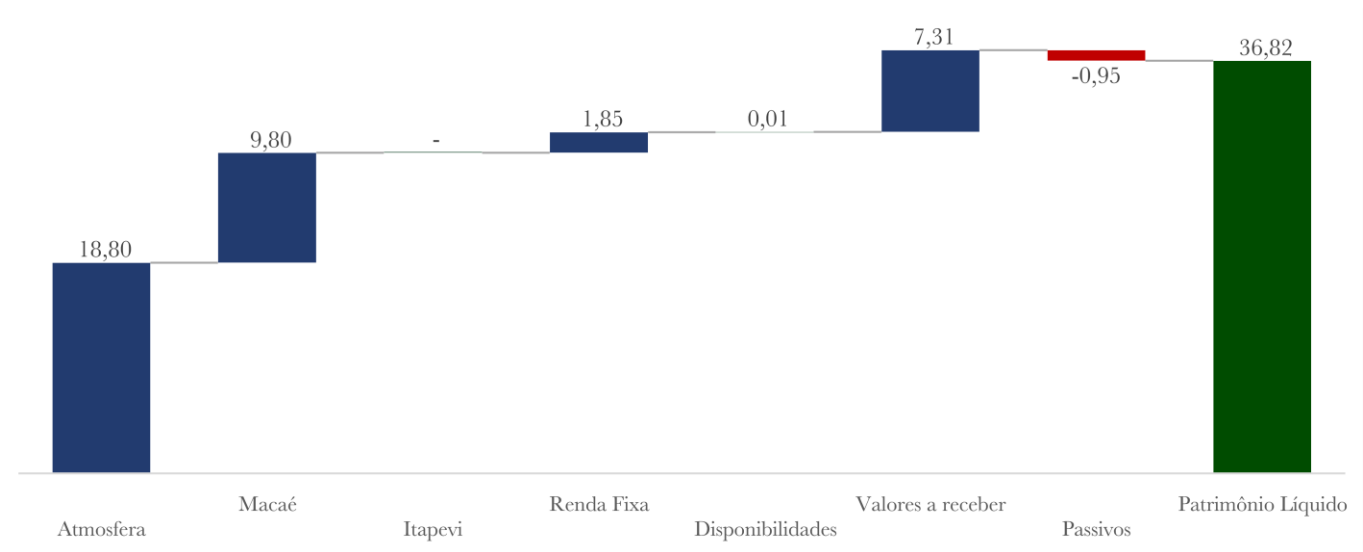
CXTL 11

- ▶ 60% da ABL ocupada
- ▶ 2 imóveis
- ▶ R\$ 28,6 milhões de valor de ativos
- ▶ 12,8 mil m² de ABL
- ▶ Aluguel Atmosfera de R\$22,26/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

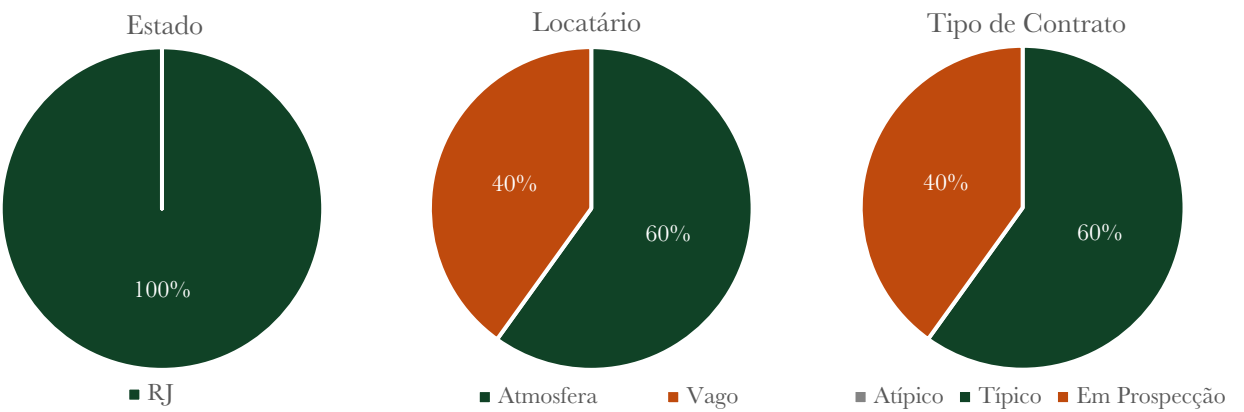
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2021

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

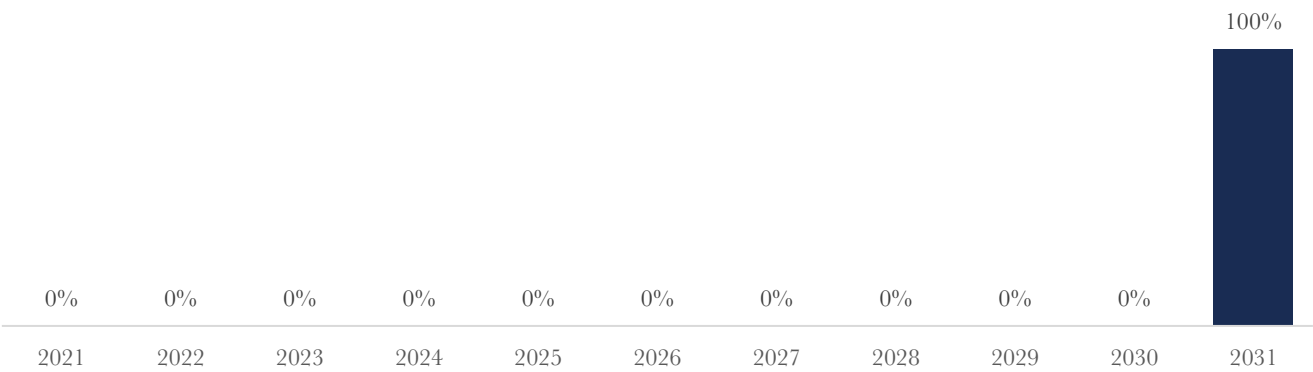


Fonte: Caixa

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\$ 18,8 mm
2	Macaé	n/a	Macaé, RJ	5.129	0%	n/a	n/a	R\$ 9,8 mm

(1) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2021

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	60%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ¹	R\$18,8 mm
	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
Performance	Aluguel atual	R\$ 170.775,92
	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 2021



2. MACAÉ/RJ

Galpão industrial localizado no Vale Encantado na cidade de Macaé/RJ, com aproximadamente 5mil metros quadrados de ABL, em um terreno de 20mil metros quadrados.

Dados do Empreendimento	Localização	Macaé/RJ
	Setor do locatário	
	ABL	5.129 m²
	Tipo do imóvel	Galpão Industrial
	% da ABL do Fundo	40%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$9,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	
	Tipo do contrato atual	
	Vencimento	
	Índice de reajuste	
	Aluguel atual	
	Garantia	
Performance	Ocupação	0%
	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 2021



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.