



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Dezembro de 2025

Administrador e Gestor - Caixa Econômica Federal
Consultor Imobiliário - Sequóia Desenvolvimento Imobiliário S.A

CAIXA

SEQUÓIA 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 2025, 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/2026** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$ 9.858,89** em dividendos – **R\$ 0,1839 por cota** – para detentores de cotas no dia 30/dez/2025.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

No Brasil, o cenário macroeconômico segue caracterizado por crescimento moderado, inflação em trajetória de desaceleração e juros elevados, em um ambiente de desafios fiscais e restrições à atividade econômica. A inflação oficial, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), registrou alta de 0,33% em dezembro de 2025, acumulando 4,26% em 12 meses, abaixo do teto da meta de 4,50% estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional.

No âmbito da política monetária, o Banco Central do Brasil (BCB) manteve a taxa Selic em 15,00% a.a. no encerramento de 2025, reafirmando uma postura restritiva para ancoragem das expectativas de inflação. A mediana das projeções de mercado, captada pelo Relatório Focus, indica expectativa de desaceleração da inflação em 2026, com projeções de IPCA em torno de 4,06% e expectativa de cortes de juros ao longo do ano, especialmente a partir de março de 2026, conforme projeções recentes de economistas, caso as condições macroeconômicas e a consolidação fiscal permitam.

No plano da atividade econômica, indicadores divulgados ao longo de 2025 apontaram sinais mistos. O IBGE mostra inflação em queda e alguma recuperação do consumo, enquanto indicadores de atividade, como o IBC-Br, indicaram quebra de ritmo em outubro de 2025, refletindo condições financeiras restritivas e menor impulso da demanda interna. O ambiente fiscal continua sendo um vetor de risco macroeconômico, com déficits recorrentes do governo central e trajetória da dívida pública em patamares elevados, exigindo atenção continuada das autoridades para a sustentabilidade das contas públicas e a ancoragem das expectativas de longo prazo.

No campo das contas externas, o saldo em transações correntes mostrou relativa estabilidade ao longo de 2025, com déficit em torno de 3,02% do PIB, praticamente estável em relação ao ano anterior. O déficit foi majoritariamente coberto por Investimento Direto Estrangeiro (FDI), que permaneceu robusto em cerca de 3,41% do PIB, apesar de algumas saídas líquidas de recursos no último mês do ano, refletindo ajustes nas estratégias de reinvestimento de lucros. O resultado mais robusto da balança comercial em dezembro ajudou a reduzir o déficit em conta corrente, superando expectativas de mercado.

No mercado financeiro, em 2025, o Ibovespa apresentou performance excepcional, refletindo a combinação de valorização de ativos, melhora nas expectativas macroeconômicas e maior apetite por risco por parte de investidores domésticos e estrangeiros. O índice encerrou o ano em 161 mil pontos, com alta acumulada de cerca de 34%, o melhor desempenho anual desde 2016, e registrou 32 recordes históricos de fechamento ao longo do período. Esse movimento foi sustentado pela recuperação de setores mais sensíveis ao ciclo econômico, como financeiro, consumo e commodities, pela antecipação de um cenário de acomodação monetária no Brasil e pela redução dos prêmios de risco, em um contexto de melhora nas expectativas externas. Ao longo do ano, observou-se também uma realocação gradual de investimentos em direção a empresas com melhores perspectivas de crescimento de lucros e reprecificação de *valuation*, o que contribuiu para a trajetória consistente de valorização do índice.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) também apresentou desempenho positivo ao longo de 2025. O índice acumulou uma valorização em torno de 21,1% no ano, impulsionado por uma melhora nas expectativas de juros futuros, maior previsibilidade de receitas de aluguéis e volume de dividendos distribuídos, além de maior interesse de investidores pessoa física e institucional no segmento. Os segmentos de fundos de logística, escritórios e lajes corporativas se destacaram como os principais impulsionadores do desempenho do IFIX no período.

A cota de mercado do CXTL11 encerrou dezembro em R\$ 345,14, com avanço de 11,29% no mês e desconto de 16,8% 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\$ 506.051,45 no fechamento do mês.

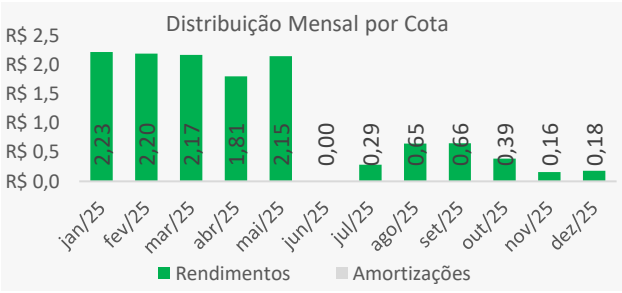
Em cumprimento às instruções da CVM de número 516/11, no mês de dezembro foi realizada nova análise do ativo que constitui o portfólio do Fundo a fim de estimar o valor real e atual de mercado do imóvel. Esse laudo foi emitido pela contratada *Colliers International*, seguindo os padrões técnicos estabelecidos 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/2025, a administradora e gestora do Fundo publicou fato relevante ([link](#)) informando a manutenção do valor, em R\$ 20,6 milhões, do único ativo imobiliário integrante do portfólio do CXTL11, localizado em Duque de Caxias/RJ.

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 Higienização de Têxteis S.A. ([link](#)). O valor total do investimento realizado pelo Fundo para a reforma do Imóvel 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. O empreendimento encontra-se em fase final de execução, com aproximadamente 75% de avanço físico, contando com todos os pavilhões estruturados e os principais sistemas elétricos já instalados. O saldo remanescente refere-se majoritariamente a ajustes finais no sistema de cobertura (telhado), incluindo vedações e rufos nos pavilhões 6 e 7, além de revisões pontuais de iluminação. A conclusão desses serviços foi impactada por condições climáticas adversas, que resultaram no atraso da entrega, sem alteração do escopo originalmente contratado.

É importante destacar que a reforma do Imóvel tem como propósito preservar o patrimônio do Fundo e assegurar as condições adequadas de operação para a locatária, além de cumprir as exigências legais e regulatórias aplicáveis. O laudo técnico contratado pelo Fundo identificou que os reparos são decorrentes de um problema estrutural, enquadrando-se como benfeitorias necessárias e, portanto, de responsabilidade do proprietário, conforme previsto na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Em função desses investimentos, as distribuições de rendimentos do Fundo serão impactadas pelos 12 meses seguintes, a partir da competência de junho de 2025.

No dia 15 de janeiro de 2026 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 9.858,89 em dividendos (referentes ao resultado de dezembro) – o equivalente a R\$ 0,1839 por cota – para os detentores de cotas no dia 30 de dezembro 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 5,8%, considerando cota de mercado no fechamento de dezembro 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\$40.410,40

Taxa de Consultoria⁴

0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Mínimo mensal⁵: R\$31.404,00

Patrimônio Líquido¹

R\$ 22.222.221,15

Patrimônio Líquido por Cota¹

R\$ 414,62

R\$ 0,1839

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

0,05%

Yield²

Amortização + Rendimentos

R\$ 345,14

Valor de mercado das cotas do
Fundo¹

585

Número de cotistas¹

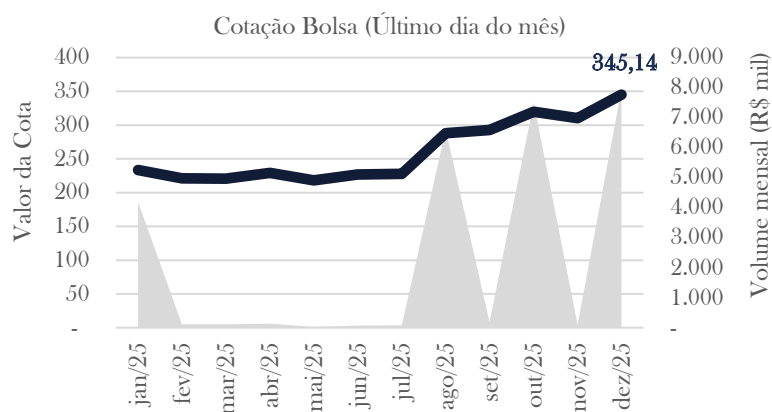
TESE DE INVESTIMENTOS

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/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	2.383
Receitas Financeiras	5	5	5	6	6	6	4	4	4	5	3	5	57
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	228	228	228	228	-	-	911
Receitas Totais	204	204	204	204	205	204	430	430	430	431	202	203	3.351
Despesas Operacionais	(78)	(80)	(81)	(102)	(83)	(75)	(81)	(81)	(81)	(96)	(107)	(107)	(1.051)
Reforma imóvel Duque de Caxias/RJ	-	-	-	-	-	(408)	(228)	(314)	(314)	(314)	(87)	(87)	(1.751)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(78)	(80)	(81)	(102)	(83)	(483)	(309)	(396)	(395)	(410)	(193)	(193)	(2.802)
Resultado do Período	126	124	123	102	122	(278)	121	35	35	21	9	10	548
Dividendos													
Dividendo Distribuído	119,36	117,79	116,48	96,91	115,47	-	15,33	34,89	35,13	20,95	8,58	9,86	690,75
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\$	2,2270	2,1978	2,1732	1,8082	2,1543	-	0,2860	0,6510	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	12,888
Dividendo Distribuído / Resultado - %	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	0,0%	12,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	126,0%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,55%	0,53%	0,52%	0,44%	0,52%	0,00%	0,07%	0,16%	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	3,11%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,95%	0,99%	0,98%	0,79%	0,99%	0,00%	0,13%	0,23%	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	3,73%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	6,79%	6,55%	6,47%	5,35%	6,39%	0,00%	0,86%	1,93%	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	3,20%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	12,07%	12,61%	12,47%	9,89%	12,51%	0,00%	1,52%	2,75%	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	5,77%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	119	118	116	97	115	-	15	35	35	21	9	10	691
Total Distribuído por Cota - R\$	2,2270	2,1978	2,1732	1,8082	2,1543	-	0,2860	0,6510	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	12,89
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,55%	0,53%	0,52%	0,44%	0,52%	0,00%	0,07%	0,16%	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	3,11%
Yield - Mercado (período)	0,95%	0,99%	0,98%	0,79%	0,99%	0,00%	0,13%	0,23%	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	3,73%
Yield - Patrimonial (anualizado)	6,79%	6,55%	6,47%	5,35%	6,39%	0,00%	0,86%	1,93%	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	3,20%
Yield - Mercado (anualizado)	12,07%	12,61%	12,47%	9,89%	12,51%	0,00%	1,52%	2,75%	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	5,77%

(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).

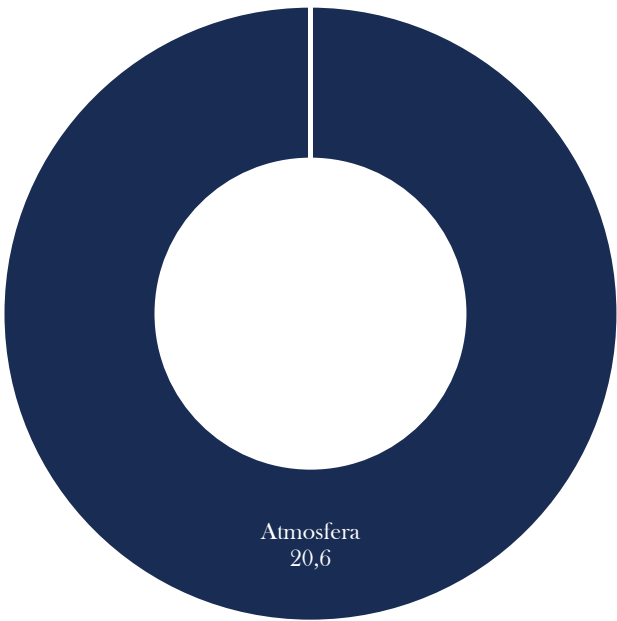
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



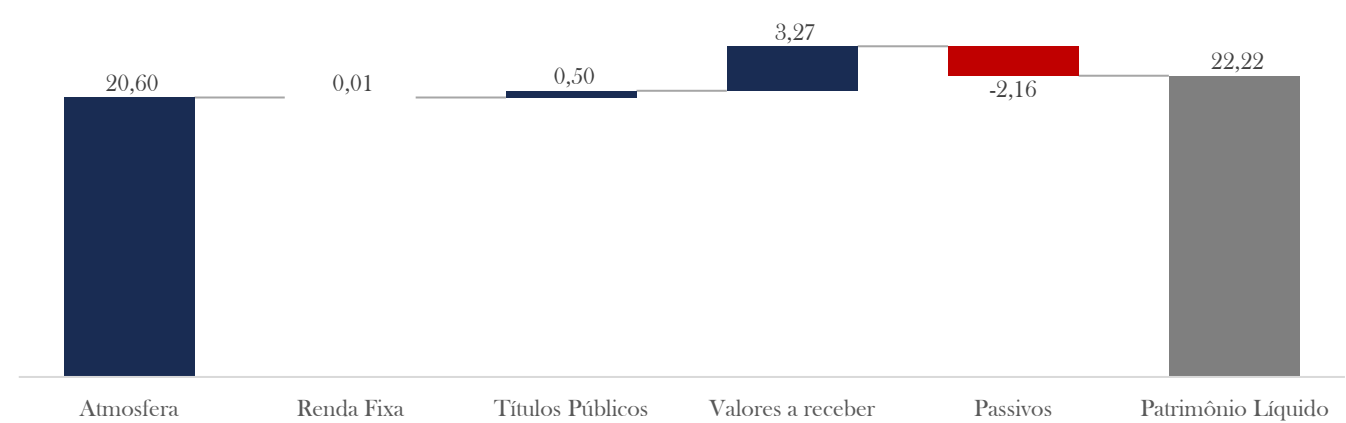
CXTL 11

- (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\$25,88/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

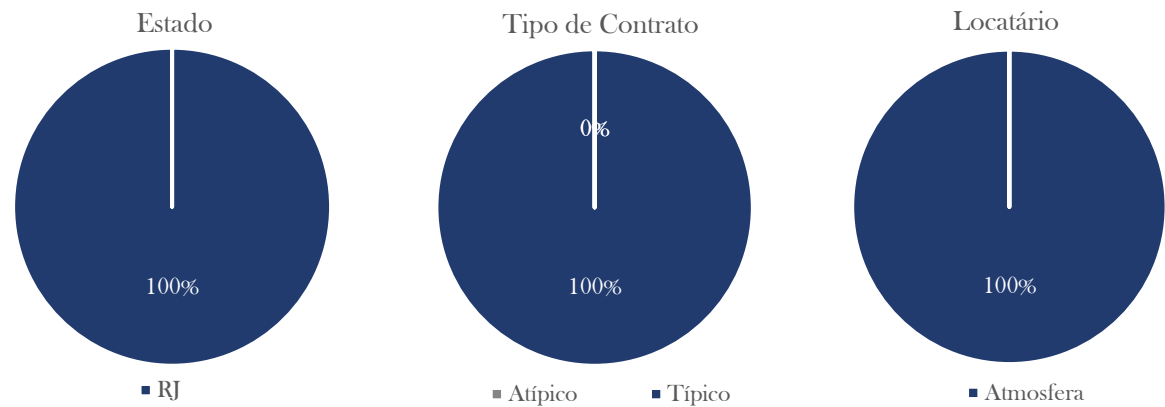
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2025

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\$ 199 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%
	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
	Garantia	Seguro Fiança
Performance	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 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.