



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Novembro de 2021

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	4
Demonstração de Resultados do Fundo	5
Portfólio do Fundo.....	6
Glossário	12
Contatos	12

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

Nova proposta de venda do imóvel de Itapevi conforme Fato Relevante publicado em 26 de novembro de 2021



ATIVOS

O Imóvel locado para a Atmosfera continua adimplente e contrato teve vencimento postergado para dezembro de 2031.



DIVIDENDOS

No dia **15 de dezembro de 2021** o FII Caixa Seq Logística Renda pagará **R\$34.801,39** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,6493 por cota** – para detentores de cotas no dia 30 de novembro de 2021.

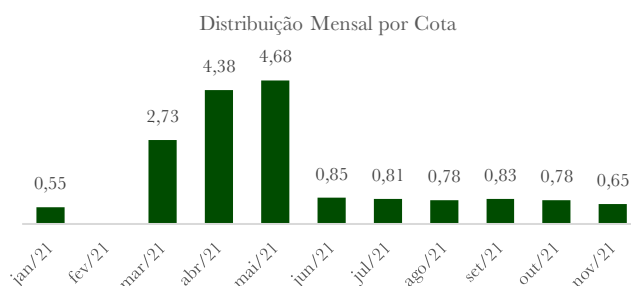
CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezado Investidor,

No mês de novembro a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do Fundo, publicou um Fato Relevante comunicando aos cotistas e ao mercado em geral a proposta de venda do imóvel de Itapevi, pelo montante de R\$ 9.500.000,00. A administradora está avaliando os demais aspectos da proposta recebida para validação e processamento da venda. O imóvel de Macaé, Rio de Janeiro, continuou sem visitas, ainda pelo impacto que a região sofreu pela crise, por ser dependente da indústria de petróleo. Informamos que a estratégia de trabalho junto à corretores locais, parceiros comerciais e proprietários de imóveis próximos para apresentação do imóvel, continua sendo fomentada.

Sobre a performance do CXTL11 no mês de novembro, o Fundo apresentou redução de 68% no volume médio diário de negociações na B3, se comparado ao mês anterior, atingindo o montante de R\$57 mil no mês. O valor da cota de mercado apresentou uma redução de 14,2%, fechando o mês a R\$320,00. No mesmo período, o IFIX manteve estável o volume médio de negociações na B3 e o valor da cota apresentou uma pequena redução de aproximadamente 3,6%.

As receitas do Fundo continuam estáveis, contando com um locatário adimplente no imóvel de Duque de Caxias, Rio de Janeiro, que representa 39% do ABL do Fundo. Com isso, o Fundo distribuirá o valor de R\$0,6493 por cota como rendimento referente ao mês de novembro, representando um *Dividend Yield* de 2,46%. O pagamento será realizado no dia 15 de dezembro aos detentores das cotas até dia 30 de novembro de 2021. Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizaram, no fechamento de novembro de 2021, o valor de R\$199.593,31 aplicados em títulos do governo.



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

FALE COM O RI

geafi01@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\$178.290 a.a.

Mínimo mensal: R\$31.818,68

Taxa de Consultoria⁴

0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Mínimo mensal: R\$31.774,37

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 33.753.190

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 629,76

R\$ 0,6493

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 30 de novembro de 2021

2,46%

Dividend Yield ²

R\$ 320,00

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

680

Número de cotistas ¹

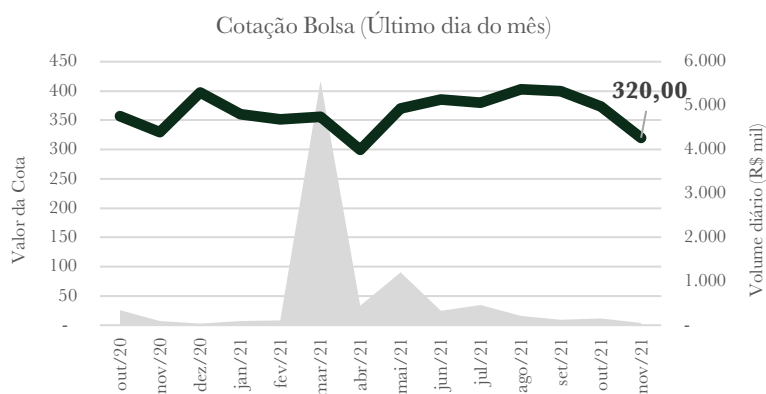
TESE DE INVESTIMENTOS

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.

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	set/21	out/21	nov/21	YTD 2021
Demonstração de Resultado				
Receitas Imobiliárias / Dividendos	154	154	154	2.402
Receitas Financeiras	1	1	1	16
Receitas Totais	155	155	155	2.418
Despesas Operacionais	(108)	(111)	(119)	(1.445)
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Despesas Totais	(108)	(111)	(119)	(1.445)
Resultado do Período	47	44	37	972
Dividendos				
Dividendo Distribuído	44	42	35	913
Quantidade Média de Cotas - 000	53.597	53.597	53.597	53.597
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,826	0,777	0,649	17,03
Dividendo Distribuído / Resultado - %	95,0%	95,0%	95,0%	93,9%
Rentabilidade - % ¹				
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,13%	0,12%	0,10%	2,30%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,21%	0,21%	0,20%	4,99%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	1,57%	1,48%	1,24%	2,91%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	2,51%	2,53%	2,46%	5,47%

(1) Anualização considera o *Dividend Yield* médio dos meses incorridos de 2021.

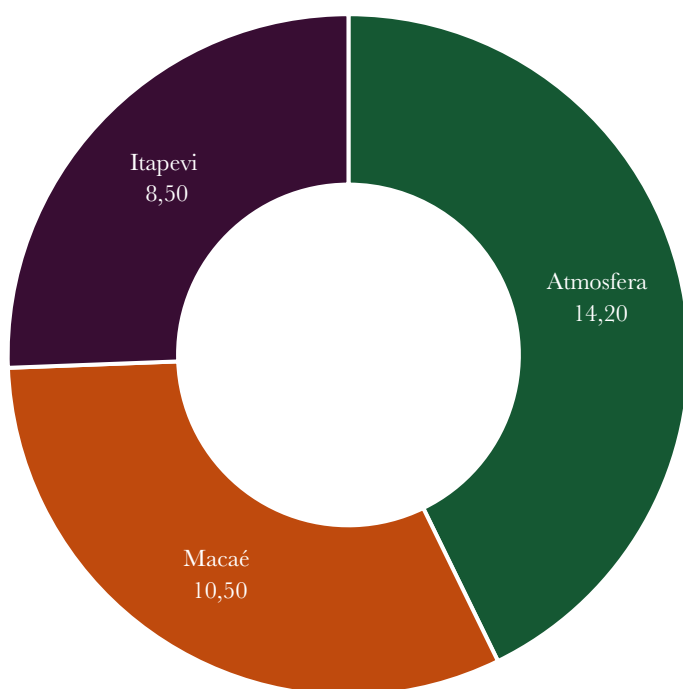
PORTFÓLIO DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O FII Caixa Seq Logística Renda possui 3 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
3	Itapevi	100%	n/a	Itapevi, SP	Galpão Industrial	n/a

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



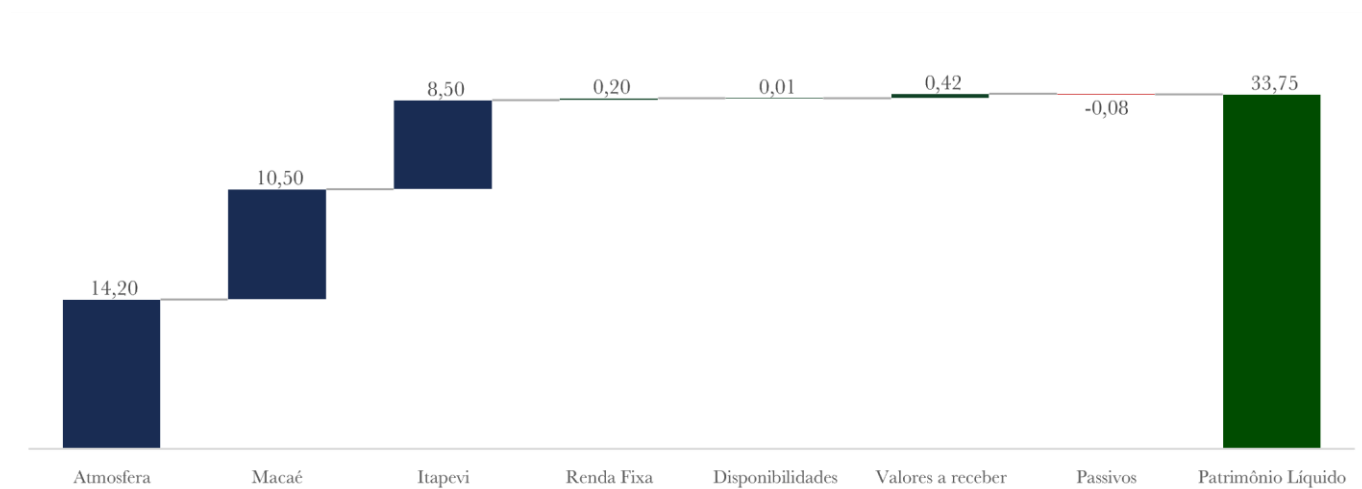
CXTL 11

- ▶ 39% da ABL ocupada
- ▶ 3 imóveis
- ▶ R\$ 33,2 milhões de valor de ativos
- ▶ 19,5 mil m² de ABL
- ▶ Aluguel Atmosfera de R\$20,10/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

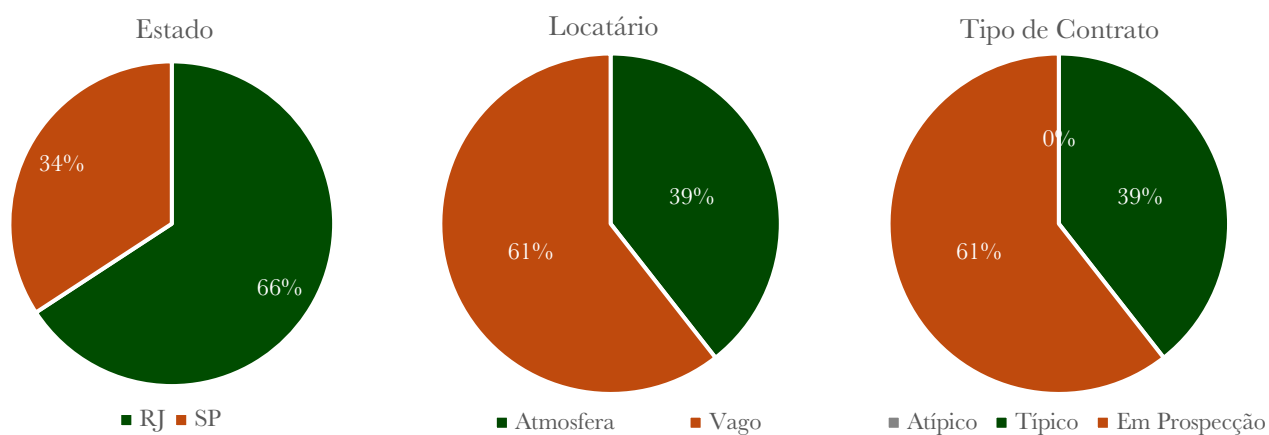
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International

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

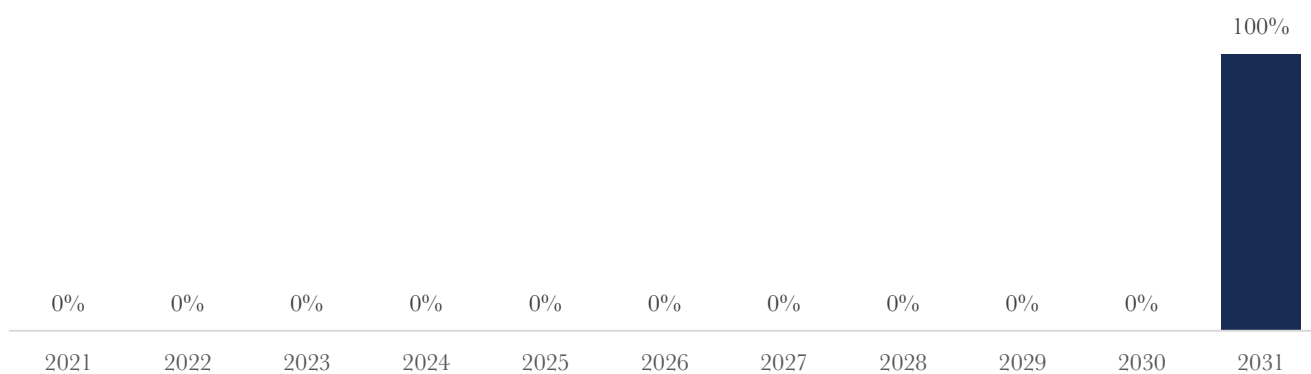


Fonte: Caixa

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\$ 154 mil	Dez-31	R\$ 14,2 mm
2	Macaé	n/a	Macaé, RJ	5.129	0%	n/a	n/a	R\$ 10,4 mm
3	Itapevi	n/a	Itapevi, SP	6.656	0%	n/a	n/a	R\$ 8,5 mm

(1) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International

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 para 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	39%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$14,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$ 154.215,50
	Garantia	Seguro Fiança
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de out-2020



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	26%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ¹	R\$1 0,5 mm
	Locatário	
	Tipo do contrato atual	
	Vencimento	
	Índice de reajuste	
Performance	Aluguel atual	
	Garantia	
	Ocupação	0%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de out-2020

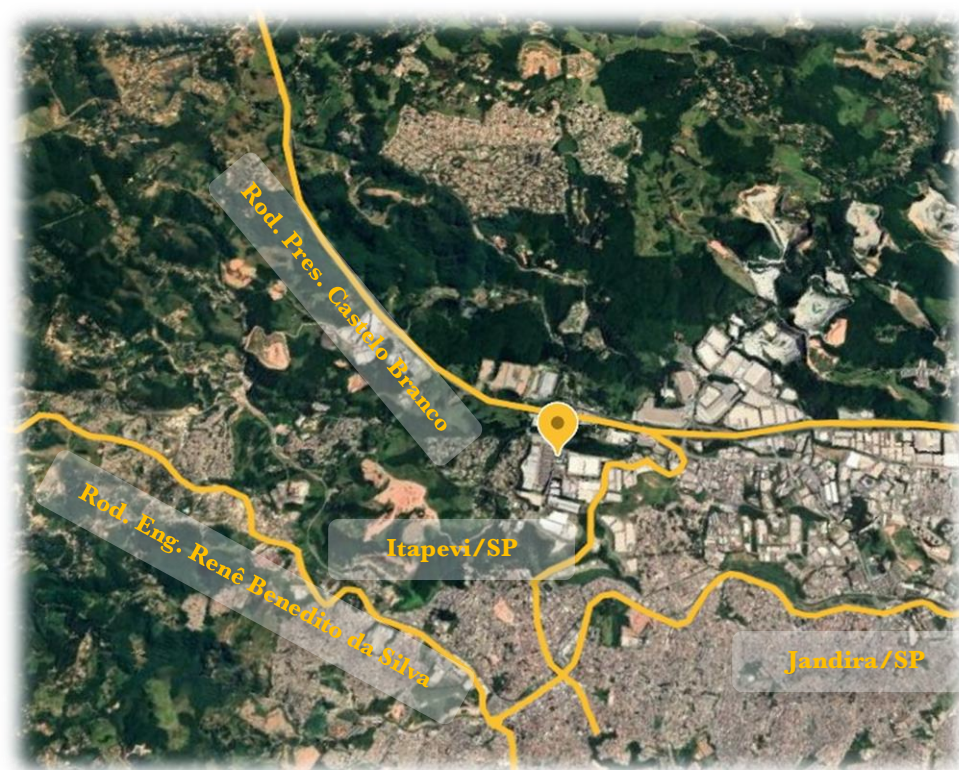


3. ITAPEVI/SP

Galpão industrial localizado na cidade de Itapevi/SP, próximo à Rodovia Castelo Branco, com aproximadamente 6,6mil metros quadrados de ABL, em um terreno de 16mil metros quadrados.

Dados do Empreendimento	Localização	Itapevi/SP
	Setor do locatário	
	ABL	6.656 m²
	Tipo do imóvel	Galpão Industrial
	% da ABL do Fundo	34%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ¹	R\$8,5 mm
	Locatário	
	Tipo do contrato atual	
	Vencimento	
	Índice de reajuste	
Performance	Aluguel atual	
	Garantia	
	Ocupação	0%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-

(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Colliers International com data-base de dez-2020



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

geafi01@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 Fundos de Investimentos Ltda., 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.