



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Julho de 2026

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

Receita do Fundo permanece estável, tendo seu único ativo 100% locado.



ATIVOS

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



DIVIDENDOS

No dia **14/agosto/26** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$ 53.029,61** em dividendos – **R\$ 0,9894 por cota** – para detentores de cotas no dia **31/julho/26**.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

O cenário global continua marcado por bastante cautela na condução da política monetária. Apesar de alguns sinais de desaceleração da inflação e da atividade, as pressões inflacionárias ainda persistem e os principais bancos centrais têm mantido uma postura mais conservadora em relação aos juros.

No Brasil, a dinâmica é semelhante. A inflação vem desacelerando e o ciclo de cortes da Selic já começou, mas o Banco Central também mantém uma postura bastante cautelosa. O IPCA avançou 0,07% em julho, abaixo dos 0,16% registrados em junho, levando a inflação acumulada em 12 meses de 4,64% para 4,44% e novamente para dentro do intervalo de tolerância da meta. A leitura mensal, contudo, veio acima do consenso de mercado de 0,03%, puxada principalmente pela aceleração da energia elétrica residencial, cuja alta passou de 1,53% em junho para 3,09% em julho.

Nesse contexto, o Copom já havia reduzido a Selic em 0,25 ponto percentual na reunião de junho, para 14,25% a.a., dando continuidade ao ciclo de flexibilização iniciado em março. Na reunião seguinte, em agosto, o comitê realizou novo corte, para 14,00% a.a., em decisão unânime. O comunicado, no entanto, adotou tom mais cauteloso, destacando o risco de desancoragem das expectativas de inflação e o aumento da incerteza no cenário, sem antecipar os próximos passos da política monetária. A próxima reunião ocorre em setembro, enquanto o Focus projeta Selic de 13,75% a.a. ao fim de 2026, indicando expectativa de espaço limitado para cortes adicionais no restante do ano.

O campo fiscal segue como principal vetor doméstico de atenção, com sinais mistos entre as métricas mais recentes. O Prisma Fiscal do Ministério da Fazenda, de agosto, elevou a projeção de resultado primário negativo do Governo Central para 2026 a R\$ 59,1 bilhões, ante R\$ 58,1 bilhões em julho, enquanto a dívida bruta do Governo Geral foi mantida em 83,0% do PIB. Já o Boletim Focus manteve a projeção de déficit primário do setor público consolidado em 0,50% do PIB para 2026, ainda distante da meta oficial de superávit de 0,25% do PIB. O mesmo Focus projeta Selic de 13,75% a.a. e câmbio de R\$ 5,20 para o fim do ano. O ciclo eleitoral de outubro adiciona incerteza à trajetória fiscal, ao mesmo tempo em que juros ainda elevados mantêm pressionado o custo de carregamento da dívida.

Os mercados brasileiros refletiram esse quadro misto. O Ibovespa fechou julho em 177.999 pontos, alta de 3,47% no mês, elevando o ganho acumulado no ano para 10,47% e interrompendo uma sequência de quatro meses consecutivos de queda. A recuperação foi sustentada pelo retorno do fluxo estrangeiro, após dois meses de saídas, por sinais mais favoráveis de inflação e pelo desempenho de ações de grande peso no índice, com contribuição adicional da valorização das commodities. A perspectiva para a bolsa, contudo, permanece condicionada à trajetória dos juros: a redução do espaço esperado para cortes da Selic limita uma expansão mais significativa dos múltiplos, enquanto incertezas fiscais e eleitorais seguem elevando o prêmio de risco. Por outro lado, valuations ainda atrativos e a possibilidade de aumento da alocação estrangeira oferecem suporte ao mercado caso o cenário de inflação permita uma flexibilização monetária maior do que atualmente precificada.

O IFIX, índice de fundos imobiliários listados na B3, encerrou julho de 2026 em 3.818,52 pontos, recuo de 0,32% ante os 3.830,59 pontos do fechamento de junho, devolvendo parte do desempenho positivo observado no mês anterior. O movimento ocorreu em um ambiente de redução das expectativas quanto à magnitude do ciclo de cortes da Selic, com o mercado passando a projetar juros mais elevados por mais tempo, além do aumento das incertezas fiscais, inflacionárias e externas. A perspectiva de uma política monetária restritiva por um período mais prolongado mantém pressão sobre a precificação dos fundos imobiliários, tanto pelo aumento das taxas de desconto quanto pela maior atratividade relativa dos ativos de renda fixa. Os fundos de tijolo foram mais sensíveis nesse ambiente, com destaque para o segmento de lajes corporativas, que segue entre os segmentos de pior desempenho no período.

Em um ambiente ainda desafiador para o mercado de fundos imobiliários, o CXTL11 encerrou julho cotado a R\$ 226,99, com

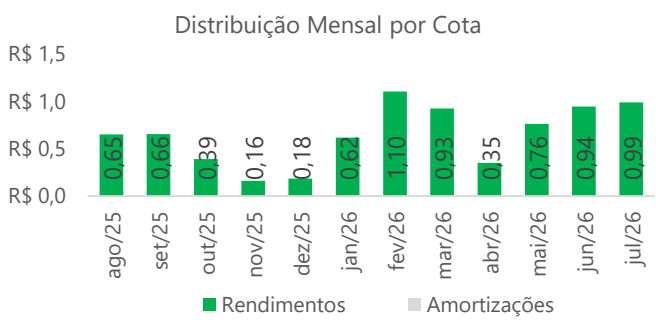
queda de 26,47% no mês. Com isso, o Fundo passou a ser negociado com desconto de 45,2% em relação ao valor da cota patrimonial. As receitas do Fundo permanecem estáveis, com seu único imóvel, localizado em Duque de Caxias/RJ, locado para a Atmosfera Gestão e Higienização de Têxteis. Os recursos do Fundo atualmente não alocados em ativos imobiliários totalizam R\$ 733.604,01 no fechamento do mês.

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 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 por estar condicionada à entrega da obra.

É importante destacar que a reforma do Imóvel tem como objetivo preservar o patrimônio do Fundo, assegurar condições adequadas de operação para a locatária e atender às exigências legais e regulatórias aplicáveis. O laudo técnico contratado pelo Fundo identificou que os reparos decorrem de um problema estrutural, enquadrando-se como benfeitorias necessárias e, portanto, de responsabilidade do proprietário, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Em função desses investimentos, as distribuições de rendimentos do Fundo seguem impactadas ao longo do período de 12 meses iniciado na competência de junho de 2025.

No dia 14 de agosto de 2026 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$ 53.029,61 em dividendos (referentes ao resultado de julho) – o equivalente a R\$ 0,9894 por cota – para os detentores de cotas no dia 31 de julho de 2026, 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 2,58%, considerando cota de mercado no fechamento de julho de 2026.



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\$32.607,78

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 22.181.157,37

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 413,85

R\$ 0,9894

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 31 de Julho de 2026

0,44%

Yield²

Amortização + Rendimentos

R\$ 226,99

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

555

Número de cotistas ¹

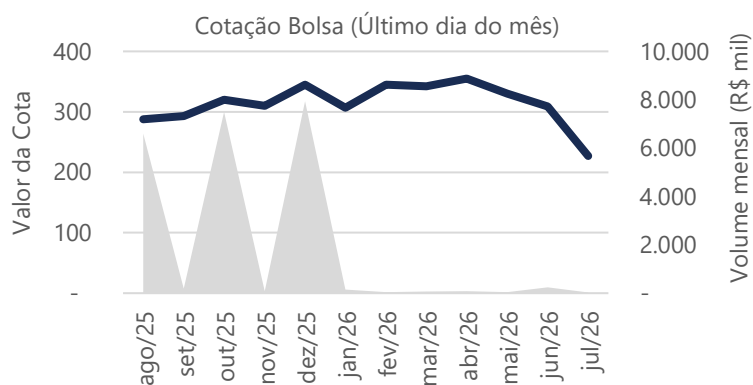
TESE DE INVESTIMENTOS

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) 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

	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	199	199	199	199	199	199	216	207	207	207	207	207	2.445
Receitas Financeiras	4	4	5	3	5	5	4	5	6	6	6	7	60
Outras Receitas	228	228	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	683
Receitas Totais	430	430	431	202	203	203	221	213	213	213	214	214	3.188
Despesas Operacionais	(81)	(81)	(96)	(107)	(107)	(84)	(75)	(77)	(108)	(86)	(77)	(75)	(1.052)
Reforma imóvel Duque de Caxias/RJ	(314)	(314)	(314)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(1.721)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(396)	(395)	(410)	(193)	(193)	(170)	(161)	(163)	(194)	(172)	(163)	(161)	(2.773)
Resultado do Período	35	35	21	9	10	33	59	50	19	41	51	53	415
Dividendos													
Dividendo Distribuído	34,89	35,13	20,95	8,58	9,86	33,05	59,11	49,62	18,85	40,93	50,59	53,03	414,59
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\$	0,6510	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	0,6166	1,1030	0,9258	0,3517	0,7636	0,9439	0,9894	7,735
Dividendo Distribuído / Resultado - %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,16%	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	0,15%	0,27%	0,22%	0,09%	0,19%	0,23%	0,24%	1,87%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,23%	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	0,20%	0,32%	0,27%	0,10%	0,23%	0,31%	0,44%	3,41%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	1,93%	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	1,80%	3,24%	2,71%	1,04%	2,26%	2,79%	2,91%	1,89%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	2,75%	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	2,44%	3,90%	3,30%	1,20%	2,81%	3,73%	5,36%	2,58%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	35	35	21	9	10	33	59	50	19	41	51	53	415
Total Distribuído por Cota - R\$	0,6510	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	0,6166	1,1030	0,9258	0,3517	0,7636	0,9439	0,9894	7,74
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,16%	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	0,15%	0,27%	0,22%	0,09%	0,19%	0,23%	0,24%	1,87%
Yield - Mercado (período)	0,23%	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	0,20%	0,32%	0,27%	0,10%	0,23%	0,31%	0,44%	3,41%
Yield - Patrimonial (anualizado)	1,93%	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	1,80%	3,24%	2,71%	1,04%	2,26%	2,79%	2,91%	1,89%
Yield - Mercado (anualizado)	2,75%	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	2,44%	3,90%	3,30%	1,20%	2,81%	3,73%	5,36%	2,58%

(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).

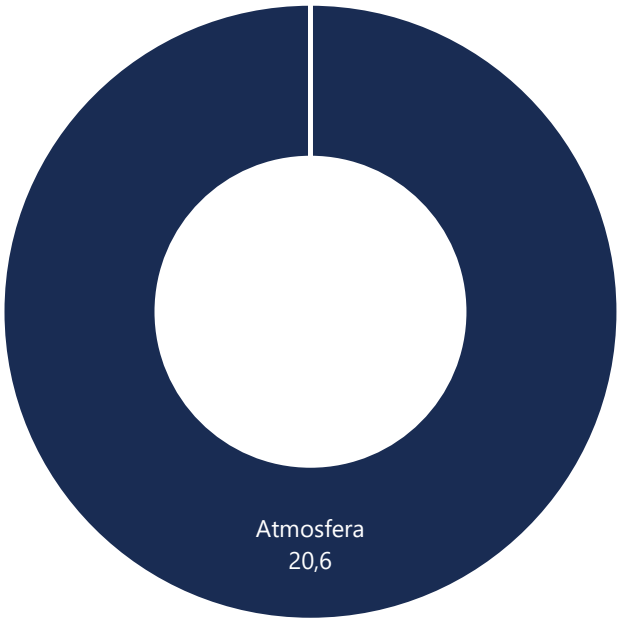
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



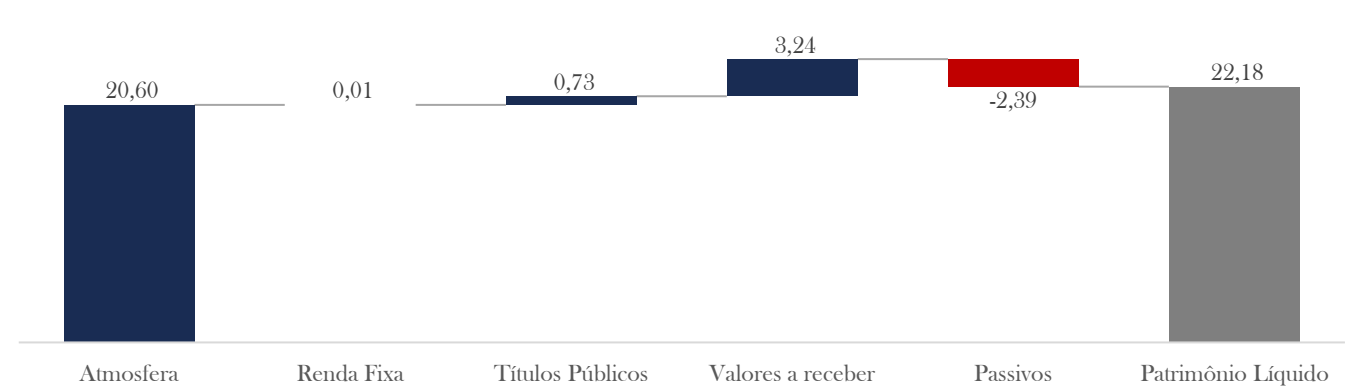
CXTL 11

- (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\$26,94/m²

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

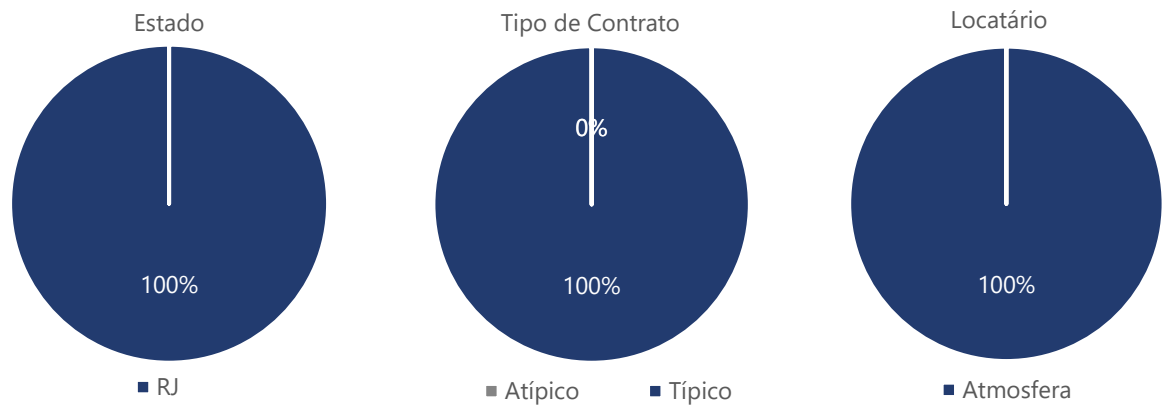
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2025

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

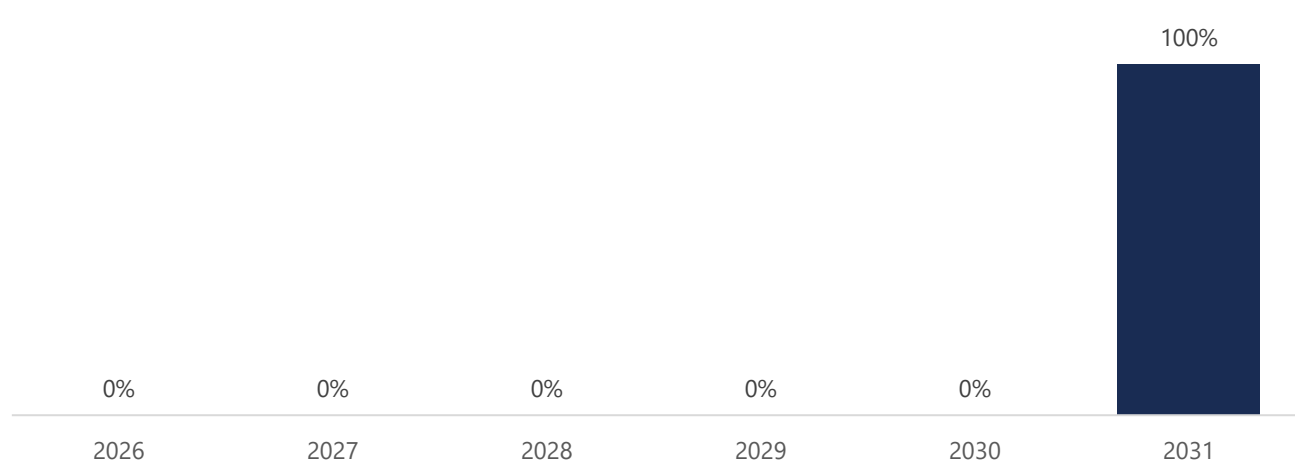


Fonte: Caixa

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\$ 207 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
	Sector do locatário	Têxtil
	ABL	7.671 m²
	Tipo do imóvel	Centro Operacional
	% da ABL do Fundo	100%
Contrato de Locação	Avaliação do Ativo ¹	R\$20,6 mm
	Locatário	Atmosfera
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	dezembro-31
	Índice de reajuste	IPCA
Performance	Aluguel atual	R\$ 207.407
	Garantia	Seguro Fiança
	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 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.