



FII Caixa Seq Logística Renda | CXTL11

Relatório Gerencial do Consultor Imobiliário
Agosto 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 **15/setembro/26** o FII Caixa Seq Logística Renda pagou **R\$ 123.894,97** em dividendos – **R\$ 2,3116 por cota** – para detentores de cotas no dia **31/agosto/26**.

CARTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Prezados Investidores,

O cenário externo seguiu determinado pelo conflito entre Estados Unidos e Irã, que manteve restrito o tráfego pelo Estreito de Ormuz. Em setembro, o Brent voltou a superar US\$ 100 o barril, depois de registrar média de US\$ 91 em agosto, segundo a Energy Information Administration (EIA). Como o choque de energia passou a compor o cenário-base, as principais economias avançadas voltaram a subir juros. O Federal Reserve (Fed) elevou os juros em 25 bps, para o intervalo de 3,75% a 4,00% a.a., e o Treasury de 30 anos superou 5,4%, o maior nível desde 2004. O Banco Central Europeu (BCE) elevou a taxa de depósito para 2,50% a.a., com a inflação da Zona do Euro em 3,2%. Para o Brasil, juros mais altos nas economias avançadas estreitam o diferencial de juros a favor dos emergentes, e o petróleo mais caro pressiona a inflação importada.

No Brasil, a inflação de agosto seguiu direção oposta, mas o efeito se mostrou transitório. O IPCA registrou deflação de 0,32%, a maior em quatro anos, e o acumulado em doze meses recuou de 4,44% para 4,22%, abaixo do teto da meta. O resultado foi determinado principalmente pela energia elétrica residencial, que caiu 7,63% com o crédito do bônus de Itaipu nas contas de luz, exercendo impacto de 0,33 ponto percentual negativo sobre o índice. Excluído esse efeito, o IPCA teria ficado próximo da estabilidade.

A atividade desacelerou. O PIB cresceu 0,5% no 2T26, ante 1,1% no trimestre anterior, sustentado pela agropecuária, que avançou 2,8%, enquanto a indústria e os serviços cresceram 0,1% e 0,2%, respectivamente, e o consumo das famílias recuou 0,4%. O mercado de trabalho, contudo, segue apertado. A taxa de desocupação ficou em 5,3% no trimestre encerrado em julho, ante 5,8% no trimestre até abril, com rendimento médio real de R\$ 3.762, alta de 3,3% em doze meses. No Relatório de Política Monetária (RPM) de setembro, o Banco Central reduziu de 2,0% para 1,8% a projeção de crescimento para 2026 e projetou 1,4% para 2027, mas ressaltou que a inflação de serviços segue elevada, em um mercado de trabalho aquecido e com hiato do produto positivo.

Ainda assim, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual em setembro, para 13,75% a.a., em decisão unânime, o quinto corte consecutivo. O comitê não antecipou os próximos passos, afirmou que a magnitude total do ciclo dependerá de novas informações e classificou os riscos para a inflação como mais elevados que o usual, com assimetria altista. O Boletim Focus de 28 de setembro elevou pela segunda semana consecutiva a projeção do IPCA de 2026, de 4,92% para 4,99%, e manteve a Selic em 13,50% a.a. ao fim de 2026 e 12,00% a.a. ao fim de 2027.

No campo fiscal, o Prisma Fiscal de setembro, do Ministério da Fazenda, reduziu a projeção de déficit primário do Governo Central em 2026 de R\$ 59,1 bilhões para R\$ 52,3 bilhões e, para 2027, de R\$ 55,0 bilhões para R\$ 45,4 bilhões, com revisão para cima da arrecadação. O endividamento, contudo, segue em alta. A Dívida Bruta do Governo Geral chegou a 82,5% do PIB em julho, o maior nível desde abril de 2021, segundo o Banco Central, com alta de 0,6 ponto percentual no mês explicada principalmente pelos juros nominais apropriados. As projeções do Prisma indicam 83,2% do PIB ao fim de 2026 e 87,0% em 2027. Com a Selic ainda elevada, o custo da dívida se sobrepõe à melhora do resultado primário, questão que ganha peso com a proximidade do primeiro turno das eleições, em 4 de outubro.

Os mercados brasileiros refletiram a alternância entre fluxo externo e risco eleitoral. O Ibovespa encerrou agosto em 177.418,78 pontos, queda de 0,33% no mês, reduzindo o ganho acumulado no ano para cerca de 10,1%. O mês foi marcado por forte oscilação, com onze pregões consecutivos de queda seguidos por nove de alta. O principal fator de pressão foi a saída de capital estrangeiro, que somou R\$ 18,4 bilhões até 27 de agosto, segundo dados preliminares da B3, revertendo o fluxo positivo que havia sustentado a recuperação de julho. No fim do mês, a alta do petróleo favoreceu as ações de Petrobras, com contribuição adicional de bancos e varejo. Para as próximas semanas, o fluxo estrangeiro e a volatilidade associada ao calendário eleitoral tendem a permanecer como principais determinantes do apetite a risco.

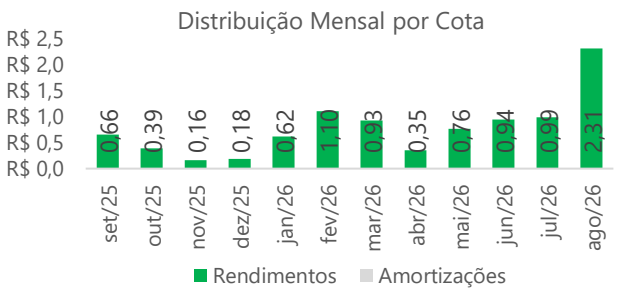
O IFIX, índice de fundos imobiliários listados na B3, encerrou agosto em 3.762,79 pontos, queda de 1,46% ante os 3.818,52 pontos do fechamento de julho, acentuando o recuo do mês anterior. O movimento refletiu a Selic ainda elevada, que mantém a renda fixa competitiva, a incerteza associada ao ciclo eleitoral e a deterioração de fundos específicos, afetados por inadimplência e questões de governança.

Em um ambiente ainda desafiador para o mercado de fundos imobiliários, o CXTL11 encerrou agosto cotado a R\$284,00, com ganho de 25,12% no mês. Com isso, o Fundo passou a ser negociado com desconto de 31,5% 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\$811.052,26 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 15 de setembro de 2026 o FII Caixa Seq Logística Renda realizou a distribuição de R\$123.894,97 em dividendos (referentes ao resultado de agosto) – o equivalente a R\$ 2,3116 por cota – para os detentores de cotas no dia 31 de agosto 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 3,20%, considerando cota de mercado no fechamento de agosto 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\$ 22.208.001,84

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 414,35

R\$ 2,3116

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

0,81%

Yield²

Amortização + Rendimentos

R\$ 284,00

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

554

Número de cotistas ¹

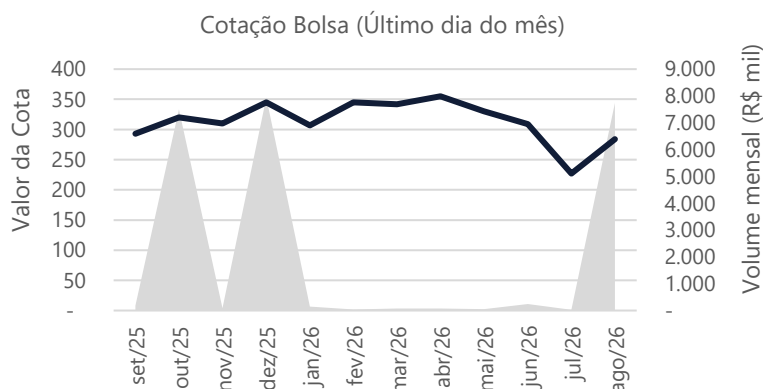
TESE DE INVESTIMENTOS

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

	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	UDM
Demonstração de Resultado													
Receitas Imobiliárias / Dividendos	199	199	199	199	199	216	207	207	207	207	207	207	2.453
Receitas Financeiras	4	5	3	5	5	4	5	6	6	6	7	7	63
Outras Receitas	228	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455
Receitas Totais	430	431	202	203	203	221	213	213	213	214	214	214	2.971
Despesas Operacionais	(81)	(96)	(107)	(107)	(84)	(75)	(77)	(108)	(86)	(77)	(75)	(84)	(1.054)
Reforma imóvel Duque de Caxias/RJ	(314)	(314)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	(87)	-	(1.407)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(395)	(410)	(193)	(193)	(170)	(161)	(163)	(194)	(172)	(163)	(161)	(84)	(2.461)
Resultado do Período	35	21	9	10	33	59	50	19	41	51	53	130	510
Dividendos													
Dividendo Distribuído	35,13	20,95	8,58	9,86	33,05	59,11	49,62	18,85	40,93	50,59	53,03	123,89	503,59
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\$	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	0,6166	1,1030	0,9258	0,3517	0,7636	0,9439	0,9894	2,3116	9,396
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%	95,0%	98,7%
Rentabilidade - % ¹													
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	0,15%	0,27%	0,22%	0,09%	0,19%	0,23%	0,24%	0,56%	2,27%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	0,20%	0,32%	0,27%	0,10%	0,23%	0,31%	0,44%	0,81%	3,31%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	1,80%	3,24%	2,71%	1,04%	2,26%	2,79%	2,91%	6,90%	2,31%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	2,44%	3,90%	3,30%	1,20%	2,81%	3,73%	5,36%	10,22%	3,20%
Venda de Ativos													
Receita Venda Imóvel Itapevi/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Amortizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização por Cota - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Distribuição (Rendimento + Amortização)	35	21	9	10	33	59	50	19	41	51	53	124	504
Total Distribuído por Cota - R\$	0,6555	0,3909	0,1601	0,1839	0,6166	1,1030	0,9258	0,3517	0,7636	0,9439	0,9894	2,3116	9,40
Rentabilidade (Rendimento + Amortização) - % ¹													
Yield - Patrimonial (período)	0,16%	0,09%	0,04%	0,04%	0,15%	0,27%	0,22%	0,09%	0,19%	0,23%	0,24%	0,56%	2,27%
Yield - Mercado (período)	0,22%	0,12%	0,05%	0,05%	0,20%	0,32%	0,27%	0,10%	0,23%	0,31%	0,44%	0,81%	3,31%
Yield - Patrimonial (anualizado)	1,92%	1,14%	0,47%	0,53%	1,80%	3,24%	2,71%	1,04%	2,26%	2,79%	2,91%	6,90%	2,31%
Yield - Mercado (anualizado)	2,72%	1,48%	0,62%	0,64%	2,44%	3,90%	3,30%	1,20%	2,81%	3,73%	5,36%	10,22%	3,20%

(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).

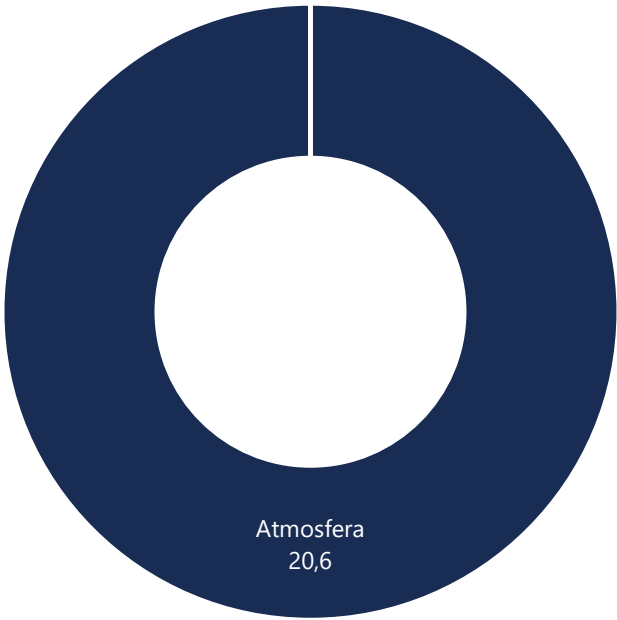
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



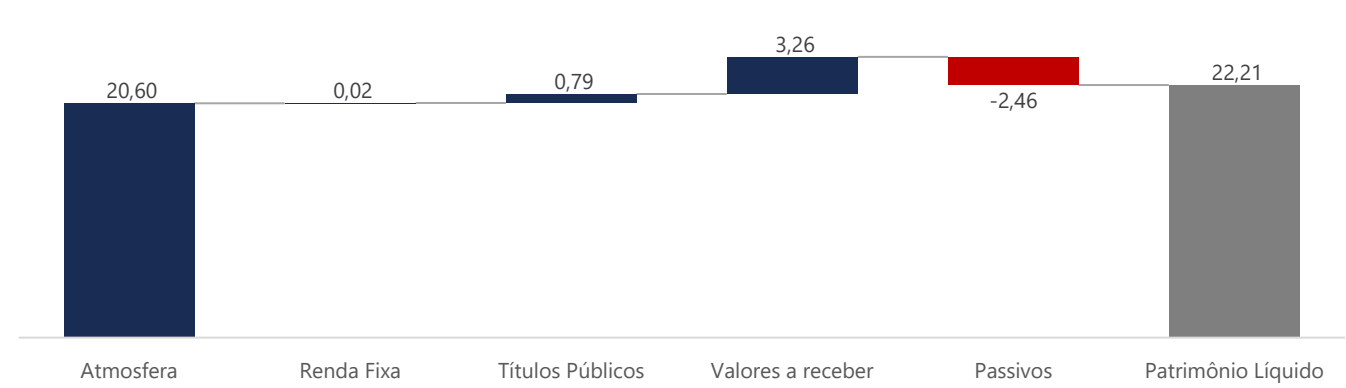
CXTL 11

- (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

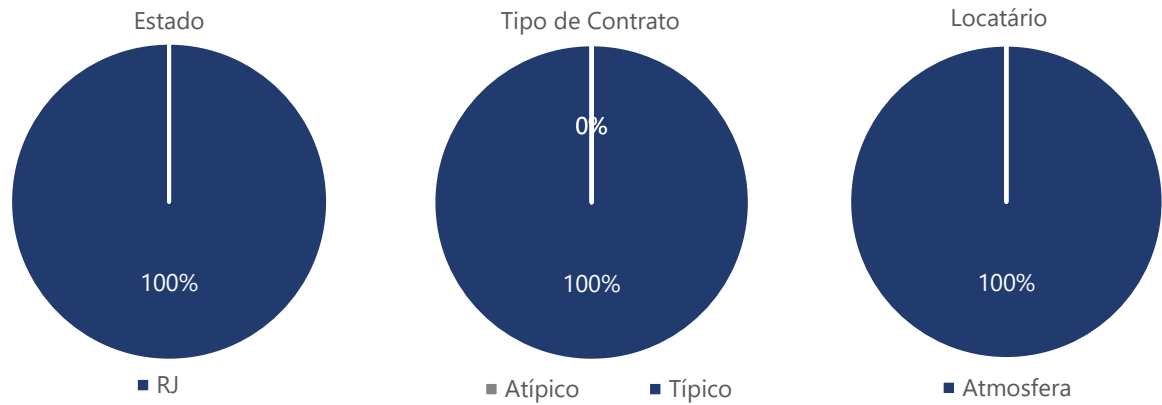
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 2025

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

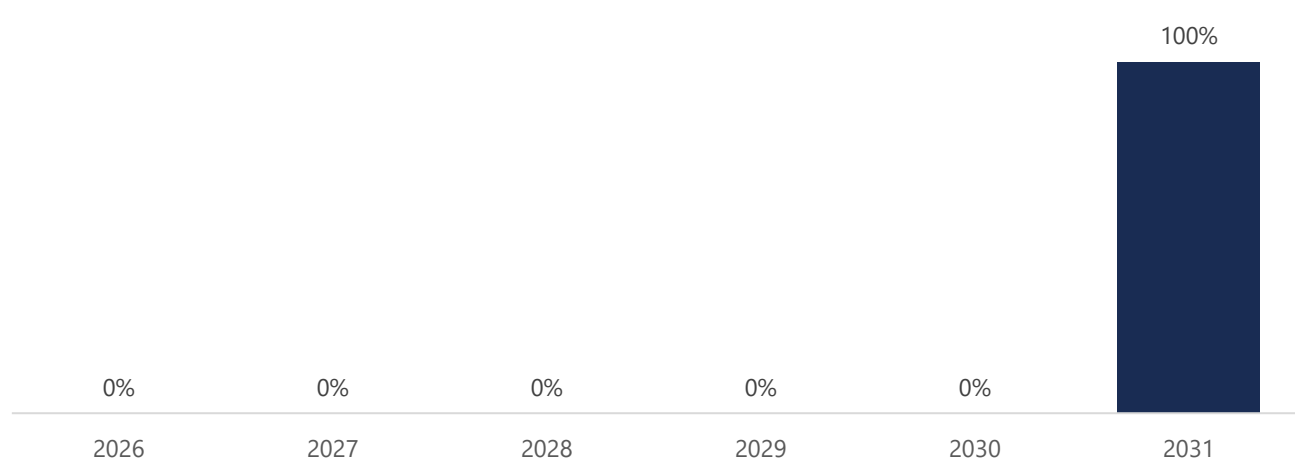


Fonte: Caixa

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.