

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 09.517.273/0001-82

Código de Negociação das Cotas: SEQR11

Nome de Pregão: FII SEQUOIA

ISIN: BRSEQRCTF002

OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO**FATO RELEVANTE**

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4ª andar - Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), administrador do **SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.517.273/0001-82 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral de que foi aprovada, por meio de consulta formal enviada pelo Administrador aos Cotistas em 01 de julho de 2021, cujo resultado foi divulgado em 16 de julho de 2021, a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de 126.500 (cento e vinte e seis mil e quinhentas) novas cotas (“Novas Cotas” e “Segunda Emissão”, respectivamente), todas escriturais, as quais, respeitado o direito de preferência, serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota (“Preço de Emissão”), totalizando a importância de, R\$ 12.650.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), não sendo admitida a distribuição parcial.

A distribuição primária, com esforços restritos, das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do próprio Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”). A distribuição das Cotas seguirá o procedimento previsto na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM nº 472. As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL. BOLSA. BALCÃO**, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As Novas Cotas poderão ser subscritas no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do comunicado de início, podendo a exclusivo critério do Coordenador Líder ser prorrogado, limitado a 24 (vinte



e quatro) meses contados do comunicado de início (“Período de Colocação”). A integralização das Novas Cotas ocorrerá à vista, em moeda corrente nacional e conforme procedimentos definidos pela B3, observada a possibilidade de se atribuir as Novas Cotas remanescentes do Direito de Preferência ao Vendedor em dação em pagamento pelo Preço de Aquisição (conforme abaixo definido).

Não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor no âmbito da Oferta.

Será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação deste Fato Relevante (“Data-Base”), o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 0,0853546143, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência que deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação deste Fato Relevante, conforme cronograma abaixo (“Direito de Preferência” e “Período de Exercício do Direito de Preferência”, respectivamente). Os Cotistas poderão ceder, exclusivamente junto ao agente escriturador das Novas Cotas do Fundo (“Escriturador”), seu direito de preferência apenas a outros cotistas, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) de 23 de julho de 2021 até 04 de agosto de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 05 de junho de 2021, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia 06 de agosto de 2021, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para os Investidores Profissionais (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta.



Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas por Investidores Profissionais no âmbito da Oferta ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação de rendimentos *pro rata*. Os recibos serão convertidos em cotas após o encerramento da Oferta, a divulgação de rendimentos *pro rata* e autorização da B3.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 472.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer após o término do Período de Colocação.

A Oferta é destinada: (a) para os cotistas do Fundo que venham a exercer o direito de preferência; (b) para os eventuais cessionários do Direito de Preferência; e (c) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, para o **BTS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.726.121/0001-67 (“Vendedor”), o qual é considerado investidor profissional, nos termos



definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”). Todos os cotistas do Fundo na Data-Base poderão participar da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, independentemente de sua qualificação. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476.

Os recursos oriundos da Oferta serão utilizados com o objetivo de viabilizar a aquisição, pelo Fundo, de 9.305.516 (nove milhões, trezentas e cinco mil, quinhentas e dezesseis) ações (“Ações Alvo”) de emissão da **OWENS 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.065.493/0001-27 (“Companhia”), de titularidade do **BTS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.726.121/0001-67 (“Vendedor”), pelo preço de R\$ 12.650.000 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) (“Preço de Aquisição”), conforme pactuado no “Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças”, celebrado em 29 de junho de 2021 entre o Fundo e o Vendedor (“Contrato de Compra e Venda”), consoante esclarecido abaixo:

- (i) o Fundo já é acionista da Companhia detendo nesta data 50% do seu capital social;
- (ii) a Companhia foi avaliada pelo Fundo, conforme laudo de avaliação com data base de 31 de dezembro de 2020, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011; e
- (iii) nos termos do Contrato de Compra e Venda, as Ações serão compradas pelo Fundo, prioritariamente, em moeda corrente nacional, com os recursos que venham a ser integralizados no Fundo em decorrência da Segunda Emissão. Caso após o período de direito de preferência, o Fundo não tenha captado recursos suficientes para pagamento do Preço de Aquisição, as Novas Cotas, que não tenham sido subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas, serão atribuídas ao Vendedor em dação em pagamento.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos da Consulta Formal que aprovou a Oferta, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Administrador, bem como no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br), sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.



Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| # | Evento | Data Prevista |
|---|--|---------------|
| 1 | Divulgação do Fato Relevante | 16/07/2021 |
| 2 | Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data de Corte) | 21/07/2021 |
| 3 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 23/07/2021 |
| 5 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 04/08/2021 |
| 6 | Encerramento do período de Exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador | 05/08/2021 |
| 7 | Data de Liquidação do Direito de Preferência | 05/08/2021 |
| 8 | Data de Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência | 06/08/2021 |

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA CONSULTA FORMAL, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 16 de julho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

