



SEQUÓIA PROPERTIES

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial
Agosto de 2021

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	2
Resumo do Sequóia III Renda Imobiliária FII	4
Demonstração de Resultados do Fundo	5
Portfólio do Fundo.....	6
Glossário	14
Contatos	14

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

Conclusão da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, resultando em 126.500 novas cotas, a R\$100/cota, para a compra de 50% do Imóvel Magna SAP.



ATIVOS

Concluída a aquisição dos 50% restantes do Magna SAP, procedemos com o procedimento de encerramento da SPE para transferir o imóvel ao Fundo.



DIVIDENDOS

No dia **15/set/2021** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.120.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,696 por cota** – para detentores de cotas no dia 8/set/2021.

CARTA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Muito se falou nas últimas semanas sobre os recentes aumentos e perspectivas de novos aumentos na taxa de juros brasileira – a SELIC – e seus impactos no mercado de fundos imobiliários. Nós acompanhamos estes movimentos com muita serenidade, já que vivemos, e superamos, os mais diversos cenários econômicos em nossos mais de 30 anos de história. Na nossa avaliação, os FIIs até podem se beneficiar, mas não dependem de taxas extremamente baixas para continuar crescendo. Não achamos, inclusive, que os fundos foram precificados às taxas de 2% praticadas no último ano, visto que quase ninguém da indústria acreditava que este patamar era sustentável para uma economia como a brasileira. Enquanto as taxas permanecerem em níveis *saudáveis*, acreditamos que a indústria de FIIs continuará prosperando, dadas as suas inúmeras vantagens competitivas e eficiência do acesso que proporciona ao mercado imobiliário.

Com relação à operação do Sequóia III, ressaltamos mais uma vez que as receitas do Fundo continuam estáveis e nossos locatários conservam a mesma qualidade e solidez nas suas operações. Todos os imóveis continuam ocupados em contratos de longo prazo, com prazo médio de vencimento acima de seis anos. Os dividendos anunciados para pagamento em setembro (R\$ 0,696 por cota) representam um *yield* anualizado de **10,93%**. Considerando a média dos últimos sete meses, o Sequóia III paga dividendos a um patamar de *yield* 54% superior à média de fundos híbridos comparáveis negociados na B3, que entregam na média um *yield* de 6,84% – com base no fechamento de agosto. Dada a qualidade da renda que o Sequóia III entrega, consideramos este desconto injustificável.

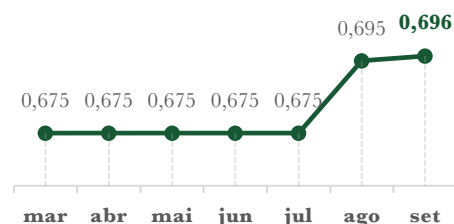
2ª Emissão de Cotas do Fundo e Aquisição de 50% do Magna SAP

No mês de agosto concluímos a aquisição dos outros 50% do imóvel MAGNA SAP, localizado em Santo Antônio da Patrulha, RS, locado para a companhia canadense Magna. A aquisição no valor de R\$12,65 milhões foi realizada com o pagamento em cotas do próprio Sequóia III. Foram emitidas 126.500 novas cotas, o equivalente a 7,86% do Fundo, a R\$100,00/cota representando um prêmio de 29,7% em relação ao valor de mercado no dia do anúncio.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

Desde que divulgamos o primeiro *guidance* de distribuição de rendimentos, em fevereiro, cumprimos e superamos nossa projeção, tendo distribuído R\$0,675 por cota nos meses seguintes e elevado a R\$0,695 nos meses seguintes. Desde fevereiro, nós divulgamos o impacto esperado da troca do contrato do imóvel de Madureira que passará a vigorar a partir de setembro e, nos últimos relatórios e apresentações de resultado, mostramos em detalhes que o nosso plano de compensação da maior parte deste impacto passa pela distribuição do aluguel do imóvel da Penha (que não está ocorrendo pois o imóvel está em uma SPE e com seus aluguéis securitizados). Este processo está em fase final e as projeções que estamos divulgando, considera sua conclusão nos próximos 30 dias.

Dividendos por Cota

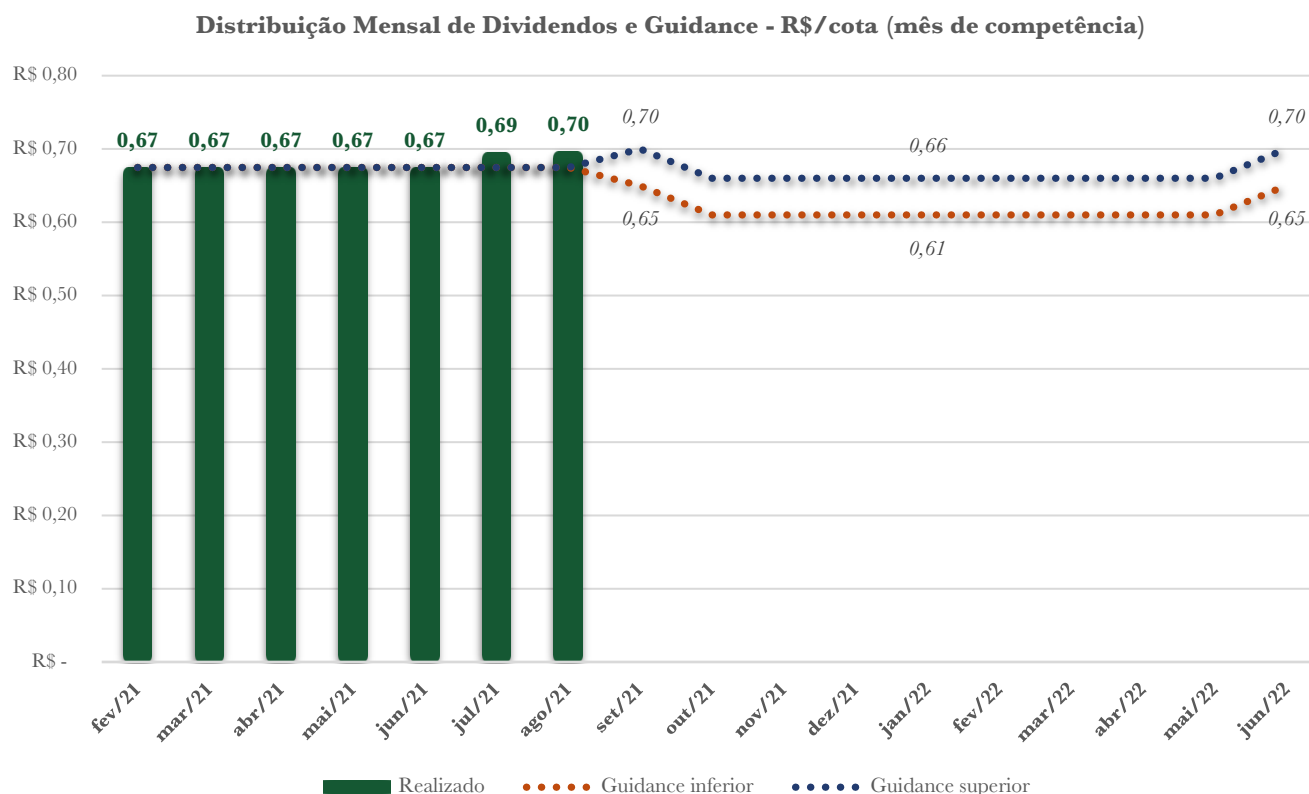


Nosso *guidance* consiste em três etapas:

- (i) Setembro/21: distribuição de R\$0,65 a R\$0,70 por cota
- (ii) Outubro/21 – Maio/22: distribuição de R\$0,61 a R\$0,66 por cota
- (iii) A partir de Junho/22: distribuição de R\$0,65 a R\$0,70 por cota

Os meses indicados representam a competência do resultado, com pagamento nos meses subsequentes. Importante ressaltar que caso a conclusão do plano referente à estrutura societária do imóvel Penha atrase, pode haver impacto nestas projeções.

O gráfico abaixo demonstra o *guidance* mensalmente até Junho/22:



Adicionalmente, com o propósito de sempre melhorar a transparência e governança e se aproximar de nossos investidores, a partir de julho passamos a promover um encontro mensal em formato de *live*, para explicar o resultado do mês e nos colocar à disposição para dúvidas e questionamentos acerca do Fundo. A *live* referente ao mês de agosto ocorrerá no dia 17 de setembro, às 9am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos ser um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto.

Agradecemos o interesse no Sequóia III 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

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

(11) 3077-2860

RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

Gestor:

Sequóia Fundos de Investimentos Ltda.

Administrador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Auditor:

Grant Thornton

CNPJ:

09.517.273/0001-82

Ticker:

SEQR11

Código ISIN:

BRSEQRCTF002

Início na B3:

Fevereiro / 2021

Exercício Social:

31/dez

Número de Cotas:

1.608.552

Público-Alvo

Investidores em geral

Liquidez e Prazo

Condomínio fechado, prazo indeterminado

Taxa de Gestão e Administração

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance

20% a.a. sobre o que exceder 5,5% + IPCA

Patrimônio Líquido ¹

168.292.233

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 104,62

R\$ 0,696Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
8 de setembro de 2021**10,93%***Dividend Yield ²***R\$ 80,20**Valor de mercado das
cotas do Fundo ¹**1.625**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

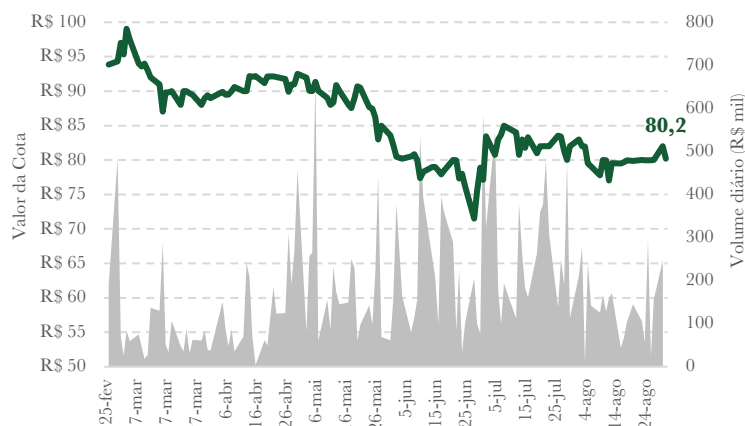
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (i) logístico / industrial
- (ii) imóveis de varejo fora de shopping centers
- (iii) lajes ou edifícios comerciais

Dentre essas categorias, a estratégia da Sequóia é focar o Fundo nos perfis de risco chamados *Core Plus* e *Value-add*, que entendemos que apresentam o melhor equilíbrio da relação risco/retorno.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Fundo pagará dividendos no 10º dia útil de cada mês para cotistas que possuam a cota no 5º dia útil de cada mês.

PERFORMANCE DA COTA

(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.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a Demonstração de Resultados gerencial do Sequóia III e suas métricas de rentabilidade.

A distribuição de rendimentos aos cotistas é uma função do resultado apurado de acordo com o regime de caixa. A Sequóia planeja as distribuições de acordo com as receitas e despesas projetadas, visando maximização e estabilidade dos dividendos mensais.

Durante o primeiro semestre de 2021 o Sequóia III passou por um período de transição em sua estrutura societária. Por este motivo, parte das receitas auferidas pelo Fundo vieram de dividendos das SPEs, ao invés de aluguéis. Com a oferta pública e a quitação dos CRIs atrelados aos imóveis de Madureira e Jandira, as respectivas SPEs foram extintas e os imóveis transferidos ao Fundo. O mesmo ocorrerá com o imóvel Magna SAP com a conclusão da aquisição dos demais 50% no mês de agosto e com o imóvel da Penha.

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	<u>ago/21</u>	<u>YTD 2021</u>
<u>Demonstração de Resultado</u>		
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.449	8.653
Receitas Financeiras	21	114
Receitas Totais	1.470	8.768
Despesas Operacionais	(188)	(1.388)
Despesas Extraordinárias	(152)	(189)
Despesas Financeiras	-	-
Despesas Totais	(340)	(1.576)
Resultado do Período	1.130	7.191
<u>Dividendos</u>		
Dividendo Distribuído	1.120	7.150
Quantidade Média de Cotas - 000	1.609	1.498
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,696	4,76
Dividendo Distribuído / Resultado - %	99,1%	99,4%
<u>Rentabilidade - % ¹</u>		
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,67%	4,61%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,87%	5,72%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	8,29%	8,03%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	10,93%	10,00%

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

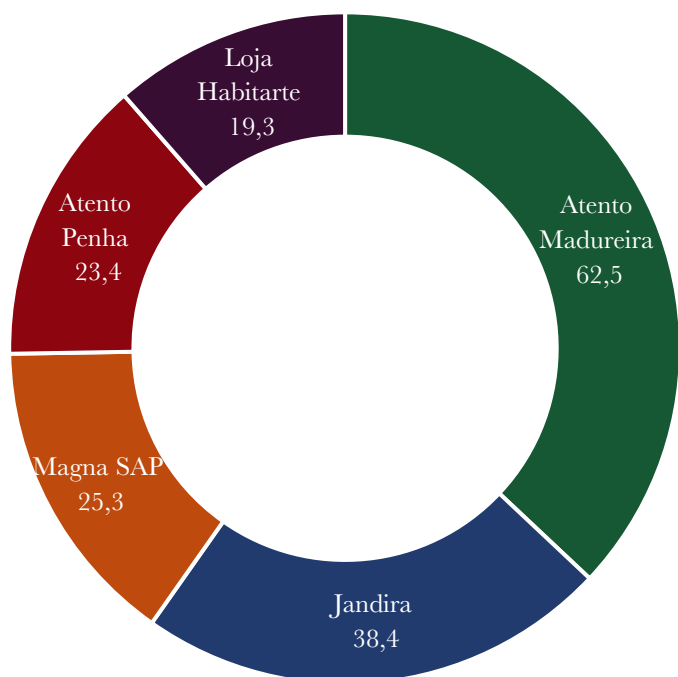
PORTFÓLIO DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O Sequóia III possui 5 imóveis no portfólio:

	Imóvel	% Sequóia III	Locatário	Localização	Tipo do Imóvel	Setor do Locatário
1	Jandira	100%	Roma Oeste	Jandira, SP	Galpão	Logístico / Alimentos
2	Loja Habitarte	100%	St. Marché	São Paulo, SP	Loja	Varejo Alimentar
3	Madureira	100%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
4	Penha	50%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
5	Magna SAP	100%	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	Galpão	Automotivo

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

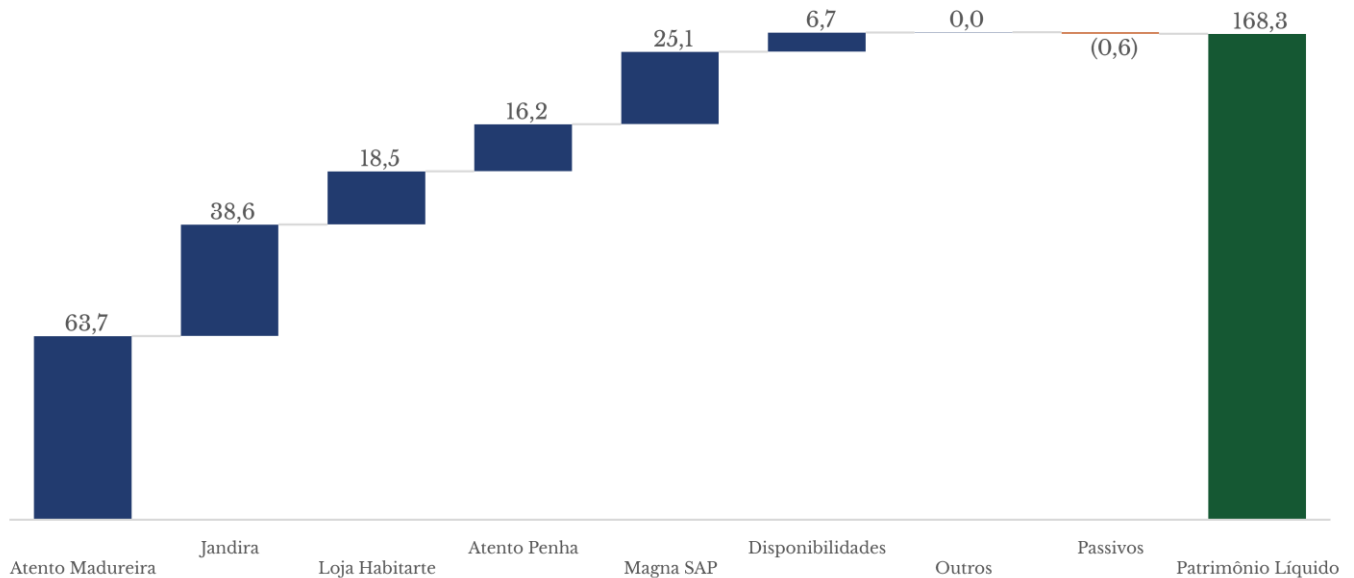


Sequóia III

- ▶ Portfólio diversificado
- ▶ 100% de ocupação
- ▶ 5 imóveis
- ▶ R\$168,9 milhões de valor de ativos
- ▶ 41,8 mil m² de ABL

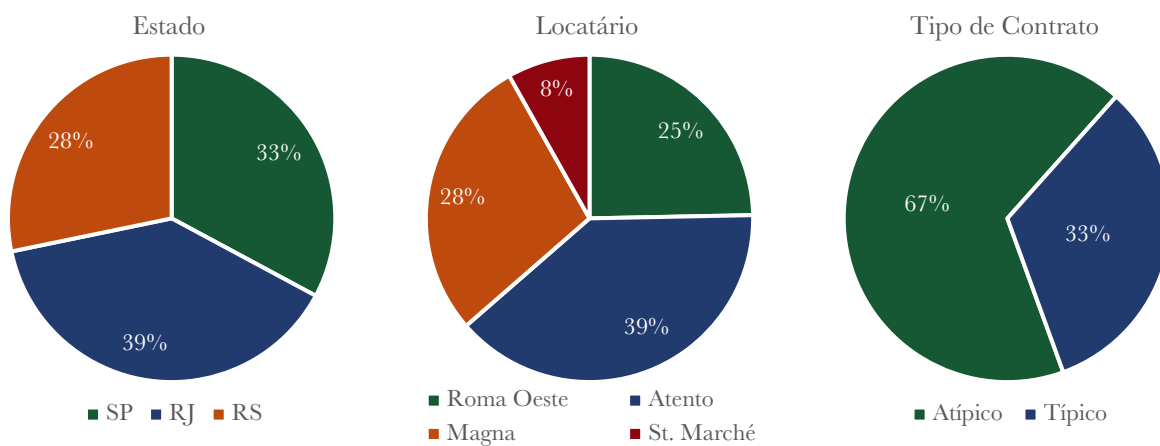
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2020

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

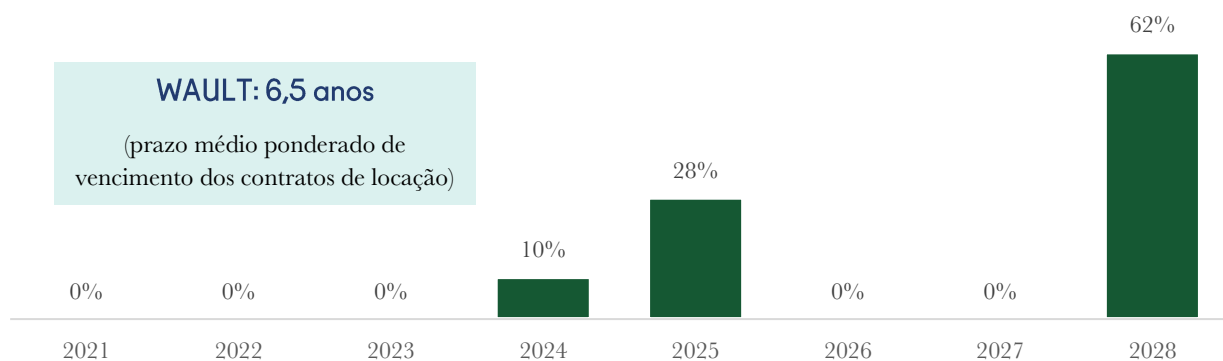


Fonte: Vórtx

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:



MAPA DOS ATIVOS



	Imóvel	Locatário	Localização	ABL (m²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação²
1	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 220 mil	Mai-28	R\$ 38 mm
2	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 178 mil¹	Ago-28	R\$ 19 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 618 mil	Ago-28	R\$ 63 mm
4	Penha	Atento	Rio de Janeiro, RJ	4.083	100%	R\$ 231 mil	Mar-24	R\$ 23 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 267 mil	Dez-25	R\$ 25 mm

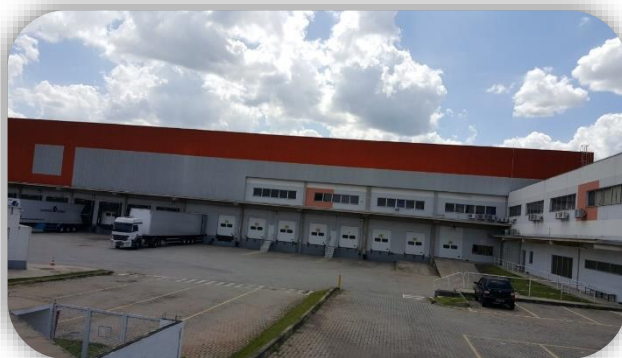
(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 6 meses

(2) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2020. Proporcional à participação do Fundo

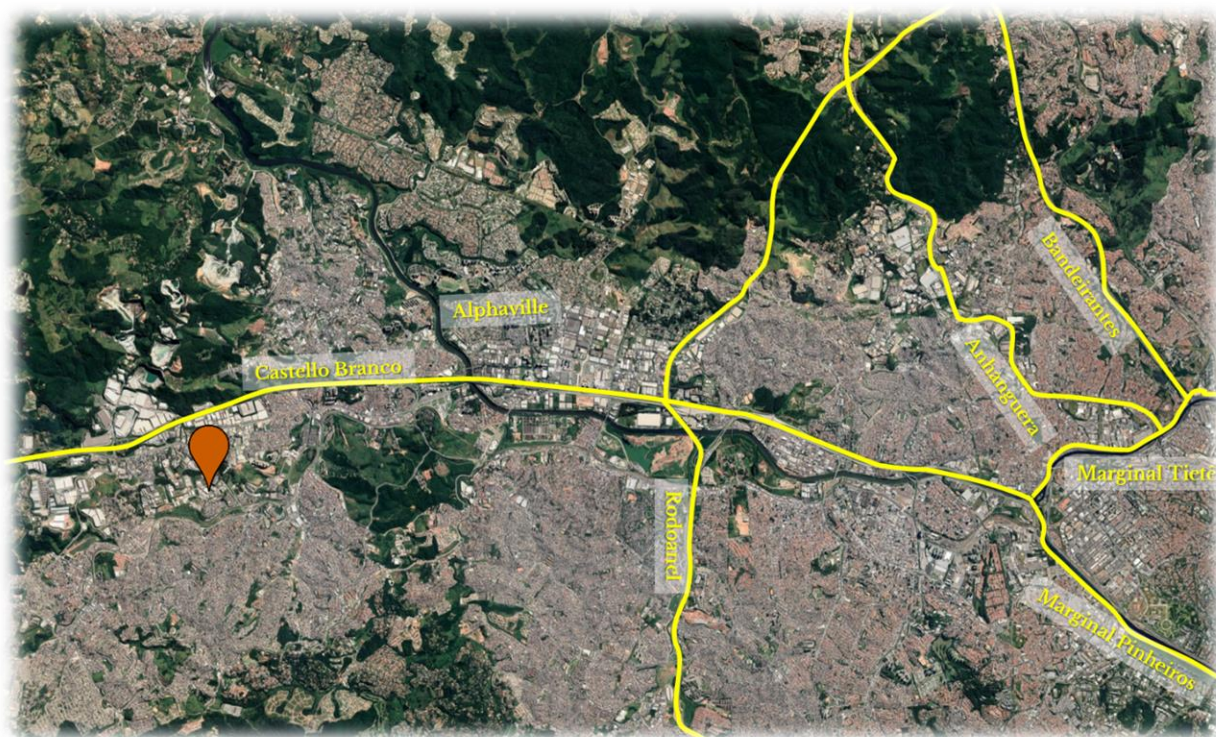
1. JANDIRA

Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição de alimentos.

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste	
	Participação Sequóia	100,0%	
	Localização	Jandira, SP	
	Sector do locatário	Logístico / Alimentos	
	ABL	10.329 m²	
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²	
	Tipo do imóvel	Galpão	
	% da ABL do Fundo	29%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$38,4 mm	(R\$3.718/m²)
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$38,4 mm	
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste	
	Tipo do contrato atual	Típico	
	Vencimento	maio-28	
	Índice de reajuste	IPCA	
	Aluguel atual	R\$280 mil, com desconto de 21%, 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3, respectivamente	
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$280 mil	
Performance	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 31-dez-2020



2. LOJA HABITARTE

Imóvel comercial localizado no Brooklin, bairro da zona sul da cidade de São Paulo. O imóvel encontra-se embaixo de um dos empreendimentos imobiliários mais icônicos da cidade, o HabitarTE.

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Sector do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m²
	Tipo do imóvel	Loja
	% da ABL do Fundo	10%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$19,3 mm (R\$5.650/m²)
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$19,3 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto-28
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$178 mil ²
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$178 mil ²
Performance	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 31-dez-2020
 (2) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 6 meses



3. MADUREIRA

O imóvel foi construído sob medida para a operação da Atento, no modelo *Built-to-Suit*. A Atento é uma das maiores empresas de CRM e BPO do mundo, líder no setor na América Latina. Em fev-21 o Fundo assinou novo contrato de locação com vencimento em ago-28.

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento	
	Participação Sequóia	100,0%	
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ	
	Sector do locatário	CRM / BPO	
	ABL	12.201 m²	
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m²	
	Tipo do imóvel	Contact Center	
Avaliação	% da ABL do Fundo	34%	
	Avaliação do Ativo ¹	R\$62,5 mm	(R\$5.122/m²)
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$62,5 mm	
	Locatário	Atento	
	Tipo do contrato atual	Atípico até set-21; Típico entre set-21 e ago-28	
	Vencimento	agosto-28	
	Índice de reajuste	IPCA	
	Aluguel atual	R\$618 mil até set-21; R\$323 mil entre set-21 e ago-28	
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$618 mil	
Performance	Garantia	Fiança bancária	
	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 31-dez-2020



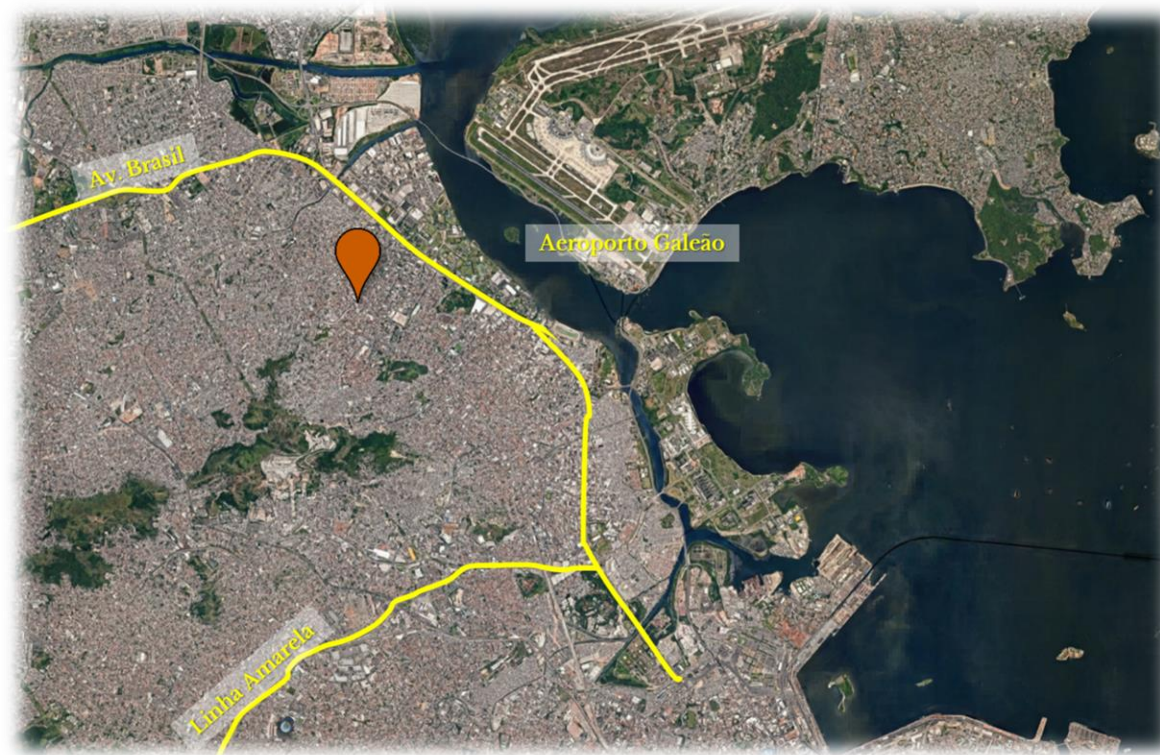
4. PENHA

O imóvel foi construído sob medida para a operação da Atento, no modelo *Built-to-Suit*. A Atento é uma das maiores empresas de CRM e BPO do mundo, líder no setor na América Latina.

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Sector do locatário	CRM / BPO
	ABL	8.166 m²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m²
	Tipo do imóvel	Contact Center
Avaliação	% da ABL do Fundo	11%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$46,7 mm (R\$5.719/m²)
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$23,4 mm
	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	março-24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$462 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$231 mil
Performance	Garantia	Fiança bancária
	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 31-dez-2020. Os aluguéis deste imóvel estão securitizados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O passivo da SPE detentora deste imóvel (Carnegie 25) totaliza aproximadamente R\$7,5 milhões entre CRI e passivos fiscais (proporcional à participação do Fundo).



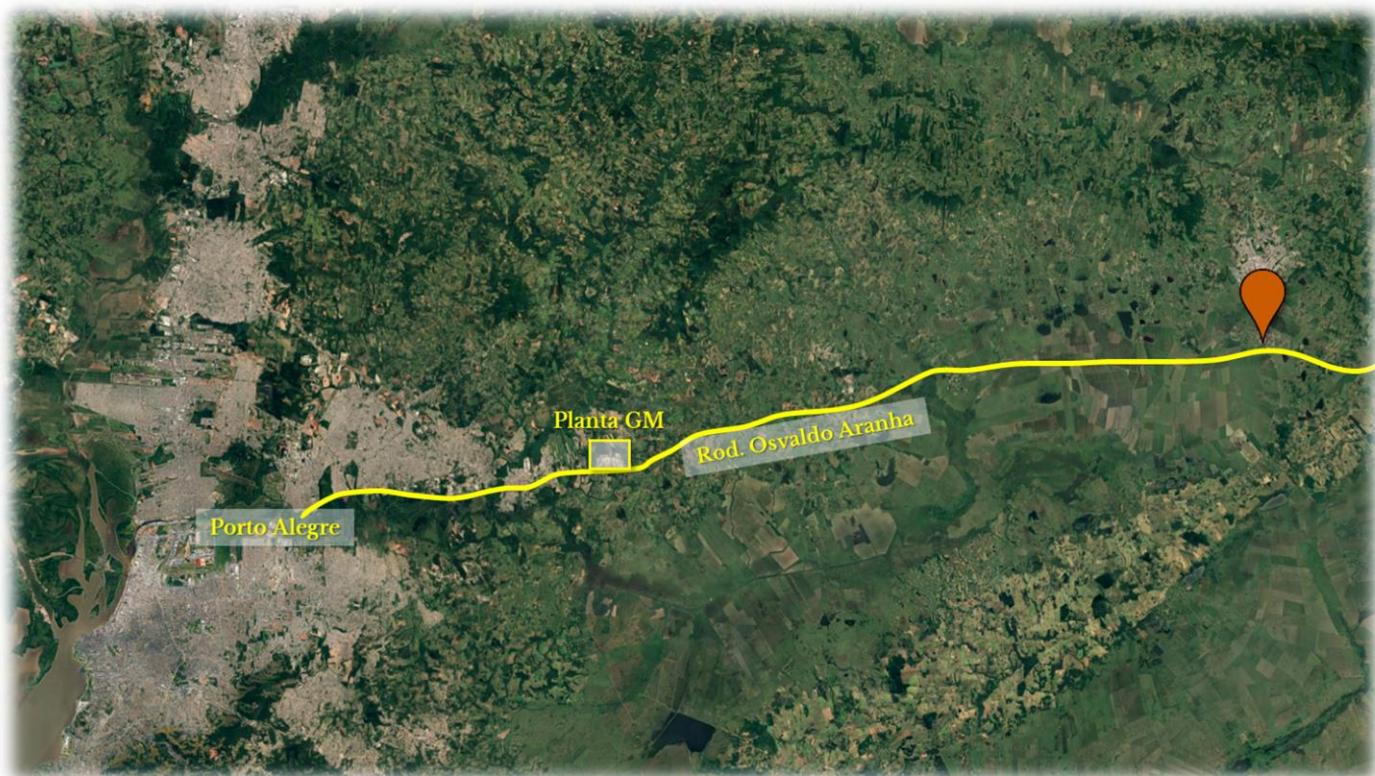
5. MAGNA SAP

Imóvel locado para a multinacional canadense Magna, uma das maiores fornecedoras do setor automotivo do mundo. O imóvel foi construído sob medida para a locatária, no modelo *Built-to-Suit*.

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Sector do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m ²
	Tipo do imóvel	Galpão
Avaliação	% da ABL do Fundo	28%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$25,3 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$25,3 mm
	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$267 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$267 mil
Performance	Garantia	Fiador
	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 31-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

CRI | Certificado de Recebível Imobiliário – Títulos de recebíveis lastreados em créditos imobiliários

NOI | *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido – Resultado do Fundo após dedução das despesas

SPE | Sociedade de Propósito Específico – sociedade criada para o único propósito de desenvolver um empreendimento

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

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.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.