

S E Q U Ó I A P R O P E R T I E S

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial
Outubro 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

Live mensal de apresentação de resultados (“Sequóia 10 Minutos”) marcada para o dia 17 de novembro às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)).



ATIVOS

Início da vigência de novo contrato no imóvel de Madureira com a Atento e duração até agosto de 2028.



DIVIDENDOS

No dia **16/nov/2021** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.010.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,63 por cota** – para detentores de cotas no dia 8/nov/2021.

CARTA DO GESTOR

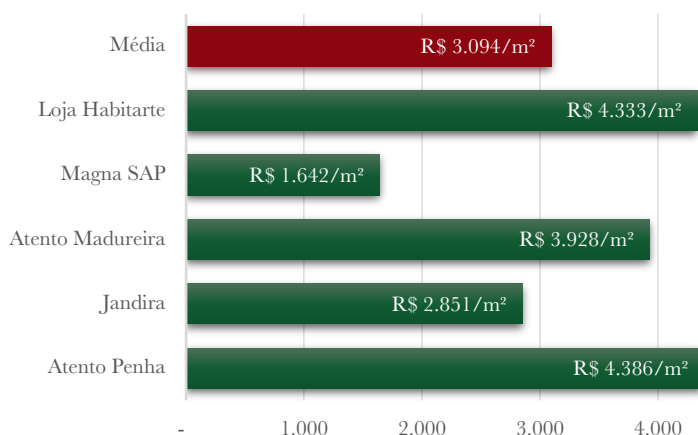
Prezado Investidor,

Os recentes aumentos nas taxas de juros brasileiras, impulsionados pelo aumento da taxa SELIC tem causado grande discussão acerca do seu impacto no mercado de fundos imobiliários. Nós da Sequóia já vivenciamos e superamos os mais diversos cenários econômicos em nossos mais de 30 anos de história, portanto temos acompanhado este movimento com bastante serenidade. O mercado imobiliário sempre é um dos principais destinos de investimentos no mundo, dada a segurança e estabilidade que ele proporciona e a tradição milenar do ser humano de almejar a propriedade imobiliária. Apesar de o crescimento dos Fundos Imobiliários ser um fenômeno relativamente recente – o número de investidores multiplicou-se por 7 em menos de três anos – acreditamos que o investidor brasileiro já percebeu as suas inúmeras vantagens competitivas e eficiência que este produto proporciona para acesso ao mercado imobiliário. Portanto, na nossa avaliação, FIIs continuarão a se desenvolver e amadurecer e passarão cada vez mais a fazer parte da carteira de investimentos dos brasileiros – independentemente do tamanho.

Nesse sentido, acreditamos que as taxas de juros da economia não são um fator determinante para que este processo continue a evoluir, sendo apenas um catalisador. Os fundamentos que sustentam o desenvolvimento dos Fundos Imobiliários continuam válidos com taxas SELIC de 2% ou 15% ao ano. Quanto mais baixas forem as taxas de juros, mais combustível é injetado nesta engrenagem e mais rápido ela avança. Por outro lado, taxas mais altas tendem a desestimular o crescimento – já que boa parte do capital disponível é direcionada a produtos de renda fixa – e provocar ajustes de preço nas cotas dos fundos. Mas a engrenagem não para. No caso específico do Sequóia III, acreditamos que este ajuste de precificação já está mais do que refletido no valor da nossa cota, como vamos demonstrar abaixo.

O SEQR11 continua com receitas estáveis e nossos locatários conservam a mesma qualidade e solidez de sempre em suas operações. Em mais de 10 anos de operação do Fundo, jamais houve qualquer evento de inadimplência. O preço de mercado da cota fechou o mês de outubro em R\$80,03 permanecendo em patamar semelhante ao longo do mês. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$129 milhões, o que representa um desconto próximo de 25% em relação ao valor patrimonial do Fundo. Dada a qualidade dos imóveis e a estabilidade da renda gerada e distribuída, consideramos a profundidade deste desconto injustificável. No gráfico ao lado, demonstramos como o valor de mercado – resultado do preço de negociação da cota – reflete no valor de cada um de nossos imóveis. Ao comprar uma cota do SEQR11 na B3 ao preço atual, na essência, se está adquirindo uma fração de cada um dos imóveis aos preços indicados pelo gráfico. Em nenhum dos cinco casos é possível construir imóveis semelhantes a preços sequer próximos a estes. Ou seja, o fundo está sendo negociado a valores muito abaixo do custo de reposição (aquisição de terreno, terraplanagem, obra, projetos etc), sem sequer levar em consideração o valor dos contratos de aluguel vigentes.

Valor de Mercado / m2 por imóvel



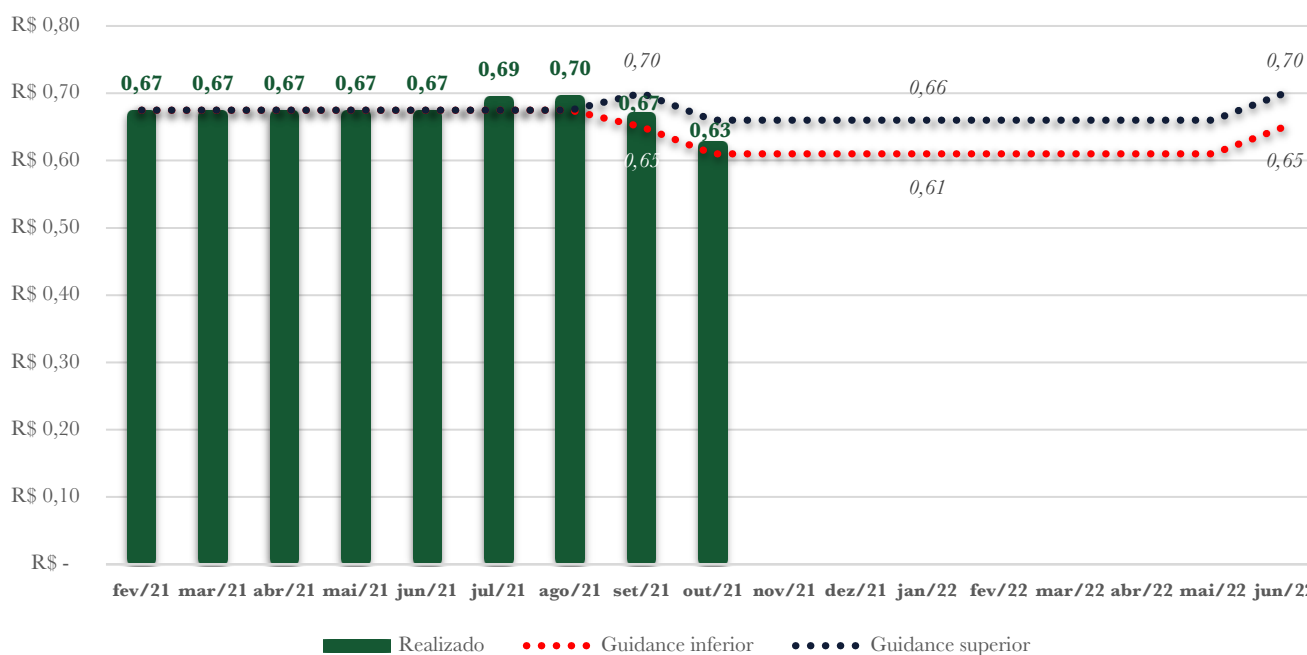
Distribuição de Rendimentos

Os dividendos anunciados para pagamento em outubro representam um *Yield* anualizado de **9,83%**, com base no preço da cota no último dia do mês. Considerando a média dos últimos seis meses, o Sequóia III pagou dividendos que representaram um *yield* anualizado de 10,7%, patamar que é 49% superior à média de fundos híbridos comparáveis e negociados na B3 – que entregam, na média, um *yield* anualizado de 7,18%, também com base no fechamento de outubro.

No mês de agosto, atualizamos nosso *guidance* de distribuição de rendimentos até o primeiro semestre de 2022. No próximo dia 16 de novembro, distribuiremos R\$1.010.000 em dividendos (referentes ao resultado de outubro), que representam **R\$0,63** por cota, dentro do intervalo de R\$0,61 a R\$0,66 que nos comprometemos a distribuir no mês.

O gráfico abaixo mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação ao *guidance* divulgado.

Distribuição Mensal de Dividendos e Guidance - R\$/cota (mês de competência)



Conforme trazido nos relatórios anteriores, caso a conclusão do plano referente à estrutura societária do imóvel Penha atrase, pode haver impacto nestas projeções.

Adicionalmente, com o propósito de sempre melhorar a transparência e governança e se aproximar de nossos investidores, desde 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 setembro ocorrerá no dia 17 de novembro, 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

167.863.823

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 104,36

R\$ 0,6279Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
8 de novembro de 2021**9,83%***Dividend Yield ²***R\$ 80,03**Valor de mercado das
cotas do Fundo ¹**1.669**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

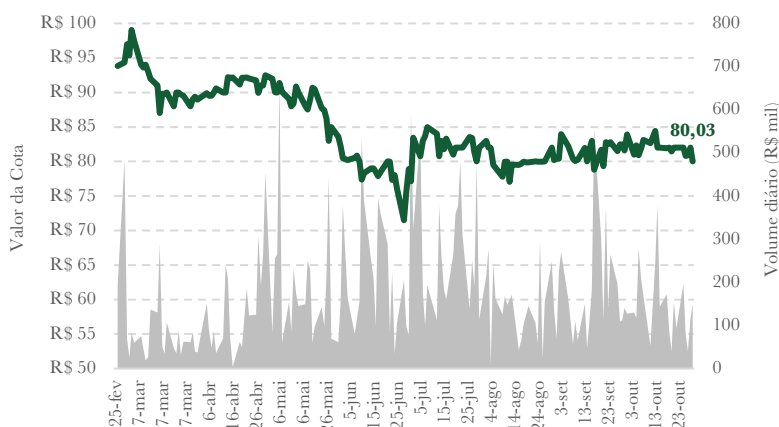
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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.

Conforme trazido nos relatórios anteriores, ao longo do primeiro semestre de 2021 o Sequóia III passou por um período de transição em sua estrutura societária. Os imóveis de Madureira, Jandira e Magna SAP, tiveram suas SPEs extintas e os imóveis foram transferidos ao Fundo. O imóvel da Penha possui seus aluguéis securitizados e o processo de extinção da SPE está em fase adiantada.

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	ago/21	set/21	out/21	YTD 2021
Demonstração de Resultado				
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.449	1.254	1.172	11.079
Receitas Financeiras	21	19	19	153
Receitas Totais	1.470	1.273	1.191	11.232
Despesas Operacionais	(188)	(188)	(176)	(1.752)
Despesas Extraordinárias	(152)	-	-	(189)
Despesas Financeiras	-	-	-	-
Despesas Totais	(340)	(188)	(176)	(1.941)
Resultado do Período	1.130	1.085	1.015	9.291
Dividendos				
Dividendo Distribuído	1.120	1.080	1.010	9.240
Quantidade Média de Cotas - 000	1.609	1.609	1.609	1.520
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,696	0,671	0,628	6,06
Dividendo Distribuído / Resultado - %	99,1%	99,6%	99,5%	99,5%
Rentabilidade - % ¹				
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,67%	0,64%	0,60%	5,91%
Dividend Yield - Mercado (período)	0,87%	0,82%	0,78%	7,42%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	8,29%	7,72%	7,22%	7,96%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	10,93%	10,34%	9,83%	10,02%

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

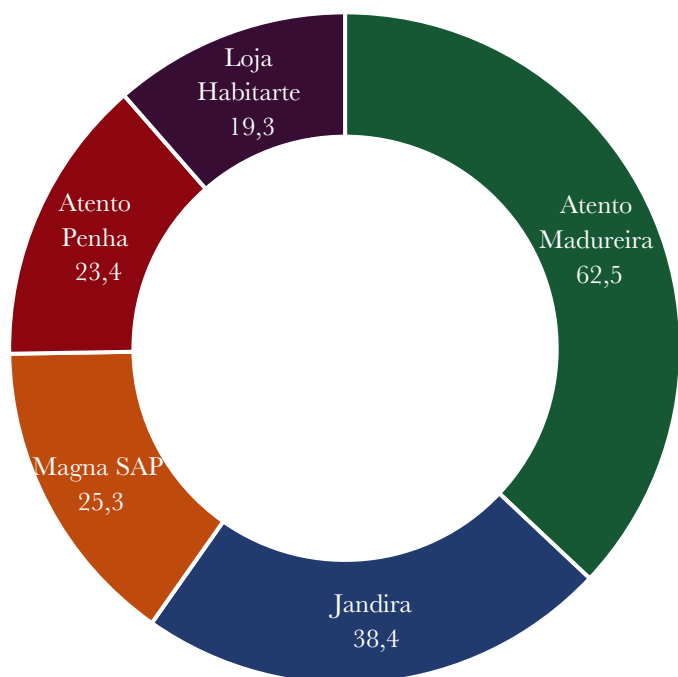
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):

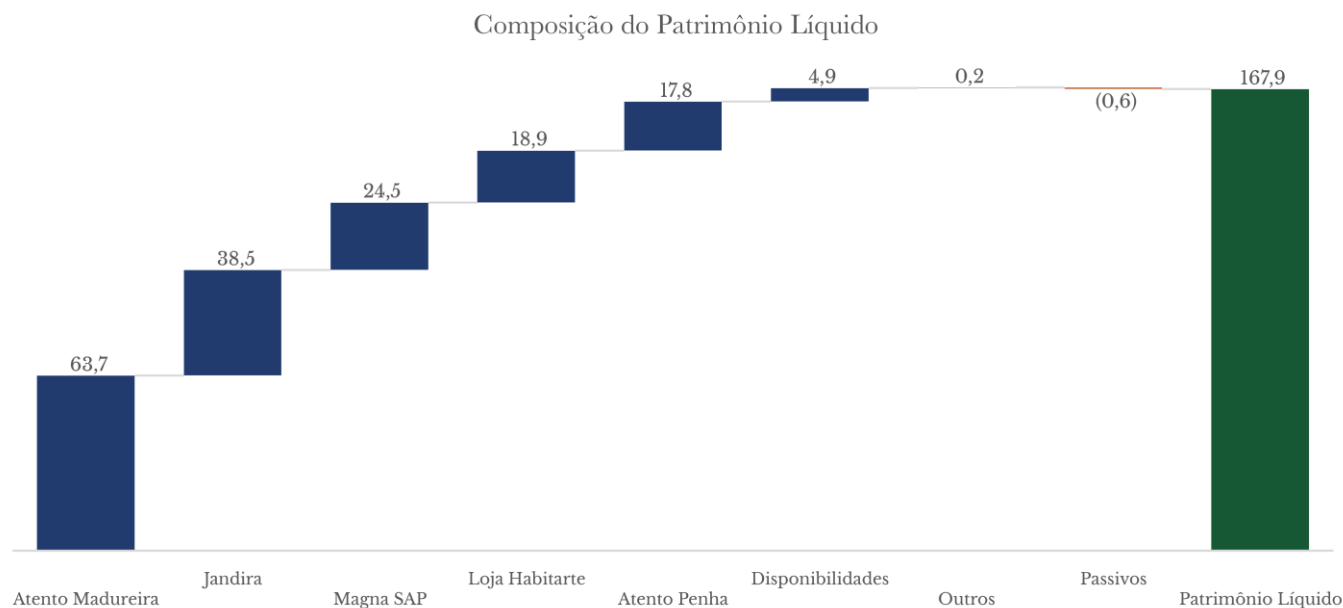


Sequóia III

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

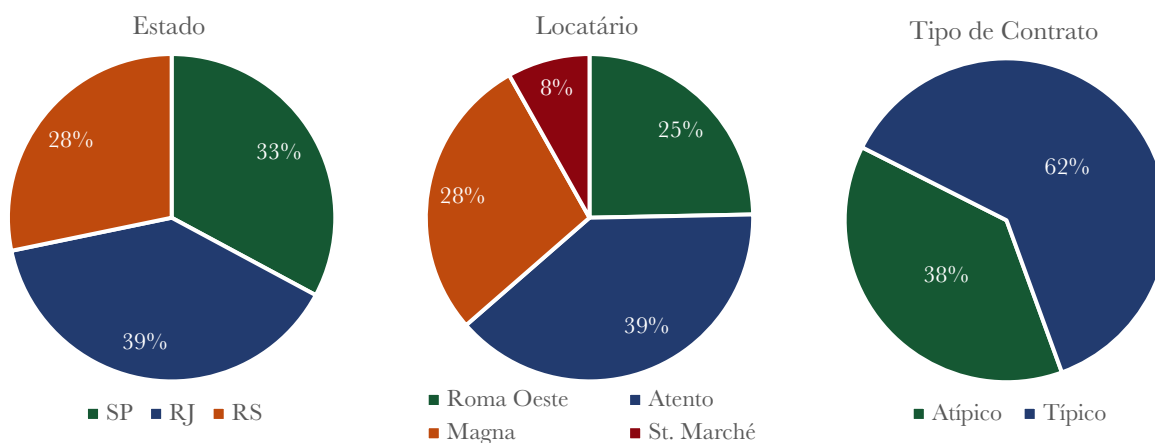
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2020

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

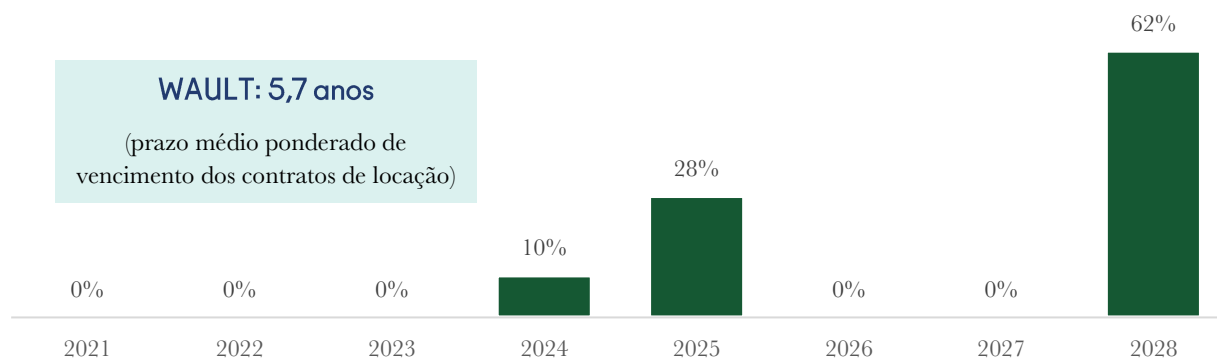


Fonte: Vórtx

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\$ 323 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

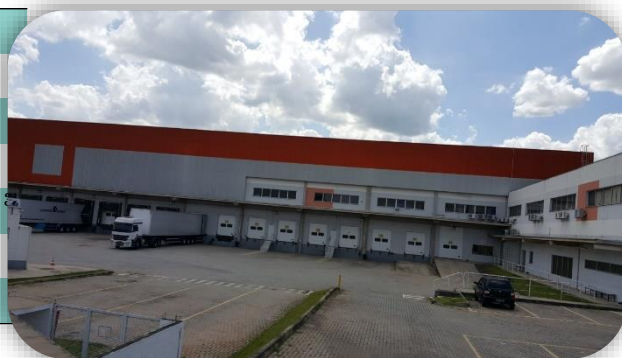
(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 6 meses

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

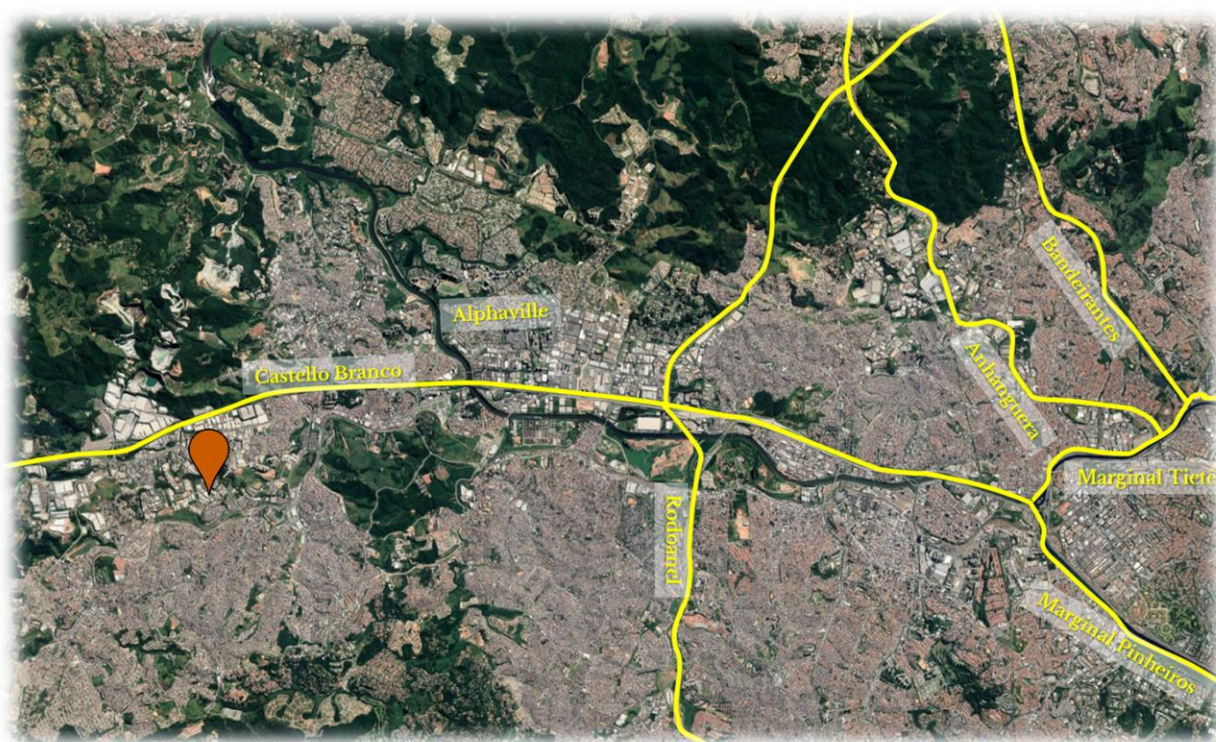
1. JANDIRA

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
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
Avaliação	% da ABL do Fundo	25%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$38,4 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$38,4 mm
	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Índice de reajuste	IPCA
Performance	Aluguel atual	R\$220 mil (desconto de 21%, 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3, respectivamente)
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$220 mil
	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 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
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m²
	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$62,5 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$62,5 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$323 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$323 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



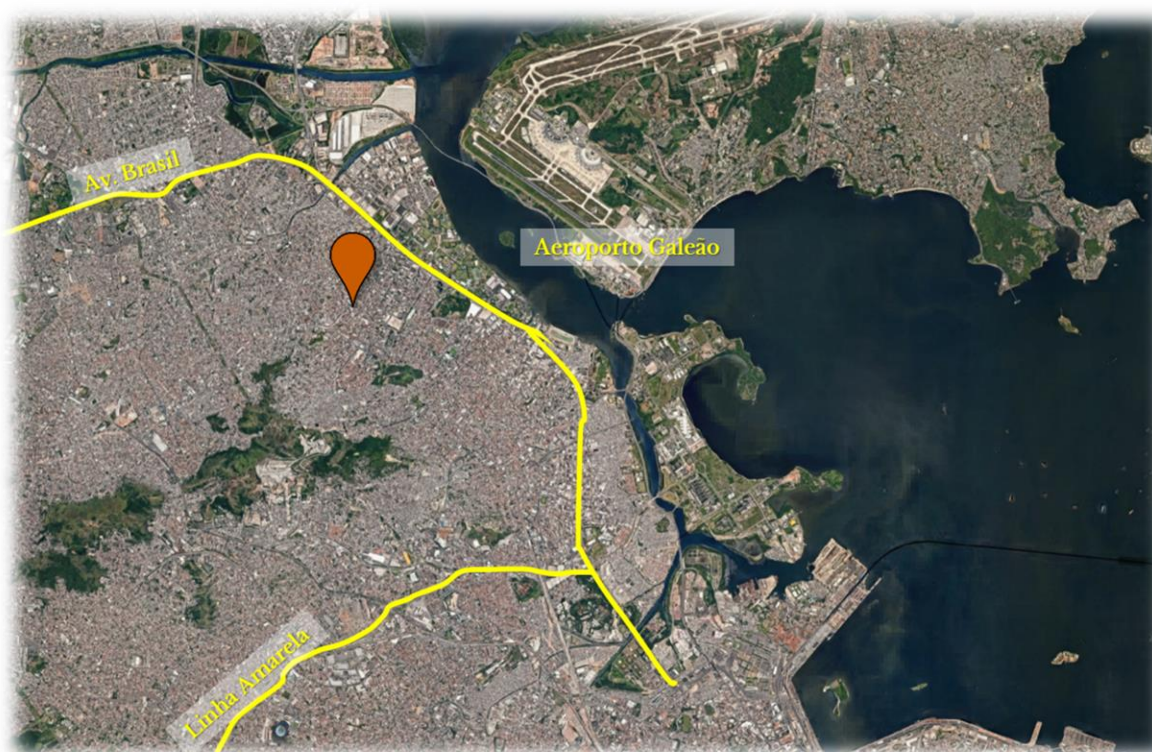
4. PENHA

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
	% da ABL do Fundo	11%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$46,7 mm (R\$5.719/m²)
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$23,4 mm
Contrato de Locação	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)



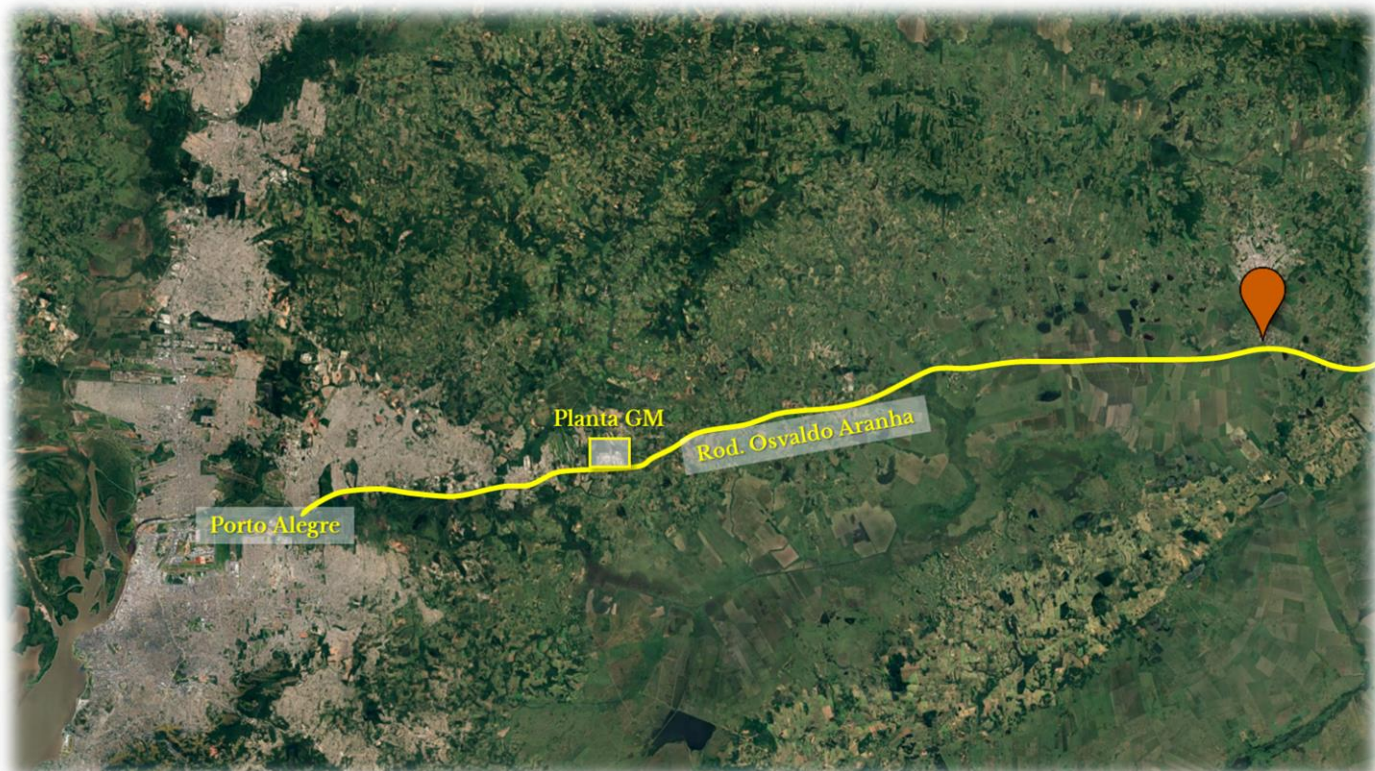
5. MAGNA SAP

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 que possua um formato variável

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.