



S E Q U O I A P R O P E R T I E S

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial
Março de 2021

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	2
Resumo do Sequóia III Renda Imobiliária	3
Portfólio do Fundo	4
Glossário	12
Contatos	12

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

Primeiro mês de negociação na B3, sob o ticker SEQR11, com aumento no volume médio diário de negócios.

A performance da cota no mês foi -2,7p.p em comparação com -1,4% do IFIX.



ATIVOS

Pré-pagamento do CRI do imóvel de Jandira realizado em março/21.

CRI do Atento Madureira em processo de pré-pagamento, programado para abril/21.



DIVIDENDOS

No dia **15 de abril de 2021** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.000.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,675 por cota** – para detentores de cotas no dia 8 de abril de 2021.

CARTA DO GESTOR

Concluimos o primeiro mês de negociação na B3 com aumento progressivo no volume de negócios, porém com o preço da cota ainda aquém do patamar apresentado por fundos com estratégia semelhante. Pelo preço de fechamento do mês (R\$89,40 por cota), os dividendos anunciados pelo Sequóia III para pagamento nos próximos meses (R\$ 0,675 por cota) representam um *yield* anualizado de 9,06% – cerca de 50% acima do patamar médio de fundos híbridos.

Mesmo com incertezas na situação macroeconômica e com os desafios do enfrentamento da pandemia da COVID-19, os fundos imobiliários continuam apresentando um panorama positivo para 2021, porém com algumas preocupações principalmente nos segmentos de shopping centers e escritórios, em função das ainda presentes restrições à mobilidade e da pouca visibilidade da recuperação econômica.

Nosso fundo Sequóia III conta com um portfólio diversificado, com exposição a diferentes setores econômicos que tem se mostrado resilientes nesse momento desafiador, com ativos nos segmentos Logístico/Industrial, Alimentar e Serviços. Essa geração de caixa diversificada nos permite entregar uma renda estável a todos nossos investidores, além de confirmar nossa projeção de rendimento para os próximos meses, distribuindo um dividendo estável e confiável.

Os nossos locatários têm apresentado resiliência superior ao mercado em suas operações pelo posicionamento estratégico dos imóveis e por algumas condições específicas do contexto atual:

A Roma Oeste, que atua na distribuição de alimentos e o St. Marché, uma rede de varejo alimentar *premium*, continuam sendo beneficiados pelo aumento das medidas contra a COVID-19 que geram maior consumo de alimentos no lar e por consequência um maior volume de vendas. A Atento mantém suas operações nos dois sites no Rio de Janeiro (cumprindo as medidas de distanciamento social), com as instalações prestando o atendimento que foi considerado como atividade essencial desde o início da pandemia. No caso da fábrica de autopeças da Magna, em Santo Antonio da Patrulha (RS), existe uma situação operacional mais delicada pois houve a interrupção temporária da planta até maio, em função da suspensão da produção de veículos pela General Motors em Gravataí, porém nada que afete o contrato de locação nem a solvência da locatária.

Nosso objetivo é continuar no desenvolvimento da liquidez do Fundo para fomentar a expansão do portfólio, com a aquisição de imóveis de alta qualidade que se enquadrem na nossa tese de investimentos.

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 Investimento 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:

1.482.052

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

155.646.920

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 105,02

R\$ 0,675

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 5 de abril de 2021

9,06%Dividend Yield ²**R\$ 89,40**Valor de mercado das cotas do Fundo ¹**970**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

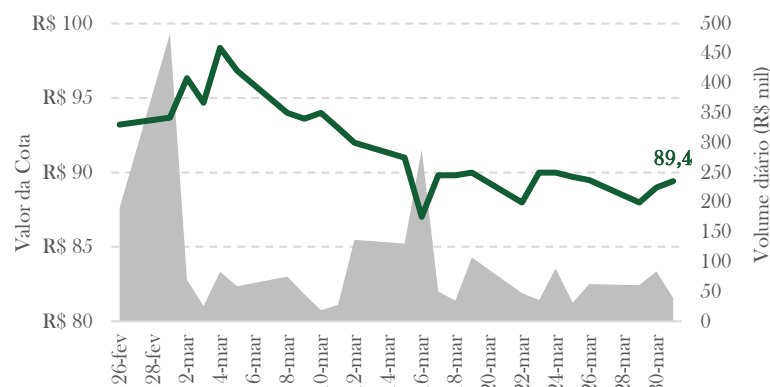
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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

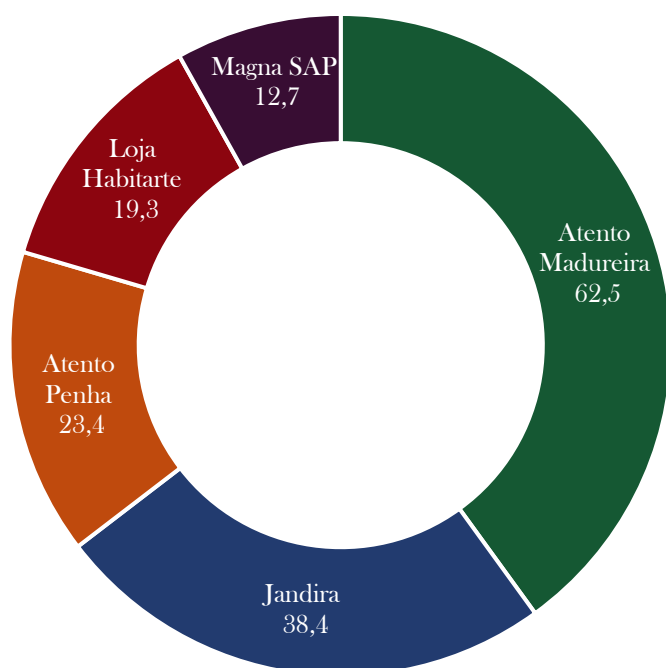
PORTFOLIO DO FUNDO

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%	Luft	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	50%	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):



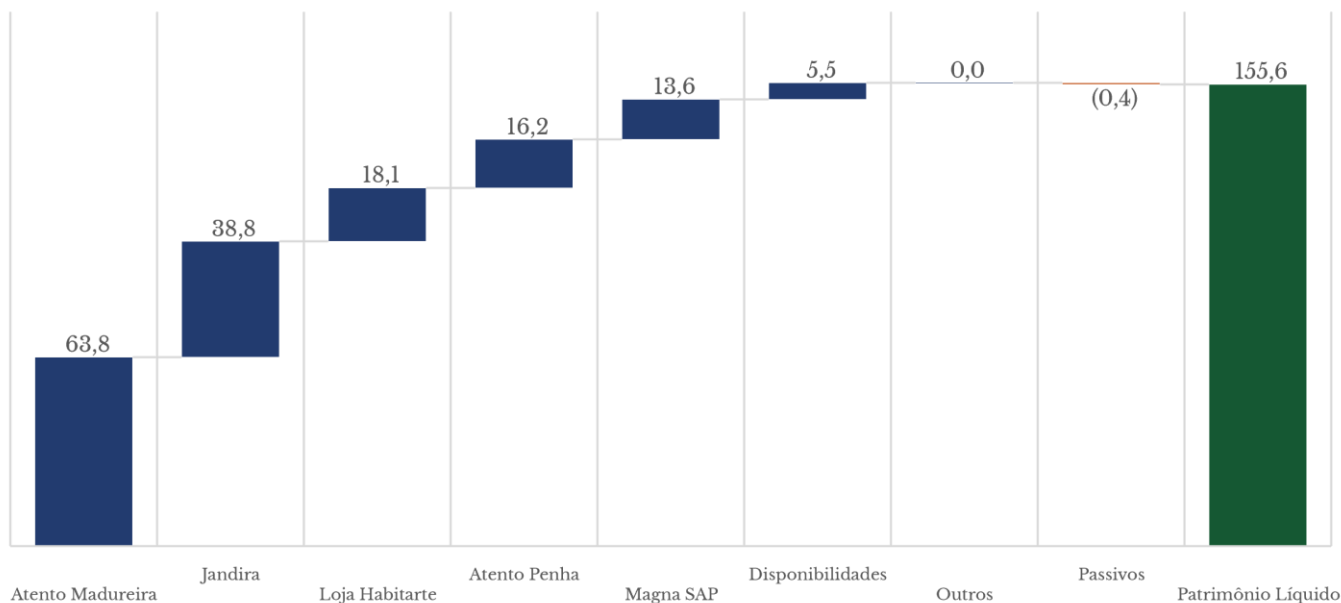
Sequóia III

- ▶ Portfólio diversificado
- ▶ 100% de ocupação
- ▶ 5 imóveis
- ▶ R\$156 milhões de valor de ativos
- ▶ 35,9 mil m² de ABL

Obs: valores proporcionais à participação do Fundo

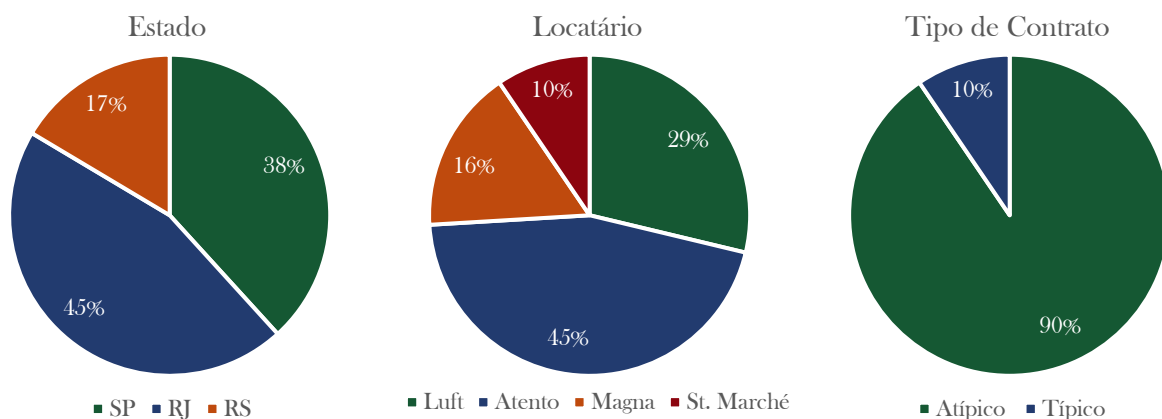
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Colliers International com data-base de 31-dez-2020

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

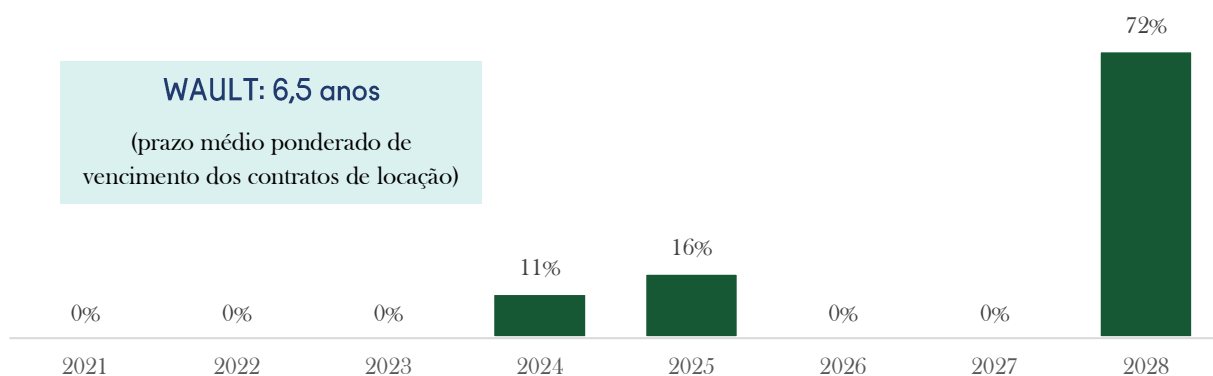


Fonte: Vórtx

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	Luft	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 363 mil	Mai-28	R\$ 38 mm
2	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 154 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\$ 222 mil	Mar-24	R\$ 23 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	5.909	100%	R\$ 134 mil	Dez-25	R\$ 13 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

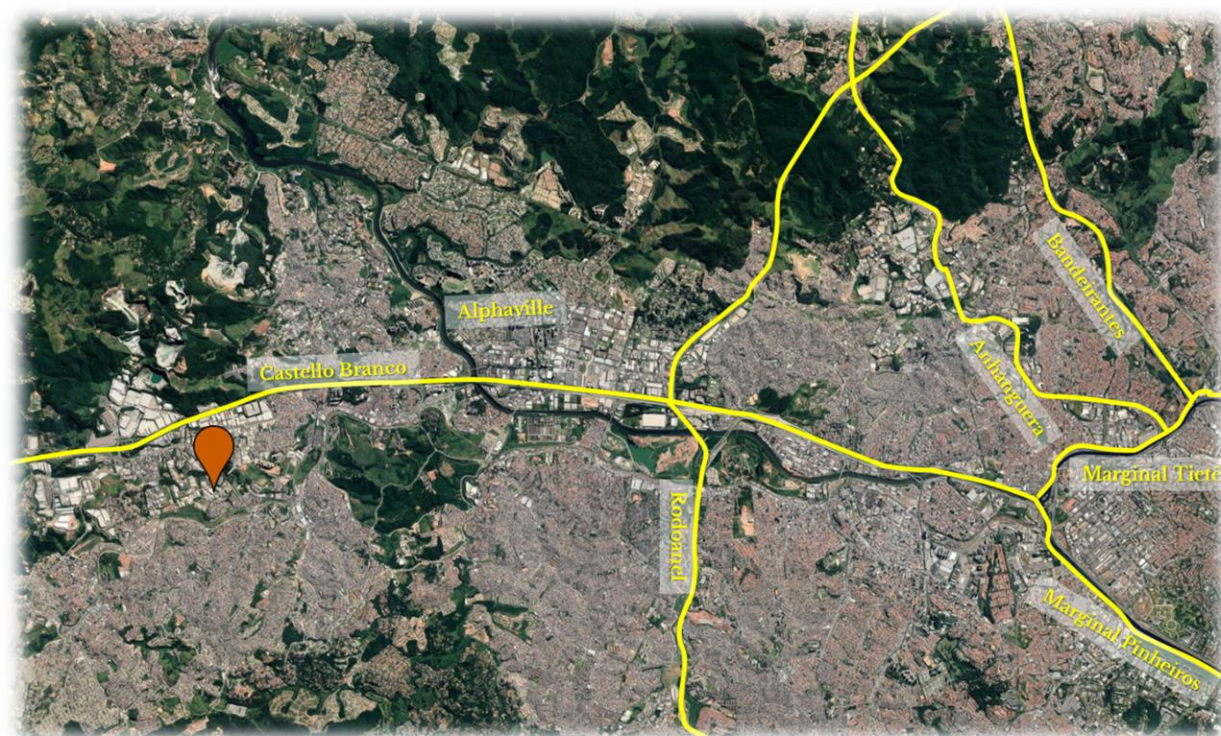
Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel está locado para a Luft e sublocado para a Roma Oeste, com quem o Fundo já tem contrato de locação assinado de mai-21 a mai-28.

Dados do Empreendimento	Locatário	Luft até mai-21; Roma Oeste entre mai-21 e mai-28	
	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	
	% 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	Luft até mai-21; Roma Oeste entre mai-21 e mai-28	
	Tipo do contrato atual	Atípico até mai-21; Típico entre mai-21 e mai-28	
	Vencimento	maio-28	
	Índice de reajuste	IPCA	
	Aluguel atual	R\$363 mil até mai-21; R\$280 mil entre mai-21 e mai-28, com desconto de 21%, 14% e 7% nos anos 1, 2 e 3	
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$363 mil	
	Garantia	Fiador até mai-21; Seguro Fiança entre mai-21 e mai-28	
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

Os aluguéis deste imóvel estão securitizados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que estão em processo de pagamento. O passivo das SPEs detentoras deste imóvel (Haka 5/6) totaliza aproximadamente R\$2,7 milhões. O imóvel será transferido ao Fundo.



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
Avaliação	% da ABL do Fundo	10%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$19,3 mm (R\$5.650/m²)
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$19,3 mm
	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto-28
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$154 mil ²
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$154 mil ²
Performance	Garantia	Seguro Fiança
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
Performance	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

Os aluguéis deste imóvel estão securitizados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que estão em processo de pagamento. O passivo das SPEs detentoras deste imóvel (Kozmus 17/18) totaliza aproximadamente R\$4,3 milhões. O imóvel será transferido ao Fundo.



4. PENHA

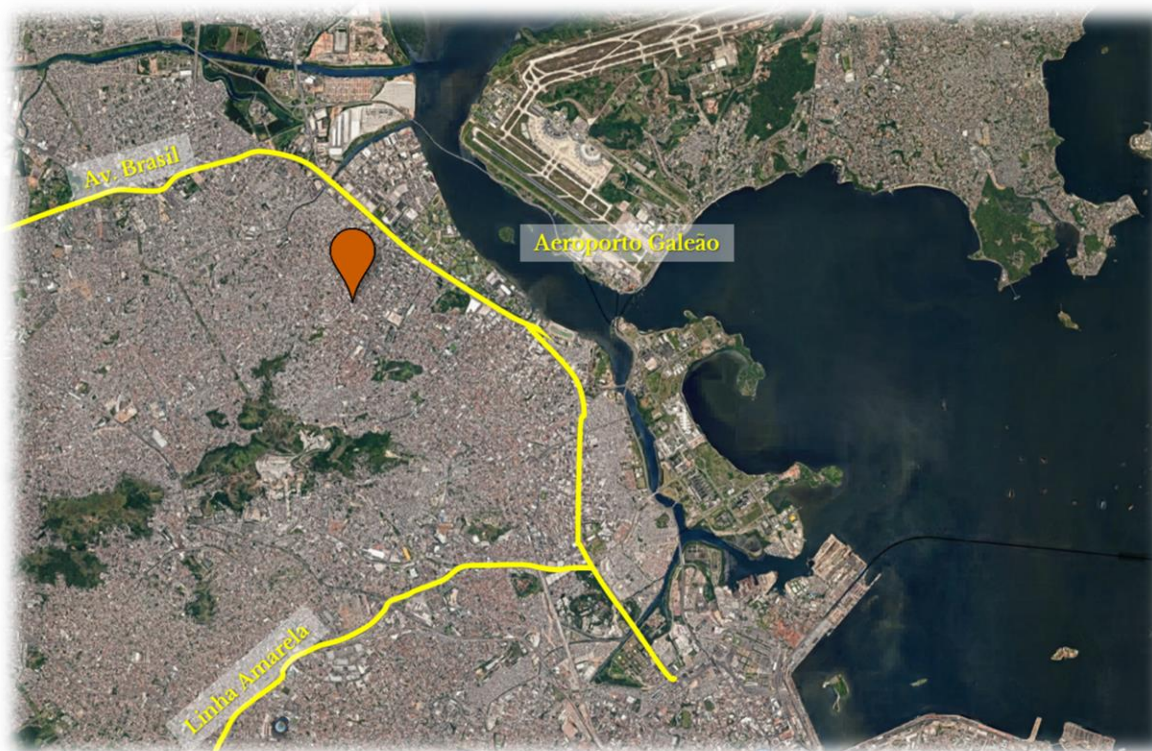
O imóvel foi construído sob medida para a operação da Atento, no modelo *Built-to-Suit*. A Atento é uma das maiores empresas de CRM e BPO do mundo, líder no setor na América Latina.

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)
	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\$443 mil	
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$222 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\$8,0 milhões entre CRI e passivos fiscais (proporcional à participação do Fundo)



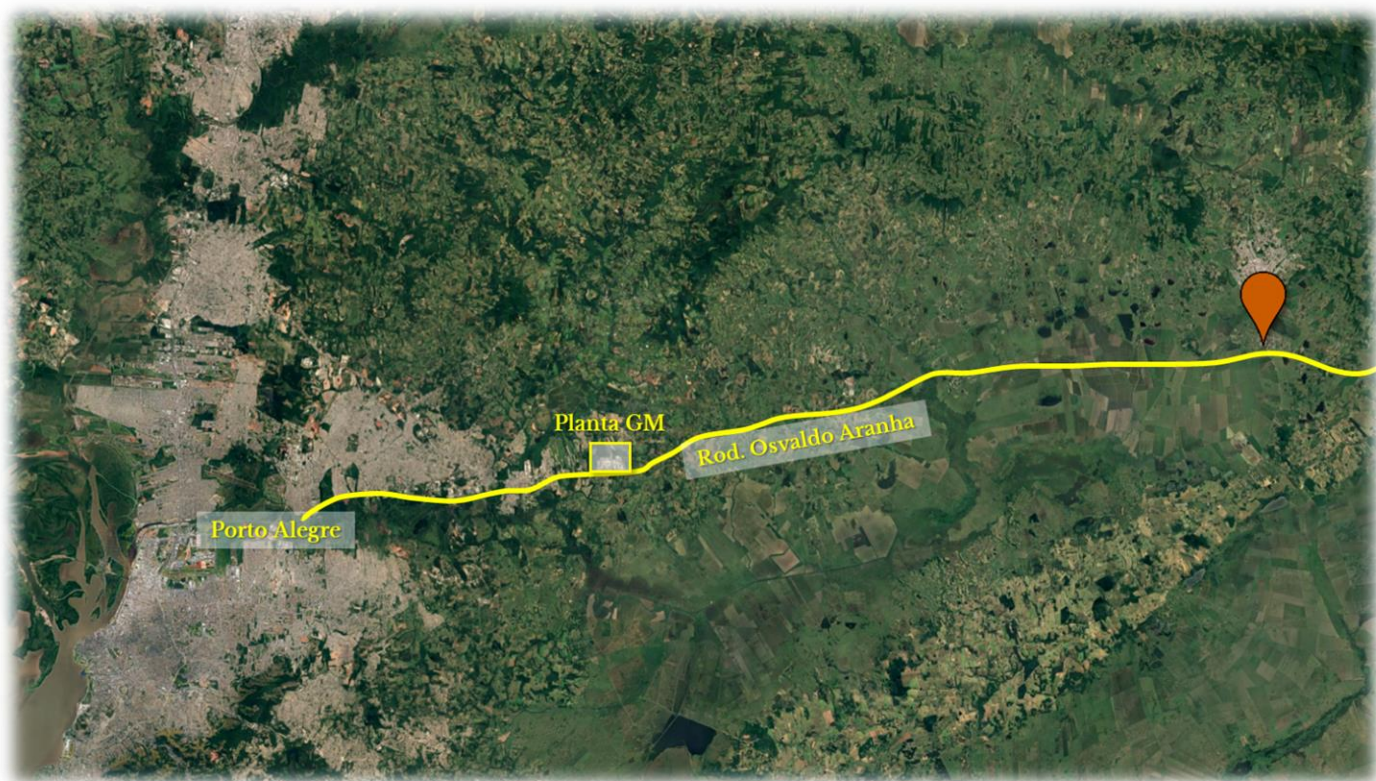
5. MAGNA SAP

Imóvel locado para a multinacional canadense Magna, uma das maiores fornecedoras do setor automotivo do mundo, com presença em mais de 110 países. O imóvel foi construído sob medida para a locatária, no modelo *Built-to-Suit*.

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna	
	Participação Sequóia	50,0%	
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS	
	Setor do locatário	Industrial / Automotivo	
	ABL	11.818 m²	
	ABL Proporcional Sequóia	5.909 m²	
	Tipo do imóvel	Galpão	
Avaliação	% da ABL do Fundo	16%	
	Avaliação do Ativo ¹	R\$25,3 mm	(R\$2.141/m²)
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$12,7 mm	
Contrato de Locação	Locatário	Magna	
	Tipo do contrato atual	Atípico	
	Vencimento	dezembro-25	
	Índice de reajuste	IPCA	
	Aluguel atual	R\$267 mil	
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$134 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

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

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

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Victor Silvera – 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 relembram 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.