



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  
Fevereiro de 2023

## SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	3
Resumo do Sequóia III Renda Imobiliária FII .....	6
Demonstração de Resultados do Fundo .....	7
Portfólio do Fundo.....	8
Glossário .....	16
Contatos .....	16

# RESUMO DO MÊS

## DESTAQUES



### FUNDO

Live mensal de apresentação de resultados (“Sequóia 10 Minutos”) marcada para o dia 14 de março às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)).



### ATIVOS

Aluguéis permanecem adimplentes e índices inflacionários 100% repassados aos contratos vigentes.



### DIVIDENDOS

No dia **14/mar/2023** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.150.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,6904 por cota** – para detentores de cotas no dia 07/mar/2023

## CARTA DO GESTOR

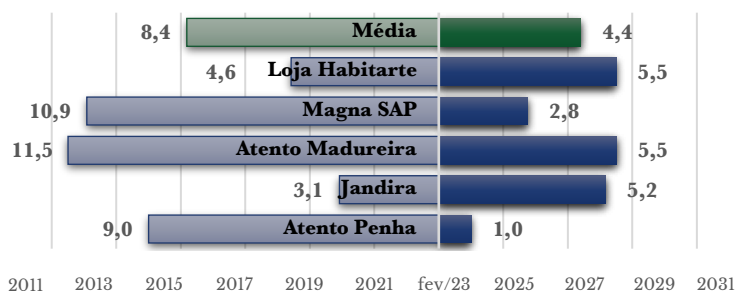
Prezados Investidores,

O mês de fevereiro seguiu movimentado para os mercados globais e o cenário segue cauteloso diante da persistência de alta de inflação nas principais economias do mundo. No Brasil, o IPCA de fevereiro registrou inflação de 0,84%, acima das expectativas, reforçando o receio inflacionário de curto prazo. O Comitê de Política Monetária do Banco Central, em sua última reunião, manteve a taxa básica de juros, a Selic, em 13,75% ao ano. Em comunicado, o Copom avaliou que a conjuntura é incerta no âmbito fiscal e afirmou que avalia se a estratégia de manutenção da taxa básica de juros por período mais longo do que no cenário de referência será capaz de assegurar a convergência da inflação à meta.

O Ibovespa fechou em 104 mil pontos, com queda de -7,49% em relação a janeiro. O índice segue com vetores mistos, com seguimento de commodities, reabertura da China e resiliência da economia americana colaborando positivamente, enquanto consumo doméstico ainda experimenta ambiente adverso. O IFIX, índice de referência dos fundos de investimento imobiliário, fechou o mês em queda de -0,45% em relação a janeiro, como consequência do cenário desafiador de juros altos, inflação persistente e desaceleração da atividade econômica no país. O segmento que mais contribuiu para a queda do índice foi o logístico, pela dificuldade no recebimento de aluguéis de alguns inquilinos; e o que contribuiu positivamente foi o segmento de recebíveis, que se beneficia da persistência de alta na inflação.

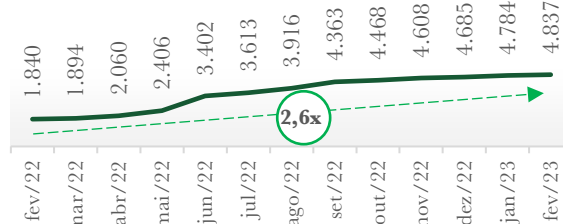
Em contrapartida, o Sequóia III Renda Imobiliária FII continua com as receitas estáveis e nossos locatários permanecem com a mesma qualidade e solidez em suas operações. O portfólio do Fundo é composto por imóveis de qualidade, difíceis de serem replicados, bem localizados para cada finalidade, com diversificação geográfica e importantes estrategicamente aos locatários na geração de receita. Os cinco ativos estão locados, com contratos longos e sem qualquer evento de inadimplência. Os locatários possuem relações longevas com os imóveis, os ocupando já há 8,4 anos, em média, e com contratos para mais 4,4 anos (*gráfico 1*). Como gestores do SEQR11, nos mantivemos atentos e ativos. Cuidamos do portfólio do Fundo e aplicamos todos os reajustes contratuais em sua totalidade.

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários nos Imóveis

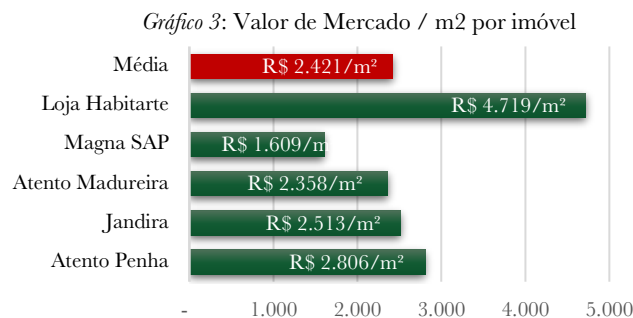


Como forma de manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, realizamos todos os meses um evento online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. Adicionalmente, nosso departamento de relação com investidores se manteve ativo e disponível, tendo sempre atendido prontamente quaisquer solicitações ou pedidos de informação dos cotistas do Fundo. Em outra frente, participamos de inúmeros programas e entrevistas com canais especializados do setor imobiliário, visando aumentar a visibilidade do Fundo. Como consequência destas iniciativas de relação com investidores, continuamos com aumento expressivo e consistente no número de cotistas. O Fundo encerrou fevereiro com 4.837 cotistas, 2,6 vezes mais do que em fevereiro de 2022 (*gráfico 2*) e cerca de 6,8 vezes mais do que no IPO, em fevereiro de 2021.

Gráfico 2: Número de Investidores



O preço de mercado da cota do SEQR11 fechou fevereiro a R\$ 60,22, com desconto de 33% em relação ao valor patrimonial. Dada a qualidade da renda e dos ativos, não enxergamos justificativa estrutural para tamanho desconto. Este preço resulta em um valor de mercado de R\$ 100 milhões para o portfólio do Fundo. O investidor que adquire uma cota do Sequóia III ao preço de mercado está comprando uma fração do portfólio por R\$ 2.421 por m<sup>2</sup> em média (gráfico 3). Em nenhum dos cinco casos é possível construir imóveis semelhantes nestes preços, ou seja, o fundo está sendo negociado a valores abaixo do custo de reposição.



Destacamos mais uma vez que, na nossa visão, Fundos Imobiliários não são nada mais do que um formato simples e inteligente de aplicar recursos no mercado imobiliário. Na essência, comprar cotas de um FII é investir em imóveis (ou ativos relacionados a imóveis). Diversificação, gestão profissional, isenção de imposto de renda sobre dividendos, baixos custos transacionais e liquidez, são apenas algumas das vantagens que os FIIs trouxeram ao mercado imobiliário. E todos estes atributos são estruturais, ou seja, independem do momento de mercado ou de alguma variável macroeconômica específica.

### 3ª Emissão de Cotas do Fundo Sequóia III

Informamos aos cotistas e o mercado em geral que procederemos com o encerramento da oferta, com o cancelamento do montante de R\$ 16 milhões, destinado à aquisição de um novo imóvel. Como gestores, após as diligências e negociações, optamos por não seguir com a aquisição e reafirmamos nosso compromisso de promover o crescimento do Fundo apenas de forma que agregue valor ao cotista.

Conforme trouxemos anteriormente, a captação no montante mínimo de R\$ 4 milhões foi concluída no mês de dezembro de 2022, com os valores já integralizados no Fundo.

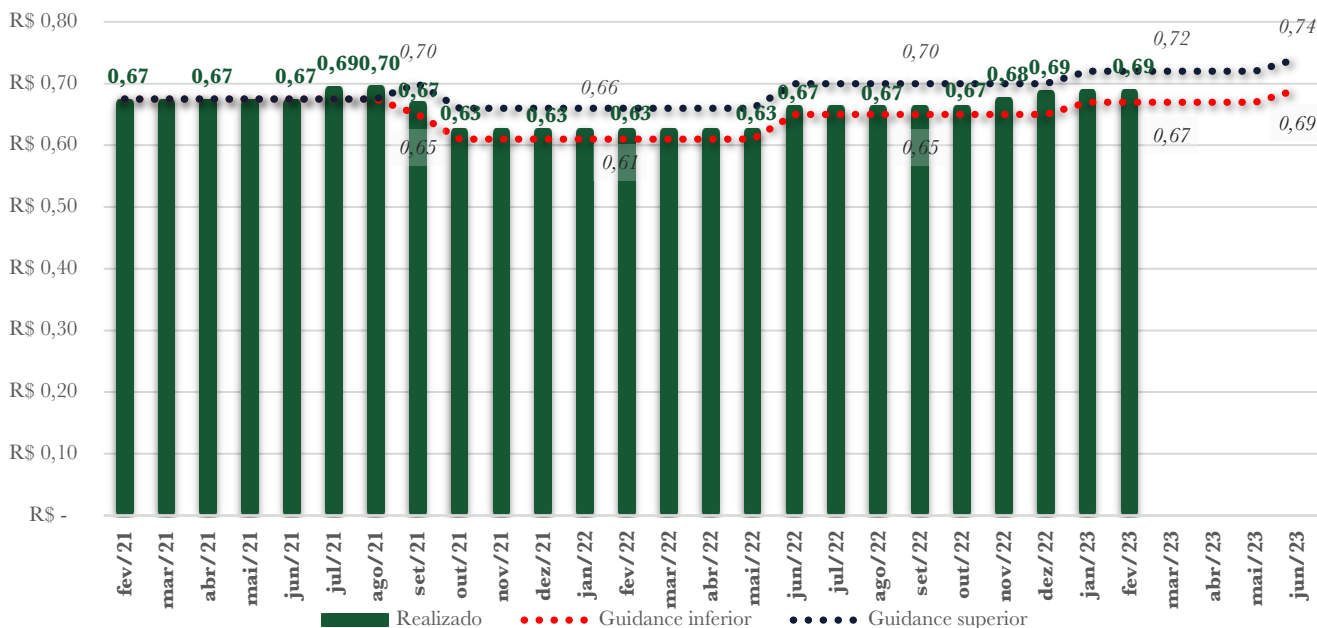
### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de março distribuiremos R\$1.150.000 em dividendos, referentes ao resultado de fevereiro – o equivalente a R\$0,6904 por cota – para os detentores de cotas no dia 07 de março de 2023, dentro do intervalo de R\$0,67 a R\$0,72 que nos comprometemos a distribuir entre janeiro de 2023 e maio de 2023. Os dividendos anunciados para pagamento em março representam um yield anualizado de 14,66%, com base no preço da cota no último dia do mês de fevereiro.

A gestão ativa do Fundo gerou receita consistente e, desde o IPO, foram distribuídos R\$ 26 milhões em dividendos aos cotistas. Apesar do cenário de incertezas, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados. Divulgamos continuamente guidance com previsões de distribuição de dividendos – já foram quatro desde o IPO do Fundo. Todos foram cumpridos ou superados – já totalizamos 25 meses de distribuições cumprindo ou superando os guidances.

O gráfico abaixo mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação aos *guidances* divulgados.

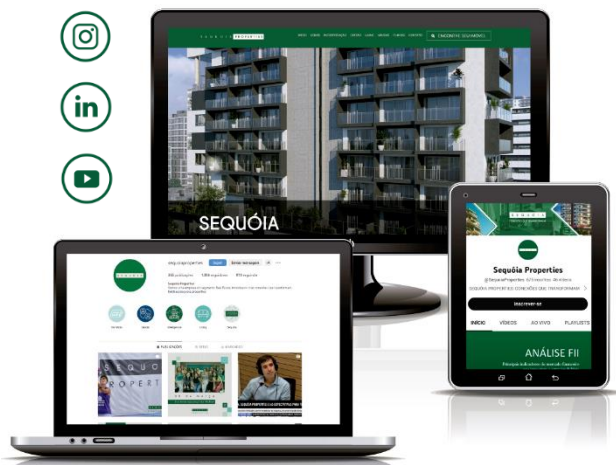
Distribuição Mensal de Dividendos e Guidance - R\$/cota (mês de competência)



\* Os meses indicados representam a competência do resultado, com pagamento nos meses subsequentes.

Com o propósito de garantir transparência, governança e manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, promovemos todos os meses um encontro online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. A live referente ao mês de fevereiro ocorrerá no dia 14 de março, às 9am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube (link). Acreditamos que os calls mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto.

Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia Properties e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.



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](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)  
[seqr11.sequoiaproperties.com.br](https://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:**

1.665.695

**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 <sup>1</sup>**

R\$ 150.446.499

**Patrimônio Líquido por Cota <sup>1</sup>**

R\$ 90,32

**R\$ 0,6904**

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 7 de março de 2023

**14,66%***Dividend Yield <sup>2</sup>***R\$ 60,22**Valor de mercado das cotas do Fundo <sup>1</sup>**4.837**Número de cotistas <sup>1</sup>**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 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.

O imóvel da Penha possui seus aluguéis securitizados e a extinção da SPE está em andamento.

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

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	<u>set/22</u>	<u>out/22</u>	<u>nov/22</u>	<u>dez/22</u>	<u>jan/23</u>	<u>fev/23</u>	<u>UDM</u>
<b>Demonstração de Resultado</b>							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.305	1.320	1.324	1.305	1.331	1.294	15.258
Receitas Financeiras	27	12	21	19	38	29	250
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.332</b>	<b>1.332</b>	<b>1.345</b>	<b>1.324</b>	<b>1.368</b>	<b>1.323</b>	<b>15.507</b>
Taxa de Gestão e Administração	(159)	(152)	(152)	(167)	(165)	(133)	(1.868)
Despesas Operacionais	(42)	(38)	(49)	(47)	(22)	(29)	(362)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	(250)	-	(534)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(201)</b>	<b>(190)</b>	<b>(201)</b>	<b>(214)</b>	<b>(437)</b>	<b>(162)</b>	<b>(2.764)</b>
<b>Resultado do Período</b>	<b>1.131</b>	<b>1.142</b>	<b>1.144</b>	<b>1.110</b>	<b>931</b>	<b>1.161</b>	<b>12.743</b>
<b>Dividendos</b>							
Dividendo Distribuído	1.070	1.070	1.090	1.090	1.150	1.150	12.860
Quantidade Média de Cotas - 000	1.609	1.609	1.609	1.609	1.666	1.666	1.618
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,665	0,665	0,678	0,689	0,690	0,690	7,957
Dividendo Distribuído / Resultado - %	94,6%	93,7%	95,2%	98,2%	123,5%	99,1%	100,9%
<b>Rentabilidade - %<sup>1</sup></b>							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,69%	0,69%	0,70%	0,73%	0,76%	0,76%	0,70%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,00%	0,99%	1,08%	1,11%	1,12%	1,15%	1,03%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	8,64%	8,63%	8,78%	9,18%	9,56%	9,57%	8,71%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	12,65%	12,54%	13,82%	14,13%	14,34%	14,66%	13,09%

**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).

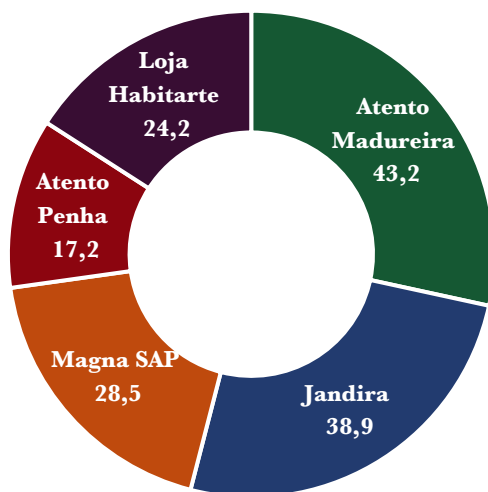
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O Sequóia III possui 5 imóveis no portfólio:

	Imóvel	% Sequóia III	Locatário	Localização	Tipo do Imóvel	Sector 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\$mmm):



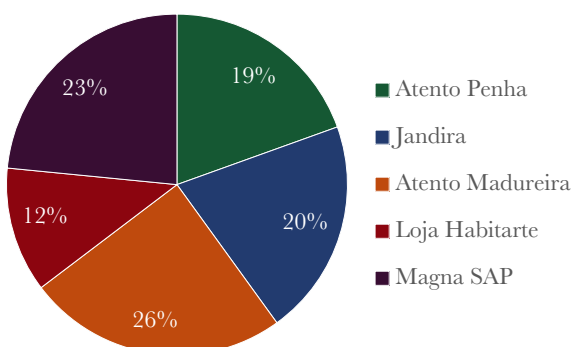
### Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 100% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,0 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m<sup>2</sup> de ABL

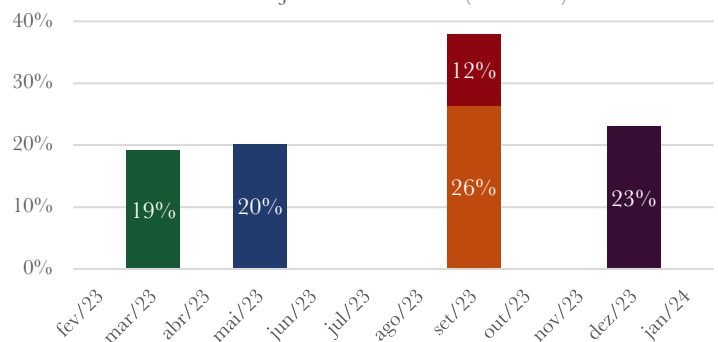
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

Os gráficos abaixo demonstram a distribuição da receita por ativo e os meses de reajuste dos contratos, respectivamente:

Receita por ativo imobiliário (%)



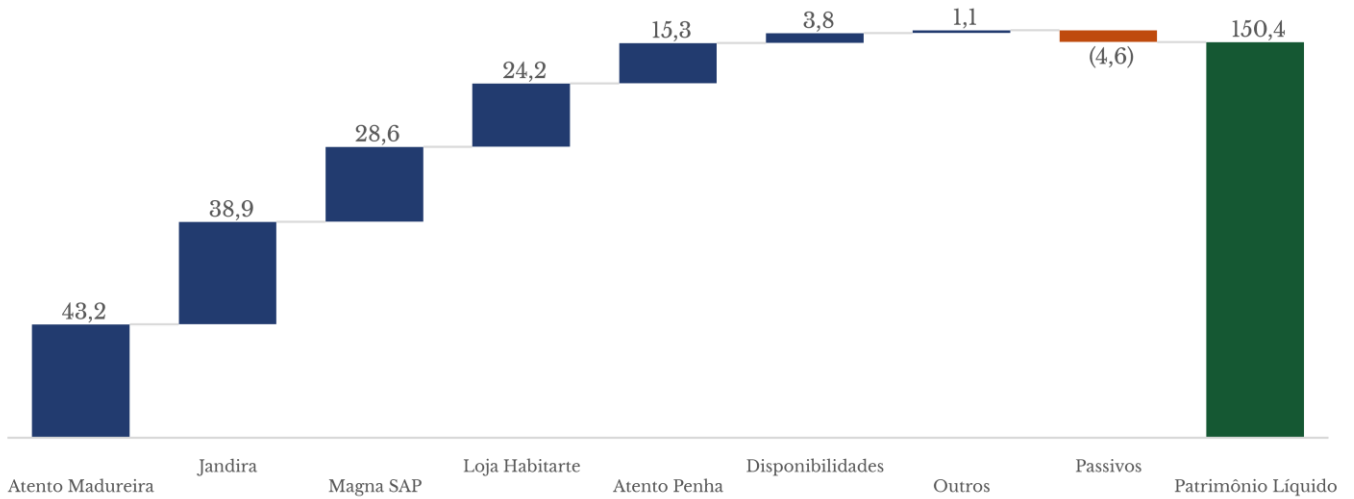
Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

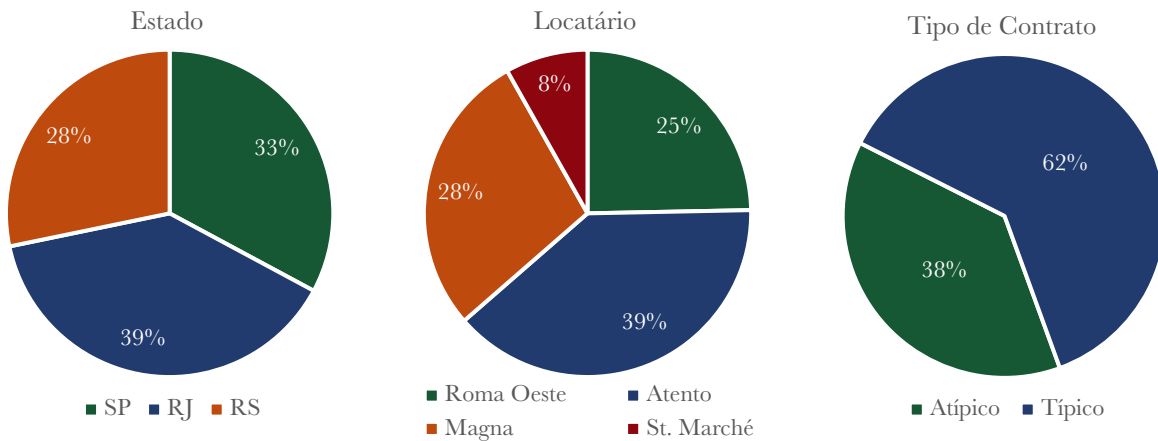
O gráfico abaixo apresenta a composição do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):

Composição do Patrimônio Líquido



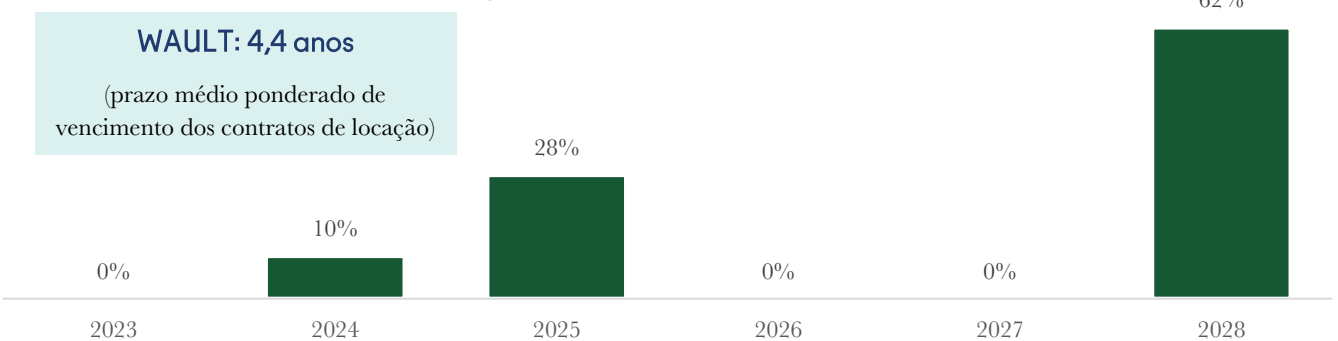
Fonte: Vórtx

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:

Cronograma de vencimento dos contratos (ABL)



MAPA DOS ATIVOS



	Imóvel	Locatário	Localização	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação <sup>2</sup>
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 155 mil <sup>1</sup>	Ago-28	R\$ 24 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 269 mil	Mai-28	R\$ 39 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 351 mil	Ago-28	R\$ 43 mm
4	Penha	Atento	Rio de Janeiro, RJ	4.083	100%	R\$ 256 mil	Mar-24	R\$ 17 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 310 mil	Dez-25	R\$ 29 mm

(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 12 meses

(2) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022. Proporcional à participação do Fundo

## 1. JANDIRA

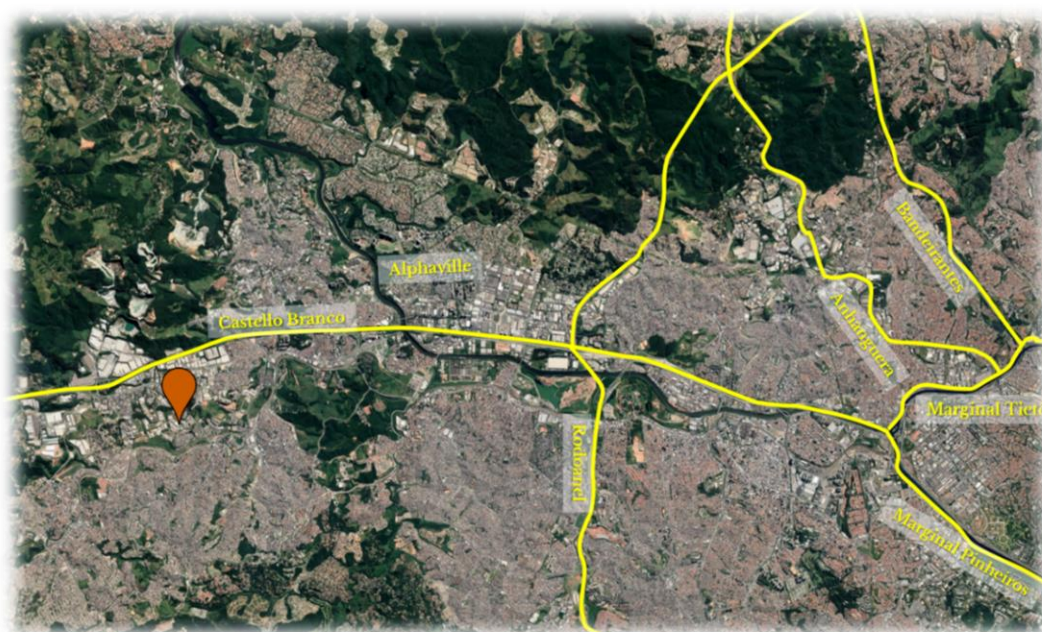
Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição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

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m <sup>2</sup>
Avaliação	% da ABL do Fundo	25%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$38,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$38,9 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$269 mil (desconto de 14% até mai/23 e 7% até mai/24)
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$269 mil
Performance	Garantia	<b>Seguro Fiança <sup>2</sup></b>
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

(2) A garantia referente a mai/2022 a abr/2023 ainda não foi entregue por parte dos locatários e estamos trabalhando para que a situação seja regularizada



## 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 Habitatarte.

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Setor do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Loja
	% da ABL do Fundo	8%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$24,2 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$24,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$155 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$155 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 Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

(2) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 10 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.

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Contact Center
Avaliação	% da ABL do Fundo	29%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$43,2 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$43,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$351 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$351 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 Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022



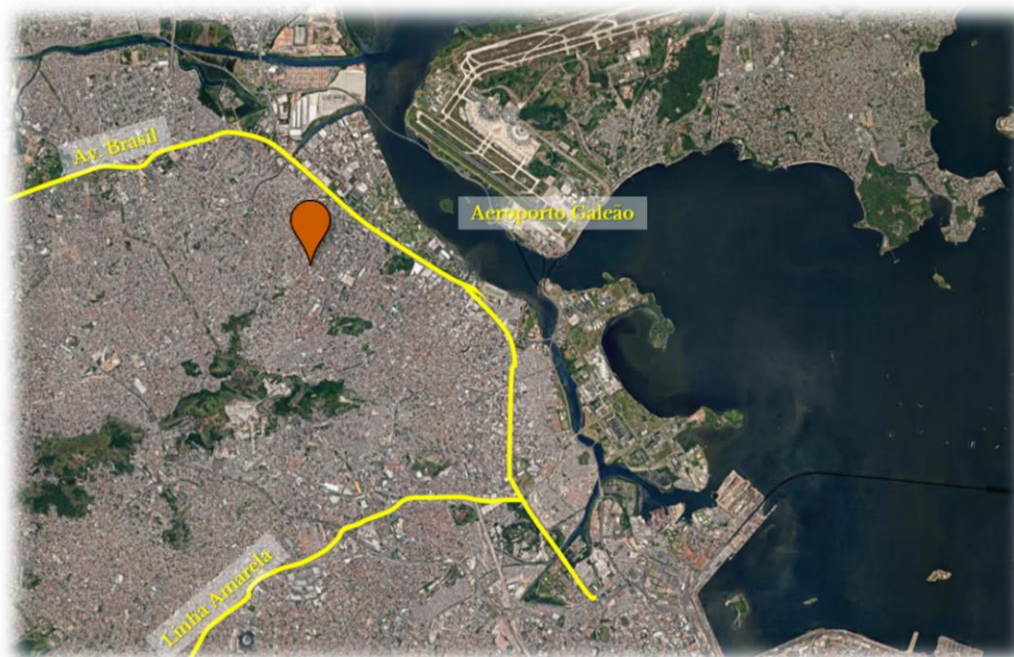
#### 4. PENHA

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
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	8.166 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	10%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$34,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$17,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	março/24
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$511 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$256 mil
	Garantia	Fiança bancária
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022. Os aluguéis deste imóvel estão securitizados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O passivo da SPE detentora deste imóvel (Carnegie 25) totaliza aproximadamente R\$2,4 milhões referente ao CRI (proporcional à participação do Fundo)



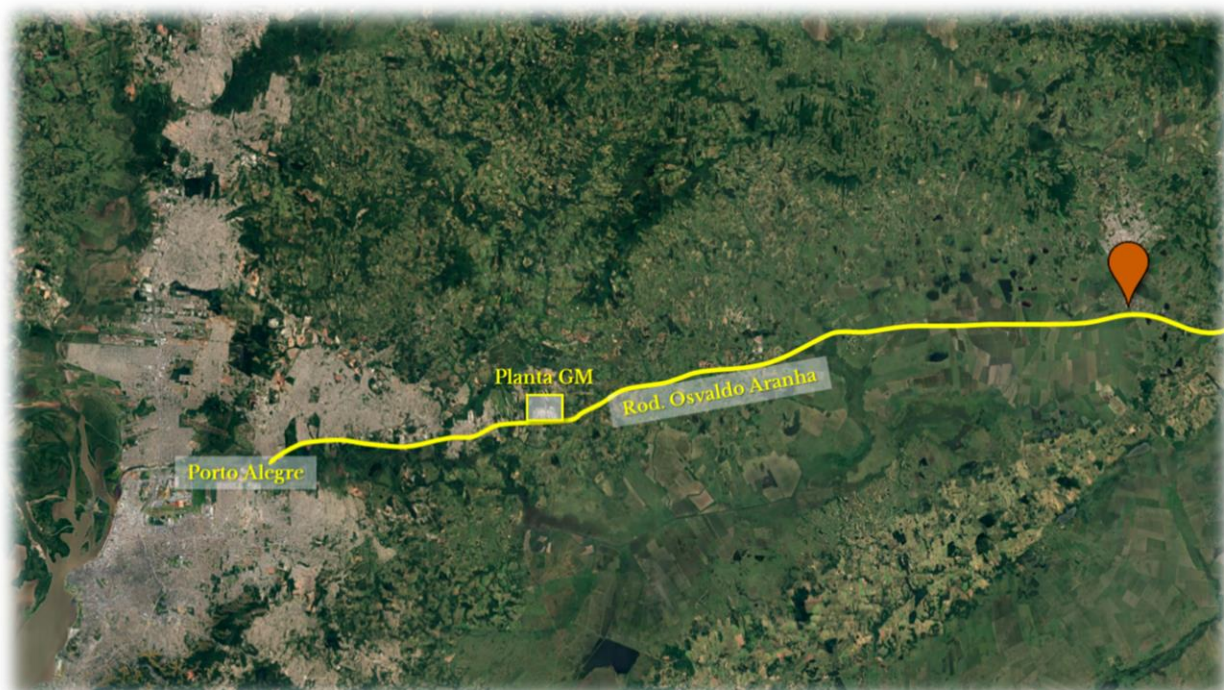
## 5. MAGNA SAP

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
	Setor do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	28%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$28,5 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$28,5 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$310 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$310 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 Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022



# 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

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

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

[ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

[seqr11.sequoiaproperties.com.br](http://seqr11.sequoiaproperties.com.br)

Este relatório foi elaborado pela Sequóia Fundos de Investimento 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.