



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**  
Abril de 2024

## 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 23 de maio às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)).



#### ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



#### DIVIDENDOS

No dia **15/maio/2024** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$930.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,5583 por cota** – para detentores de cotas no dia 08/maio/2024

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Em meio à grave situação em que se encontra o Rio Grande do Sul, a Sequóia informa que um dos ativos, o galpão industrial localizado em Santo Antônio da Patrulha locado para a Magna, não sofreu qualquer dano ou impacto direto em sua operação. Também ressaltamos que não foram registradas ocorrências com os colaboradores da empresa locatária. Todo o time da Sequóia se solidariza com a população do Rio Grande do Sul e permanece de prontidão para contribuir com o que estiver ao seu alcance e ajudar na solução de problemas que possam afetar o ativo, o locatário e seus colaboradores.

O cenário econômico mundial segue com principais Bancos Centrais sinalizando manutenção das taxas de juros por mais tempo. Nos EUA, as leituras inflacionárias piores do primeiro trimestre deixaram de ser interpretadas como sazonalidade desfavorável e passaram a ser vistas como uma piora real da dinâmica inflacionária. O PIB do primeiro trimestre de 2024 ficou abaixo das expectativas em 1,6% a.t. ante 1,7% a.t. (Bloomberg), enquanto os dados de inflação (PCE) registraram um avanço acima do esperado, atingindo 0,8% a.m. em março, contra uma previsão de 0,6% a.m. Esses indicadores sugerem que a taxa de juros pode permanecer no intervalo de 5,25% a 5,50% ao ano por um período mais extenso. Na Zona do Euro, as autoridades monetárias divulgaram que não pretendem aguardar as métricas de inflação atingirem a meta para, somente então, darem início ao ciclo de corte de juros. Em termos relativos, a economia da Zona do Euro tem sido marcada por um processo de desinflação menos acidentado do que nos Estados Unidos, com repetida queda nos preços de energia, e por uma atividade econômica bem menos aquecida, especialmente na Alemanha.

No Brasil, o Banco Central reduziu a Selic em 0,25 pontos percentuais, saindo de 10,75% a.a. para 10,50% a.a. A decisão ficou em linha com o consenso do mercado (Broadcast+) e diferentemente das últimas reuniões, a decisão não foi unânime. O comunicado reforçou cautela frente ao cenário de elevação da incerteza no cenário global e doméstico, e indicou que a extensão dos ajustes futuros na taxa de juros será ditada pelo compromisso de convergência da inflação à meta.

O IPCA de abril, divulgado pelo IBGE, avançou 0,38%, acumulando alta de 3,69% em doze meses. O aumento dos preços adveio principalmente dos grupos de Saúde e Cuidados Pessoais, com maior alta de 1,16% no mês, e de Alimentação e Bebidas, com alta de 0,70% no mês. O IGP-M registrou alta de 0,31% no mês, acumulando deflação de 3,04% em doze meses, e o resultado decorre da inversão do comportamento do Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA-M), que registrou uma variação positiva de 0,29% a.m. O Índice de Preços ao Consumidor (IPC-M) registrou avanço de 0,32% a.m. em abril e o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) registrou avanço de 0,41% a.m.

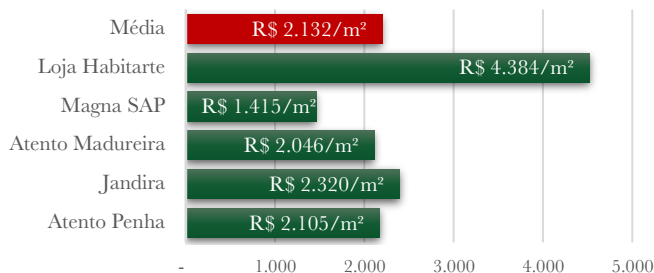
Em abril, o Ibovespa fechou aos 126 mil pontos, com redução de -1,7% se comparado a março e o IFIX encerrou o mês com uma queda de -0,77% aos 3.381,79 pontos, interrompendo a sequência de máximas que vinha apresentando nos últimos meses. Além dos pontos destacados anteriormente, o período foi marcado também pelo avanço no conflito no Oriente Médio e alteração da meta fiscal brasileira. Ao longo do mês, no cenário local, observamos a divulgação da Lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO 2025) que propõe um relaxamento do superávit primário para os anos de 2025, 2026 e 2024. Por consequência tivemos uma perda de credibilidade do arcabouço fiscal, desvalorização cambial e aumento de incertezas sobre a taxa Selic terminal de 2024.

Mais uma vez destacamos que as características estruturais dos Fundos de Investimento Imobiliários independem do momento ou do patamar das taxas de juros. Essa classe de ativos apresenta vantagens para os investidores, incluindo proteção contra inflação, liquidez e diversificação do portfólio, periodicidade no pagamento de dividendos, além de isenção de imposto de renda sobre rendimentos. Além disso, os FIIs, em especial os de tijolo, são um formato simples e inteligente de investir no mercado imobiliário.

### Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

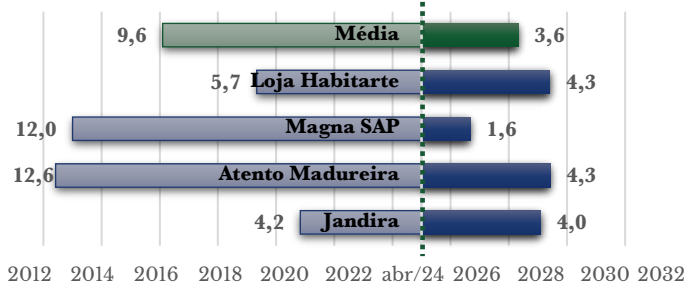
O preço de mercado da cota fechou o mês de abril a R\$ 54,63, com desvalorização de -2,88%, se comparado ao mês anterior, e desconto próximo de 40% em relação ao valor patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$91,0 milhões e, na essência, o investidor que adquire uma cota do Sequóia III ao preço de mercado está comprando uma fração do portfólio por R\$ 2.132 por m<sup>2</sup> em média (gráfico 1). Dada a qualidade dos imóveis e a estabilidade da renda gerada e distribuída, consideramos a profundidade deste desconto injustificável por fundamentos imobiliários. No gráfico, 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 no gráfico e não é possível construir imóveis semelhantes a nenhum dos cinco ativos a preços próximos a estes.

Gráfico 1: Valor de Mercado / m<sup>2</sup> por imóvel



O SEQR11 continua com receitas estáveis e nossos locatários permanecem com a mesma qualidade e solidez de sempre em suas operações. As relações com nossos locatários são longevas, na média estão ocupando os imóveis há 9,6 anos (gráfico 2), sem qualquer evento de inadimplência neste longo período. Conforme informado anteriormente, o imóvel da Penha está desocupado e seguimos trabalhando fortemente na prospecção de outros locatários. Cabe lembrar que este é o menor imóvel do fundo, representando cerca de 15% do portfólio. Como gestores do Fundo, mantivemos a integridade de todos os imóveis, recebemos pontualmente os aluguéis, fiscalizamos o cumprimento das obrigações contratuais e perseguimos alternativas para otimizar o patrimônio dos nossos cotistas. Ressaltamos que não tivemos qualquer problema para repassar os índices inflacionários aos valores dos aluguéis que venceram nos últimos meses em nenhum imóvel.

Gráfico 2: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis



Ao longo dos últimos anos, incertezas e taxa de juros elevadas afetaram de maneira intensa o mercado imobiliário e os Fundos de Investimento Imobiliários. Apesar do cenário macroeconômico desafiador, a gestão efetiva do Fundo gerou receita consistente, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados e em procedimento ainda pouco difundido no mercado de FIIs, divulgamos há anos *guidance* com previsões de distribuição de dividendos. Já divulgamos seis desde o IPO do Fundo em fev/21, os quais sempre foram cumpridos ou superados – já são **39 meses seguidos de distribuição dentro ou acima do *guidance***. Em 2024 já distribuímos R\$ 4,2 milhões e desde o IPO foram distribuídos mais de R\$ 42 milhões. Atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de junho de 2024.

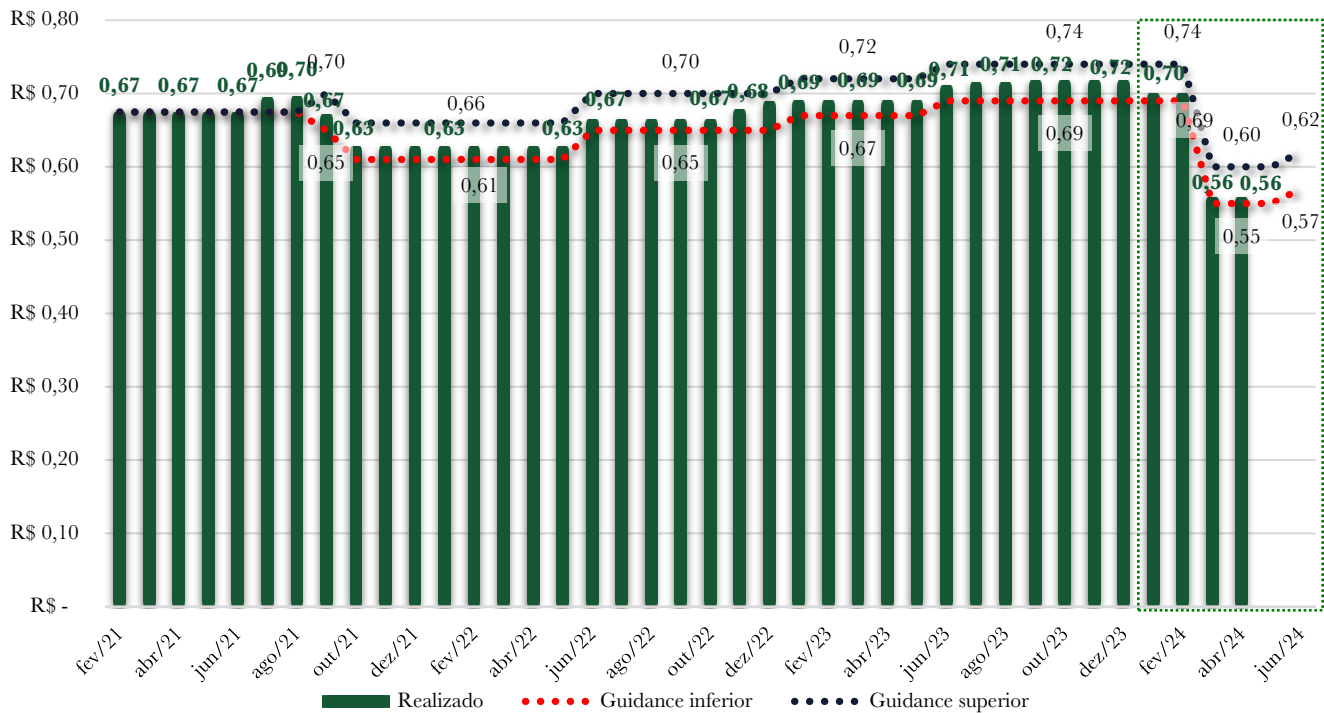
### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 15 de maio distribuiremos R\$930.000 em dividendos (referentes ao resultado de abril) – o equivalente a R\$0,5583 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 08 de maio de 2024, dentro do intervalo de R\$0,55 a R\$0,60 que nos comprometemos a distribuir entre março/2024 e maio/2024 (competência). Desde que divulgamos o primeiro *guidance* de distribuição de rendimentos em fevereiro de 2021, cumprimos ou superamos nossa projeção em todos os meses. Os dividendos anunciados para pagamento em abril representam um yield anualizado de 12,98%, com base no preço da cota no último dia do mês de abril.

O *guidance* vigente, com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2024, está dividido em três etapas: até fevereiro/2024, distribuição de R\$0,69 a R\$0,74 por cota; entre março/2024 e maio/2024 (faixa atual), distribuição de R\$0,55 a R\$0,60; e a partir de junho/2024, distribuição de R\$0,57 a R\$0,62 por cota. Esta previsão não considera que o imóvel da Penha seja alugado no período. Conforme trouxemos anteriormente, a Atento não renovará o contrato de locação do imóvel da Penha, ocupando o imóvel até o término do contrato. Estamos trabalhando intensamente em busca de novo locatário, em três frentes: (i) outra companhia no mesmo segmento de CRM, aproveitando a vocação do imóvel; (ii) mudança de uso, especialmente nos segmentos de educação e saúde, dada a escassez de imóveis com estas características na região; e (iii) uso misto, fracionando o imóvel para mais de um tipo de uso, aumentando o leque para possíveis locatários que não necessariamente precisem da área completa. Informaremos quando houver novidades nesse sentido.

O gráfico a seguir mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação ao *guidance* e a expectativa para os próximos meses.

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



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

**Call mensal de resultados – Sequóia 10 minutos**

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 abril de 2024 ocorrerá no dia 23 de maio de 2024, 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 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](mailto: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:**

RSM Brasil

**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\$ 155.780.595

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

R\$ 93,52

**R\$ 0,5583**Rendimento por cota para  
detentores de cotas no dia  
08 de maio de 2024**12,98%***Dividend Yield <sup>2</sup>***R\$ 54,63**Valor de mercado das  
cotas do Fundo <sup>1</sup>**5.546**Número de cotistas <sup>1</sup>**TESE DE INVESTIMENTOS**

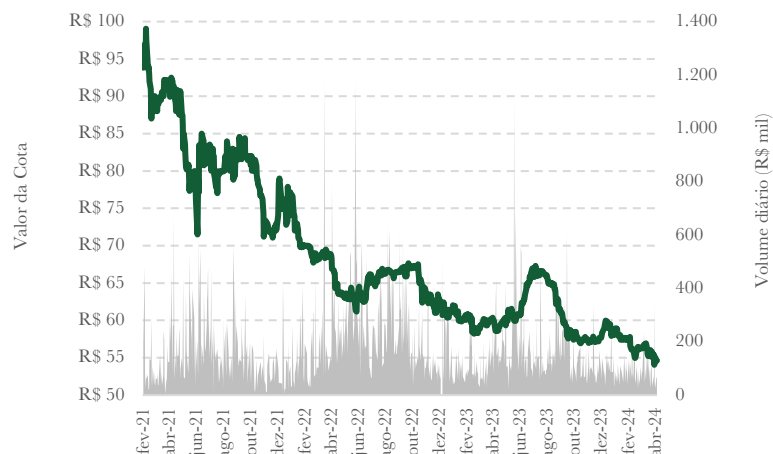
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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.

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>	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	UDM
<b>Demonstração de Resultado</b>							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.453	1.460	1.416	1.360	1.040	1.159	16.107
Receitas Financeiras	7	7	13	9	9	10	160
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.460</b>	<b>1.467</b>	<b>1.429</b>	<b>1.369</b>	<b>1.049</b>	<b>1.170</b>	<b>16.267</b>
Despesas Operacionais	(176)	(162)	(176)	(232)	(159)	(184)	(2.127)
Taxa de Gestão e Administração	(155)	(155)	(148)	(164)	(141)	(151)	(1.873)
Despesas Operacionais	(22)	(7)	(28)	(69)	(18)	(33)	(275)
Despesas Extraordinárias	-	-	(305)	-	-	-	(575)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(176)</b>	<b>(162)</b>	<b>(481)</b>	<b>(232)</b>	<b>(159)</b>	<b>(184)</b>	<b>(2.723)</b>
<b>Resultado do Período</b>	<b>1.284</b>	<b>1.304</b>	<b>948</b>	<b>1.137</b>	<b>890</b>	<b>986</b>	<b>13.543</b>
<b>Dividendos</b>							
Dividendo Distribuído	1.195	1.195	1.166	1.166	930	930	13.687
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,717	0,717	0,700	0,700	0,558	0,558	8,217
Dividendo Distribuído / Resultado - %	93,1%	91,6%	123,0%	102,6%	104,5%	94,3%	101,1%
<b>Rentabilidade - %<sup>1</sup></b>							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,80%	0,79%	0,77%	0,75%	0,60%	0,60%	0,75%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,26%	1,23%	1,19%	1,21%	0,99%	1,02%	1,14%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	9,98%	9,88%	9,65%	9,40%	7,42%	7,40%	9,42%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	16,15%	15,79%	15,25%	15,55%	12,58%	12,98%	14,64%

**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).

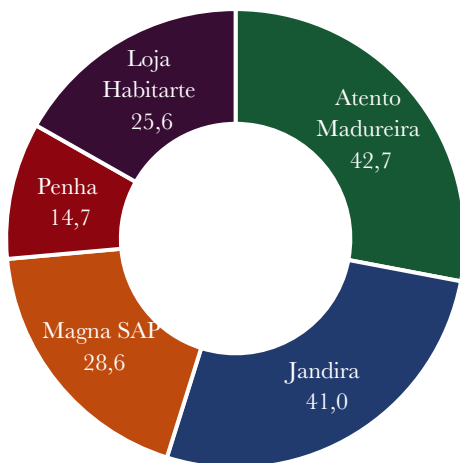
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## 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%	-	Rio de Janeiro, RJ	Comercial Urbano	-
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\$m):



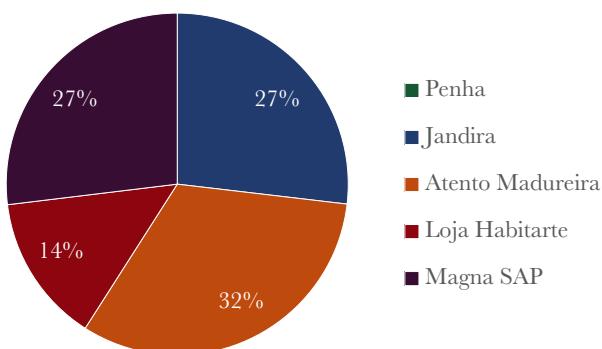
### Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 90,4% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,7 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m<sup>2</sup> de ABL

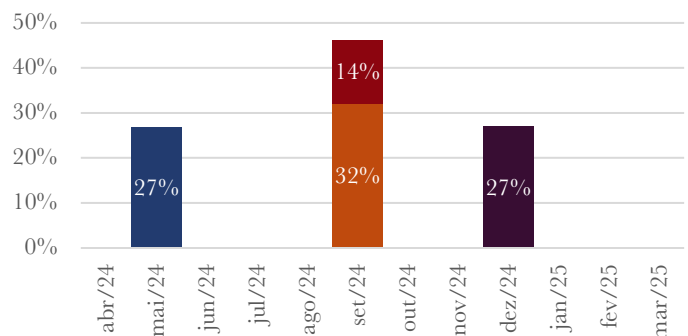
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023

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

Receita por ativo imobiliário (%)

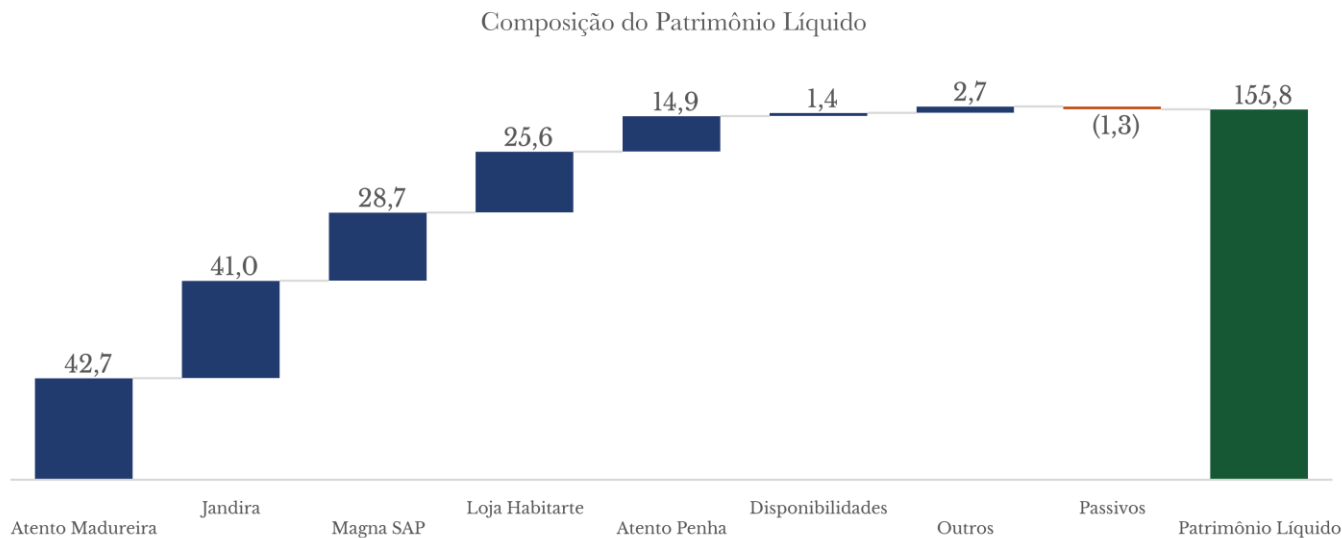


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



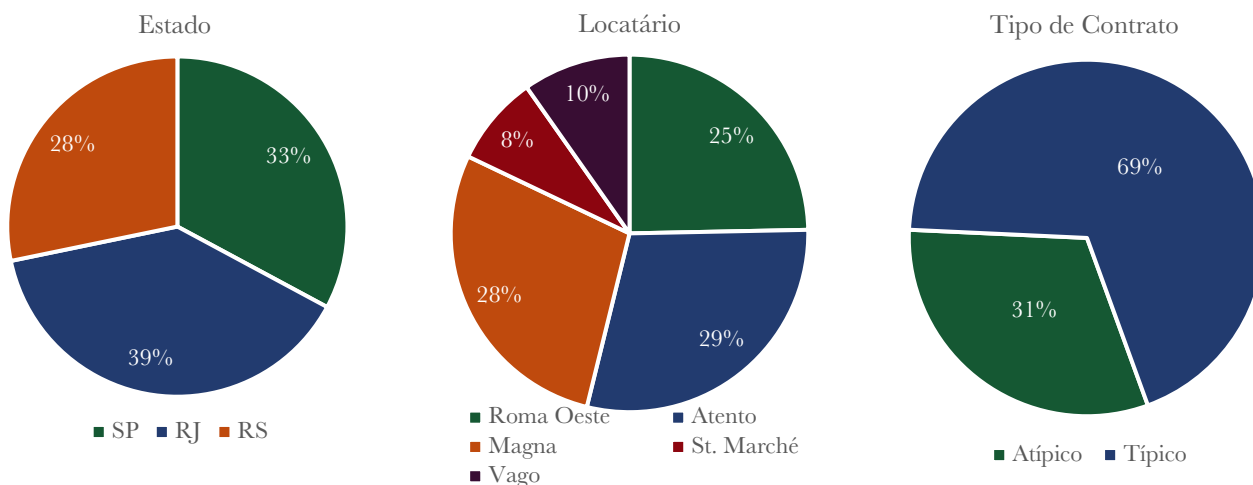
\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

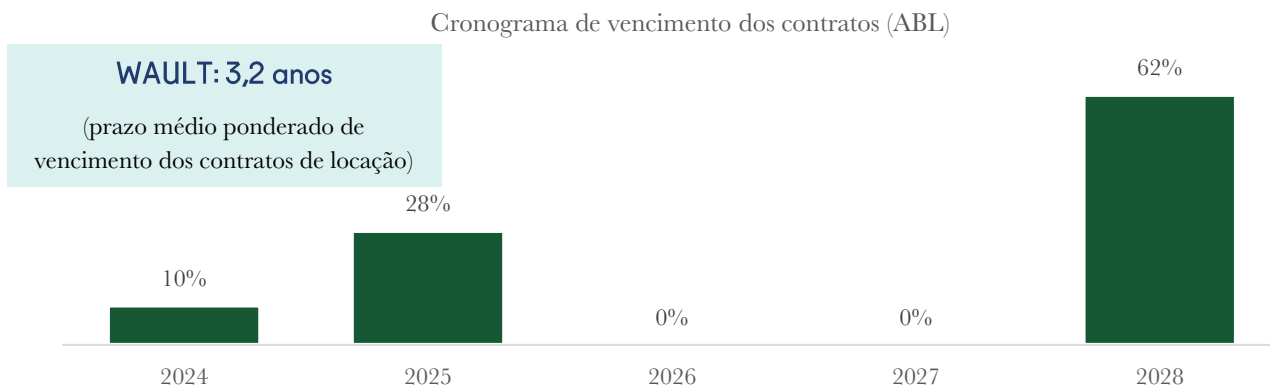


Fonte: Vórtx

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 (m <sup>2</sup> )	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação <sup>2</sup>
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 161 mil <sup>1</sup>	Ago-28	R\$ 25,6 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 308 mil	Mai-28	R\$ 41,0 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 368 mil	Ago-28	R\$ 42,7 mm
4	Penha	-	Rio de Janeiro, RJ	4.083	0%	-	-	R\$ 14,7 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 309 mil	Dez-25	R\$ 28,6 mm

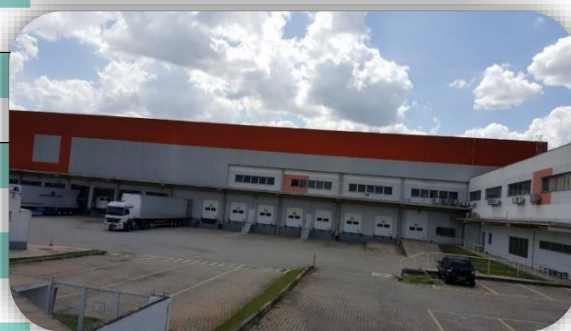
(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 12 meses

(2) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023. Proporcional à participação do Fundo

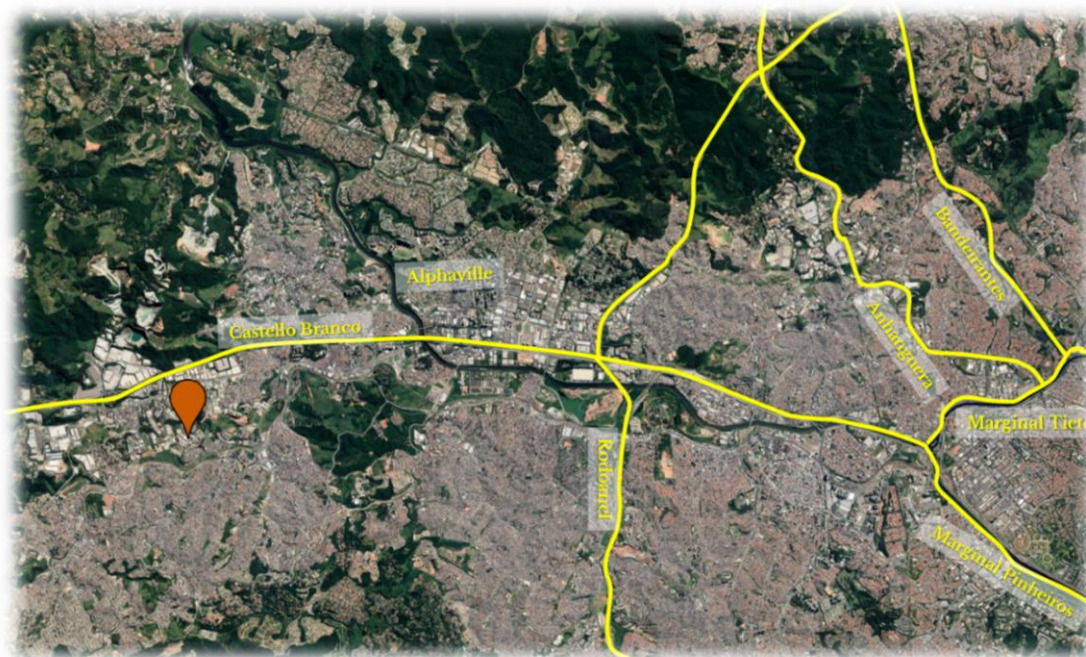
## 1. JANDIRA

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 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m <sup>2</sup>
Avaliação	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	25%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$41,0 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$41,0 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$308 mil (desconto de 7% até mai/24)
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$308 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 Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023



## 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 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\$25,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$25,6 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 <sup>2</sup>	R\$161 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia <sup>2</sup>	R\$161 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-2023

(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>
Avaliação	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$42,7 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$42,7 mm
	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$368 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$368 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-2023



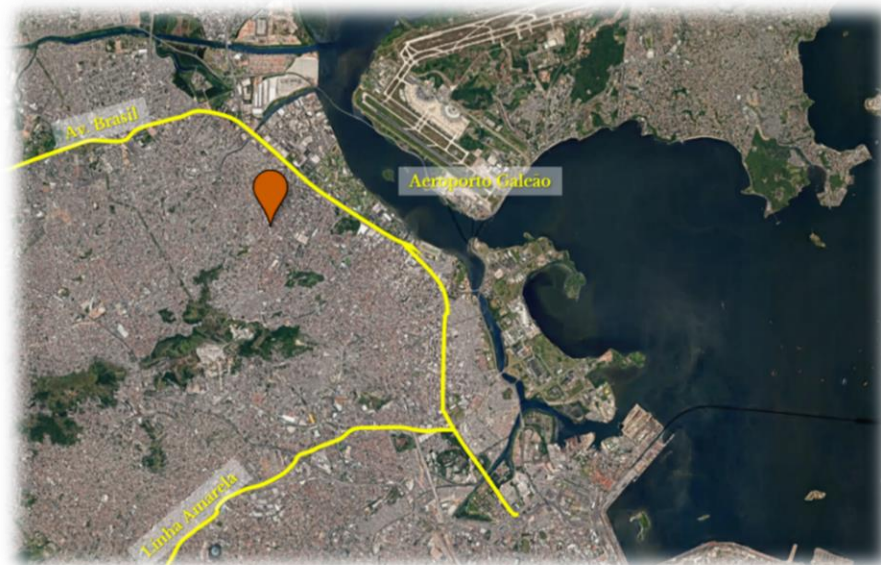
#### 4. PENHA

O imóvel foi construído sob medida para a operação da Atento, companhia no segmento de CRM, no modelo *Built-to-Suit*. O imóvel ficou vago a partir de março de 2024 e a gestão está trabalhando ativamente em três frentes: (i) outra companhia no mesmo segmento de CRM, aproveitando a vocação do imóvel; (ii) mudança de uso, especialmente nos segmentos de educação e saúde, dada a escassez de imóveis com estas características na região; e (iii) uso misto, fracionando o imóvel para mais de um tipo de uso, aumentando o leque para possíveis locatários que não necessariamente precisem da área inteira.

Dados do Empreendimento	Locatário	Vago
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Setor do locatário	-
	ABL	8.166 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano
Avaliação	% da ABL do Fundo	10%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$29,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$14,7 mm
Contrato de Locação	Locatário	-
	Tipo do contrato atual	-
	Vencimento	-
	Revisional	-
	Índice de reajuste	-
	Aluguel atual	-
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	-
Performance	Garantia	-
	Ocupação	0%
	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-2023. 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\$28,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$28,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$309 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$309 mil
Garantia	Fiador	
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-2023



## 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

Valor de Mercado das Cotas | Valor de mercado extraído da plataforma Clear Trader

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.