

**Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de
Investimento Imobiliário**

(CNPJ 09.517.273/0001-82)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6.d às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022, as matrículas dos imóveis Loja Habitarte, Galpão Jandira, Imóvel Madureira e Galpão Magna SAP ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em propriedades para investimento - valorização

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6.b às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 134.781 mil em propriedades para investimento (89,52% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 01 de abril de 2022 com ressalvas relativas: i) a ausência de auditoria da companhia investida; e ii) ao fato de os imóveis estarem em favor das investidas extintas.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos

chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de abril de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Ativo circulante		5.610	3,73	5.006	3,24
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		4.527	3,01	4.361	2,82
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.527	3,01	3.858	2,50
Bancos		12	0,01	11	0,01
Tesouro pré-fixado		4.515	3,00	3.847	2,49
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	503	0,32
Títulos de Renda Fixa		-	-	503	0,32
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.083	0,72	645	0,42
Aluguel a receber	6.c	1.083	0,72	645	0,42
Ativo não circulante		149.763	99,47	150.450	97,44
Investimentos					
Propriedades para investimento	6.b	134.781	89,52	133.050	86,17
Ações de companhia de Capital Fechado	6.a	14.982	9,95	17.400	11,27
TOTAL DO ATIVO		155.373	103,20	155.456	100,68
PASSIVO		31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Passivo circulante		4.804	3,20	1.059	0,68
Taxa de Administração a pagar	11.a	32	0,02	37	0,02
Taxa de Gestão a Pagar	11.a	135	0,09	153	0,10
Taxa de Escrituração a pagar		8	0,01	4	0,00
Taxa de performance a pagar		250	0,17	361	0,23
Auditoria a pagar		26	0,02	46	0,03
Tributos a pagar		6	-	2	0,00
Dividendos a distribuir		401	0,27	456	0,30
Cotas a emitir		3.946	2,62	-	-
TOTAL DO PASSIVO		4.804	3,20	1.059	0,68
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10	150.569	100,00	154.397	100,00
Cotas integralizadas		107.046	71,09	107.046	69,33
(-) Gastos com emissão de cotas		(1.572)	(1,04)	(1.572)	(1,02)
Lucros Acumulados		45.095	29,95	48.923	31,69
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		155.373	103,20	155.456	100,68

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Notas	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		209	183
Resultado com operações compromissadas		142	162
Resultado com títulos públicos		67	21
Ativos financeiros de natureza imobiliária		11.367	(2.329)
Resultado com imóveis		14.101	(4.357)
Receita de Aluguel	6.c	13.209	8.598
Resultado de Ajuste a Valor Justo de propriedade para investimento	6.b	1.159	(12.955)
Despesa com Manutenção de Imóveis		(15)	-
Despesa com IPTU		(252)	-
Resultado com investidas		(2.733)	2.028
Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações	6.a	(5.143)	2.028
Receita com Dividendos		2.410	-
Despesas	11.b	(2.731)	(2.730)
Despesa de taxa de Administração e escrituração	11.a	(445)	(409)
Despesa com taxa de Gestão	11.a	(1.538)	(1.567)
Despesa com taxa de Performance		(534)	(537)
Despesa com Consultoria Jurídica		(11)	-
Despesa com Distribuição		-	(30)
Despesa com Auditoria		(43)	(70)
Taxa fiscalização CVM		(20)	(27)
Outras receitas e despesas operacionais		(139)	(90)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		8.846	(4.876)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020		62.974	(19)	63.902	126.857
Integralização de cotas no exercício	12.a	44.072	-	-	44.072
Gastos com emissão de cotas		-	(1.553)	-	(1.553)
Resultado líquido do exercício		-	-	(4.876)	(4.876)
Dividendos distribuídos	15	-	-	(10.103)	(10.103)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		107.046	(1.572)	48.923	154.397
Resultado líquido do exercício		-	-	8.846	8.846
Dividendos distribuídos	15	-	-	(12.674)	(12.674)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		107.046	(1.572)	45.095	150.569

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	8.846	(4.876)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado de Ajuste a Valor Justo de propriedade para investimento	(1.159)	12.955
Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações	5.143	(2.028)
	<u>12.830</u>	<u>6.051</u>
Variação de ativos		
Aluguel a receber	(438)	(645)
Títulos de Renda Fixa	503	(22)
Variação de passivos		
Taxa de Administração a pagar	(5)	11
Taxa de Gestão a Pagar	(18)	46
Taxa de Escrituração a pagar	4	(3)
Taxa de performance a pagar	(111)	361
Auditoria a pagar	(20)	-
Tributos a pagar	4	2
Outros passivos	-	1
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>12.749</u>	<u>5.802</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aportes de capital	(2.725)	-
Ações de companhia de Capital Fechado	-	104.183
Gastos com propriedades para investimento	(572)	(143.977)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>(3.297)</u>	<u>(39.794)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Cotas integralizadas	-	44.072
Cotas a emitir	3.946	-
Dividendos distribuídos	(12.729)	(9.647)
Gastos com emissão de cotas	-	(1.553)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>(8.783)</u>	<u>32.872</u>
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>669</u>	<u>(1.120)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no início do Exercício	3.858	4.978
Caixa e Equivalentes de Caixa no final do Exercício	4.527	3.858
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>669</u>	<u>(1.120)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 06 de junho de 2008, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2008. O Fundo tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação vigentes aplicáveis.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta Pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas, os investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via aquisição de Ativos Alvo), com o objetivo: (a) de obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos Ativos Imobiliários, tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade *built-to-suit*, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Imobiliários direta ou indiretamente (via alienação dos próprios Ativos Imobiliários).

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora para divulgação em 06 de abril de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo.

Os ganhos e perdas, lucros ou prejuízos apurados nas negociações registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e o ajuste ao valor justo dos ativos são reconhecidos no resultado na rubrica de “Receitas”.

d) Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica “Resultado de Ajuste a Valor Justo de propriedade para investimento”.

Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Ações de companhia de capital fechado

As ações de companhia de capital fechado são avaliadas pelo valor justo através de laudo de avaliação. Sendo que a valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em “Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações”.

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.1. Normas emitidas, mas não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos	Esta Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades (1)	12	11
Aplicações Financeiras (2)	4.515	3.847
Total	4.527	3.858

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía títulos de Renda Fixa.

Em 31 de dezembro de 2021 os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021

	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de custo</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>
Títulos públicos federais				
Títulos para negociação				
LFT - Letras Financeira do Tesouro	46	503	503	01/09/2025

6. Ativos de natureza imobiliária

a) Ações de cias fechadas

Os investimentos em companhias de capital fechado”, em 31 de dezembro de 2022 estão conforme quadro a seguir:

Ações de companhias de capital fechado	<u>31.12.2021</u>	<u>Aportes</u>	<u>Ajuste a valor Justo</u>	<u>31.12.2022</u>
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	17.400	2.725	(5.143)	14.982
TOTAL	<u>17.400</u>	<u>2.725</u>	<u>(5.143)</u>	<u>14.982</u>

(i) Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Carnegie 25 (“Companhia”) tem por objeto social o desenvolvimento, a comercialização, exploração de empreendimentos imobiliários próprios, a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou cotista, e administração de bens próprios.

A Companhia faz parte de uma estrutura de investimento composta por treze Companhias e dois fundos de investimento em participações. As Companhias estão voltadas para a aquisição de terrenos e construção de imóveis que serão arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estrutura de cada companhia está voltada para a captação de recursos por meio da emissão de debentures, que serão adquiridas pelo Fundo, e, posterior aplicação dos mesmos em suas operações.

Em conformidade com o contexto operacional exposto no parágrafo acima, a Companhia construiu um empreendimento comercial de acordo com as necessidades de uso específicas da Empresa Atento Brasil S.A., localizado na Penha, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. Em contrapartida, esta locou o imóvel em 22 de outubro de 2012, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos. Em 10 de dezembro de 2013, foi realizado aditivo ao contrato atípico de locação, em que foi firmada a locação do imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de fevereiro de 2014.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 21 de fevereiro de 2013, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 50 ações ordinárias da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor inferior a R\$ 1. Na mesma data, o Fundo integralizou R\$10 correspondentes a 10.000 ações da Companhia conforme aumento de capital deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2013.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi aprovado o aumento de capital da Companhia, por meio de assembleias gerais de acionistas, conforme demonstrado a seguir:

<u>Data da assembleia</u>	<u>Valores aportados</u>
28/01/2022	575
30/03/2022	400
13/06/2022	700
20/09/2022	500
28/11/2022	550
Total	2.725

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo das ações da Carnegie 25 é de R\$ 14.982 (R\$ 17.400).

a.i) Ajuste a valor justo da investida

Em 31 de dezembro de 2022, a mensuração do valor justo da companhia investida SPE Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi elaborada pela Binswanger Brazil com data base de novembro de 2022.

Para avaliação da SPE, serão consideradas as contas ativo circulante, passivo circulante e passivo não-circulante, demonstradas no balancete de novembro de 2022, bem como o valor justo do ativo imobiliário apresentado no laudo de avaliação do qual a SPE Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. é única possuidora. Deste modo, com relação ao ativo imobiliário, por se tratar de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui 13.267.195 ações ordinárias da Carnegie 25, correspondentes a 50% do seu capital social, avaliados ao valor justo de R\$ 14.982.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Propriedades para Investimento

Os imóveis registrados na categoria de “propriedades para Investimento”, em 31 de dezembro de 2022 estão conforme quadro abaixo.

Imóveis		Valor Contábil em 31.12.2021	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil em 31.12.2022
Loja Habitarte	(i)	24.100	504	(426)	24.178
Galpão Jandira	(ii)	37.700	-	1.227	38.927
Imóvel Madureira	(iii)	43.550	53	(442)	43.161
Galpão Magna SAP	(iv)	27.700	15	800	28.515
TOTAL		133.050	572	1.159	134.781

(i) Loja Habitarte

Em 24 de fevereiro de 2021 o Fundo conclui a aquisição de 100% do imóvel Loja Habitarte, localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo - SP. Trata-se de um imóvel comercial locado para a rede de supermercados St. Marché com contrato até agosto/2028. O imóvel possui 3.416m² de área locável e foi adquirido por R\$ 17.500 (R\$ 18.100 com custos transacionais). Para a aquisição, o Fundo utilizou recursos oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão, encerrada em 17 de fevereiro de 2021.

(ii) Galpão Jandira

Trata-se de um galpão logístico, com área privativa de 10.329,17 m², localizado no loteamento denominado Polo Industrial Jandira, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, na rua José Albino Pereira, s/n com a Rua Orlando Mota nº 342, Polo Industrial Jandira II, objeto da matrícula nº 144.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri em São Paulo.

(iii) Imóvel Madureira

Trata-se de um imóvel comercial destinado ao uso de call center, com área privativa localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (i) Rua João Vicente, nº 187 (rua Dona Clara, nº 118); (ii) Rua Ewbank da Câmara, nº 48 e (iii) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, Bairro Madureira, objetos das matrículas nº 26.931/Lº2AZ/FLS.03, 75.797/Lº2DD-7/FLS.157 e 97.810/Lº2dgh-0/FLS.300, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Galpão Magna SAP

Trata-se de um galpão comercial com área privativa de 11.817,63 m² localizado na Rua Gleba, nº 50, Santo Antônio da Patrulha no Rio Grande do Sul.

b.i) Método de determinação do valor Justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Binswanger Brazil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base em novembro de 2022.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apurou um resultado de ajuste a valor justo de propriedade para investimento de R\$ 1.159 (R\$ 12.955 em 2021).

c) Aluguéis a Receber

O Fundo mantém contratos de aluguel dos imóveis de suas propriedades a partir da data de suas assinaturas corrigidos anualmente pelo IGPM.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 13.209 (8.598 em 2021).

d) Averbação dos Ativos

Os imóveis contidos na carteira ainda não foram averbados em nome do Fundo, devido a solicitação de isenção de ITBI que se encontra em andamento.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos ao risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário.

Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

b) Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Sequóia Fundos De Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 1.608.552,27 (em 2021 - 1.608.552,27) cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 93.3049 (em 2021 - R\$ 95,9850) perfazendo o montante total de R\$ 150.569 (em 2021 - R\$ 154.397).

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foi a seguinte:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota (%)</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
31/12/2022	5,86%	154.404
31/12/2021	(4,42)	153.953

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,24% ao ano calculados sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15 observada a seguinte divisão:

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,24% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15; e

(b) Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1% ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 0,5 por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades. Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2, acrescida dos valores unitários por cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente.

A referida remuneração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e (iv) valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por cotista, à título de Taxa de Escrituração
0	2.000	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001	10.000	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

Os valores mencionados serão corrigidos pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da primeira integralização de cotas.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, lhe será devido pelo Fundo o valor fixo de R\$ 1,2 corrigidos anualmente pelo IPCA, o qual irá compor a Taxa de Administração, se aplicável.

A Taxa de Administração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística sempre calculado pro rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito em regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 445 e R\$ 1.538, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 409 e R\$ 1.567, respectivamente.

b) Demais encargos

Os encargos debitados ao Fundo e seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 154.404 em 2022 (R\$ 153.953 em 2021) do Fundo foram:

Em 31 de dezembro de 2022:

Despesas administrativas	R\$ Mil	%PL Médio
Despesa de taxa de administração	445	0,29%
Despesa com Taxa Gestora	1.538	1,00%
Despesa com taxa de performance	534	0,35%
Despesa com Distribuição	11	0,01%
Despesa com Auditoria	-	0,00%
Taxa Fiscalização CVM	43	0,03%
Outras despesas/Receitas	20	0,01%
Outras receitas e despesas operacionais	139	0,09%
Total	2.731	1,78%

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021:

Despesas administrativas	R\$ Mil	%PL Médio
Despesa de taxa de administração	409	0,26%
Despesa com Taxa Gestora	1.567	0,99%
Despesa com taxa de performance	537	0,34%
Despesa com Distribuição	30	0,02%
Despesa com Auditoria	70	0,04%
Taxa Fiscalização CVM	27	0,02%
Outras receitas e despesas operacionais	90	0,06%
Total	2.730	1,73%

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma classe de Cota.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram emitidas novas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram emitidas cotas no montante de R\$ 44.072.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Não houve amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

c) Negociação de cotas

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

O Fundo passou a negociar as cotas na B3 a partir de 26 de fevereiro de 2021 sob o código SEQR11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês foram os seguintes:

Mês	2022	2021
Janeiro	74,78	-
Fevereiro	70,00	-
Março	68,53	89,40
Abril	66,85	92,49
Mai	63,40	83,60
Junho	9,38	78,90
Julho	65,00	82,00
Agosto	66,80	80,20
Setembro	66,70	81,58
Outubro	67,00	80,03
Novembro	62,50	73,19
Dezembro	62,21	79,00

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 12.

15. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R\$ 12.674 (R\$ 10.103 em 2021).

	2022		2021	
	Valor (R\$/1000)		Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Ativos representados por investimentos:				
(+/-) Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	1.159	-	(12.955)	-
(+/-) Ajuste a valor justo de sociedades de propósito específico - SPE	(5.143)	-	2.028	-
(+) Receita de aluguel de propriedade para investimento	13.209	12.771	8.598	7.686
(+) Dividendos recebidos de SPE	2.410	2.410	-	5.485
(-) Outras despesas de Propriedades para Investimento	(267)	(267)	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários	11.367	14.914	(2.329)	13.171
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:				
(+) Títulos públicos federais e operações compromissadas	209	169	184	151
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	209	169	184	151
Outras receitas/despesas				
Despesa de taxa de administração e gestão	(1.983)	(1.932)	(1.976)	(2.747)
Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(21)	(11)	-	-
Despesa com taxa de performance	(534)	-	(537)	(177)
Despesa com consultoria Jurídica	(11)	(11)	-	-
Despesa com distribuição	-	-	(30)	(30)
Despesa com auditoria	(43)	(61)	(70)	(70)
Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(97)	(101)	(73)	(186)
Outras despesas/Receitas	(41)	(162)	(45)	(45)
Total de outras receitas/despesas	(2.730)	(2.277)	(2.731)	(3.255)
Resultado contábil/financeiro líquido	8.846	12.806	(4.876)	10.067
Rendimentos pagos		12.273		9.647
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		401		456
Total distribuído		12.674		10.103
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		99%		100%

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor. A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

18. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços RSM Brasil Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

21. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/0

* * *