



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
Setembro de 2023

SUMÁRIO

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

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

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



ATIVOS

Atento comunicou que não renovará locação no imóvel da Penha (vencimento em fev/24). Estamos ativamente buscando outros locatários para o imóvel.



DIVIDENDOS

No dia **16/out/2023** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.195.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,7174 por cota** – para detentores de cotas no dia 06/out/2023

CARTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

O cenário econômico mundial segue tendo dinâmica inflacionária resiliente e os principais Bancos Centrais sinalizaram a manutenção das taxas de juros elevadas por mais tempo. Nos EUA, a taxa de juros segue inalterada, na faixa de 5,25% a 5,5% ao ano, maior nível em 22 anos. Apesar da manutenção, alguns fatores ainda apontam para uma eventual necessidade de incremento adicional de juros de 25 pontos-base, elevando o intervalo para 5,50% e 5,75%. Na Zona do Euro, na reunião de setembro, o Banco Central Europeu aumentou as taxas de juros em 25 pontos base, décimo aumento consecutivo, levando a sua taxa principal para um máximo histórico de 4%.

No Brasil, como esperado, o Banco Central reduziu a taxa básica de juros da economia em 0,5 pontos percentuais na reunião de setembro. A decisão de redução foi unânime e o comunicado veio em linha com as expectativas do mercado. O discurso da reunião de agosto foi reforçado, com a proposta de manutenção da trajetória de queda nas próximas reuniões do comitê. Como destaque, tivemos o acréscimo do trecho no qual o BCB dá enfoque nas metas de superávit primário do arcabouço fiscal como fundamental para manutenção da trajetória de queda de juros em um horizonte próximo.

Além disso, a divulgação do Relatório Trimestral de Inflação de setembro confirmou as expectativas de que os eventos recentes nos EUA (alta dos rendimentos das *Treasuries*, expectativa de juros norte-americanos mais altos e por mais tempo e desvalorização da moeda brasileira) colaboraram para segurar a trajetória de cortes de juros no Brasil. A perspectiva é de que ao longo de 2024, o diferencial de juros entre o Brasil e os EUA estará ainda menor e aumentar o ritmo de corte da Selic pode desencadear maior volatilidade do câmbio, potencializando o risco de desvalorização da moeda brasileira.

O IPCA-15 de setembro avançou 0,35%, em linha com as expectativas do mercado, acumulando alta de 5,0% em doze meses e o IGP-M voltou a registrar inflação, depois de seis quedas consecutivas do índice, avançando 0,37% no mês. O índice Bovespa fechou o mês aos 116.565 pontos, com alta de 0,7% no mês e o IFIX fechou aos 3.219 pontos, com alta discreta de 0,2% no mês. Em geral, os Fundos de Investimento Imobiliário continuam negociados abaixo do valor patrimonial, sugerindo que ainda há oportunidade de valorização. Voltamos a destacar que os FIIs, em especial os fundos de tijolo, são um formato simples e eficiente de investir no mercado imobiliário e essa classe de ativos apresenta vantagens para os investidores, incluindo proteção contra inflação, diversificação do portfólio, liquidez, periodicidade no pagamento de dividendos, além de isenção de imposto de renda sobre rendimentos. Todos estes atributos são estruturais e independem do momento ou de alguma variável macroeconômica específica.

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

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 anos (*gráfico 1*), sem qualquer evento de inadimplência neste longo período. 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. Adicionalmente, no mês de setembro tivemos o reajuste pelo IPCA (acumulado dos últimos 12 meses) do contrato de locação do imóvel em Madureira (RJ), locado para a Atento, e pelo IGPM (variações positivas no acumulado dos últimos 12 meses) sobre o piso mínimo garantido da Loja Habitarte, em São Paulo (SP), locado para o Saint Marché. Importante destacar que o último não impactará diretamente as receitas do Fundo, uma vez que o contrato de locação é proporcional à receita do locatário, o que resulta em um aluguel cerca de 35% acima do piso mínimo.

O preço de mercado da cota fechou o mês de setembro a R\$ 60,96, com desvalorização de -6,4%, se comparado ao mês anterior, e desconto próximo de 32,2% em relação ao valor patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$101,5 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\$ 2.459 por m² em média (gráfico 2). 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. Em nenhum dos cinco casos é possível construir imóveis semelhantes a preços próximos a estes.

A gestão efetiva do Fundo gerou receita consistente e, no ano de 2023 já foram distribuídos mais de R\$ 10,5 milhões aos cotistas - R\$ 34,4 milhões distribuídos desde o IPO. Apesar do cenário macroeconômico desafiador dos últimos 2 anos, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados e em procedimento ainda pouco difundido no mercado de FIIs, divulgamos continuamente *guidance* de distribuição de dividendos. Já divulgamos cinco *guidances* desde o IPO do Fundo, os quais sempre foram cumpridos ou superados – já são 32 meses seguidos de distribuição dentro ou acima do *guidance*. Atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de dezembro de 2023.

A gestão efetiva do Fundo gerou receita consistente e, no ano de 2023 já foram distribuídos mais de R\$ 10,5 milhões aos cotistas - R\$ 34,4 milhões distribuídos desde o IPO. Apesar do cenário macroeconômico desafiador dos últimos 2 anos, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados e em procedimento ainda pouco difundido no mercado de FIIs, divulgamos continuamente *guidance* de distribuição de dividendos. Já divulgamos cinco *guidances* desde o IPO do Fundo, os quais sempre foram cumpridos ou superados – já são 32 meses seguidos de distribuição dentro ou acima do *guidance*. Atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de dezembro de 2023.

Imóvel Penha

A Atento nos comunicou que não renovará o contrato de locação do imóvel da Penha, ocupando o imóvel até o término do contrato, no início de 2023. Em paralelo às negociações com a Atento, já estamos há alguns meses prospectando outros locatários, 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. Informaremos quando houver novidades nesse sentido. Cabe lembrar que este é o menor imóvel do fundo, representando cerca de 15% do portfólio.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 16 de outubro distribuiremos R\$1.195.000 em dividendos, referentes ao resultado de setembro – o equivalente a R\$0,7174 por cota, um aumento de 0,4% em relação ao mês anterior (o terceiro em quatro meses) – para os detentores de cotas no dia 06 de outubro, dentro do intervalo de R\$0,69 a R\$0,74 que nos comprometemos a distribuir a partir de junho (competência). Os dividendos anunciados para pagamento em outubro representam um *yield* anualizado de 15,07%, com base no preço da cota no último dia do mês de setembro.

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis

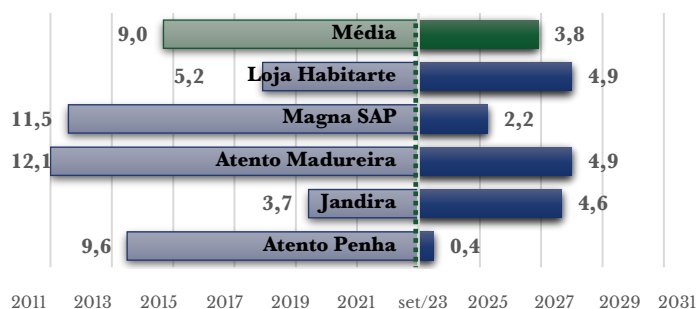
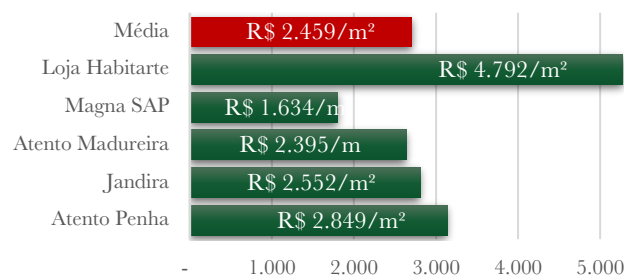
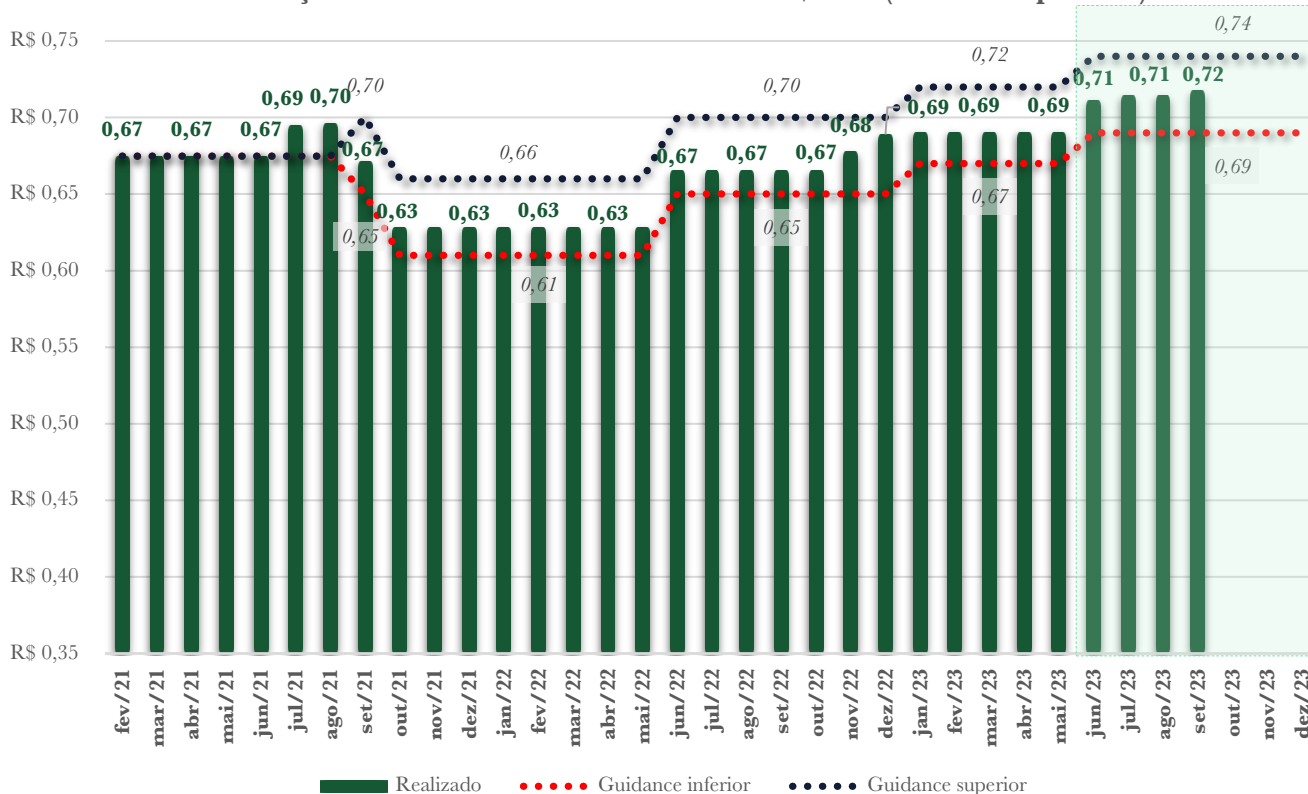


Gráfico 2: Valor de Mercado / m² por imóvel



O gráfico abaixo 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 setembro ocorrerá no dia 10 de outubro, 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
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 ¹

R\$ 149.972.840

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 90,04

R\$ 0,7174 **15,07%**

 Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
06 de outubro de 2023
Dividend Yield ²
R\$ 60,96 **5.535**

 Valor de mercado das
cotas do Fundo ¹
Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

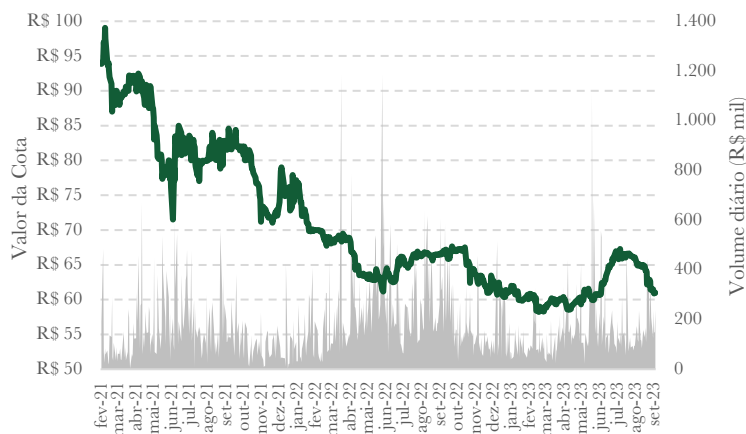
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (i) logístico / industrial
- (ii) imóveis de varejo fora de shopping centers
- (iii) lajes ou edifícios comerciais

Dentre essas categorias, a estratégia da Sequóia é focar o Fundo nos perfis de risco chamados *Core Plus* e *Value-add*, que entendemos que apresentam o melhor equilíbrio da relação risco/retorno.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

O Fundo pagará dividendos no 10º dia útil de cada mês para cotistas que possuam a cota no 5º dia útil de cada mês.

PERFORMANCE DA COTA

(1) No último dia útil do mês. (2) Dividend Yield equivale ao valor dos dividendos por cota dividido pelo valor da cota no último dia útil do mês.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

A distribuição de rendimentos aos cotistas é uma função do resultado apurado de acordo com o regime de caixa. A Sequóia planeja as distribuições de acordo com as receitas e despesas projetadas, visando maximização e estabilidade dos dividendos mensais. O imóvel da Penha possui seus aluguéis securitizados e a extinção da SPE está em andamento.

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

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.284	1.343	1.383	1.382	1.375	1.386	16.033
Receitas Financeiras	25	26	23	21	14	18	281
Receitas Totais	1.309	1.370	1.406	1.403	1.389	1.404	16.314
Taxa de Gestão e Administração	(133)	(162)	(155)	(155)	(170)	-	(1.713)
Despesas Operacionais	(24)	(19)	(15)	(22)	(13)	(187)	(481)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	(270)	-	-	(520)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(156)	(181)	(170)	(446)	(183)	(187)	(2.713)
Resultado do Período	1.153	1.189	1.236	957	1.206	1.217	13.601
Dividendos							
Dividendo Distribuído	1.150	1.150	1.185	1.190	1.190	1.195	13.760
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.651
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,690	0,690	0,711	0,714	0,714	0,717	8,341
Dividendo Distribuído / Resultado - %	99,8%	96,8%	95,8%	124,4%	98,6%	98,2%	101,2%
Rentabilidade - %¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,77%	0,76%	0,79%	0,79%	0,79%	0,80%	0,76%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,15%	1,12%	1,14%	1,06%	1,10%	1,18%	1,11%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	9,59%	9,57%	9,89%	9,92%	9,93%	9,99%	9,52%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	14,72%	14,35%	14,57%	13,51%	13,99%	15,07%	14,21%

Tributação: Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

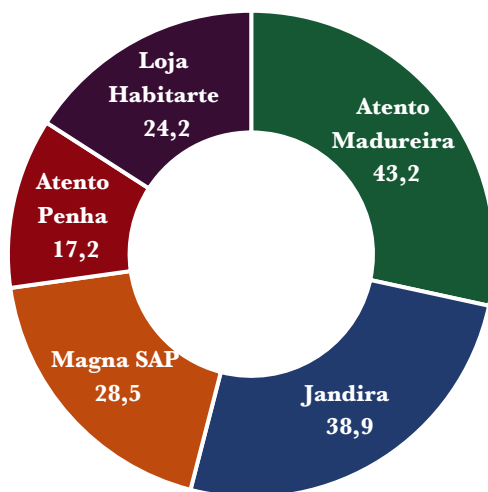
PORTFÓLIO DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O Sequóia III possui 5 imóveis no portfólio:

	Imóvel	% Sequóia III	Locatário	Localização	Tipo do Imóvel	Sector do Locatário
1	Jandira	100%	Roma Oeste	Jandira, SP	Galpão	Logístico / Alimentos
2	Loja Habitarte	100%	St. Marché	São Paulo, SP	Loja	Varejo Alimentar
3	Madureira	100%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
4	Penha	50%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
5	Magna SAP	100%	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	Galpão	Automotivo

O gráfico abaixo demonstra a composição do portfólio pelo valor de avaliação de cada ativo (em R\$mm):



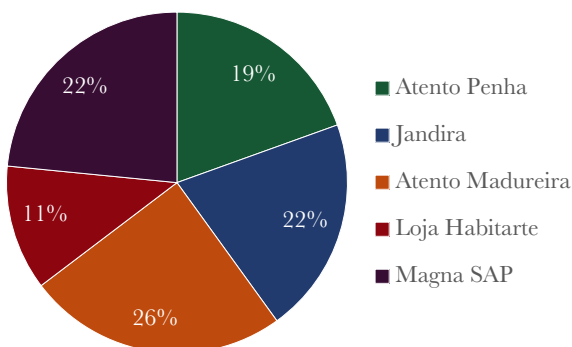
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 100% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,0 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

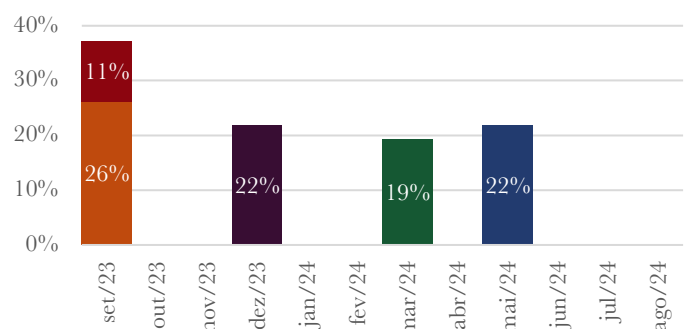
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

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

Receita por ativo imobiliário (%)

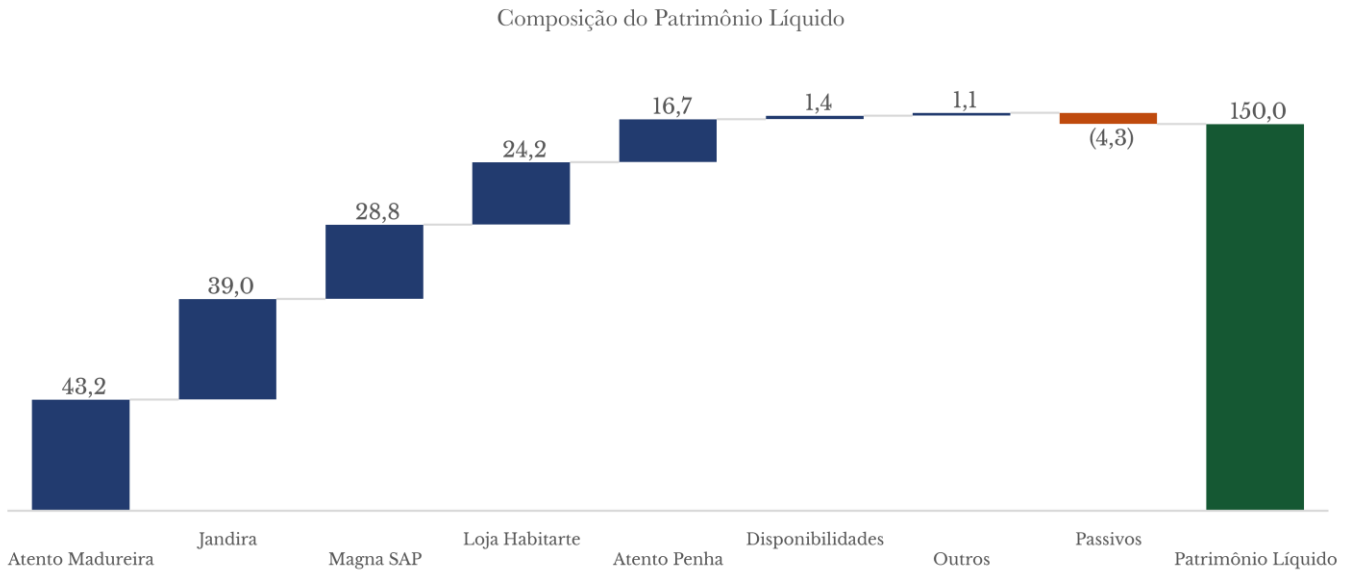


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



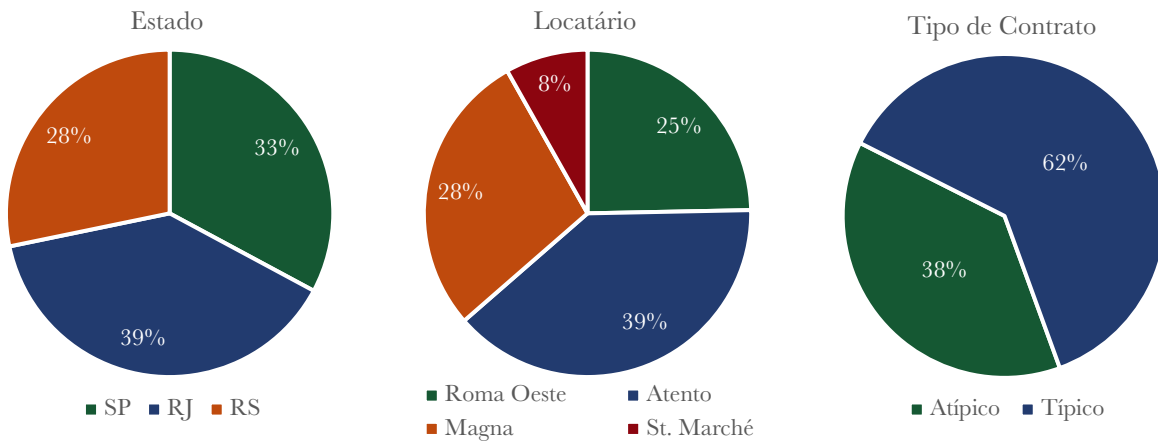
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

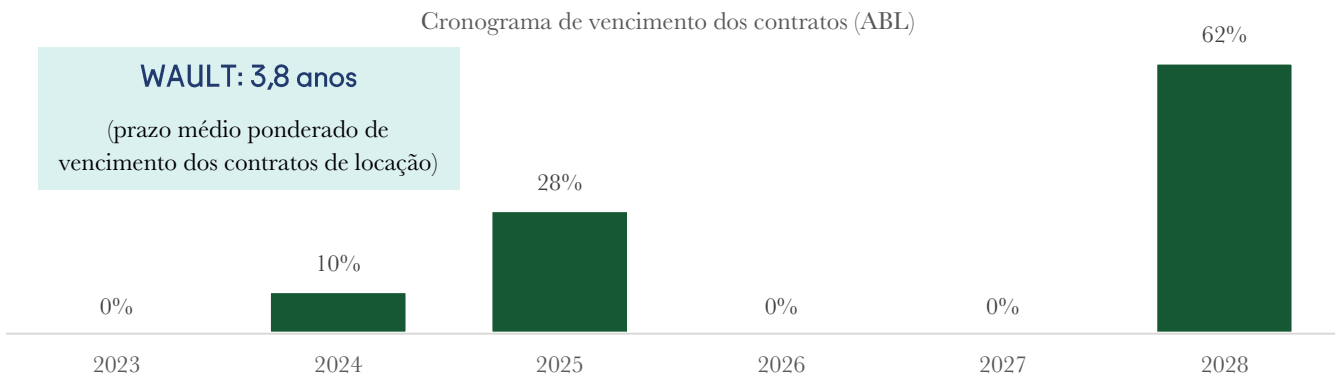


Fonte: Vórtx

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 ²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação ²
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 155 mil ¹	Ago-28	R\$ 24 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 308 mil	Mai-28	R\$ 39 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 369 mil	Ago-28	R\$ 43 mm
4	Penha	Atento	Rio de Janeiro, RJ	4.083	100%	R\$ 270 mil	Mar-24	R\$ 17 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 310 mil	Dez-25	R\$ 29 mm

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

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

1. JANDIRA

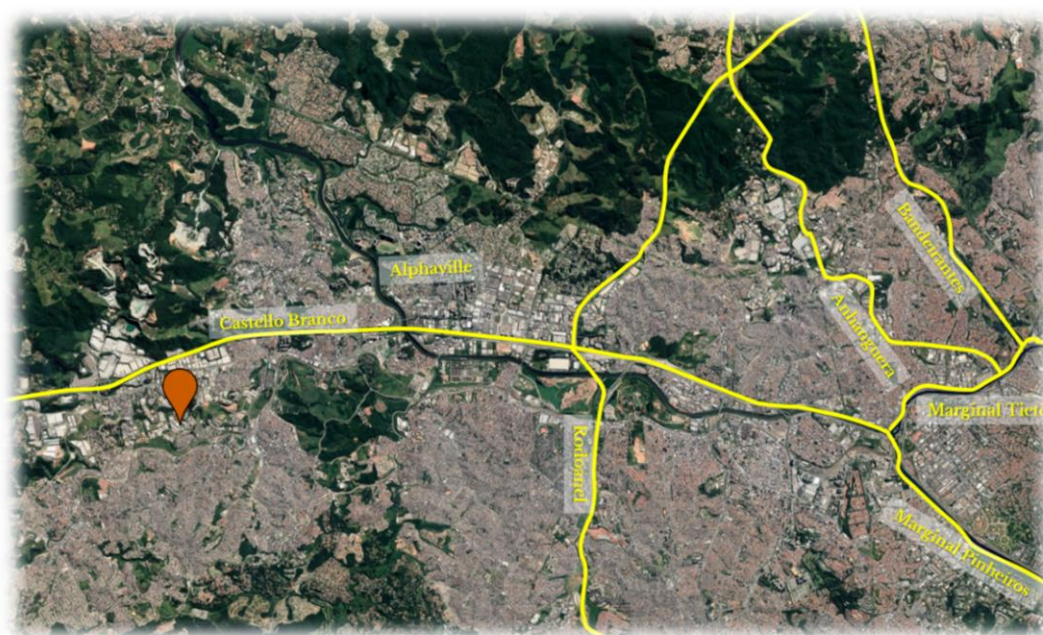
Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição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

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m ²
Avaliação	% da ABL do Fundo	25%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$38,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$38,9 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$308 mil (desconto de 7% até mai/24)
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$308 mil
Performance	Garantia	Seguro Fiança ²
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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

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



2. LOJA HABITARTE

Imóvel comercial localizado no Brooklin, bairro da zona sul da cidade de São Paulo. O imóvel encontra-se embaixo de um dos empreendimentos imobiliários mais icônicos da cidade, o HabitarTE.

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Setor do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m ²
	Tipo do imóvel	Loja
	% da ABL do Fundo	8%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$24,2 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$24,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$155 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$155 mil
Garantia	Seguro Fiança	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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

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



3. MADUREIRA

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

		Atento Madureira
Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m ²
Avaliação	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$43,2 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$43,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$369 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$351 mil
Performance	Garantia	Fiança bancária
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



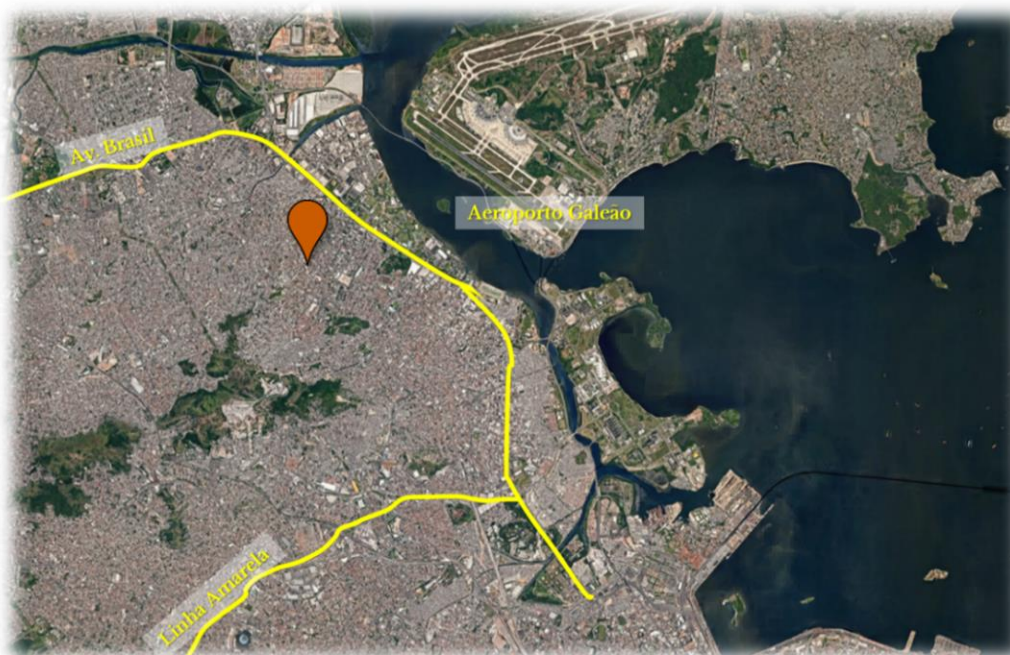
4. PENHA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	8.166 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m ²
	Tipo do imóvel	Contact Center
% da ABL do Fundo	10%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$34,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$17,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	março/24
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$541 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$270 mil
Garantia	Fiança bancária	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



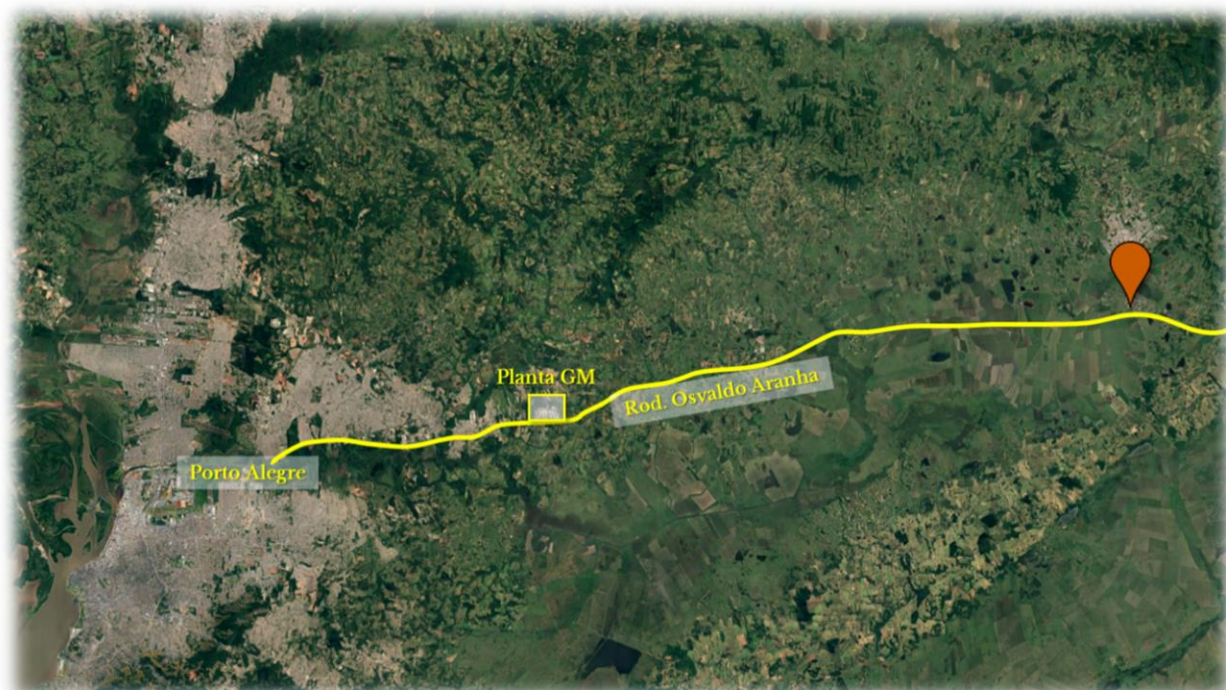
5. MAGNA SAP

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Setor do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m ²
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	28%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$28,5 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$28,5 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$310 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$310 mil
Performance	Garantia	Fiador
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



GLOSSÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

ABL | Área Bruta Locável – Soma das áreas úteis, disponíveis para locação

ABL Próprio | ABL de propriedade do Fundo (proporcional à participação do Fundo em cada ativo)

Aluguel Mínimo | Aluguel mínimo de um contrato de locação que possua um formato variável

Aluguel Percentual ou Aluguel Complementar | Diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel calculado pelo percentual da receita do locatário

CAGR | *Compound Average Growth Rate* – Crescimento médio em um dado período

CRI | Certificado de Recebível Imobiliário – Títulos de recebíveis lastreados em créditos imobiliários

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

SPE | Sociedade de Propósito Específico – sociedade criada para o único propósito de desenvolver um empreendimento

UDM | Últimos Doze Meses

WAULT | *Weighted Average Unexpired Lease Term* – Prazo médio ponderado de vencimento dos contratos de locação

Yield | Rentabilidade – Valor dos dividendos por cota dividido pelo valor da cota

YTD | *Year To Date* – Resultado acumulado desde o início do ano

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

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.