



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
Outubro 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

Estamos buscando ativamente outros locatários para o imóvel da Penha/RJ, locado para a Atento até Fev/2024.



DIVIDENDOS

No dia **16/nov/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 08/nov/2023

CARTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

O cenário econômico mundial segue tendo dinâmica inflacionária resiliente. Nos EUA, a taxa de juros segue inalterada, na faixa de 5,25% a 5,5% ao ano, maior nível desde 2001. Apesar da manutenção, o presidente do Fed, Jerome Powell afirmou que a instituição não tem confiança de que atual patamar de juros norte americano será suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta e não descarta altas adicionais.

No Brasil, em linha com as expectativas do mercado, o Banco Central reduziu a taxa básica de juros da economia em 0,5 pontos percentuais na última reunião e Selic sai de 12,75% a.a. para 12,25% a.a. A decisão de redução foi unânime e o comunicado reforçou que o comitê pretende seguir o ritmo de corte na mesma magnitude nas próximas reuniões. Além disso, o Banco Central destacou a importância em se perseguir as metas fiscais já estabelecidas para ancoragem das expectativas de inflação.

O IPCA avançou 0,24% no mês, abaixo das expectativas do mercado. No acumulado dos últimos 12 meses a inflação voltou a registrar queda ficando em 4,82%, refletindo a reversão da trajetória alista dos preços administrados, que teve como principal destaque o recuo do preço da gasolina em um contexto de elevação das expectativas de desaceleração global. O IGP-M, divulgado pela FGV, avançou 0,5% no mês, com variação acumulada de -4,57% nos últimos 12 meses.

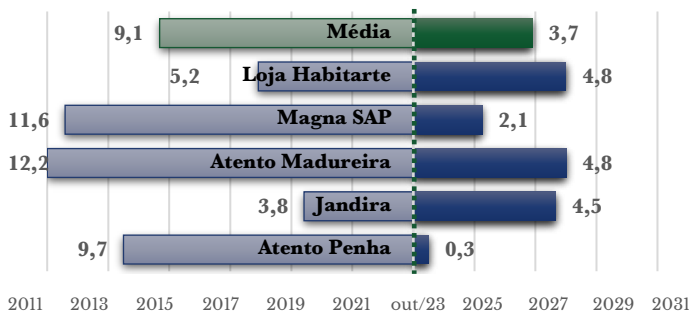
O índice Bovespa fechou o mês aos 113.144 pontos, com queda de -2,94% no mês e o IFIX encerrou aos 3.156 pontos, com queda de 1,97% no mês, ambos pressionados pelo aumento dos rendimentos dos títulos do tesouro americano, que elevou a curva de juros doméstica de longo prazo. Em geral, os Fundos de Investimento Imobiliário seguem negociados abaixo do valor patrimonial, sugerindo que ainda há oportunidade de valorização. Mais uma vez lembramos que os Fundos Imobiliários, em especial os de tijolo, são um formato simples e eficiente de investir no mercado imobiliário. Essa classe de ativos apresenta vantagens para os investidores, incluindo proteção contra inflação, liquidez e diversificação do portfólio, periodicidade no pagamento de dividendos, além de isenção de imposto de renda sobre rendimentos. Todas essas características são estruturais e independem do momento ou do patamar das taxas de juros.

No mês de outubro a Cushman & Wakefield divulgou dados sobre o terceiro trimestre de 2023 do mercado imobiliário logístico e corporativo. O mercado logístico teve aproximadamente 346 mil m² de novas entregas e 428 mil m² líquidos absorvidos, com todas as regiões registrando absorção líquida positiva, sendo que a região Sudeste foi a que mais contribuiu para os resultados, com 285,8 mil m² de novos empreendimentos e 294 mil m² em novas locações. Já o mercado de escritórios de São Paulo apresentou estabilidade na absorção líquida, com saldo positivo de 556 m². No ano, a absorção líquida foi de 33,6 mil m², com destaque para as regiões da JK, Berrini e Vila Olímpia. No Rio de Janeiro, o mesmo setor registrou absorção líquida negativa de 7,5 mil m², pela primeira vez no ano. As devoluções no Centro e na Orla foram os principais responsáveis pelo resultado. No ano, o saldo positivo das absorções líquidas no Rio de Janeiro é de 30 mil m².

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

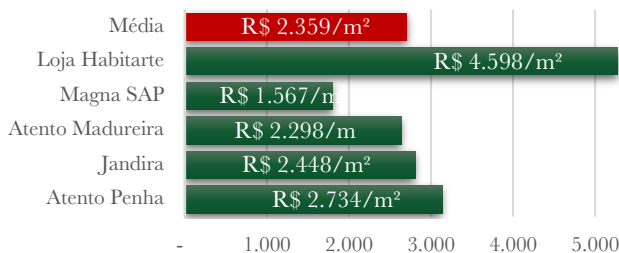
O SEQR11 continua com receitas estáveis e nossos locatários permanecem com a mesma qualidade e solidez de sempre em suas operações. As relações com nossos locatários são longevas, na média estão ocupando os imóveis há mais de 9 anos (gráfico 1), sem qualquer evento de inadimplência neste longo período. Em nosso último relatório, informamos que o imóvel da Penha será desocupado após o término do contrato, no início de 2024. Seguimos trabalhando fortemente na prospecção de outros locatários. Cabe lembrar que este é o menor imóvel do fundo, representando cerca de 15% do portfólio. Como gestores do Fundo, mantivemos a integridade de todos os imóveis, recebemos pontualmente os aluguéis, fiscalizamos o cumprimento das obrigações contratuais e perseguimos alternativas para otimizar o patrimônio dos nossos cotistas. Ressaltamos que não tivemos qualquer problema para repassar os índices inflacionários aos valores dos aluguéis que venceram nos últimos meses em nenhum imóvel.

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos



O preço de mercado da cota fechou o mês de outubro a R\$ 57,98, com desvalorização de -4,05%, se comparado ao mês anterior, e desconto próximo de 35% em relação ao valor patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$96,6 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\$ 2.359 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 e não é possível construir imóveis semelhantes a nenhum dos cinco ativos a preços próximos a estes.

Gráfico 2: Valor de Mercado / m² por imóvel



A gestão efetiva do Fundo gerou receita consistente e, no ano de 2023 já foram distribuídos mais de R\$ 11,7 milhões aos cotistas - R\$ 35,6 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 33 meses seguidos de distribuição dentro ou acima do *guidance*.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 16 de novembro distribuiremos R\$1.195.000 em dividendos, referentes ao resultado de outubro – o equivalente a R\$0,7174 por cota – para os detentores de cotas no dia 08 de novembro, dentro do intervalo de R\$0,69 a R\$0,74 que nos comprometemos a distribuir entre junho e dezembro de 2023 (competência). Os dividendos anunciados para pagamento em novembro representam um *yield* anualizado de 15,90%, com base no preço da cota no último dia do mês de outubro.

No presente Relatório Gerencial estamos trazendo a atualização do nosso *guidance* com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2024, conforme apresentado no abaixo:

Fase 1 – Até fevereiro/2024: distribuição de R\$0,69 a R\$0,74 por cota

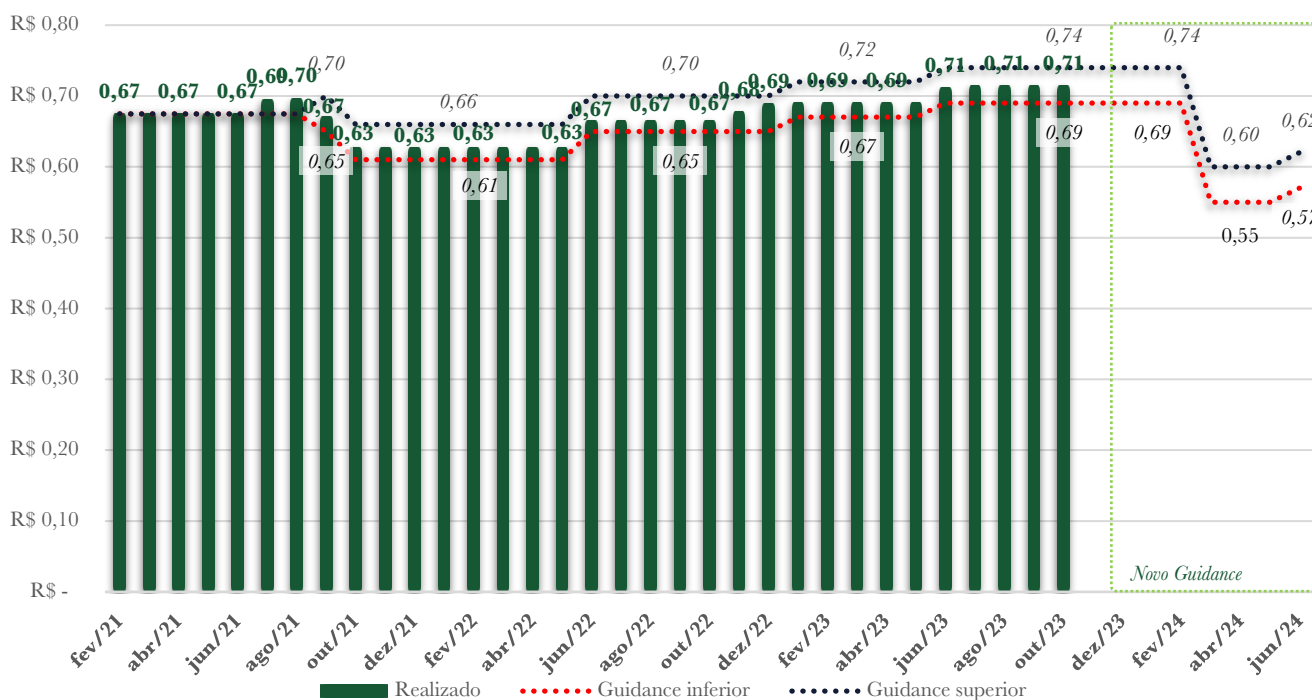
Fase 2 – março/2024 a maio/2024: distribuição de R\$0,55 a R\$0,60 por cota

Fase 3 – a partir de junho/2024: distribuição de R\$0,57 a R\$0,62 por cota

Os valores da segunda fase representam uma redução de 19% na distribuição de dividendos, como reflexo da **potencial vacância no imóvel da Penha**, atualmente locado pela Atento. Mesmo após a redução, a banda inferior representaria um *yield* anualizado de **12,00%**, com base no preço da cota no último dia do mês de outubro. Destacamos mais uma vez que estamos trabalhando intensamente em busca de novo locatário, em três frentes: (i) outra companhia no mesmo segmento de CRM, aproveitando a vocação do imóvel; (ii) mudança de uso, especialmente nos segmentos de educação e saúde, dada a escassez de imóveis com estas características na região; e (iii) uso misto, fracionando o imóvel para mais de um tipo de uso, aumentando o leque para possíveis locatários que não necessariamente precisem da área completa. Informaremos quando houver novidades nesse sentido.

O gráfico 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 outubro ocorrerá no dia 14 de novembro, 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\$ 150.038.465

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 90,08

R\$ 0,7174Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
08 de novembro de 2023**15,90%***Dividend Yield ²***R\$ 57,98**Valor de mercado das
cotas do Fundo ¹**5.540**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

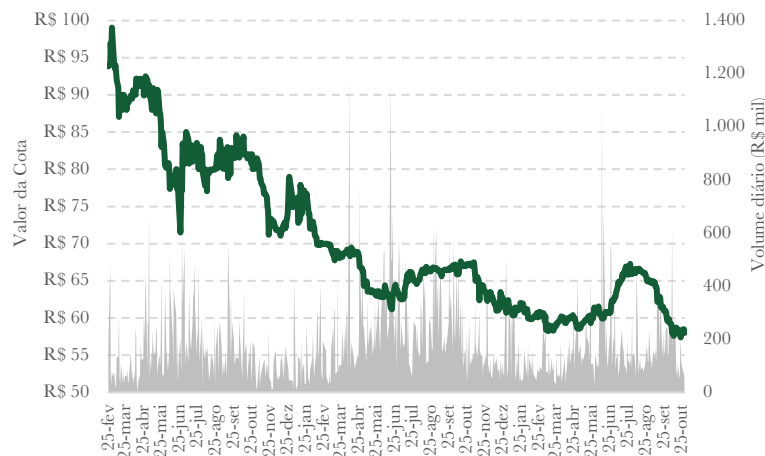
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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>	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.343	1.383	1.382	1.375	1.386	1.350	16.064
Receitas Financeiras	26	23	21	14	18	2	270
Receitas Totais	1.370	1.406	1.403	1.389	1.403	1.352	16.334
Taxa de Gestão e Administração	(162)	(155)	(155)	(170)	(165)	(155)	(1.880)
Despesas Operacionais	(19)	(15)	(22)	(13)	(22)	(8)	(285)
Despesas Extraordinárias	-	-	(270)	-	-	-	(520)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(181)	(170)	(446)	(183)	(187)	(162)	(2.685)
Resultado do Período	1.189	1.236	957	1.206	1.217	1.190	13.649
Dividendos							
Dividendo Distribuído	1.150	1.185	1.190	1.190	1.195	1.195	13.885
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.656
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,690	0,711	0,714	0,714	0,717	0,717	8,394
Dividendo Distribuído / Resultado - %	96,8%	95,8%	124,4%	98,6%	98,2%	100,4%	101,7%
Rentabilidade - %¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,76%	0,79%	0,79%	0,79%	0,80%	0,80%	0,77%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,12%	1,14%	1,06%	1,10%	1,18%	1,24%	1,13%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	9,57%	9,89%	9,92%	9,93%	9,99%	9,99%	9,63%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	14,35%	14,57%	13,51%	13,99%	15,07%	15,90%	14,49%

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).

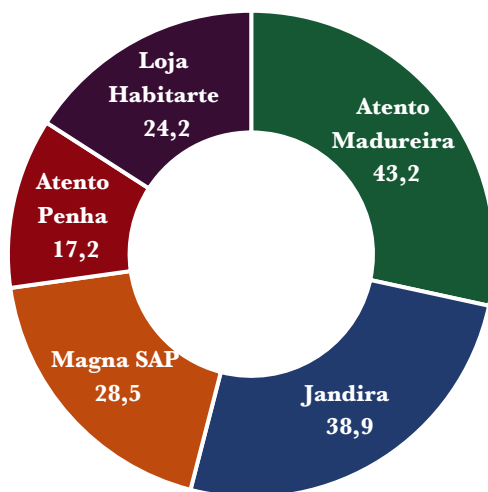
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



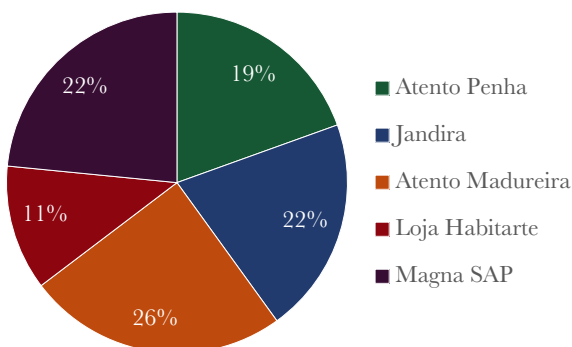
Sequóia III

- 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

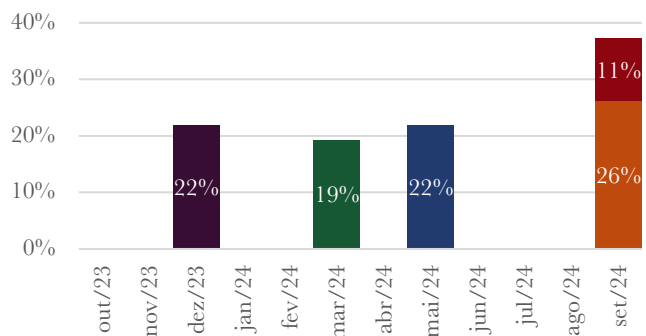
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

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

Receita por ativo imobiliário (%)

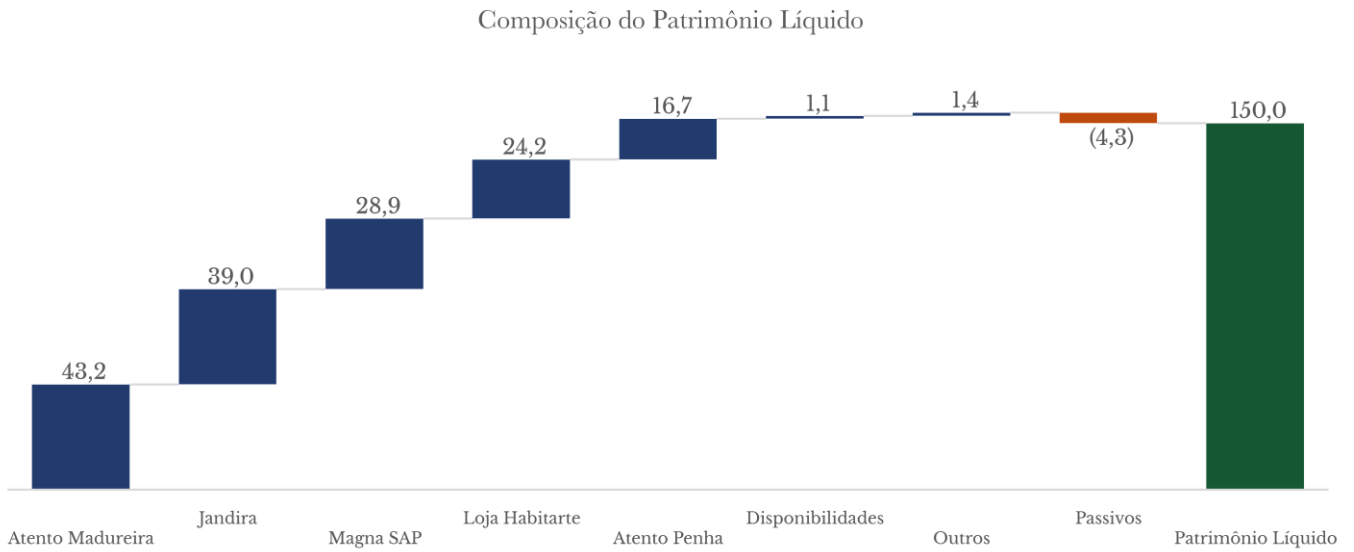


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



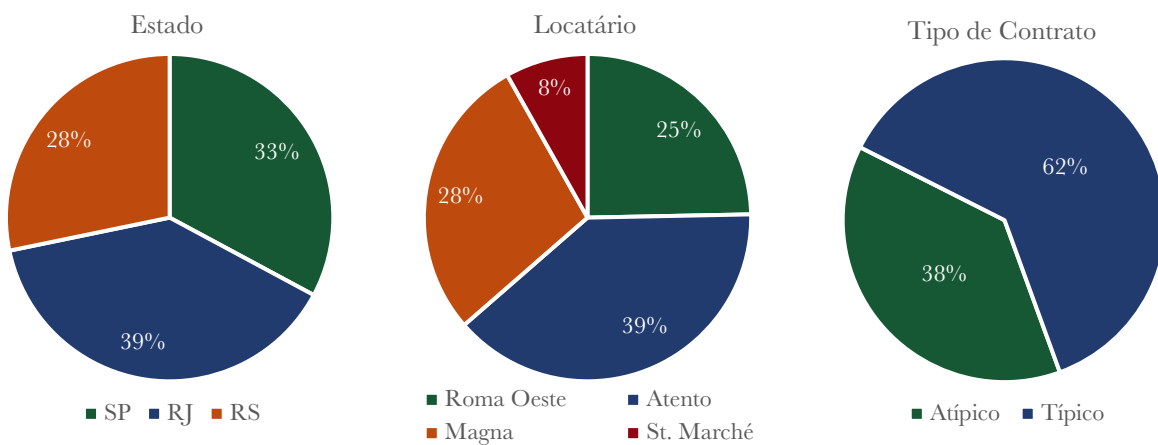
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

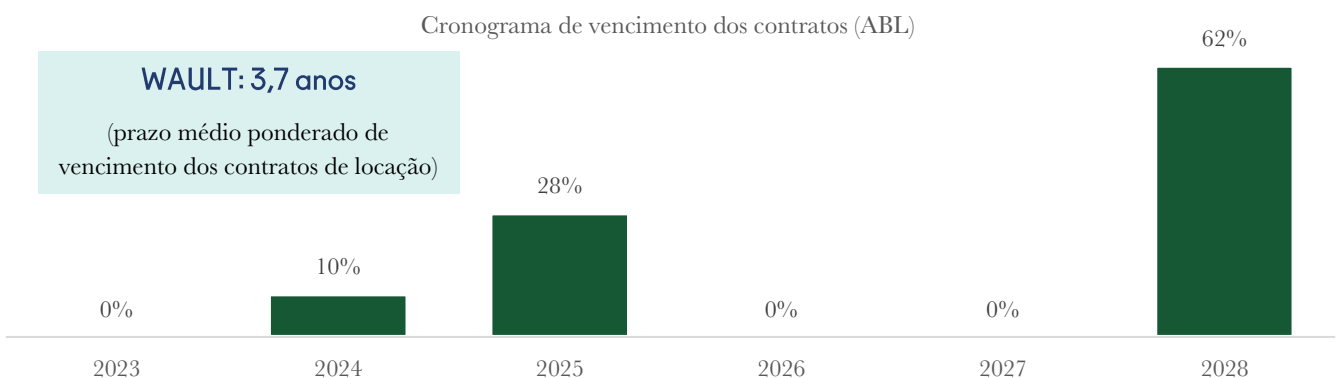


Fonte: Vórtx

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

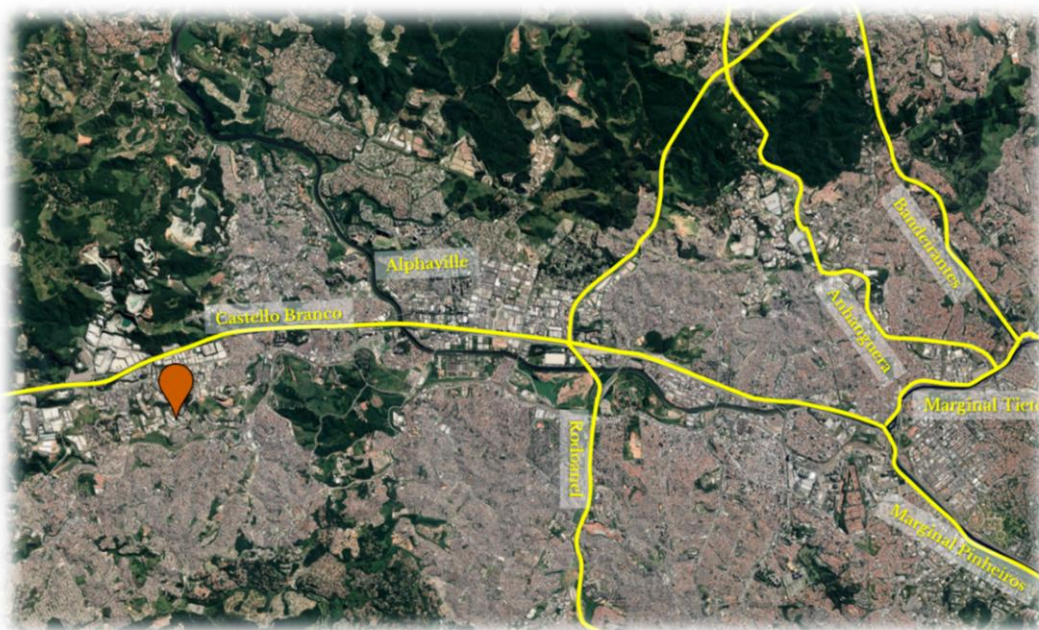
Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição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



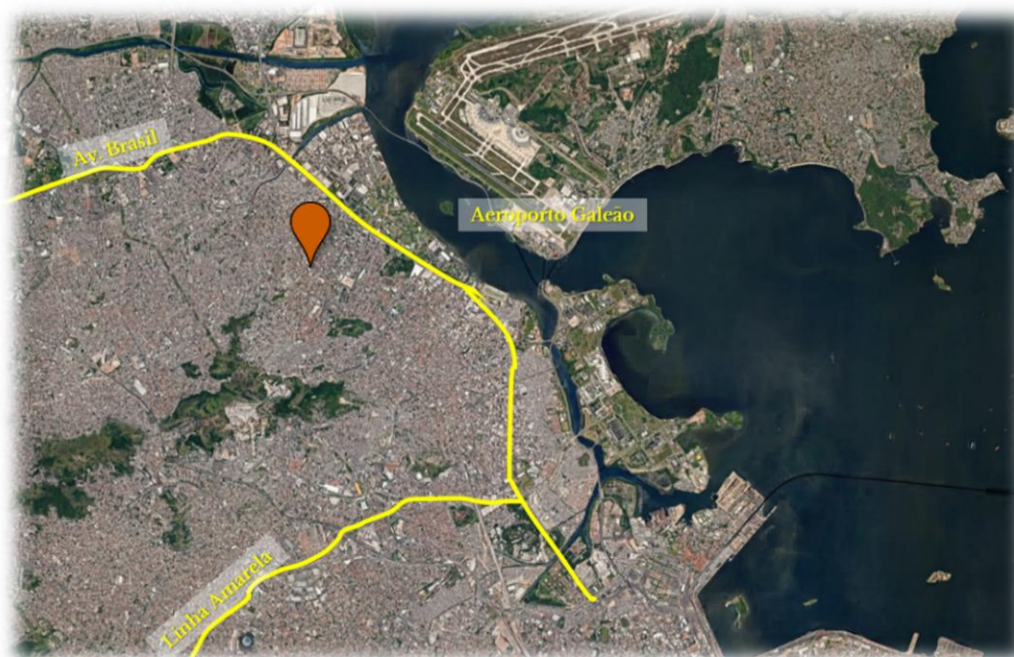
4. PENHA

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)



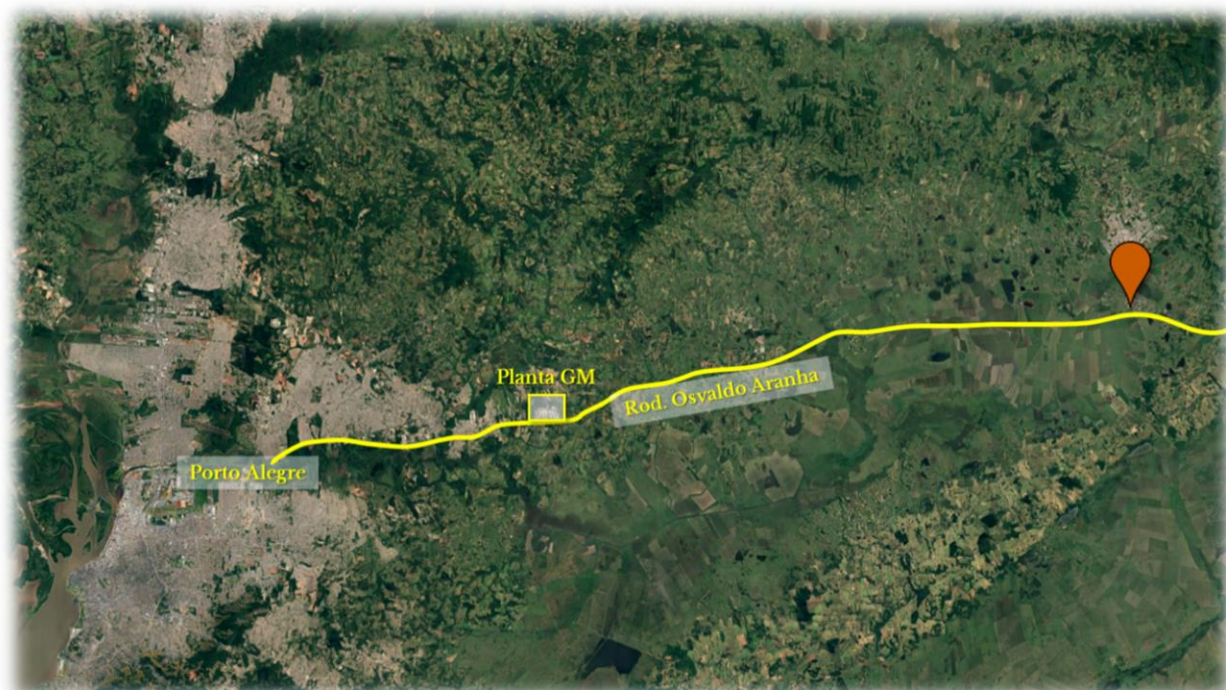
5. MAGNA SAP

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 m²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m²
	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.