



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
Dezembro 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 19 de dezembro às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)).



ATIVOS

Reavaliação dos ativos do portfólio do SEQR11 em dezembro de 20212, em cumprimento às instruções da CVM de nº 516/11



DIVIDENDOS

No dia **15/jan/2024** 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/jan/2024

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

O ano de 2023 foi mais um ano intenso, com um cenário internacional complexo, marcado por guerras, incertezas de capacidade de manutenção das cadeias de suprimentos e aperto monetário nas principais economias mundiais. No Brasil, vivemos um quadro político recheado por incertezas após as eleições gerais e posse do novo presidente. O Copom iniciou o ciclo de corte de juros em junho, encerrando o ano com Selic a 11,75% a.a.

No mês de dezembro, o IPCA, divulgado pelo IBGE, apresentou inflação de +0,56% no mês, acumulando alta de +4,62% em 2023. O IGPM fechou 2023 com deflação anual de 3,18%, a maior deflação para o período de 12 meses de toda a série histórica do índice. No encerramento do ano de 2023, o Ibovespa fechou aos 134 mil pontos, com alta de 5,4% no mês de dezembro e 22,3% no ano e o IFIX fechou aos 3.311 pontos, em sua máxima histórica, com alta de 4,3% no mês e 15,5% no ano. Em geral, os fundos imobiliários se valorizaram ao longo do mês, mas, em sua maioria, seguem descontados frente o valor patrimonial. Mais uma vez lembramos que os Fundos Imobiliários, em especial os de tijolo, são um formato simples e inteligente 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.

Ao longo dos últimos anos, incertezas e taxa de juros elevadas afetaram de maneira intensa o mercado imobiliário e os Fundos de Investimento Imobiliários. Apesar do cenário de incertezas, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados. Em procedimento ainda pouco difundido no mercado de FIIs, divulgamos há anos *guidance* com previsões de distribuição de dividendos. Já divulgamos seis desde o IPO do Fundo em fev/21, os quais sempre foram cumpridos ou superados. Atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de junho de 2024. No ano de 2023 foram distribuídos R\$ 14,10 milhões aos cotistas do Fundo e, desde o IPO, já foram distribuídos R\$ 38 milhões.

Como gestores do SEQR11, nos mantivemos atentos e ativos, priorizando a integridade do portfólio do Fundo e rigorosamente aplicando os reajustes contratuais em todos os cinco casos. Além disso, mantivemos a integridade de todos os imóveis, recebemos em dia todos os aluguéis, fiscalizamos o cumprimento das obrigações contratuais e perseguimos alternativas para otimizar o patrimônio de nossos cotistas.

Como forma de manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, realizamos todos os meses um evento online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. Uma iniciativa pioneira no mercado de FIIs. Adicionalmente, nosso departamento de relação com investidores se manteve ativo e disponível, tendo sempre atendido as solicitações e pedidos de esclarecimentos dos cotistas do Fundo. Em outra frente, participamos de inúmeros programas e entrevistas com canais especializados do setor imobiliário, visando divulgar a estratégia e aumentar exposição e a visibilidade do Fundo.

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. O tempo de permanência nos imóveis nos indica que os ativos são importantes estrategicamente para os locatários na geração de receita de suas operações. Isso nos traz muita convicção da previsibilidade e estabilidade da renda projetada para os próximos anos.

O preço de mercado da cota do SEQR11 fechou dezembro a R\$58,35, com aumento de +2,1% se comparado ao mês de novembro e desconto de -37,8% em relação ao valor patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de R\$ 97,2 milhões. O investidor que adquire uma cota do Sequóia III na B3 ao preço de mercado está, na essência, comprando uma fração de cada um dos imóveis aos preços indicados no gráfico 2 – R\$2.340/m² na média. Não é possível construir imóveis semelhantes a nenhum dos cinco ativos a preços próximos a estes. Ou seja, o fundo está sendo negociado a valores inferiores ao custo de reposição, sem sequer levar em consideração o valor dos contratos de aluguel vigentes. Dada a qualidade dos ativos e estabilidade da renda gerada e distribuída, não enxergamos justificativa estrutural para tamanho desconto.

No mês de dezembro, em cumprimento às instruções da CVM, foram realizadas novas avaliações dos ativos que constituem o portfólio do Fundo a fim de estimar os valores atuais de mercado dos imóveis. Os laudos de avaliação foram emitidos de forma independente pela Binswanger Brasil, sem qualquer interferência do Gestor ou do Administrador. O processo de elaboração envolve padrões técnicos estabelecidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), seguindo a NBR 14653-1.

Os imóveis foram avaliados individualmente pela estrutura física, estado de conservação, situação dos contratos de locação e expectativa de locação futura. O valor total do portfólio permaneceu praticamente estável no seu total, com variação positiva próxima de 0,5% (laudo de dezembro de 2023 apontou o valor de R\$ 152,7 milhões ante R\$ 152 milhões em dezembro de 2022). Os imóveis Loja Habitarte e Jandira tiveram valores revisados para cima (+6,0% e +5,4%, respectivamente). Os imóveis em Santo Antônio da Patrulha (Magna SAP) e Madureira permaneceram com valores de avaliação praticamente estáveis (+0,4% e -1,0%, respectivamente) e o imóvel da Penha teve seu valor avaliado revisado para baixo (R\$ 14,7 milhões ante R\$ 17,2 milhões em dezembro de 2022 representando uma redução de -14,7%). A tabela ao lado mostra o comparativo entre os laudos de avaliações de 2022 e 2023, com seus respectivos percentuais de variação.

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis

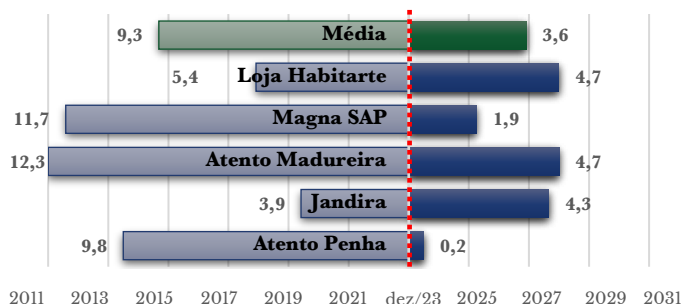
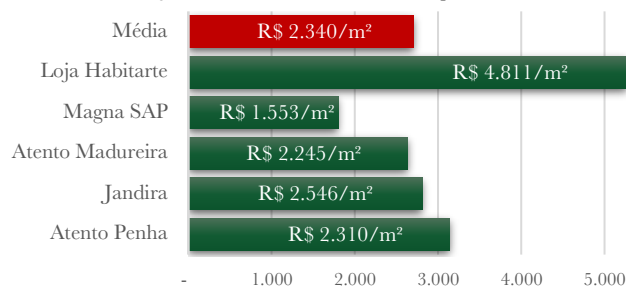


Gráfico 2: Valor de Mercado / m² por imóvel



Imóveis	Laudos 2022	Laudos 2023	% Var.
Jandira	R\$ 38,9 mm	R\$ 41,0 mm	+5,4%
Loja Habitarte	R\$ 24,2 mm	R\$ 25,6 mm	+6,0%
Madureira	R\$ 43,2 mm	R\$ 42,7 mm	-1,0%
Penha ¹	R\$ 17,2 mm	R\$ 14,7 mm	-14,7%
Magna SAP	R\$ 28,5 mm	R\$ 28,6 mm	+0,4%
TOTAL	R\$ 152,0 mm	R\$ 152,7 mm	+0,5%

(1) Valor correspondente aos 50% de propriedade do SEQR11

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

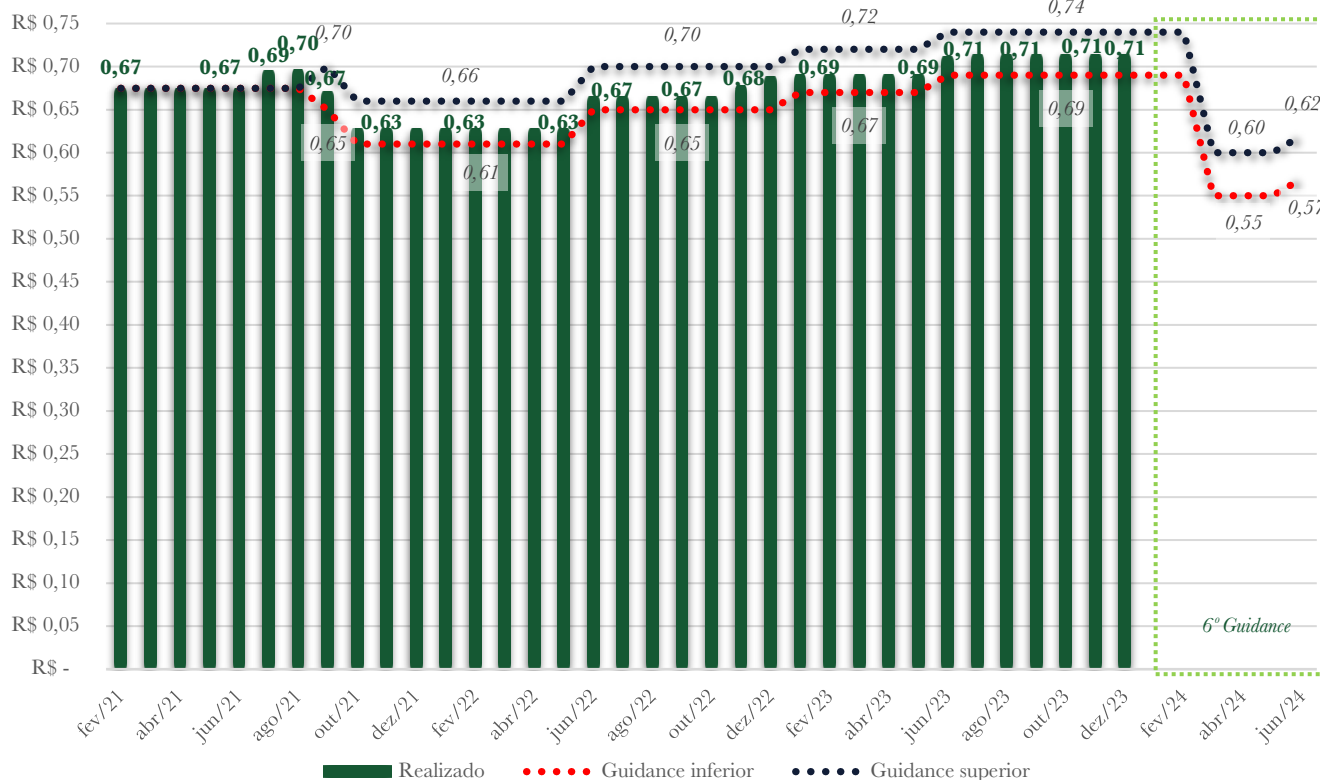
No Relatório Gerencial do mês de outubro, atualizamos nosso *guidance* com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2024, em três etapas: até fevereiro/2024, distribuição de R\$0,69 a R\$0,74 por cota; entre março/2024 e maio/2024, distribuição de R\$0,55 a R\$0,60; e a partir de junho/2024, distribuição de R\$0,57 a R\$0,62 por cota. Esta previsão não considera que o imóvel da Penha seja alugado no período. Desde que divulgamos o primeiro *guidance* de distribuição de rendimentos em fevereiro de 2021, cumprimos ou superamos nossa projeção em todos os meses.

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 do *guidance* representaria um *yield* anualizado de 11,92%, com base no preço da cota no último dia do mês de dezembro.

Os dividendos anunciados para pagamento em janeiro 2024 representam um *yield* anualizado de 15,79%, com base no preço da cota no último dia do mês de dezembro. Considerando a média de distribuições do ano de 2023, o Sequóia III pagou dividendos que representam um *yield* anualizado 15,51%, patamar que é 2 vezes superior à média dos fundos híbridos comparáveis e negociados na B3 – que entregaram na média um *yield* anualizado de 7,62%, também com base no fechamento de dezembro.

No dia 15 de janeiro distribuiremos R\$1.095.000 em dividendos (referentes ao resultado de dezembro) – o equivalente a R\$0,7174 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 08 de janeiro de 2024, dentro do intervalo de R\$0,69 a R\$0,74 que nos comprometemos a distribuir entre junho e dezembro de 2023 (competência). O gráfico a seguir mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação ao *guidance* e a expectativa para os próximos meses.

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



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

Call mensal de resultados – Sequóia 10 minutos

Com o propósito de garantir transparência, governança e manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, promovemos todos os meses um encontro online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. A live referente ao mês de dezembro de 2023 ocorrerá no dia 16 de janeiro de 2024, às 9am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos que os *calls* mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

Agradecemos o interesse no Sequóia III e esperamos que este relatório possa fornecer uma visão completa e transparente do Fundo e seus ativos. Estamos à disposição para lhe atender em nossos canais de RI.

Atenciosamente,

Sequóia Properties

FALE COM O RI

ri@sequoiaproperties.com.br
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\$ 151.618.164

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 91,02

R\$ 0,7174 **15,79%**

 Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
08 de janeiro de 2024
Dividend Yield ²
R\$ 58,35 **5.606**

 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.

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>	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.382	1.375	1.386	1.349	1.453	1.460	16.347
Receitas Financeiras	21	14	18	2	6	7	243
Receitas Totais	1.403	1.389	1.403	1.351	1.460	1.467	16.591
Taxa de Gestão e Administração	(155)	(170)	(165)	(155)	(155)	(155)	(1.871)
Despesas Operacionais	(22)	(13)	(22)	(8)	(22)	(5)	(215)
Despesas Extraordinárias	(270)	-	-	-	-	-	(520)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(446)	(183)	(187)	(162)	(176)	(160)	(2.606)
Resultado do Período	957	1.206	1.217	1.189	1.284	1.308	13.985
Dividendos							
Dividendo Distribuído	1.190	1.190	1.195	1.195	1.195	1.195	14.095
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,714	0,714	0,717	0,717	0,717	0,717	8,462
Dividendo Distribuído / Resultado - %	124,4%	98,6%	98,2%	100,5%	93,1%	91,4%	100,8%
Rentabilidade - %¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,79%	0,79%	0,80%	0,80%	0,80%	0,79%	0,78%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,06%	1,10%	1,18%	1,24%	1,26%	1,23%	1,16%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	9,92%	9,93%	9,99%	9,99%	9,98%	9,88%	9,79%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	13,51%	13,99%	15,07%	15,90%	16,15%	15,79%	14,83%

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).

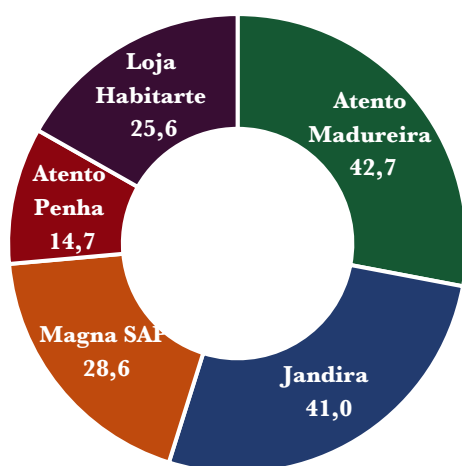
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):

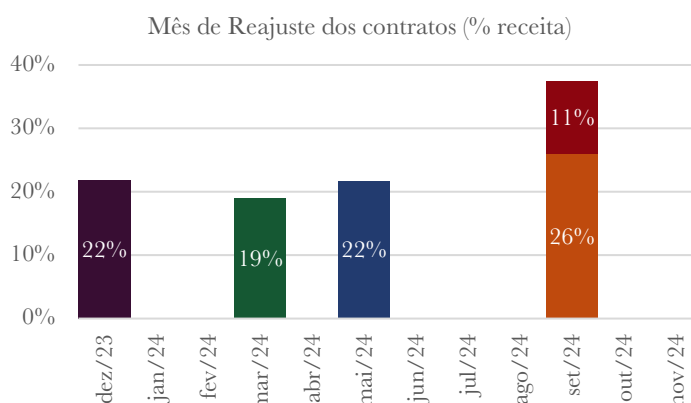
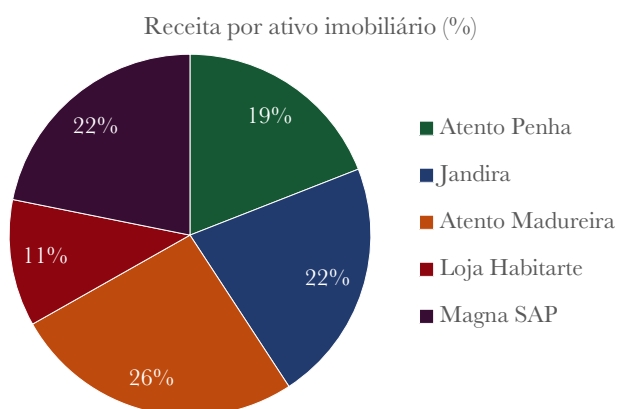


Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 100% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,7 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

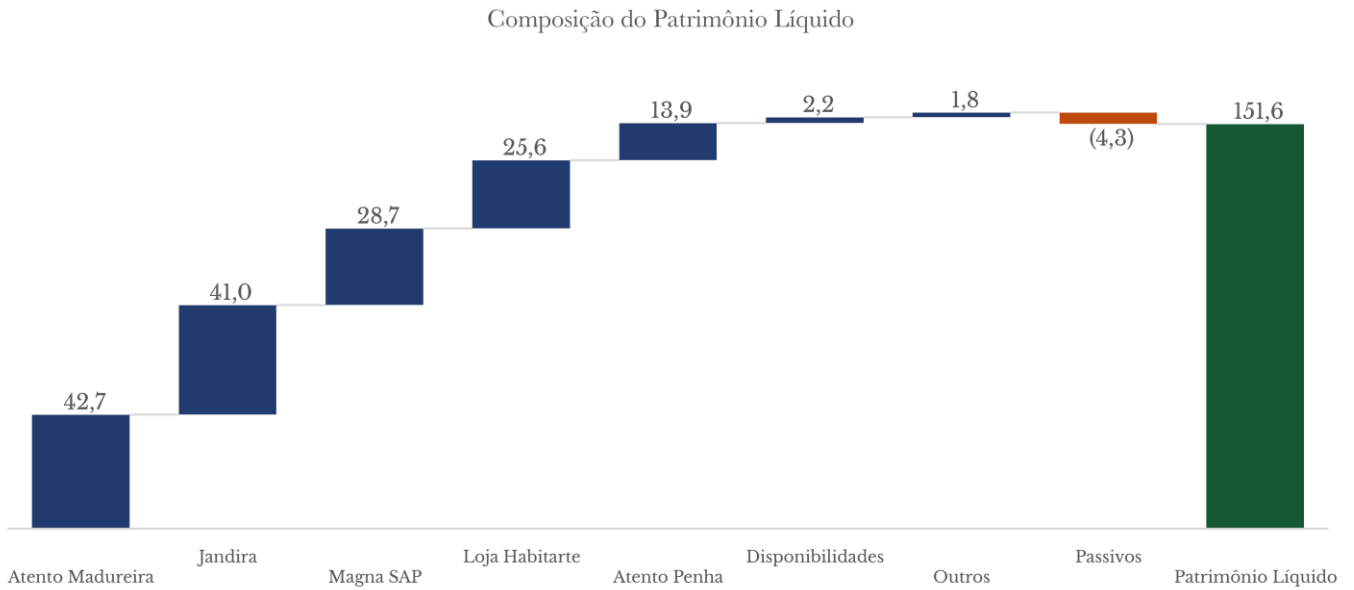
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023

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



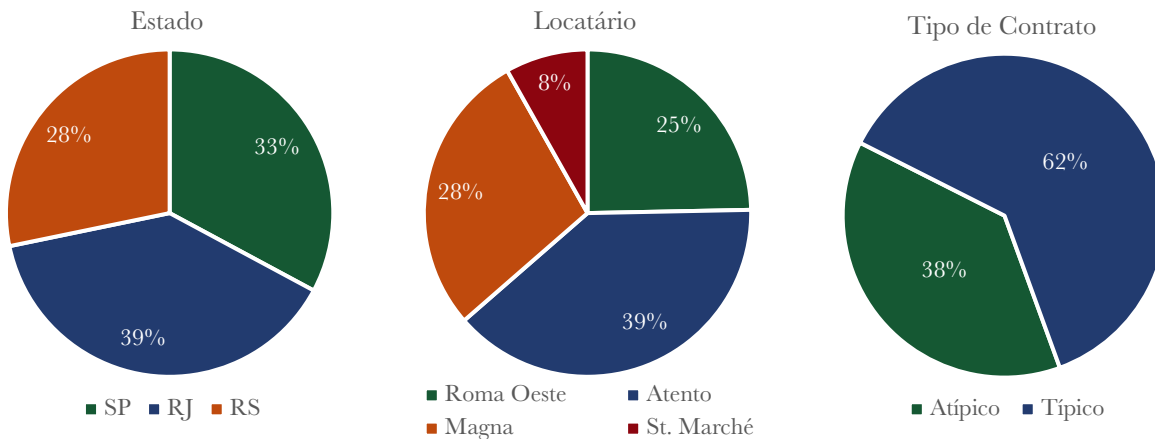
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

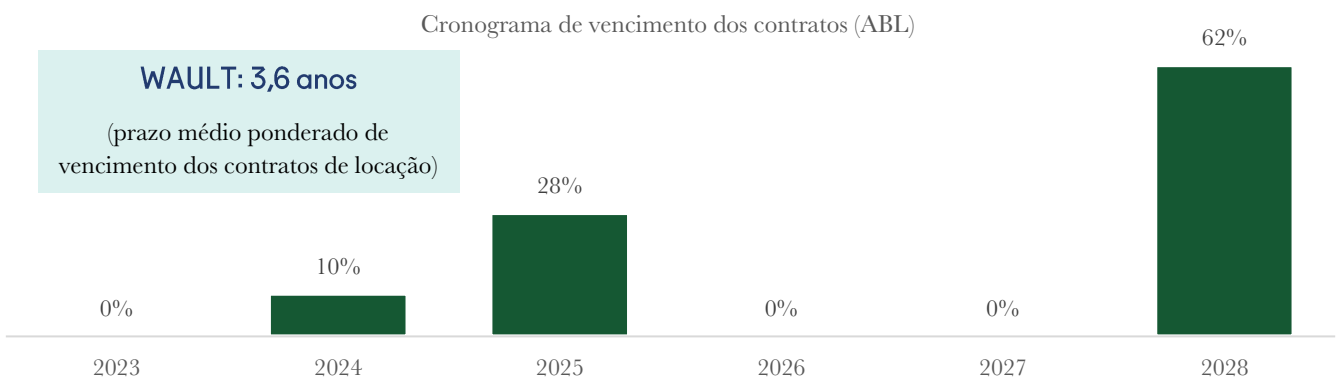


Fonte: Vórtx

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\$ 161 mil ¹	Ago-28	R\$ 25,6 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 308 mil	Mai-28	R\$ 41,0 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 368 mil	Ago-28	R\$ 42,7 mm
4	Penha	Atento	Rio de Janeiro, RJ	4.083	100%	R\$ 270 mil	Mar-24	R\$ 14,7 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 310 mil	Dez-25	R\$ 28,6 mm

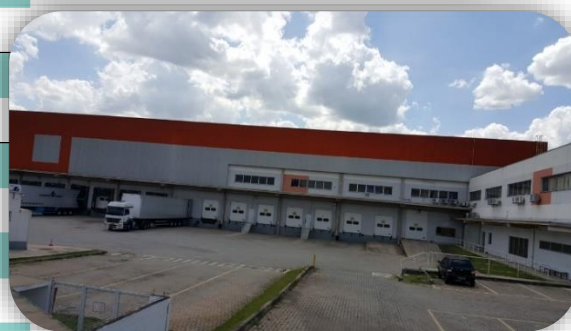
(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 12 meses

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

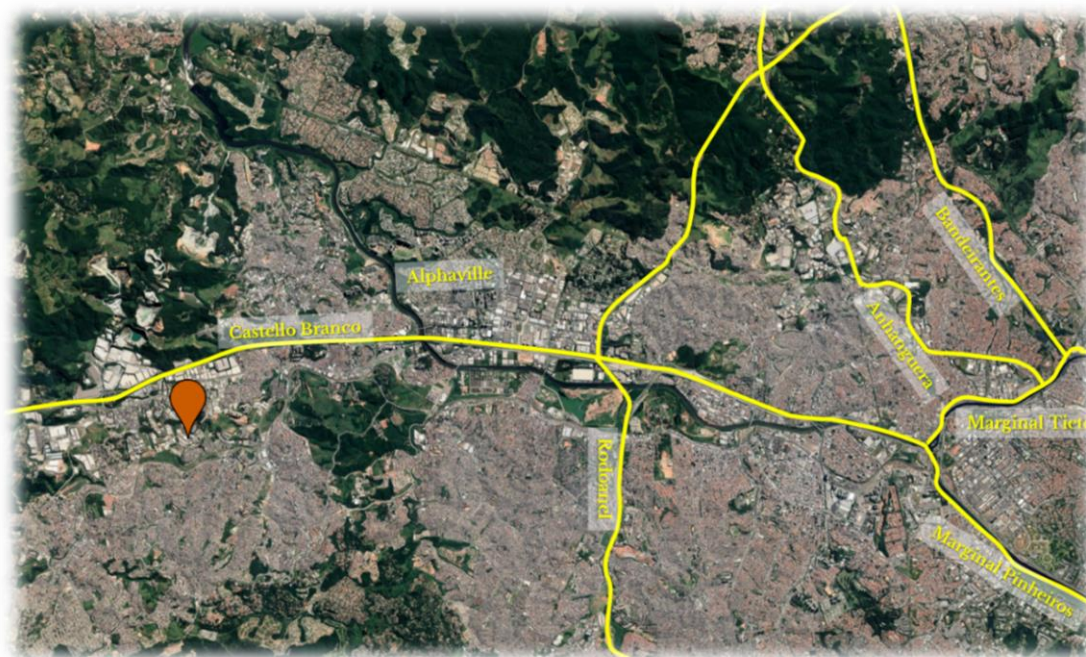
1. JANDIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m ²
Avaliação	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	25%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$41,0 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$41,0 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$308 mil (desconto de 7% até mai/24)
Performance	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$308 mil
	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-2023



2. LOJA HABITARTE

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

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Sector do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m ²
	Tipo do imóvel	Loja
	% da ABL do Fundo	8%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$25,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$25,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$161 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$161 mil
Garantia	Seguro Fiança	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023

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



3. MADUREIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m ²
	Tipo do imóvel	Contact Center
% da ABL do Fundo	29%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$42,7 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$42,7 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\$368 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$368 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-2023



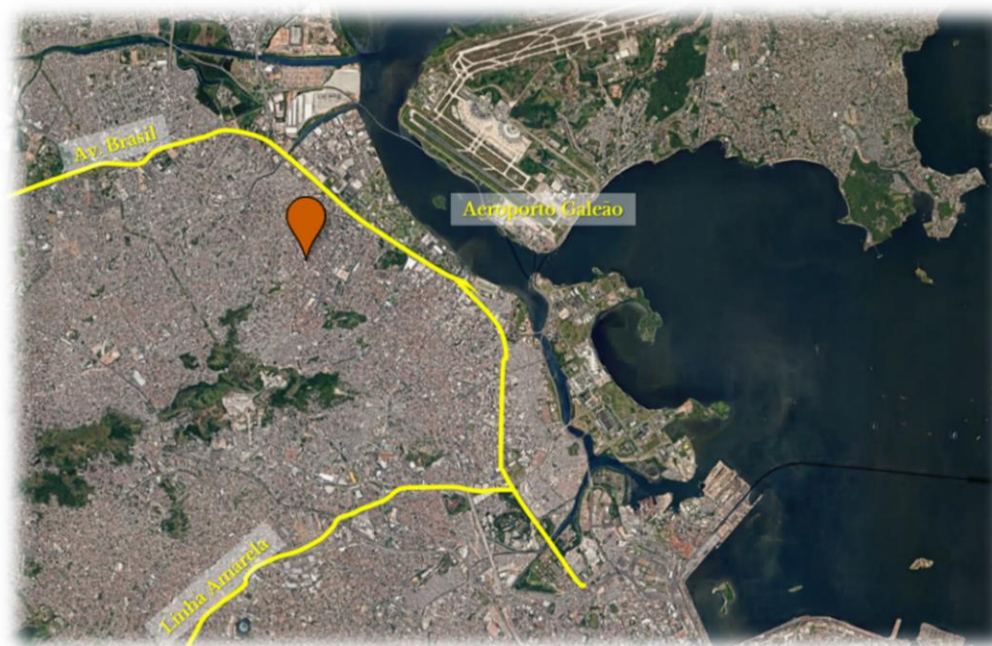
4. PENHA

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\$29,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$14,7 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-2023. Os aluguéis deste imóvel estão securitizados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O passivo da SPE detentora deste imóvel (Carnegie 25) totaliza aproximadamente R\$2,4 milhões referente ao CRI (proporcional à participação do Fundo)



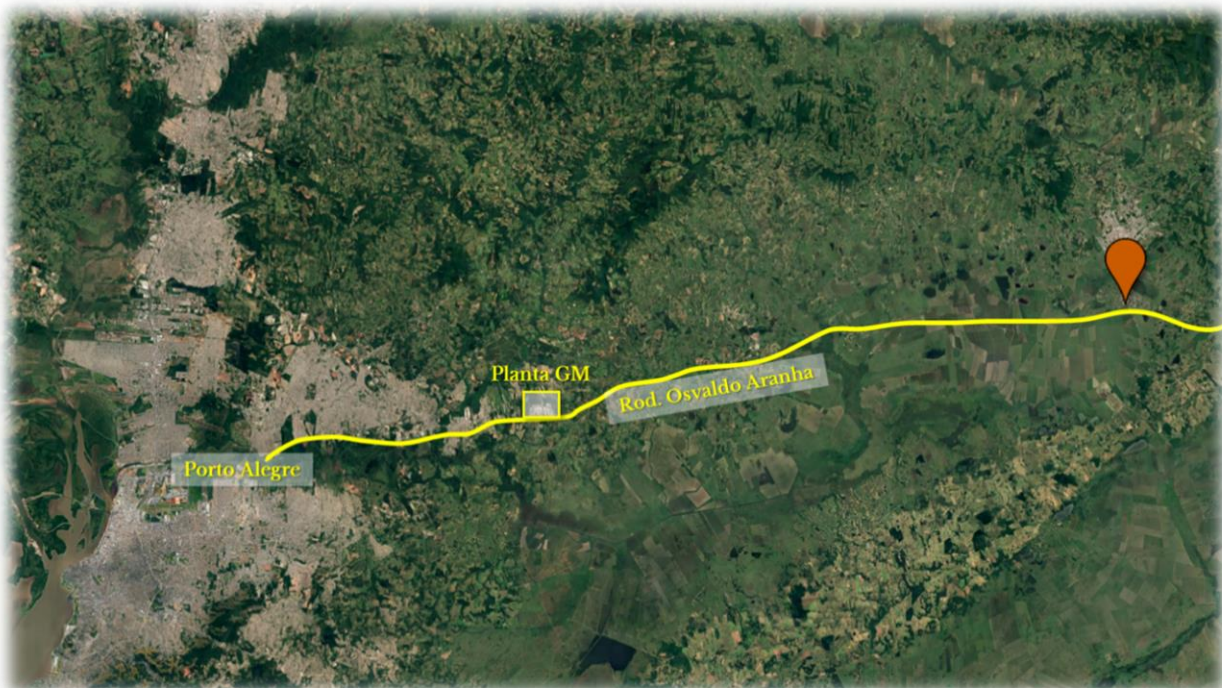
5. MAGNA SAP

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Setor do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m ²
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	28%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$28,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$28,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$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-2023



GLOSSÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

UDM | Últimos Doze Meses

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.