



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  
Janeiro de 2024

## SUMÁRIO

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

## RESUMO DO MÊS

### DESTAQUES



#### FUNDO

Live mensal de apresentação de resultados (“Sequóia 10 Minutos”) marcada para o dia 22 de fevereiro às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)).



#### ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



#### DIVIDENDOS

No dia **16/fev/2024** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.166.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,7000 por cota** – para detentores de cotas no dia 07/fev/2024

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

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 desde 2001. Em comunicado, o comitê norte-americano afirmou não considerar apropriado a redução do intervalo de juros até que tenha maior confiança de que a inflação esteja convergindo de forma sustentável à meta de 2%, esfriando as expectativas de início de afrouxamento monetário em um horizonte próximo. Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu manteve os juros inalterados pela terceira reunião consecutiva. A taxa principal permaneceu em sua máxima histórica de 4,0% ao ano e, em comunicado, reforçou que os movimentos recentes de alta de juros não vão dar lugar rapidamente a quedas de juros sem antes percorrer por um período de estabilidade.

No Brasil, como esperado, o Banco Central reduziu a taxa básica de juros da economia em 0,5 pontos percentuais na reunião de janeiro, saindo de 11,75% para 11,25% ao ano. No que diz respeito ao cenário doméstico, o Comitê indicou que o conjunto de indicadores de atividade econômica segue consistente com o cenário de desaceleração da economia nos próximos trimestres. O comunicado veio em linha com os últimos, com poucas alterações, sugerindo que o BCB está confortável com o atual ciclo de corte de juros, com a redução em 0,5 pontos percentuais nas próximas reuniões. Além disso, o comunicado manteve o balanço de riscos das reuniões anteriores, destacando a importância da execução das metas fiscais já estabelecidas para ancoragem das expectativas de inflação.

O IPCA de janeiro, divulgado pelo IBGE, apresentou inflação de 0,42% no mês, acima das expectativas do mercado. No acumulado de doze meses, o índice inicia o ano em 4,51% ao ano, desacelerando em relação a dezembro (4,62% ao ano). O IGPM apresentou inflação de 0,07% em janeiro, acumulando deflação de -3,32% nos últimos 12 meses. O INCC-DI registrou variação positiva de 0,27%, acumulando alta de 3,30% no período de 12 meses. O Ibovespa fechou o mês aos 127,8 mil pontos, com queda de -4,79% se comparado ao fechamento de 2023 e o IFIX com alta de 0,67%, aos 3.334 pontos, renovando sua máxima histórica. 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 macroeconômico desafiador, a gestão efetiva do Fundo gerou receita consistente e 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 – já são 36 meses seguidos de distribuição dentro ou acima do *guidance*. Desde o IPO já foram distribuídos R\$ 39 milhões e, atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de junho de 2024.

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 reforça 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 janeiro a R\$58,85, com aumento de +0,9% se comparado a dezembro de 2023 e desconto de -35,2% em relação ao valor patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de R\$ 98,0 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\$2.365/m<sup>2</sup> 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.

Como gestores do SEQR11, nós 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.

### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 16 de fevereiro distribuiremos R\$1.166.000 em dividendos (referentes ao resultado de janeiro) – o equivalente a R\$0,7000 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 07 de fevereiro de 2024, dentro do intervalo de R\$0,69 a R\$0,74 que nos comprometemos a distribuir até fevereiro de 2024 (competência). Desde que divulgamos o primeiro *guidance* de distribuição de rendimentos em fevereiro de 2021, cumprimos ou superamos nossa projeção em todos os meses.

No Relatório Gerencial do mês de outubro de 2023, atualizamos nosso *guidance* com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2024, em três etapas: até fevereiro/2024 (faixa atual), 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. Conforme trouxemos anteriormente, a Atento não renovará o contrato de locação do imóvel da Penha, ocupando o imóvel até o término do contrato. Estamos trabalhando intensamente em busca de novo locatário, em três frentes: (i) outra companhia no mesmo segmento de CRM, aproveitando a vocação do imóvel; (ii) mudança de uso, especialmente nos segmentos de educação e saúde, dada a escassez de imóveis com estas características na região; e (iii) uso misto, fracionando o imóvel para mais de um tipo de uso, aumentando o leque para possíveis locatários que não necessariamente precisem da área completa. Informaremos quando houver novidades nesse sentido.

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis

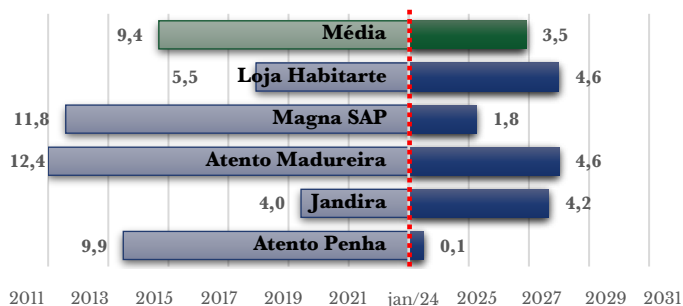
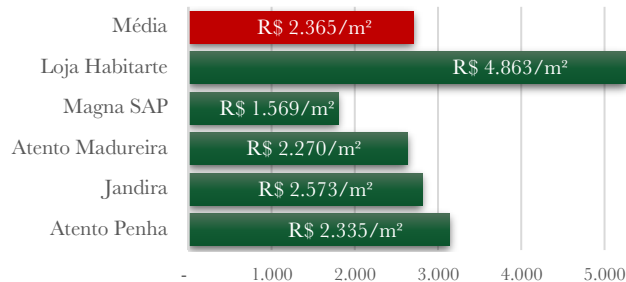
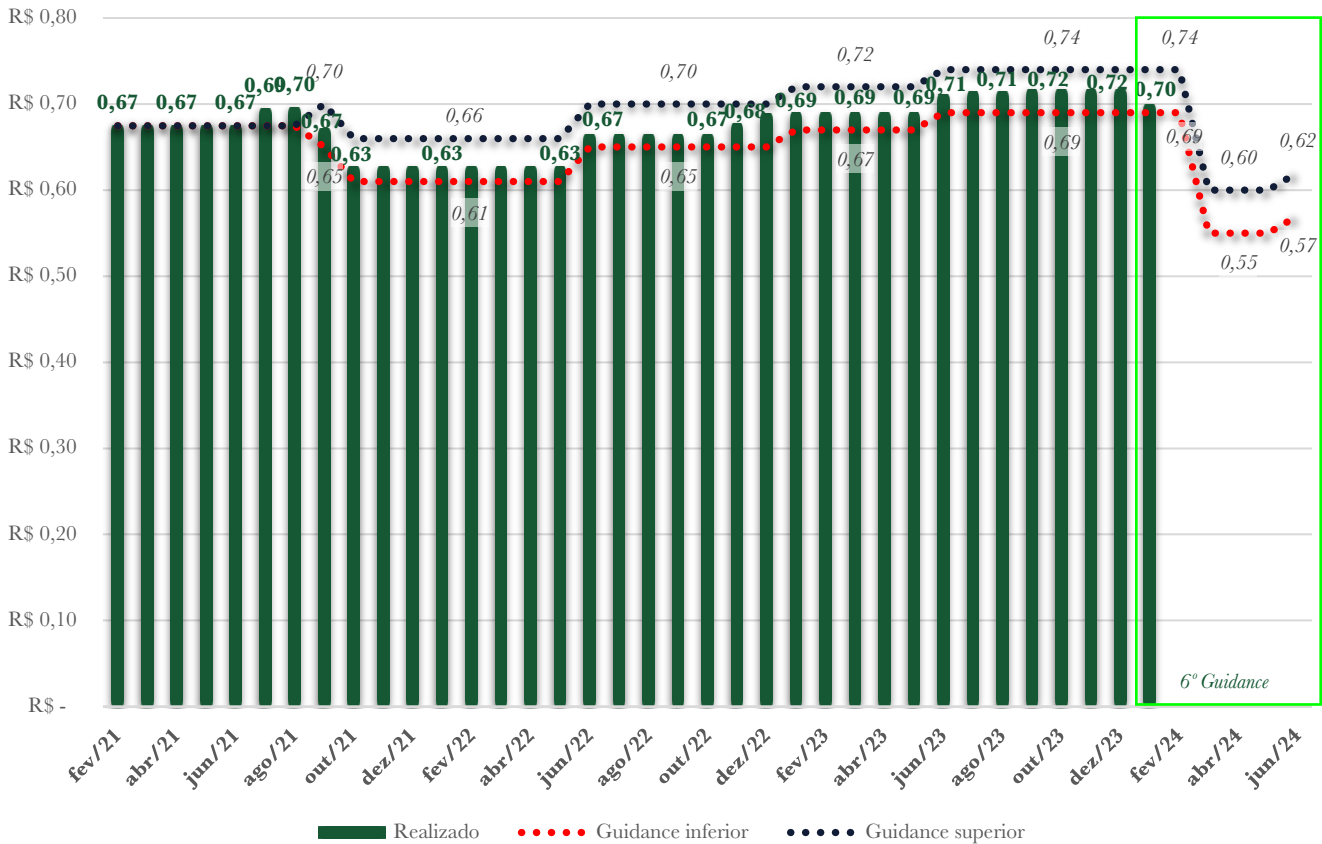


Gráfico 2: Valor de Mercado / m<sup>2</sup> por imóvel



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 janeiro de 2024 ocorrerá no dia 22 de fevereiro de 2024, às 9am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos que os *calls* mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

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

Atenciosamente,

**Sequóia Properties**

**FALE COM O RI**

[ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)  
[seqr11.sequoiaproperties.com.br](http://seqr11.sequoiaproperties.com.br)  
 (11) 3077-2860

## RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

**Gestor:**

Sequóia Fundos de Investimento Ltda.

**Administrador:**

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**Auditor:**

RSM Brasil

**CNPJ:**

09.517.273/0001-82

**Ticker:**

SEQR11

**Código ISIN:**

BRSEQRCTF002

**Início na B3:**

Fevereiro / 2021

**Exercício Social:**

31/dez

**Número de Cotas:**

1.665.695

**Público-Alvo**

Investidores em geral

**Liquidez e Prazo**

Condomínio fechado, prazo indeterminado

**Taxa de Gestão e Administração**

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

**Taxa de Performance**

20% a.a. sobre o que exceder 5,5% + IPCA

**Patrimônio Líquido <sup>1</sup>**

R\$ 151.279.215

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

R\$ 90,82

**R\$ 0,7000**Rendimento por cota para  
detentores de cotas no dia  
07 de fevereiro de 2024**15,25%***Dividend Yield <sup>2</sup>***R\$ 58,85**Valor de mercado das  
cotas do Fundo <sup>1</sup>**5.577**Número de cotistas <sup>1</sup>**TESE DE INVESTIMENTOS**

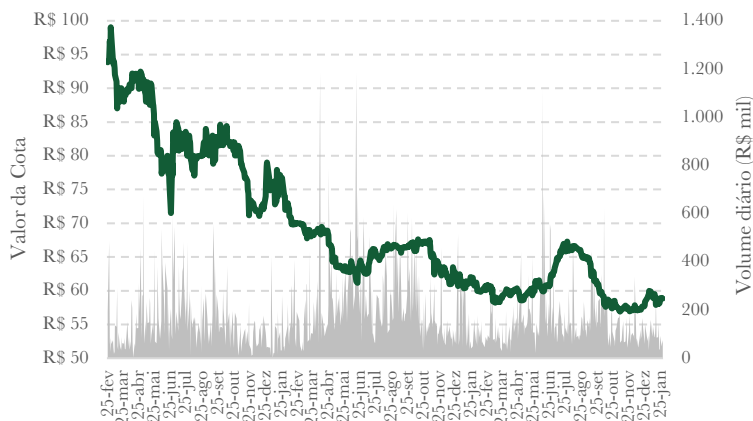
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

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

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

**POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

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

**PERFORMANCE DA COTA**

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

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

A distribuição de rendimentos aos cotistas é uma função do resultado apurado de acordo com o regime de caixa. A Sequóia planeja as distribuições de acordo com as receitas e despesas projetadas, visando maximização e estabilidade dos dividendos mensais.

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

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	UDM
<b>Demonstração de Resultado</b>							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.375	1.386	1.349	1.453	1.460	1.416	16.433
Receitas Financeiras	14	18	2	7	7	13	218
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.389</b>	<b>1.403</b>	<b>1.351</b>	<b>1.460</b>	<b>1.467</b>	<b>1.429</b>	<b>16.651</b>
Taxa de Gestão e Administração	(170)	(165)	(155)	(155)	(155)	(148)	(1.853)
Despesas Operacionais	(13)	(22)	(8)	(22)	(7)	(28)	(224)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	(305)	(575)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(183)</b>	<b>(187)</b>	<b>(162)</b>	<b>(176)</b>	<b>(162)</b>	<b>(481)</b>	<b>(2.652)</b>
<b>Resultado do Período</b>	<b>1.206</b>	<b>1.217</b>	<b>1.189</b>	<b>1.284</b>	<b>1.304</b>	<b>948</b>	<b>13.999</b>
<b>Dividendos</b>							
Dividendo Distribuído	1.190	1.195	1.195	1.195	1.195	1.166	14.111
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	0,717	0,717	0,717	0,717	0,700	8,472
Dividendo Distribuído / Resultado - %	98,6%	98,2%	100,5%	93,1%	91,6%	123,0%	100,8%
<b>Rentabilidade - %<sup>1</sup></b>							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,79%	0,80%	0,80%	0,80%	0,79%	0,77%	0,78%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,10%	1,18%	1,24%	1,26%	1,23%	1,19%	1,16%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	9,93%	9,99%	9,99%	9,98%	9,88%	9,65%	9,80%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	13,99%	15,07%	15,90%	16,15%	15,79%	15,25%	14,90%

**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).

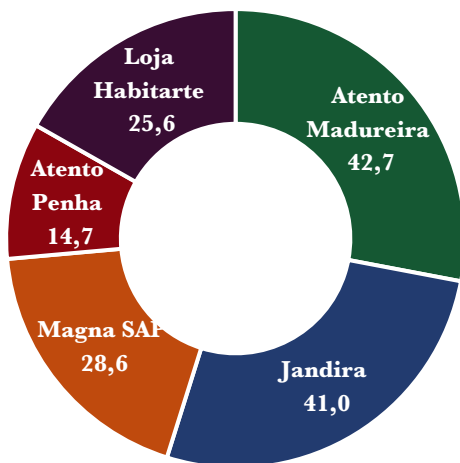
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## 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):

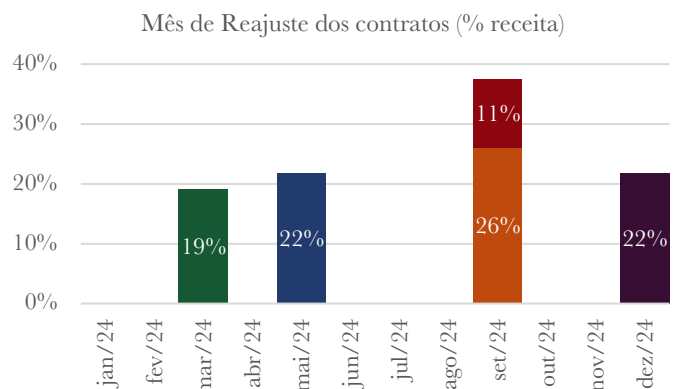
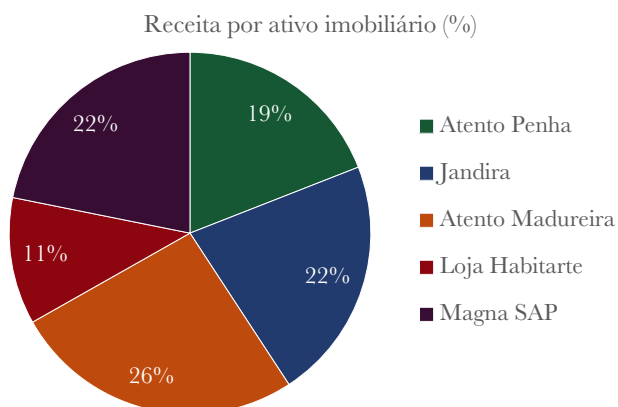


### Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 100% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,7 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m<sup>2</sup> de ABL

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

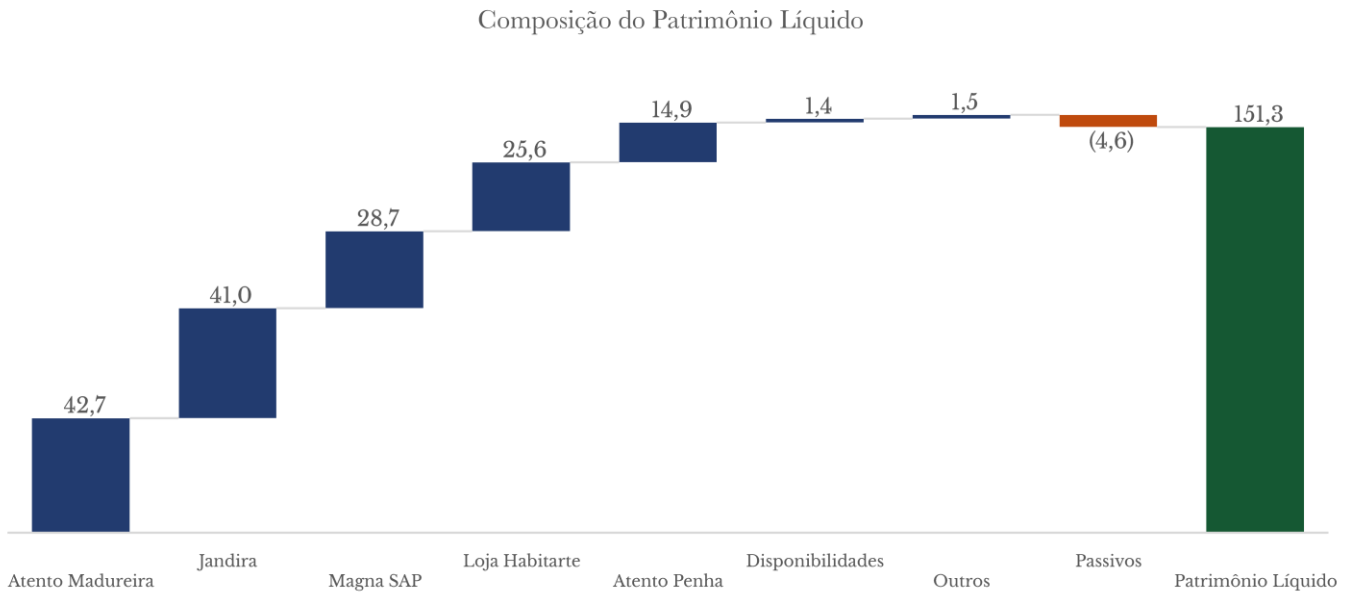
Os gráficos abaixo demonstram a distribuição da receita por ativo e os meses de reajuste dos contratos, respectivamente:



\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

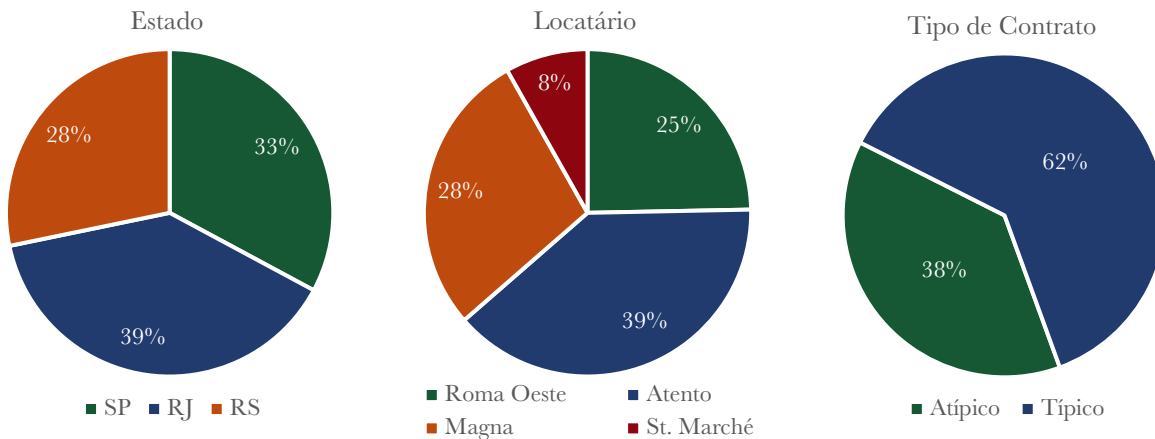


O gráfico abaixo apresenta a composição do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):

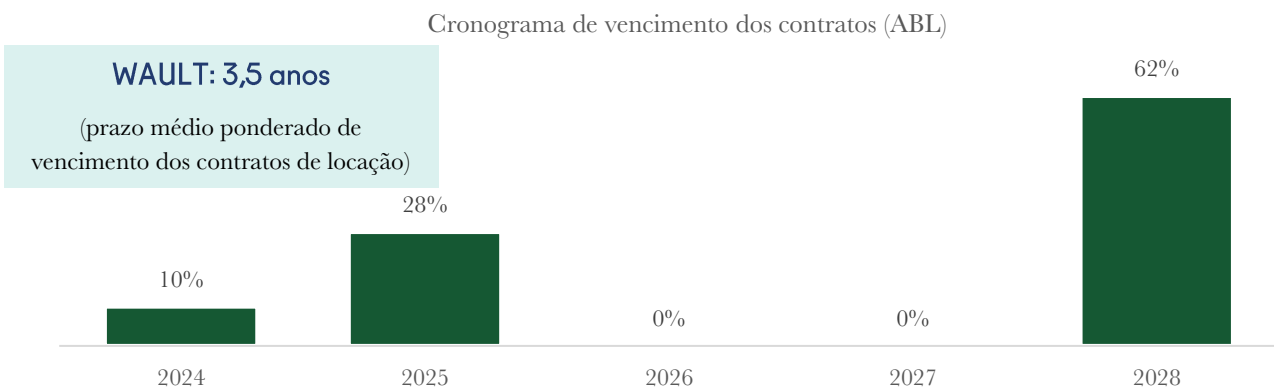


Fonte: Vórtx

Os gráficos abaixo demonstram a distribuição atual da ABL Própria do Fundo por:



O gráfico abaixo apresenta o cronograma de vencimento dos contratos de locação:



## MAPA DOS ATIVOS



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

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

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

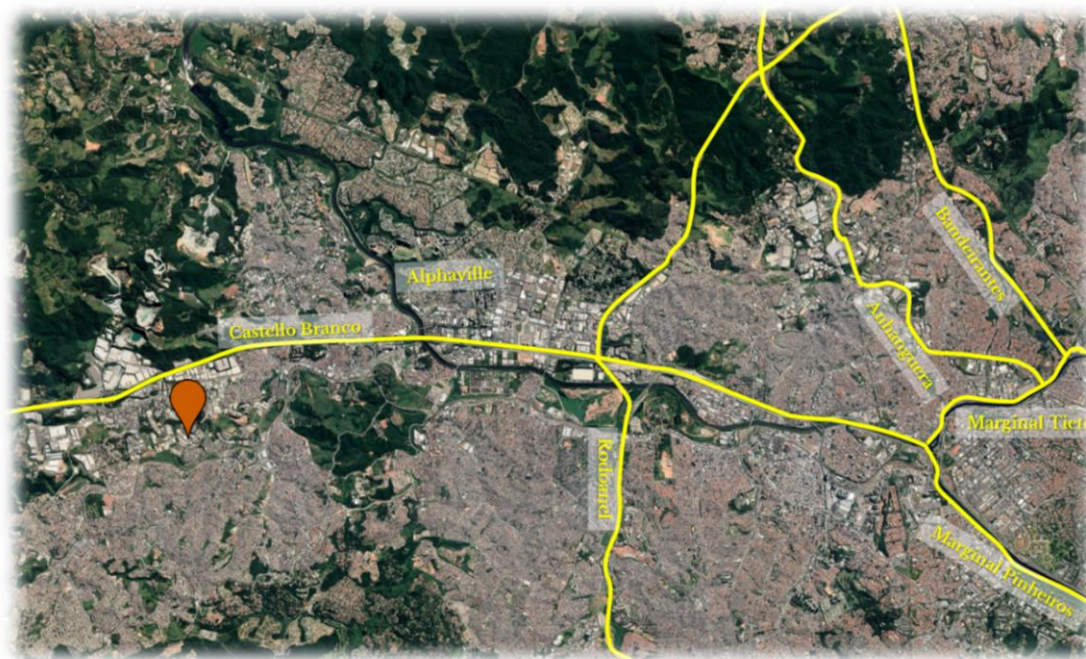
## 1. JANDIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Sector do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Galpão
% da ABL do Fundo	25%	
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$41,0 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$41,0 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$308 mil (desconto de 7% até mai/24)
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$308 mil
Garantia	Seguro Fiança <sup>2</sup>	
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. 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 <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Loja
	% da ABL do Fundo	8%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$25,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$25,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	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)	-

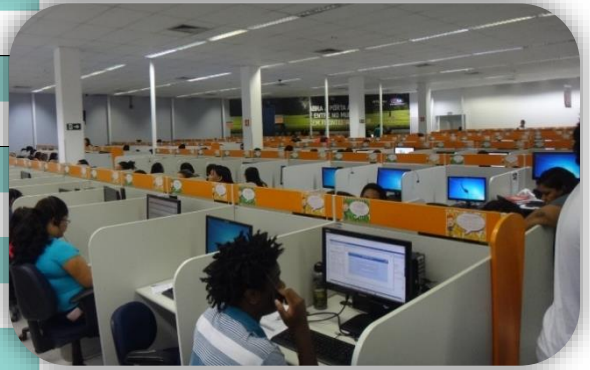


- (1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023  
 (2) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 10 meses



### 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 <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Contact Center
% da ABL do Fundo	29%	
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$42,7 mil
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$42,7 mil
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



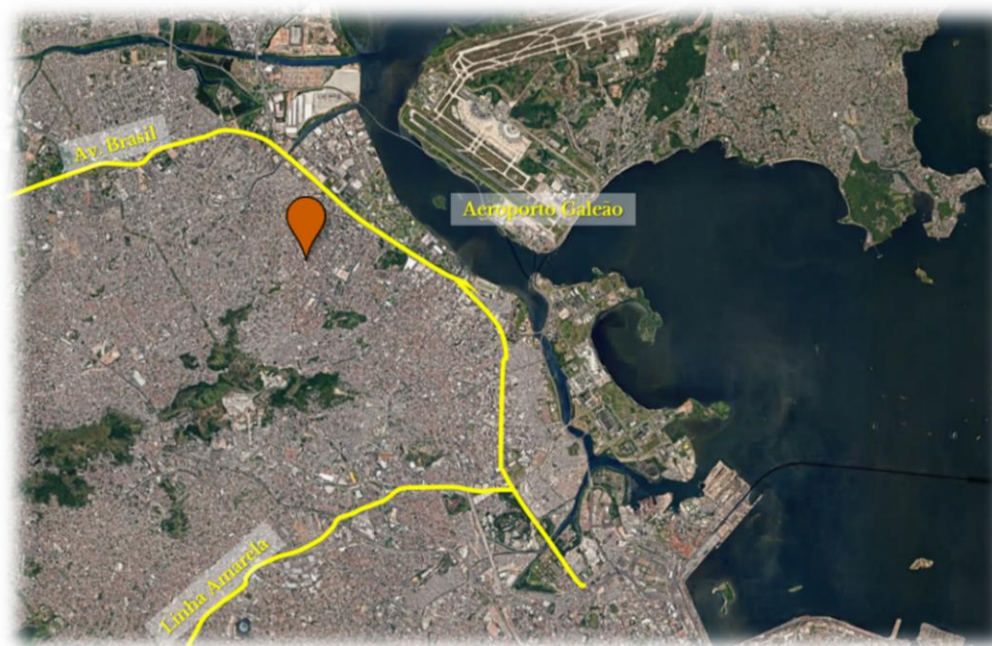
#### 4. PENHA

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 <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	10%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$29,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	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)



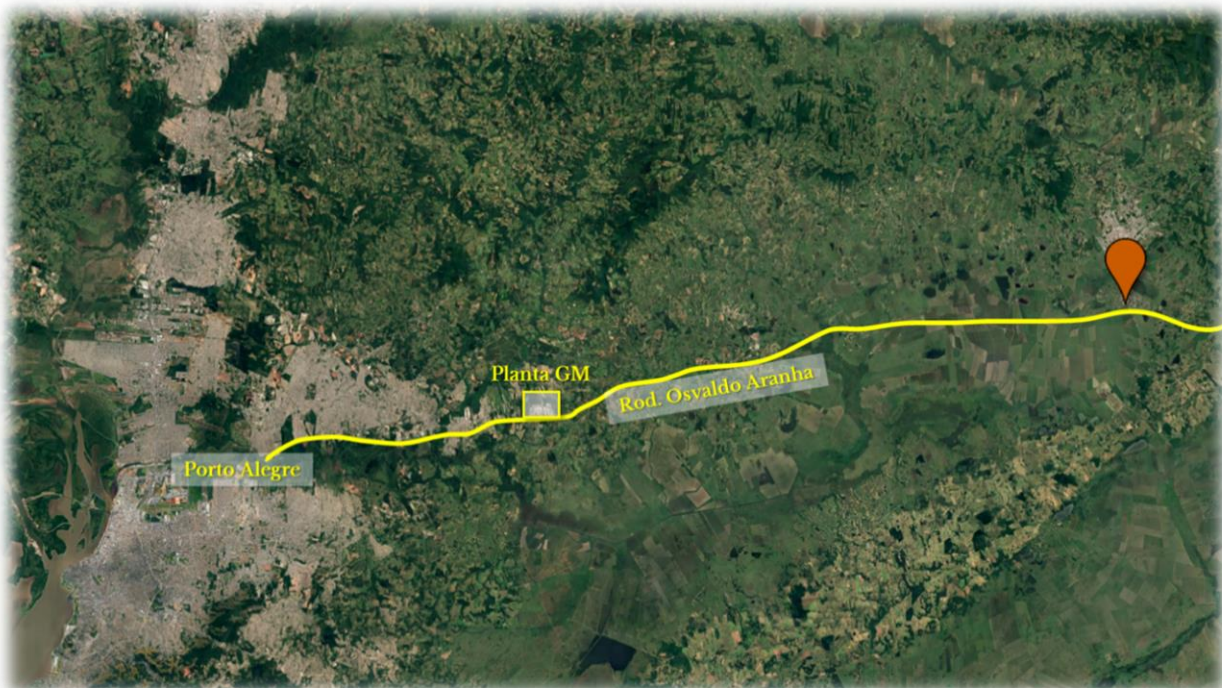
## 5. MAGNA SAP

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 <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	28%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$28,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$28,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$309 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$309 mil
Garantia	Fiador	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



# GLOSSÁRIO

## PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

UDM | Últimos Doze Meses

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

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

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

## CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

[ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

[seqr11.sequoiaproperties.com.br](http://seqr11.sequoiaproperties.com.br)

Este relatório foi elaborado pela Sequóia Fundos de Investimento Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador ou gestor do Fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo.