

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

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente para exercício  
findo em 31 de dezembro de 2023

**Sequóia III Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

**Índice**

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.	11

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

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

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

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Sequóia III Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sequóia III Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

### **Adequação do fundo a instrução ICVM 175**

Em 2 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução ICVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas resoluções ICVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A atual Resolução revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução ICVM nº 472/08. A Administradora, está adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução e até a emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não se adaptou integralmente a nova norma. Os fundos em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 30 de junho de 2025.

### **Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo**

Conforme nota explicativa nº 6.d às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, as matrículas dos imóveis Loja Habitarte, Galpão Jandira, Imóvel Madureira e Galpão Magna SAP ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### **Valorização das propriedades para investimento**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5.b às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2023, propriedades para investimento no montante de R\$ 138.016 mil, equivalentes a 88,76% do seu patrimônio líquido. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo das propriedades para investimento que são mensuradas ao valor justo por meio do método comparativo direto de dados de mercado.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à mensuração das propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas-chave utilizados (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da consistência e razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados na avaliação; e (iv) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outros Assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentado para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em 06 de abril de 2023, sem modificações sobre estas demonstrações financeiras.

#### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 26 de março de 2024.

Robson Santa Izabel  
Contador CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S  
CRC 2SP-043.111/O-9

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balanco Patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Ativo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>% do PL</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>% do PL</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>3.338</b>	<b>2,15</b>	<b>5.610</b>	<b>3,73</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>	<b>2.178</b>	<b>1,40</b>	<b>4.527</b>	<b>3,01</b>
Banco conta corrente	6	-	12	0,01
Operações compromissadas	2.172	1,40	4.515	3,00
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>1.160</b>	<b>0,75</b>	<b>1.083</b>	<b>0,72</b>
<b>Aluguel a receber</b>	<b>1.160</b>	<b>0,75</b>	<b>1.083</b>	<b>0,72</b>
<b>Ativo não circulante</b>	<b>152.888</b>	<b>98,32</b>	<b>149.763</b>	<b>99,47</b>
<b>Investimentos</b>	<b>152.888</b>	<b>98,32</b>	<b>149.763</b>	<b>99,47</b>
Propriedades para investimentos (Nota 5.b)	138.016	88,76	134.781	89,52
Ações de companhia de capital fechado (Nota 5.a)	14.872	9,56	14.982	9,95
<b>Total do ativo</b>	<b>156.226</b>	<b>100,47</b>	<b>155.373</b>	<b>103,20</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo circulante</b>	<b>731</b>	<b>0,47</b>	<b>4.804</b>	<b>3,20</b>
<b>Valores a pagar</b>				
Cotas a emitir	-	-	3.946	2,62
Taxa de performance a pagar (Nota 10.b)	405	0,26	250	0,17
Dividendos a distribuir	131	0,08	401	0,27
Taxa de Gestão a Pagar (Nota 10.a)	119	0,08	135	0,09
Imposto de renda	39	0,02	-	-
Taxa de Administração a pagar (Nota 10.a)	29	0,02	32	0,02
Taxa de Escrituração a pagar (Nota 10.a)	9	0,01	8	0,01
Auditoria a pagar	-	-	26	0,02
Tributos a pagar	-	-	6	-
<b>Total do passivo</b>	<b>731</b>	<b>0,47</b>	<b>4.804</b>	<b>3,20</b>
<b>Patrimônio líquido (Nota 9)</b>	<b>155.495</b>	<b>100,00</b>	<b>150.569</b>	<b>100,00</b>
Capital social	111.605	71,77	107.046	71,09
(-) Gastos com emissão de cotas	(1.579)	(1,02)	(1.572)	(1,04)
Lucros acumulados	45.469	29,24	45.095	29,95
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>156.227</b>	<b>100,47</b>	<b>155.373</b>	<b>103,20</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



## SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado do exercício	Notas	31.12.2023	31.12.2022
<b>Propriedades para investimentos</b>		<b>17.321</b>	<b>14.101</b>
Ajuste a valor justo dos imóveis	5.b	2.768	1.159
Receita de Aluguel	5.c	14.554	13.209
Despesas com manutenção e conservação		(1)	(15)
Despesas com IPTU		-	(252)
<b>Resultado com investidas</b>		<b>105</b>	<b>(2.733)</b>
Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações	5.a	(2.495)	(5.143)
Receita com Dividendos		2.600	2.410
<b>Resultado com Ativos de natureza não imobiliária</b>	4	<b>244</b>	<b>209</b>
Resultado com operações compromissadas		244	142
Resultado com títulos públicos		-	67
<b>Outras Despesas</b>		<b>(3.352)</b>	<b>(2.731)</b>
Outras Despesas operacionais	10.c	(679)	(139)
Despesa com taxa de Gestão	10.a	(1.483)	(1.538)
Despesa com taxa de Performance	10.b	(675)	(534)
Despesas com taxa de Administração	10.a	(459)	(445)
Despesa com Consultoria Jurídica	10.c	(35)	(11)
Taxa fiscalização CVM	10.c	(21)	(20)
Despesa com Auditoria	10.c	-	(43)
<b>Resultado líquido dos exercícios</b>		<b>14.317</b>	<b>8.846</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Custos de emissão</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>107.046</b>	<b>(1.572)</b>	<b>48.923</b>	<b>154.397</b>
Resultado líquido do exercício	-	-	8.846	8.846
Dividendos distribuídos	-	-	(12.674)	(12.674)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>107.046</b>	<b>(1.572)</b>	<b>45.095</b>	<b>150.569</b>
Integralização de cotas no exercício (Nota 11.a)	4.559	-	-	4.559
Gastos na emissão de cotas	-	(7)	-	(7)
Resultado líquido do exercício	-	-	14.317	14.317
Dividendos distribuídos	-	-	(13.943)	(13.943)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>111.605</b>	<b>(1.579)</b>	<b>45.469</b>	<b>155.495</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Resultado líquido dos exercícios	14.317	8.846
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>		
Resultado de Ajuste a Valor Justo de propriedade para investimento	(2.768)	(1.159)
Resultado de Ajuste a Valor Justo de Ações	2.495	5.143
<b>Variação de ativos</b>		
Aluguel a receber	(77)	(438)
Títulos de Renda Fixa	-	503
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de Administração a pagar	(4)	(5)
Taxa de Gestão a Pagar	(16)	(18)
Taxa de Escrituração a pagar	1	4
Taxa de performance a pagar	155	(111)
Auditoria a pagar	(26)	(20)
Tributos a pagar	39	4
Outros passivos	(6)	-
<b>Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u><b>14.111</b></u>	<u><b>12.749</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aportes de capital	(2.385)	(2.725)
Gastos com propriedades para investimento	(467)	(572)
<b>Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<u><b>(2.852)</b></u>	<u><b>(3.297)</b></u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Cotas integralizadas	4.559	-
Cotas a emitir	(3.946)	3.946
Dividendos distribuídos	(14.213)	(12.729)
Gastos com emissão de cotas	(7)	-
<b>Caixa Líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<u><b>(13.607)</b></u>	<u><b>(8.783)</b></u>
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>(2.348)</b></u>	<u><b>669</b></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.527	3.858
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.178	4.527
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>(2.349)</b></u>	<u><b>669</b></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 1. Contexto operacional

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

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

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

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

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora para divulgação em 26 de março de 2024.

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

#### a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

#### c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

##### Títulos e valores mobiliários

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

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

##### Títulos e valores mobiliários de renda fixa

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

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

#### d) Ativos de natureza imobiliária

##### Propriedade para investimento

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

# Seqúia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### Receita de aluguéis

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

### Ações de companhia de capital fechado

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

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

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

### 3.1. Normas emitidas, mas não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

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

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Disponibilidades (1)	6	12
Aplicações Financeiras (2)	2.172	4.515
<b>Total</b>	<b>2.178</b>	<b>4.527</b>

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R\$ 244 (R\$ 209 em 2022).

### 5. Ativos de natureza imobiliária

#### a) Ações de cias fechadas

Os investimentos em companhias de capital fechado”, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão conforme quadro a seguir:

Ações de companhias de capital fechado	<u>31.12.2022</u>	<u>Aporte s</u>	<u>Ajuste a valor Justo</u>	<u>31.12.2023</u>
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	14.982	2.385	(2.495)	14.872
<b>TOTAL</b>	<b>14.982</b>	<b>2.385</b>	<b>(2.495)</b>	<b>14.872</b>

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

#### (i) Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

# Seqúoia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 202 foi aprovado o aumento de capital da companhia, por meio de assembleias gerais de acionistas, conforme demonstrado a seguir:

<b>Data do aporte</b>	<b>Valores aportados</b>
02/01/2023	350
28/04/2023	675
03/07/2023	701
27/12/2023	650
<b>Total</b>	<b>2.385</b>

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo das ações da Carnegie 25 é de R\$ 14.872 (R\$ 14.982 em 2022).

### a.i) Ajuste a valor justo da investida

Em 31 de dezembro de 2023, a mensuração do valor justo da companhia investida SPE Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi elaborada pela Binswanger Brazil com data base de novembro de 2023.

Para avaliação da SPE, serão consideradas as contas ativo circulante, passivo circulante e passivo não-circulante, demonstradas no balancete de novembro de 2023, bem como o valor justo do ativo imobiliário apresentado no laudo de avaliação do qual a SPE Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. é única possuidora. Deste modo, com relação ao ativo imobiliário, por se tratar de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 16.652.195 ações ordinárias da Carnegie 25, correspondentes a 50% do seu capital social, avaliados ao valor justo de R\$ 14.872.



# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### b) Propriedades para Investimento

Os imóveis registrados na categoria de “propriedades para Investimento”, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão conforme quadro abaixo.

Imóveis		<u>Valor Contábil em 31.12.2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Ajuste a Valor Justo</u>	<u>Valor Contábil em 31.12.2023</u>
Loja Habitarte	(i)	24.178	-	1.459	25.637
Galpão Jandira	(ii)	38.927	23	2067	41.017
Imóvel Madureira	(iii)	43.161	13	(434)	42.740
Galpão Magna SAP	(iv)	28.515	431	(324)	28.622
<b>TOTAL</b>		<b>134.781</b>	<b>467</b>	<b>2.768</b>	<b>138.016</b>

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

#### (ii) Loja Habitarte

Em 24 de fevereiro de 2021 o Fundo conclui a aquisição de 100% do imóvel Loja Habitarte, localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo - SP. Trata-se de um imóvel comercial locado para a rede de supermercados St. Marché com contrato até agosto/2028. O imóvel possui 3.416m<sup>2</sup> de área locável e foi adquirido por R\$ 17.500 (R\$ 18.100 com custos transacionais). Para a aquisição, o Fundo utilizou recursos oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão, encerrada em 17 de fevereiro de 2021.

#### (iii) Galpão Jandira

Trata-se de um galpão logístico, com área privativa de 10.329,17 m<sup>2</sup>, localizado no loteamento denominado Polo Industrial Jandira, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, na rua José Albino Pereira, s/n com a Rua Orlando Mota nº 342, Polo Industrial Jandira II, objeto da matrícula nº 144.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri em São Paulo.

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### (iv) Imóvel Madureira

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

### (v) Galpão Magna SAP

Trata-se de um galpão comercial com área privativa de 11.817,63 m<sup>2</sup> localizado na Rua Gleba, nº 50, Santo Antônio da Patrulha no Rio Grande do Sul.

### b.i) Método de determinação do valor Justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Binswanger Brazil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base em novembro de 2023.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo apurou um resultado de ajuste a valor justo de propriedade para investimento de R\$ 2.768 (R\$ 1.159 em 2022).

### c) Aluguéis a Receber

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessas propriedades o montante de R\$ 14.554 (13.209 em 2022).

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não operou com instrumentos Financeiros Derivativos.

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

#### a) Tipos de risco

##### **Mercado**

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

##### **Crédito**

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

##### **Liquidez**

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

##### **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários**

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

##### **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

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

# Seqúia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

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

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

### Riscos ambientais

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

### b) Controles relacionados aos riscos

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

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

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

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 8. Custódia e tesouraria

#### a) Prestadores de serviços ao Fundo

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

### 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está representado por 1.665.695,36 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 90,3512 perfazendo o montante total de R\$ 155.495

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 1.608.552,27 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 93,3049 perfazendo o montante total de R\$ 150.569.

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

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota (%)</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
Findo em 31.12.2023	7,70%	150.084
Findo em 31.12.2022	5,86%	154.404

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

# Seqúia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 10. Encargos do Fundo

#### a) Taxa de administração e gestão

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

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

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

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 0,5 por hora de trabalho de cada profissional dedicado a tais atividades.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2, acrescida dos valores unitários por cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente.

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

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

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

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 459 e R\$ 1.483, respectivamente.

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

### **b) Taxa de Performance**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 675 (R\$ 534 em 2022).

### **c) Demais encargos**

Os encargos debitados ao Fundo e seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 150.084 em 2023 (R\$ 154.404 em 2022) do Fundo foram:

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023:

<b>Despesas administrativas</b>	<b>R\$ Mil</b>	<b>%PL Médio</b>
Despesa com taxa de Gestão	(1483)	0,99%
Despesa com taxa de Performance	(675)	0,45%
Despesas com taxa de Administração]	(459)	0,31%
Despesa com Consultoria Jurídica	(35)	0,02%
Taxa fiscalização CVM	(21)	0,01%
<b>Total</b>	<b>(3.352)</b>	<b>1,78%</b>

Em 31 de dezembro de 2022:

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

## 11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

### a) Emissões e integralizações de cotas

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

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

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

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



# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram emitidas 57.143,08 novas cotas no montante de R\$ 4.559.

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

### **b) Amortizações e resgates de cotas**

Não é permitido o resgate das Cotas.

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

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

Não houve amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

### **c) Negociação de cotas**

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

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

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

<b>Mês</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Janeiro	61,48	74,78
Fevereiro	60,22	70,00
Março	59,48	68,53
Abril	59,99	66,85
Maio	61,44	63,40
Junho	62,39	9,38
Julho	37,29	65,00
Agosto	65,85	66,80
Setembro	60,96	66,70
Outubro	58,70	67,00
Novembro	57,85	62,50
Dezembro	59,05	62,21

# Seqúoia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 12. Legislação tributária

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CNPJ: 09.517.273/0001-82

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

---

#### **13. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 10, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

##### **a) Depósitos bancários**

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente é de R\$ 6 (R\$ 12 em 2022).

#### **14. Política de distribuição de resultados**

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

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

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

	Financeiro	
	2023	2022
<b>Ativos representados por investimentos:</b>		
(+) Receita de aluguel de propriedade para investimento	13.465	12.771
(+) Dividendos recebidos de SPE	2.600	2.410
(-) Outras despesas de Propriedades para Investimento	-	(267)
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários</b>	<b>16.064</b>	<b>14.914</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	221	-
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	23	169
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>244</b>	<b>169</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
Despesa de taxa de administração e gestão	(1.858)	(1.932)
Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(17)	(11)
Despesa com taxa de performance	(520)	-
Despesa com consultoria Jurídica	(12)	(11)
Despesa com auditoria	-	(61)
Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(69)	(101)
Outras despesas/Receitas	(157)	(162)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(2.633)</b>	<b>(2.277)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>13.675</b>	<b>12.806</b>
Rendimentos pagos	11.639	12.273
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente	2.304	401
Total distribuído	<b>13.943</b>	<b>12.674</b>
<b>% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa</b>	<b>101,96%</b>	<b>99%</b>

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

### 15. Política de divulgação de informações

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

### 16. Demandas judiciais

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

### 17. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

### 18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

### 19. Outros Assuntos

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

# Sequóia III Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários (“FII”), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

## 20. Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

## 21. Diretor e Contador

**Eric Hayashida**

Diretor

**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**

Contador CRC RJ – 124459/O

\* \* \*