



S E Q U O I A P R O P E R T I E S

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial

Outubro de 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 19 de novembro às 9h no canal da Sequóia no YouTube [\(link\)](#)



ATIVOS

Extensão do contrato de locação do imóvel de Santo Antônio da Patrulha com a Magna, até **31-dez-2029**



DIVIDENDOS

No dia **14/novembro/2024** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagou **R\$970.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,5823 por cota** – para detentores de cotas no dia 07/novembro/2024

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

O cenário político-econômico mundial seguiu movimentado com destaque para o resultado das eleições Norte Americanas, tendo o Trump eleito com a maior votação popular de um candidato republicano em 20 anos. Nos EUA, o Fed cortou a taxa de juros em 25 bps, para a faixa de 4,50% e 4,75%. Em um comunicado, o colegiado expressou que os riscos para atingir as metas de inflação e emprego estão próximos do equilíbrio. Segundo os membros do conselho, os indicadores recentes sugerem que a atividade econômica manteve sua expansão em um ritmo sólido. O Fomc também indicou que “o Comitê estará preparado para ajustar a postura da política monetária conforme apropriado se surgirem riscos que possam impedir a consecução dos objetivos”.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu cortou a taxa de juros em 25 bps, saindo de 3,50% para 3,25% no mês de outubro. Em comunicado o Conselho do BCE indicou estar determinado em assegurar o retorno da inflação à meta de 2,0%a.a. no médio prazo. Além disso, as taxas de juros serão mantidas em níveis restritivos pelo período necessário, com avaliação dos dados econômicos a cada reunião, sem o compromisso prévio com uma trajetória específica.

Na China, os dados mistos da economia sugerem que a decisão do governo de anunciar novos estímulos durante a reunião do Politburo foi acertada. Por um lado, o PIB e os principais indicadores de atividade econômica surpreenderam positivamente o mercado, sugerindo sinais de recuperação. Além disso, os números de inflação do mercado imobiliário confirmaram que a economia necessitava de maiores estímulos, atendidos pelos anúncios realizados no final de setembro. Por outro lado, a poupança das famílias permanece próxima do nível mais elevado da série histórica, enquanto a razão entre novos empréstimos e depósitos está no nível mais baixo da série histórica.

No Brasil, o Copom elevou a taxa básica de juros em 50 bps, saindo de 10,75% para 11,25% a.a. Apesar da intensificação da alta de juros de 25 para 50 bps, o comunicado não sofreu alterações significativas em relação a setembro. O comitê enfatizou a desancoragem fiscal, ressaltando que “a percepção dos agentes econômicos sobre o cenário fiscal tem afetado, de forma relevante, os preços de ativos e as expectativas dos agentes, especialmente o prêmio de risco e a taxa de câmbio” e cobrou uma ação por parte do governo. Ademais, o BCB verificou que os indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho permanecem dinâmicos, mantendo o hiato aberto e em campo positivo, o que caracteriza a dinâmica econômica como inflacionária.

O IPCA de outubro, divulgado pelo IBGE, avançou 0,54%, acumulando alta de 4,76% nos últimos doze meses. Segundo o IBGE, o resultado pode ser explicado pelas altas no grupo habitação (+1,49%), energia elétrica (+4,74%) e alimentação e bebidas (+1,06%). O IGP-M registrou alta de 1,52% sem outubro, acumulando alta de 5,59% nos últimos 12 meses, e o INCC registrou alta de 0,68%, justificado pelo avanço do grupo de serviços e mão de obra. O Ibovespa fechou aos 129,7 mil pontos, com recuo de 1,60% se comparado a setembro, e o IFIX encerrou o mês aos 3.205 pontos, com recuo de 3,06% no mês.

Fato Relevante referente à extensão do contrato de locação do imóvel Magna SAP

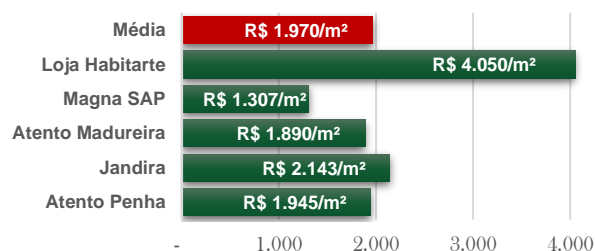
No mês de novembro, concluímos a negociação de extensão do prazo contratual do imóvel em Santo Antônio da Patrulha, locado para a Magna, com novo prazo de vigência até **dezembro/2029**, tendo o contrato se mantido como **atípico**. Em conjunto à extensão,

houve redução imediata de 6% no valor do aluguel, uma nova redução de 6% a partir de 1-nov-26 e nova redução de 6% a partir de 1-nov-28. A base contratual continua sendo corrigida pelo IPCA. Esta extensão é amplamente benéfica para ambas as partes. A Magna assegura sua permanência em um imóvel estratégico para sua operação enquanto o Fundo garante a permanência de um locatário de alta qualidade por mais 62 meses. O valor presente incremental desta extensão é altamente positivo para o Sequóia III.

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O preço da cota de mercado do SEQR11 fechou o mês aos R\$ 49,93, com desvalorização de 2,42%, se comparado ao mês anterior. O Fundo segue com desconto de aproximadamente 46% em relação ao patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$83 milhões e, na essência, o investidor que adquire uma cota do Sequóia III ao preço de mercado está comprando uma fração do portfólio por R\$ 1.970/m² em média (gráfico 1). Dada a qualidade dos imóveis e a estabilidade da renda gerada e distribuída, consideramos a profundidade deste desconto injustificável por fundamentos imobiliários. No gráfico, demonstramos como o valor de mercado (resultado do preço de negociação da cota na B3) reflete no valor de cada um de nossos imóveis. Ao comprar uma cota do SEQR11 na B3 ao preço atual, na essência, se está adquirindo uma fração de cada um dos imóveis aos preços indicados no gráfico e não é possível construir imóveis semelhantes a nenhum dos cinco ativos a preços próximos a estes.

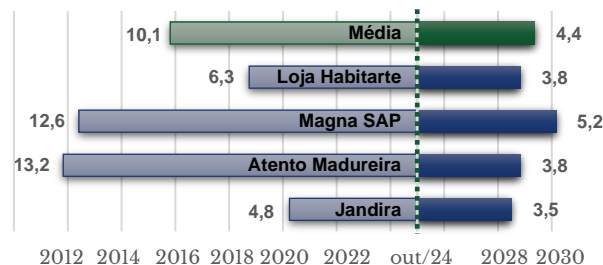
Gráfico 1: Valor de Mercado / m² por imóvel



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, sem qualquer evento de inadimplência. Como gestores do Fundo, mantivemos a integridade de todos os imóveis, recebemos pontualmente os aluguéis, fiscalizamos o cumprimento das obrigações contratuais e perseguimos alternativas para otimizar o patrimônio dos nossos cotistas.

O tempo de permanência nos nossos imóveis nos reforça que os ativos são importantes estrategicamente para os locatários na geração de receita de suas operações. Isso nos traz convicção da previsibilidade e estabilidade da renda projetada para os próximos anos. Após renovação, o prazo médio ponderado de vencimento dos contratos de locação passou de 3 anos para 4,4 anos e, na média estão ocupando os imóveis há mais de 10 anos (gráfico 2).

Gráfico 2: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis



Destacamos que, 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 e estarmos vislumbrando taxas de juros elevadas por mais tempo, a gestão efetiva do Fundo gerou receita consistente, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados e em procedimento ainda pouco difundido no mercado de FIIs, divulgamos há anos *guidance* com previsões de distribuição de dividendos. Já divulgamos sete desde o IPO do Fundo em fev/21, os quais sempre foram cumpridos ou superados – já são **45 meses seguidos de distribuição dentro ou acima do *guidance***. Em 2024 já distribuímos mais de R\$ 9,9 milhões e desde o IPO foram distribuídos R\$ 47,9 milhões.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de novembro, distribuímos R\$970.000 em dividendos (referentes ao resultado de outubro) – o equivalente a R\$0,5823 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 07 de novembro de 2024, dentro do intervalo de R\$0,57 a R\$0,62 que nos comprometemos a distribuir a partir de junho/2024 (competência) até dezembro/2024. Desde que divulgamos o primeiro *guidance* de distribuição de rendimentos em fevereiro de 2021, cumprimos ou superamos nossa projeção em todos os meses. Os dividendos anunciados para pagamento em setembro representam um *yield* anualizado de 14,93%, com base no preço da cota no último dia do mês de outubro. O *guidance* vigente prevê distribuições de dividendos dentro do intervalo de R\$0,57 a R\$0,62 entre junho/2024 e dezembro/2024.

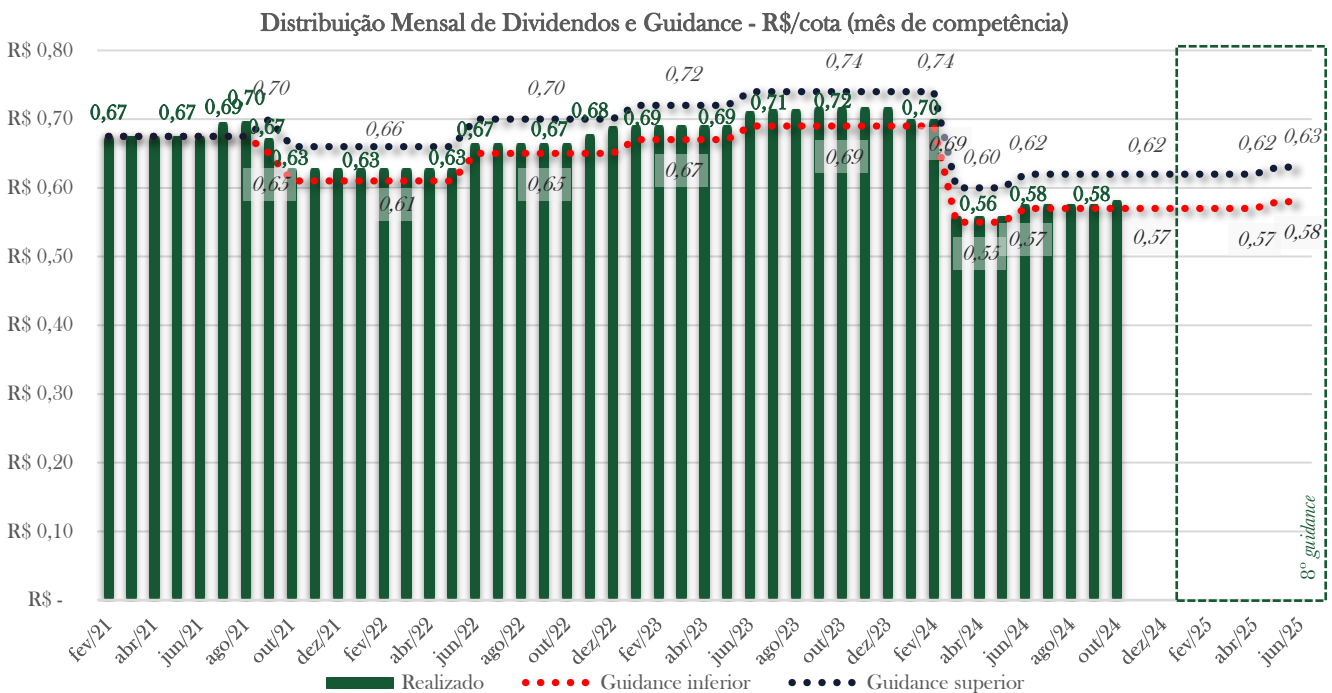
No presente Relatório Gerencial estamos trazendo a **atualização do nosso guidance** com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2025, conforme apresentado no abaixo:

Fase 1 – janeiro/2025 a maio/2025, distribuição de R\$0,57 a R\$0,62 por cota.

Fase 2 – a partir de junho/2025, distribuição de R\$0,58 a R\$0,63 por cota.

Esta previsão não considera que o imóvel da Penha seja alugado no período e vale lembrar que este é o menor imóvel do fundo, representando cerca de 15% do portfólio. Estamos trabalhando intensamente em busca de novo locatário, em três frentes: (i) outra companhia no mesmo segmento de CRM, aproveitando a vocação do imóvel; (ii) mudança de uso, especialmente nos segmentos de educação e saúde, dada a escassez de imóveis com estas características na região; e (iii) uso misto, fracionando o imóvel para mais de um tipo de uso, aumentando o leque para possíveis locatários que não necessariamente precisem da área completa. Informaremos quando houver novidades nesse sentido.

O gráfico a seguir mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação ao *guidance* e a expectativa para os próximos meses.



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

Call mensal de resultados – Sequóia 10 minutos

Com o propósito de garantir transparência, governança e manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, promovemos todos os meses um encontro online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. A live referente ao mês de outubro de 2024 ocorrerá no dia 19 de novembro de 2024, às 9am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos que os *calls* mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

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

Atenciosamente,

Sequóia Properties

FALE COM O RI

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

(11) 3077-2860

RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

Gestor:

Sequóia Fundos de Investimento Ltda.

Administrador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Auditor:

RSM Brasil

CNPJ:

09.517.273/0001-82

Ticker:

SEQR11

Código ISIN:

BRSEQRCTF002

Início na B3:

Fevereiro / 2021

Exercício Social:

31/dez

Número de Cotas:

1.665.695

Público-Alvo

Investidores em geral

Liquidez e Prazo

Condomínio fechado, prazo indeterminado

Taxa de Gestão e Administração

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance

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

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 154.103.734

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 92,52

R\$ 0,5823

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 07 de novembro de 2024

14,93%*Dividend Yield ²***R\$ 49,93**Valor de mercado das cotas do Fundo ¹**5.165**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

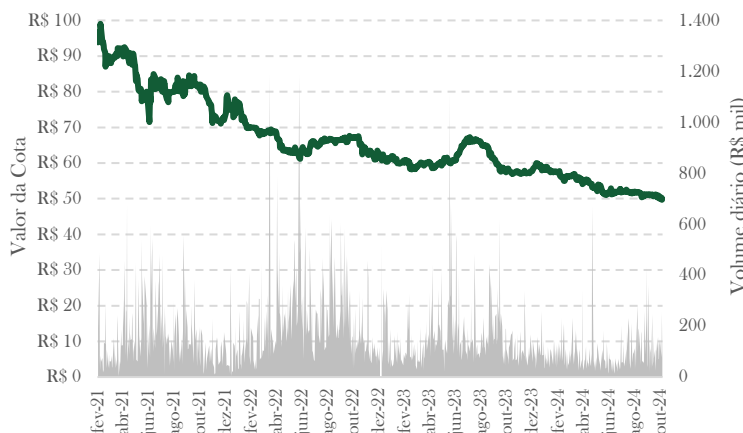
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

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

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

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

PERFORMANCE DA COTA

(1) NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS. (2) DIVIDEND YIELD EQUIVALE AO VALOR DOS DIVIDENDOS POR COTA DIVIDIDO PELO VALOR DA COTA NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

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

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

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.144	1.181	1.171	1.157	1.170	1.177	14.889
Receitas Financeiras	10	12	14	14	14	17	136
Receitas Totais	1.154	1.193	1.185	1.171	1.184	1.194	15.025
Taxa de Gestão e Administração	(168)	(160)	(151)	(174)	(167)	(128)	(1.860)
Despesas Operacionais	(34)	(15)	(16)	(36)	(15)	(15)	(133)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	(305)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(203)	(175)	(167)	(210)	(182)	(143)	(2.297)
Resultado do Período	951	1.018	1.018	961	1.003	1.051	12.727
Dividendos							
Dividendo Distribuído	930	960	960	960	960	970	12.322
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,558	0,576	0,576	0,576	0,576	0,582	7,398
Dividendo Distribuído / Resultado - %	97,8%	94,3%	94,3%	99,9%	95,7%	92,3%	96,8%
Rentabilidade - %¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,60%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,63%	0,67%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,03%	1,12%	1,11%	1,11%	1,13%	1,17%	1,13%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,50%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,82%	8,34%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	13,15%	14,25%	14,13%	14,16%	14,39%	14,93%	14,44%

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).

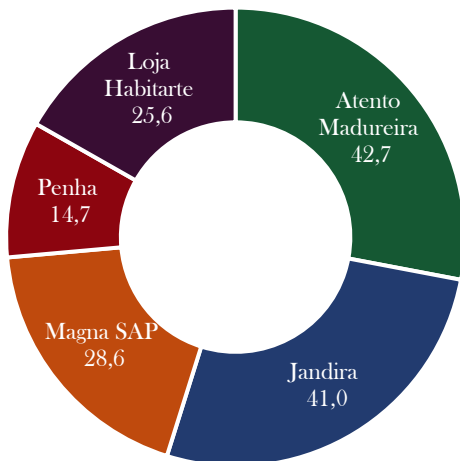
PORTFÓLIO DO FUNDO

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%	-	Rio de Janeiro, RJ	Comercial Urbano	-
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\$m):



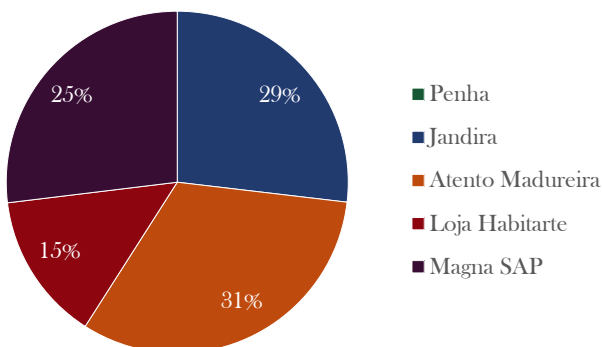
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 90,4% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,7 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

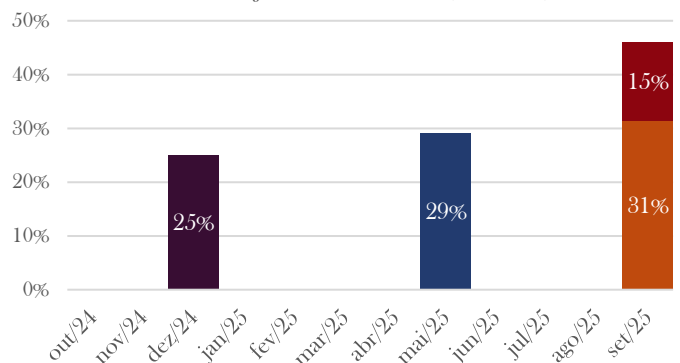
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023

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

Receita por ativo imobiliário (%)

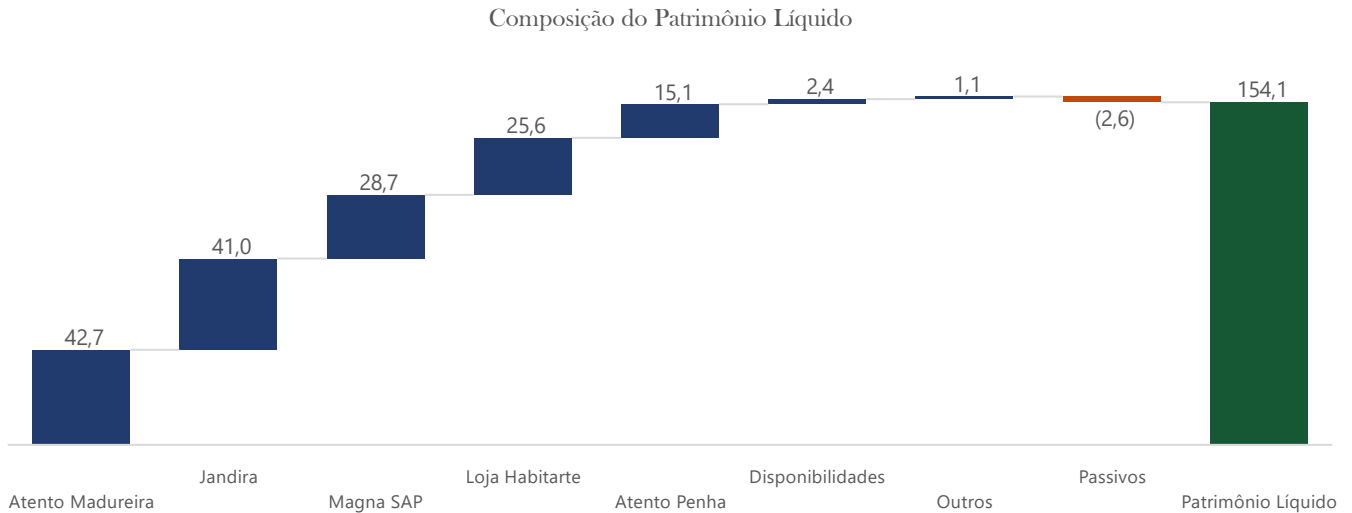


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



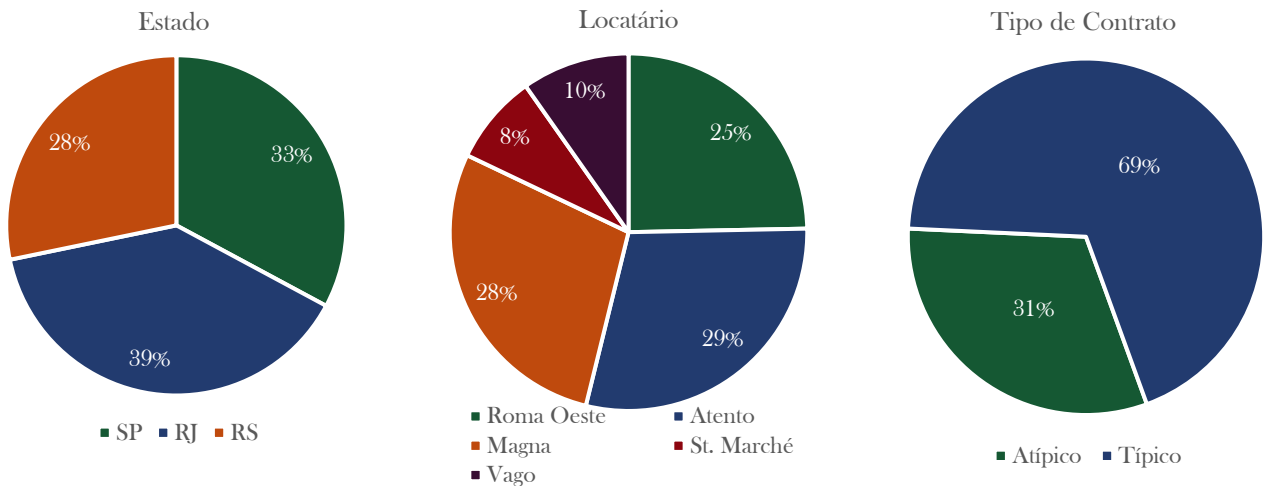
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

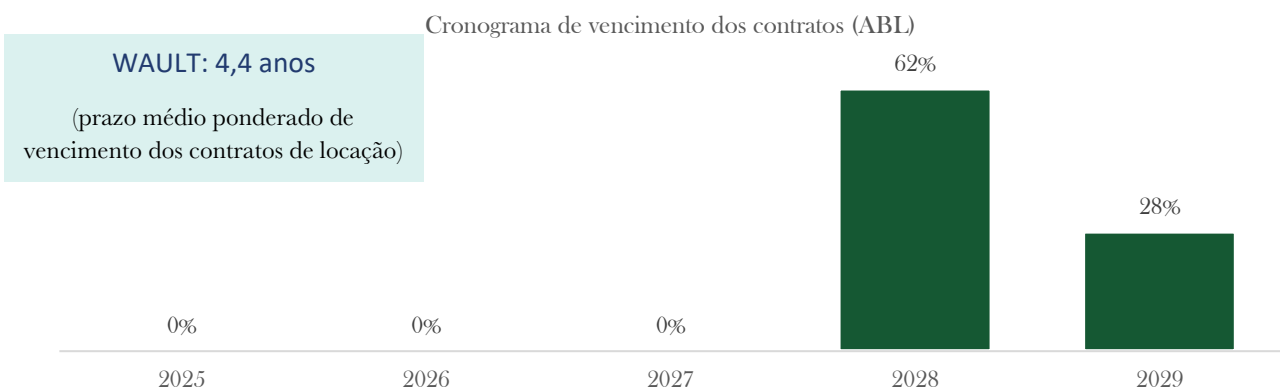


Fonte: Vórtx

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



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



MAPA DOS ATIVOS



	Imóvel	Locatário	Localização	ABL (m ²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação ²
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 171 mil ¹	Ago-28	R\$ 25,6 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 339 mil	Mai-28	R\$ 41,0 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 366 mil	Ago-28	R\$ 42,7 mm
4	Penha	-	Rio de Janeiro, RJ	4.083	0%	-	-	R\$ 14,7 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 291 mil	Dez-29	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

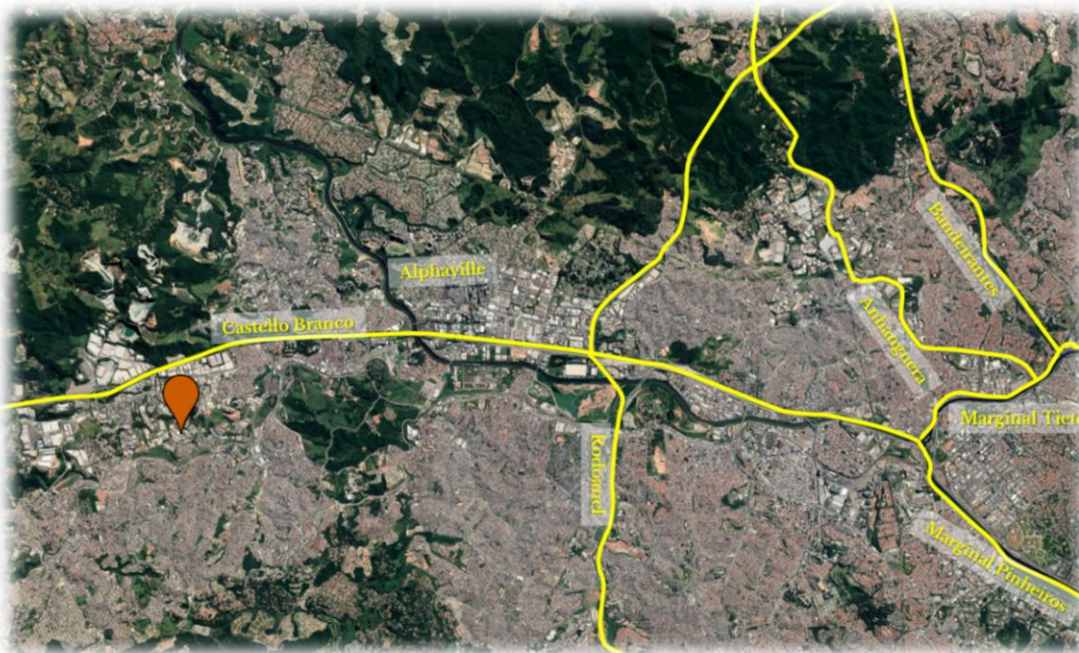
Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição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

Jandira

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$41,0 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$41,0 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$339 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$339 mil
Performance	Garantia	Depósito bancário
	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 ²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m ²
	Tipo do imóvel	Loja
% da ABL do Fundo	8%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$25,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$25,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$171 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$171 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
	Sector do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m ²
	Tipo do imóvel	Contact Center
% da ABL do Fundo		29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$42,7 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$42,7 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$366 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$366 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, companhia no segmento de CRM, no modelo *Built-to-Suit*. O imóvel ficou vago a partir de março de 2024 e a gestão está trabalhando ativamente em três frentes: (i) outra companhia no mesmo segmento de CRM, aproveitando a vocação do imóvel; (ii) mudança de uso, especialmente nos segmentos de educação e saúde, dada a escassez de imóveis com estas características na região; e (iii) uso misto, fracionando o imóvel para mais de um tipo de uso, aumentando o leque para possíveis locatários que não necessariamente precisem da área inteira.

Dados do Empreendimento	Locatário	Vago
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Setor do locatário	-
	ABL	8.166 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m ²
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano
	% da ABL do Fundo	10%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$29,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$14,7 mm
Contrato de Locação	Locatário	-
	Tipo do contrato atual	-
	Vencimento	-
	Revisional	-
	Índice de reajuste	-
	Aluguel atual	-
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	-
Garantia	-	
Performance	Ocupação	0%
	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



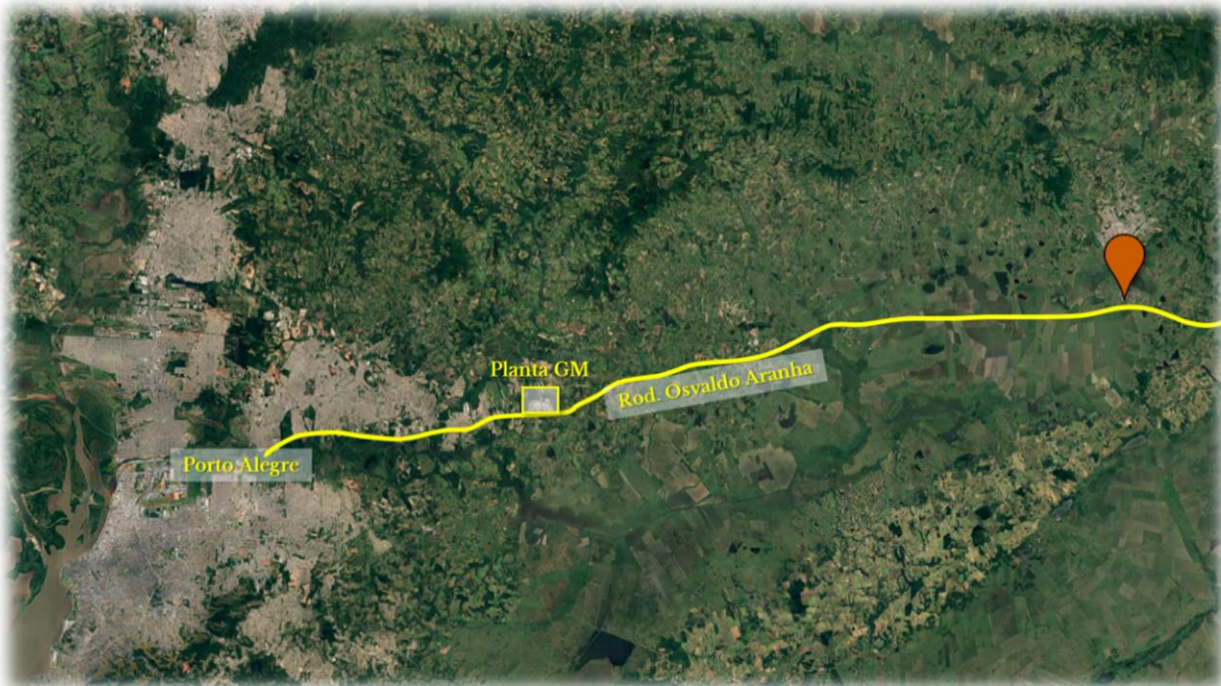
5. MAGNA SAP

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Setor do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m ²
	Tipo do imóvel	Galpão
% da ABL do Fundo	28%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$28,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$28,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/29
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$291 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$291 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

Valor de Mercado das Cotas | Valor de mercado extraído da plataforma Clear Trader

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

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

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

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

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