

# SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 09.517.273/0001-82  
Código de Negociação na B3: SEQR11  
18 de novembro de 2024

## FATO RELEVANTE

### SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII CELEBRA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA/RS COM A MAGNA ATÉ 31/12/2029

O SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob n.º 09.517.273/0001-82 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, e por sua gestora, SEQUOIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA., inscrito no CNPJ sob n.º 17.839.430/0001-02, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 758 – 10º andar CEP 04542-000, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 13.142, informa aos cotistas e ao mercado em geral que:

O Fundo concluiu a celebração de prorrogação do contrato de locação com a Cosma do Brasil Produtos e Serviços Automotivos LTDA. ("Magna"), do imóvel localizado em Santo Antônio da Patrulha, RS – que representa 28% da ABL do Fundo. Trata-se de um imóvel industrial com 11.818m<sup>2</sup> de área locável e está avaliado em R\$ 28,6 milhões (baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2023). A companhia canadense Magna, uma das maiores empresas de autopeças do mundo, é locatária do imóvel desde abril de 2011. O prazo atual do contrato que venceria em 31 de dezembro de 2025 foi prorrogado por mais quatro anos, passando a vigorar até 31 de dezembro de 2029, mantendo-se o caráter atípico da locação nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

Os aluguéis continuarão a ser corrigidos anualmente de acordo com a variação do IPCA e, dentro da negociação para a prorrogação do contrato atípico, pactuou-se a realização de investimentos no imóvel custeados por descontos no valor da locação, como parte da estratégia comercial, negociada pela gestora do Fundo, que será aplicado de forma escalonada conforme abaixo:

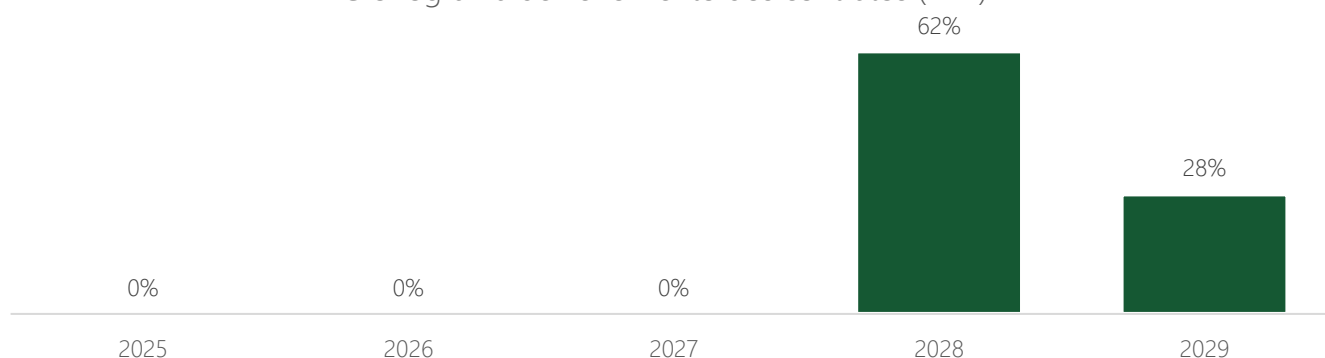
- a) 6% (seis por cento) de redução aplicado sobre o valor do aluguel, a partir da assinatura do presente aditamento, sendo que o valor do aluguel passará de R\$309.199,38 (trezentos e nove mil, cento e noventa e nove reais e trinta e oito centavos) para R\$290.647,42 (duzentos e noventa mil, seiscentos e quarente e sete reais e quarenta e dois centavos);
- b) 6% (seis por cento) de redução sobre o valor do aluguel então vigente reajustado pelo IPCA, quando de sua aplicação, a partir de 1 de novembro de 2026;
- c) 6% (seis por cento) de redução sobre o valor do aluguel então vigente reajustado pelo IPCA, quando de sua aplicação, a partir de 1 de novembro de 2028.

Esta extensão é amplamente benéfica para ambas as partes. A Magna assegura sua permanência em um imóvel estratégico para sua operação no Brasil enquanto o Fundo garante a permanência de um locatário de alta qualidade por mais 62 meses em seu imóvel. O valor presente incremental desta extensão é altamente positivo para o Fundo.

Esta prorrogação, incluindo os descontos concedidos, não altera o *guidance* com a previsão de distribuição de rendimentos já divulgada pela gestora.

Com a celebração deste contrato, a média ponderada dos vencimentos dos contratos de locação do Fundo ("WAULT") passa a 4,4 anos, com 62% de vencimentos em 2028 e 28% em 2029. Abaixo o cronograma de vencimento dos contratos por ano (pela ABL):

Cronograma de vencimento dos contratos (ABL)



O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto à evolução do portfólio, bem como quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

A Sequoia permanece à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais, através do telefone (11) 3077-2860 e do e-mail [ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br).

Atenciosamente,

São Paulo, 20 de dezembro de 2024