

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

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial
Dezembro de 2022

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

Avaliação anual dos imóveis do Fundo, para marcação dos ativos a mercado, realizada pela Binswanger Brasil



ATIVOS

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



DIVIDENDOS

No dia **13/jan/2023** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagará **R\$1.090.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,6776 por cota** – para detentores de cotas no dia 06/jan/2023

CARTA DO GESTOR

Prezados Investidores,

Chegamos ao final do ano de 2022 e gostaríamos, antes de tudo, agradecer o apoio dos senhores cotistas do Sequóia III Renda Imobiliária (“Sequoia III”, “SEQR11” ou “Fundo”). Foi um ano muito conturbado, onde as expectativas da comunidade financeira foram sendo alteradas de maneira muito intensa. Iniciamos o ano com expectativa de queda do PIB próxima a 1% e encerramos com crescimento superior a 3%, esperava-se inflação próxima a 10% e encerramos com cerca de 5,5% e o desemprego chegou próximo a 8%, contra o consenso das previsões de mercado que eram bem mais negativas. Vivemos um quadro político recheado de incertezas e polaridades, eleições gerais e mudança profunda no comando político do País.

Tivemos um cenário internacional muito complexo com guerras, incertezas de capacidade de manutenção das cadeias de suprimentos, alimentos e bens de consumo. O ano de 2022 foi marcado por aperto monetário nas principais economias mundiais, com aumento consistente das taxas de juros e impacto muito negativo nos mercados de capitais. No Brasil, o Copom, em sua última reunião de 2022, manteve a taxa básica de juros em 13,75%, ressaltando o balanço de riscos frente a inflação e mantendo o tom atento ao cenário fiscal doméstico. O mês de dezembro foi marcado por pressões na bolsa de valores, com o Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira, caindo -2,45% já o IFIX, índice de referência dos fundos imobiliários negociados na B3, encerrou o mês em estabilidade.

As incertezas e o aumento da taxa de juros afetam de maneira intensa o mercado imobiliário e os Fundos de Investimento Imobiliários não estão imunes, tendo sofrido quedas expressivas no valor de suas cotas, distanciando o valor de mercado de diversos fundos do valor patrimonial dos seus ativos. O SEQR11 sofreu estes efeitos e apresentou variação negativa no ano de -10,54%, mesmo que seu patrimônio tenha se mantido próximo ao valor apurado em dezembro de 2021 (veja comentários no corpo deste relatório quanto à reavaliação anual dos ativos).

Como gestores do SEQR11, nos mantivemos atentos e ativos. Cuidamos do portfólio do Fundo, aplicamos os reajustes contratuais por meio de negociações que mostraram aos locatários os corretos valores dos ativos. Além disso, mantivemos a integridade de todos os imóveis, recebemos em dia todos os aluguéis, fiscalizamos o cumprimento das obrigações contratuais e perseguimos alternativas para otimizar o patrimônio dos nossos cotistas.

Apesar do cenário de incertezas, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados. Em procedimento pouco usual no mercado de FIIs, divulgamos continuamente *guidance* com previsões de distribuição de dividendos. Já divulgamos quatro *guidance* desde o IPO do Fundo, os quais sempre foram cumpridos ou superados. Atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de junho de 2023.

A gestão efetiva dos ativos do Fundo gerou receita consistente. Continuamos sem eventos de inadimplência, 100% dos ativos seguem ocupados e a totalidade dos índices de reajustes aplicáveis aos aluguéis foram repassados. No ano de 2022 foram distribuídos R\$ 12,6 milhões aos cotistas do Fundo e desde o IPO já foram distribuídos R\$ 22,7 milhões.

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

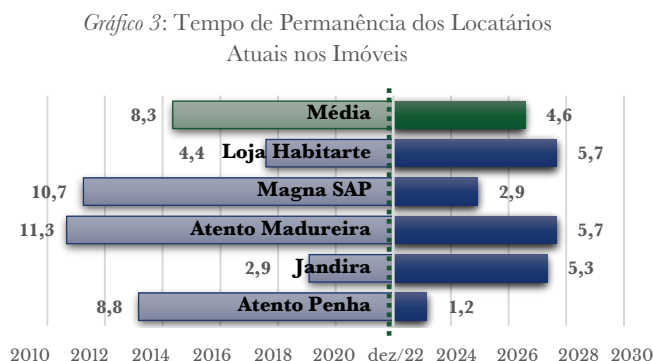
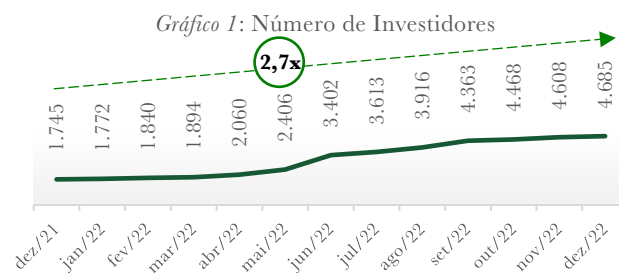
Como consequência destas iniciativas de relação com investidores, tivemos um aumento expressivo no número de cotistas. O Fundo encerrou o ano de 2022 com 4.685 cotistas, 2,7 vezes mais cotistas do que em dezembro de 2021 (gráfico 1) e cerca de 6,6 vezes mais do que no IPO do Fundo, em fevereiro de 2021. Além disso, a liquidez do SEQR11 é sensivelmente maior do que fundos de tamanho semelhante.

O preço de mercado da cota do SEQR11 fechou dezembro a R\$62,21, com queda de -0,5% se comparado ao mês de novembro e desconto de 35,0% em relação ao valor patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de R\$ 100 milhões e o investidor que adquire uma cota do Sequóia III ao preço de mercado está, na essência, comprando uma fração do portfólio do fundo por R\$ 2.330 por m² em média (gráfico 2). Dada a qualidade dos ativos, não enxergamos justificativa estrutural para tamanho desconto.

Conforme mencionamos anteriormente, o Fundo continua com receitas estáveis e nossos locatários permanecem com a mesma qualidade e solidez de sempre em suas operações. O portfólio do SEQR11 reúne características que valorizamos: (i) imóveis de alta qualidade, bem localizados, difíceis de serem replicados e com importância estratégica aos locatários; (ii) 100% de ocupação; (iii) diversificação geográfica, por tipo de imóvel e setor de atuação do locatário; (iv) contratos longos - quase dois terços da nossa ABL com vencimento em 2028; (v) locatários sólidos e com relações longevas com os imóveis, os ocupando já há 8,3 anos, em média, e com contratos para mais 4,6 anos (gráfico 3); (vi) ausência de qualquer evento de inadimplência em todo este período. Todas essas características nos conferem muita convicção da previsibilidade e estabilidade da renda projetada para os próximos anos.

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

Os imóveis foram avaliados individualmente pela estrutura física, estado de conservação, situação dos contratos de locação e expectativa de locação futura. O valor total do portfólio permaneceu praticamente estável no seu total, com variação negativa próxima de 2,0% (laudo de dezembro de 2022 apontou o valor de R\$ 152 milhões ante R\$ 155 milhões em dezembro de 2021). Os imóveis de Jandira e Santo Antônio da Patrulha tiveram valores ligeiramente maiores (de +3,3% e +2,9% respectivamente), a Loja do HabitarTE e o imóvel de Madureira permaneceram praticamente estáveis (de +0,3% e -0,9% respectivamente), e o imóvel da Penha teve seu valor avaliado revisado para baixo de forma mais expressiva (R\$ 17,2 milhões ante R\$ 22 milhões em dezembro de 2021, representando uma redução de 21,7%). Tal redução se deu principalmente por considerar a proximidade do término do contrato de locação atípico em 2024, com expectativa de redução do valor futuro de locação. A tabela ao lado mostra o comparativo entre os laudos de avaliações de 2021 e 2022, com seus respectivos percentuais de variação.



Imóveis	Laudo 2021	Laudo 2022	% Var.
Jandira	R\$ 37,7 mm	R\$ 38,9 mm	+3,3%
Loja HabitarTE	R\$ 24,1 mm	R\$ 24,2 mm	+0,3%
Madureira	R\$ 43,6 mm	R\$ 43,2 mm	-0,9%
Penha ¹	R\$ 22,0 mm	R\$ 17,2 mm	-21,7%
Magna SAP	R\$ 27,7 mm	R\$ 28,5 mm	+2,9%
TOTAL	R\$ 155,0 mm	R\$ 152,0 mm	-2,0%

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

3ª Emissão de Cotas do Fundo Sequóia III

Conforme Fato Relevante do dia 07 de outubro de 2022 e demais esclarecimentos prestados aos senhores investidores, a 3ª emissão de cotas do Sequóia III tem objetivo de captação de até R\$20 milhões, sendo no mínimo R\$4 milhões destinados ao caixa do Fundo e R\$16 milhões condicionados à aquisição de um novo imóvel. A captação no montante mínimo de R\$ 4 milhões foi concluída no mês de dezembro de 2022, com os valores já integralizados no Fundo. A captação do montante adicional de R\$ 16 milhões segue

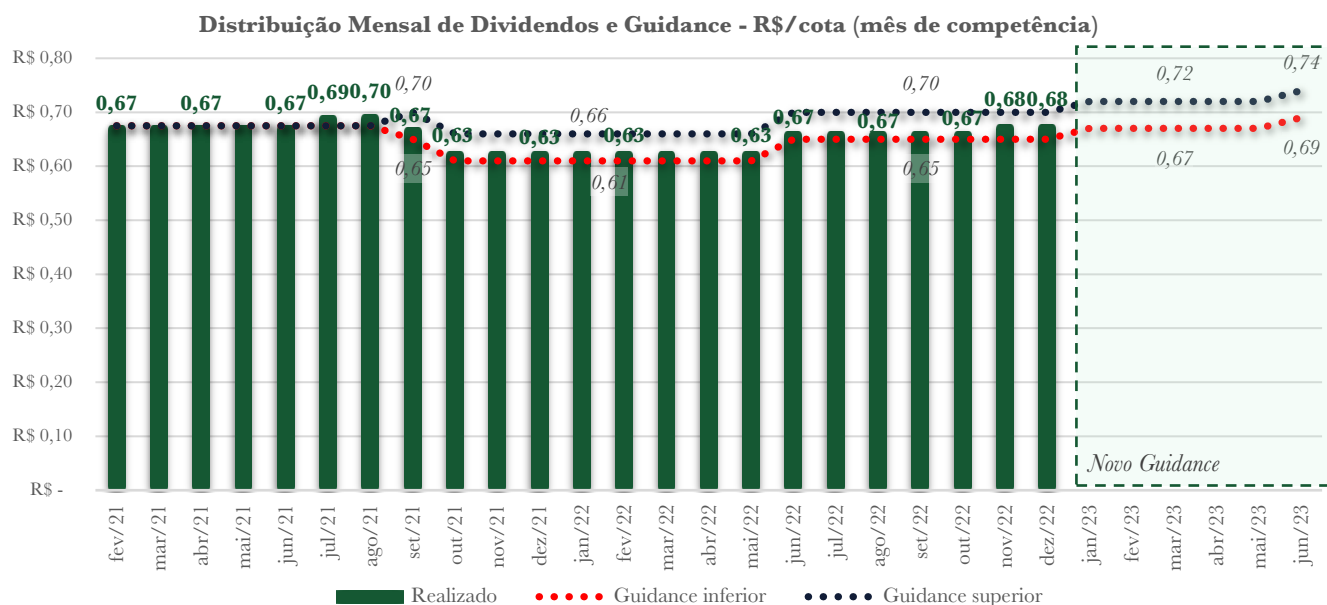
aguardando o fechamento da aquisição do imóvel, o que ainda não se concluiu. Voltamos a ressaltar que nosso compromisso segue em promover o crescimento responsável do patrimônio do Fundo de forma consistente e que agregue valor ao cotista.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No Relatório Gerencial do mês de setembro, atualizamos nosso *guidance* com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2023, em duas etapas: janeiro/2023 a maio/2023, distribuição de R\$0,67 a R\$0,72 por cota; e a partir de junho/2023, distribuição de R\$0,69 a R\$0,74 por cota. 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 janeiro 2023 representam um yield anualizado de 13,88%, com base no preço da cota no último dia do mês de dezembro. Considerando a média do ano de 2022, o Sequóia III pagou dividendos que representam um yield anualizado 13,32%, patamar que é 49% superior à média dos fundos híbridos comparáveis e negociados na B3 – que entregaram na média um yield anualizado de 8,92%, também com base no fechamento de dezembro.

No dia 13 de janeiro distribuiremos R\$1.090.000 em dividendos (referentes ao resultado de dezembro) – o equivalente a R\$0,6776 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 06 de janeiro de 2023, dentro do intervalo de R\$0,65 a R\$0,70 que nos comprometemos a distribuir entre junho e dezembro de 2022. Em acréscimo, informamos que o Fundo pagará R\$18.211,25 em dividendos – o equivalente a R\$0,3187 por cota – para os detentores de recibos de cotas SEQR13 e SEQR14 da 3ª emissão do Sequóia III. O gráfico abaixo mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação aos *guidances* divulgados.



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

Com o propósito de garantir transparência e governança e se aproximar de nossos investidores, promovemos todos os meses um encontro mensal em formato de *live*, para explicar o resultado corrente e nos colocar à disposição para dúvidas e questionamentos. A *live* referente ao mês de dezembro ocorrerá no dia 19 de janeiro, 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.

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:

Grant Thornton

CNPJ:

09.517.273/0001-82

Ticker:

SEQR11

Código ISIN:

BRSEQRCTF002

Início na B3:

Fevereiro / 2021

Exercício Social:

31/dez

Número de Cotas:

1.608.552

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\$ 150.818.356

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 93,76

R\$ 0,6776 **13,88%**

 Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
6 de janeiro de 2023
Dividend Yield ²
R\$ 62,21 **4.685**

 Valor de mercado das
cotas do Fundo ¹
Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

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

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

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

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

PERFORMANCE DA COTA

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

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

O imóvel da Penha possui seus aluguéis securitizados e a extinção da SPE está em andamento.

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

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.317	1.295	1.305	1.320	1.324	1.305	15.084
Receitas Financeiras	12	16	27	12	21	19	224
Receitas Totais	1.328	1.310	1.332	1.332	1.345	1.324	15.308
Taxa de Gestão e Administração	(161)	(162)	(159)	(152)	(152)	(167)	(1.875)
Despesas Operacionais	(24)	(8)	(42)	(38)	(49)	(47)	(365)
Despesas Extraordinárias	(284)	-	-	-	-	-	(701)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(469)	(170)	(201)	(190)	(201)	(214)	(2.941)
Resultado do Período	859	1.140	1.131	1.142	1.144	1.110	12.367
Dividendos							
Dividendo Distribuído	1.070	1.070	1.070	1.070	1.090	1.090	12.580
Quantidade Média de Cotas - 000	1.609	1.609	1.609	1.609	1.609	1.609	1.609
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,665	0,665	0,665	0,665	0,678	0,678	7,821
Dividendo Distribuído / Resultado - %	124,5%	93,9%	94,6%	93,7%	95,2%	98,2%	101,7%
Rentabilidade - % ¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,70%	0,72%	0,68%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,02%	1,00%	1,00%	0,99%	1,08%	1,09%	0,98%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	8,63%	8,64%	8,64%	8,63%	8,78%	9,03%	8,46%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	13,00%	12,63%	12,65%	12,54%	13,82%	13,88%	12,48%

Tributação: Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

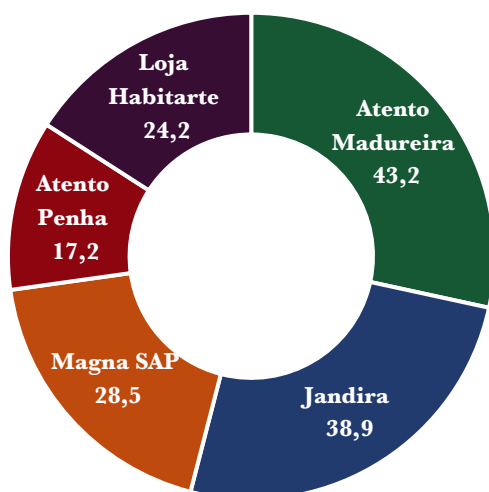
PORTFÓLIO DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O Sequóia III possui 5 imóveis no portfólio:

	Imóvel	% Sequóia III	Locatário	Localização	Tipo do Imóvel	Sector do Locatário
1	Jandira	100%	Roma Oeste	Jandira, SP	Galpão	Logístico / Alimentos
2	Loja Habitarte	100%	St. Marché	São Paulo, SP	Loja	Varejo Alimentar
3	Madureira	100%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
4	Penha	50%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
5	Magna SAP	100%	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	Galpão	Automotivo

O gráfico abaixo demonstra a composição do portfólio pelo valor de avaliação de cada ativo (em R\$mm):



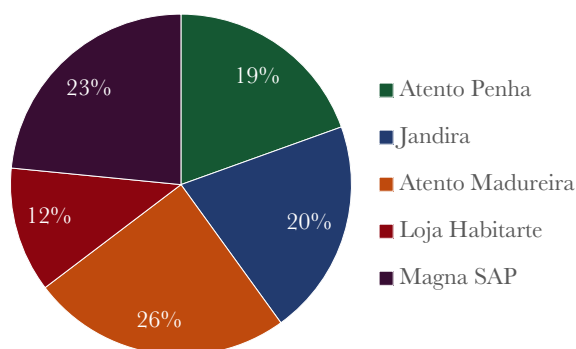
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 100% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$152,0 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

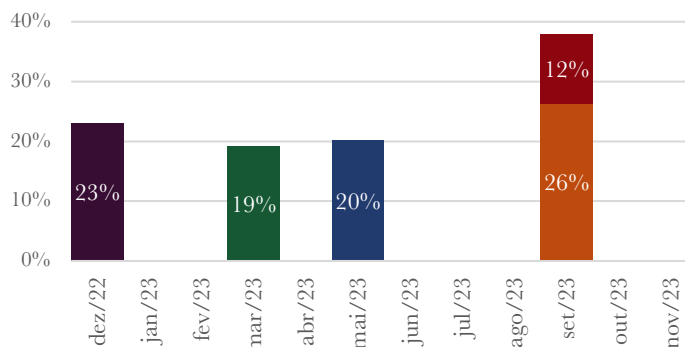
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

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

Receita por ativo imobiliário (%)

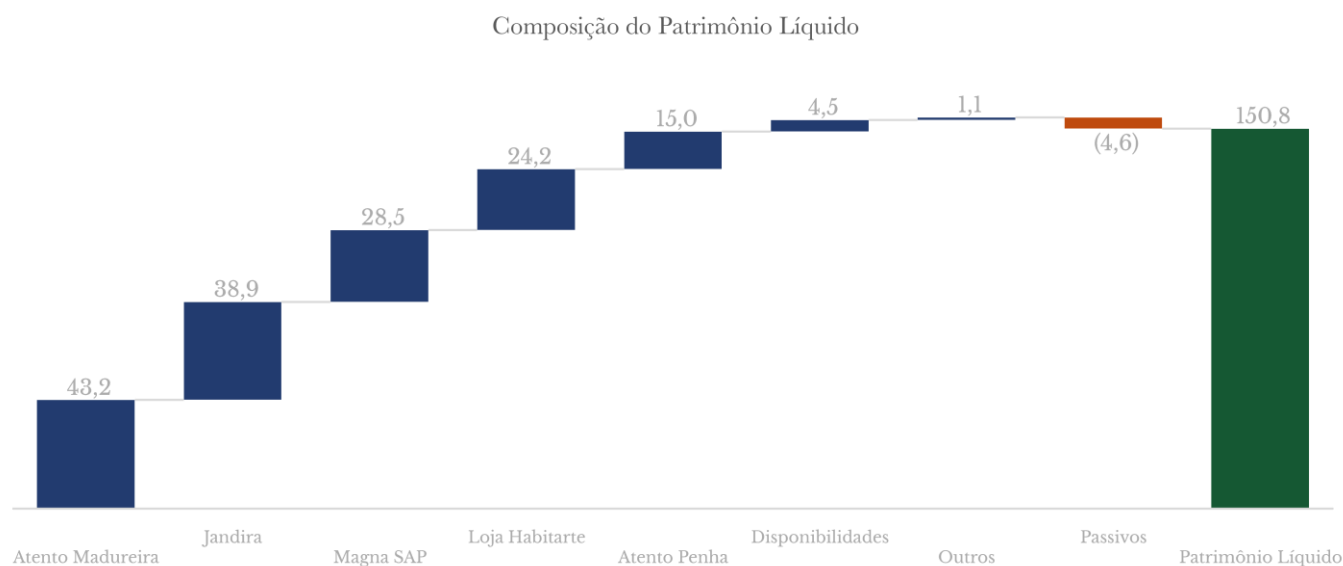


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



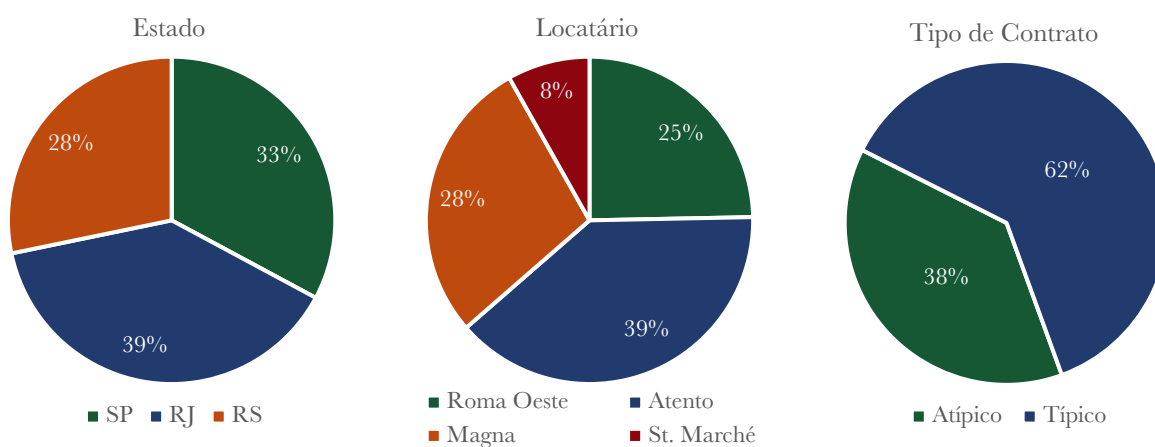
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

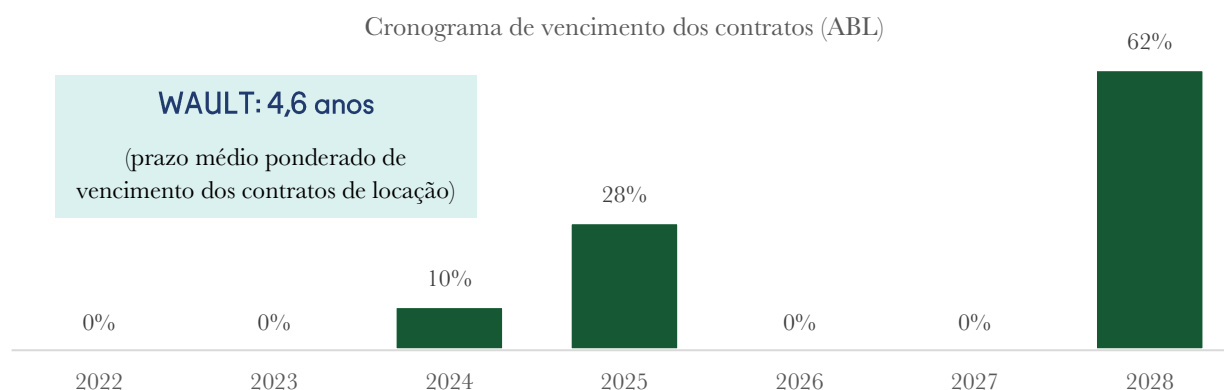


Fonte: Vórtx

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 (m²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação²
1	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 269 mil	Mai-28	R\$ 39 mm
2	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 155 mil¹	Ago-28	R\$ 24 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 351 mil	Ago-28	R\$ 43 mm
4	Penha	Atento	Rio de Janeiro, RJ	4.083	100%	R\$ 256 mil	Mar-24	R\$ 17 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 307 mil	Dez-25	R\$ 29 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-2022. Proporcional à participação do Fundo

1. JANDIRA

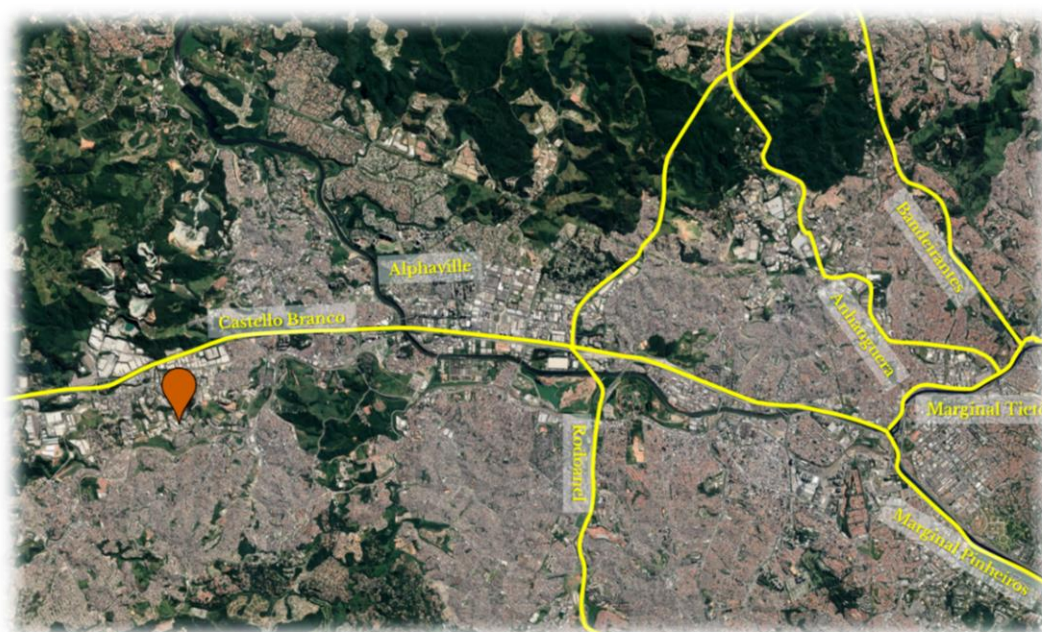
Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição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

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
Avaliação	% da ABL do Fundo	25%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$38,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$38,9 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$269 mil (desconto de 14% até mai/23 e 7% até mai/24)
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$269 mil
Performance	Garantia	Seguro Fiança ²
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022

(2) A garantia referente a mai/2022 a abr/2023 ainda não foi entregue por parte dos locatários e estamos trabalhando para que a situação seja regularizada



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 Habitatarte.

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Setor do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m²
	Tipo do imóvel	Loja
Avaliação	% da ABL do Fundo	8%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$24,2 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$24,2 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\$155 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$155 mil
Performance	Garantia	Seguro Fiança
	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-2022

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



3. MADUREIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m²
Avaliação	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$43,2 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$43,2 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\$351 mil
Performance	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$351 mil
	Garantia	Fiança bancária
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
Performance	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022



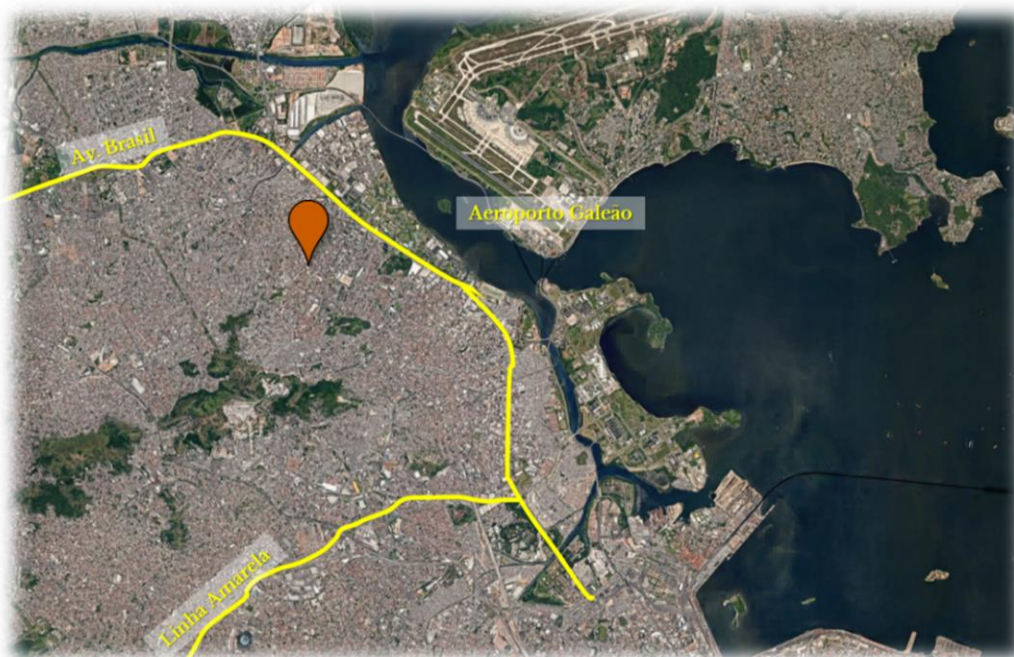
4. PENHA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	8.166 m²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m²
	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	10%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$34,4 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$17,2 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	março/24
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$511 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$256 mil
Performance	Garantia	Fiança bancária
	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-2022
Os aluguéis deste imóvel estão securitizados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O passivo da SPE detentora deste imóvel (Carnegie 25) totaliza aproximadamente R\$4,9 milhões entre CRI e passivos fiscais (proporcional à participação do Fundo)



5. MAGNA SAP

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

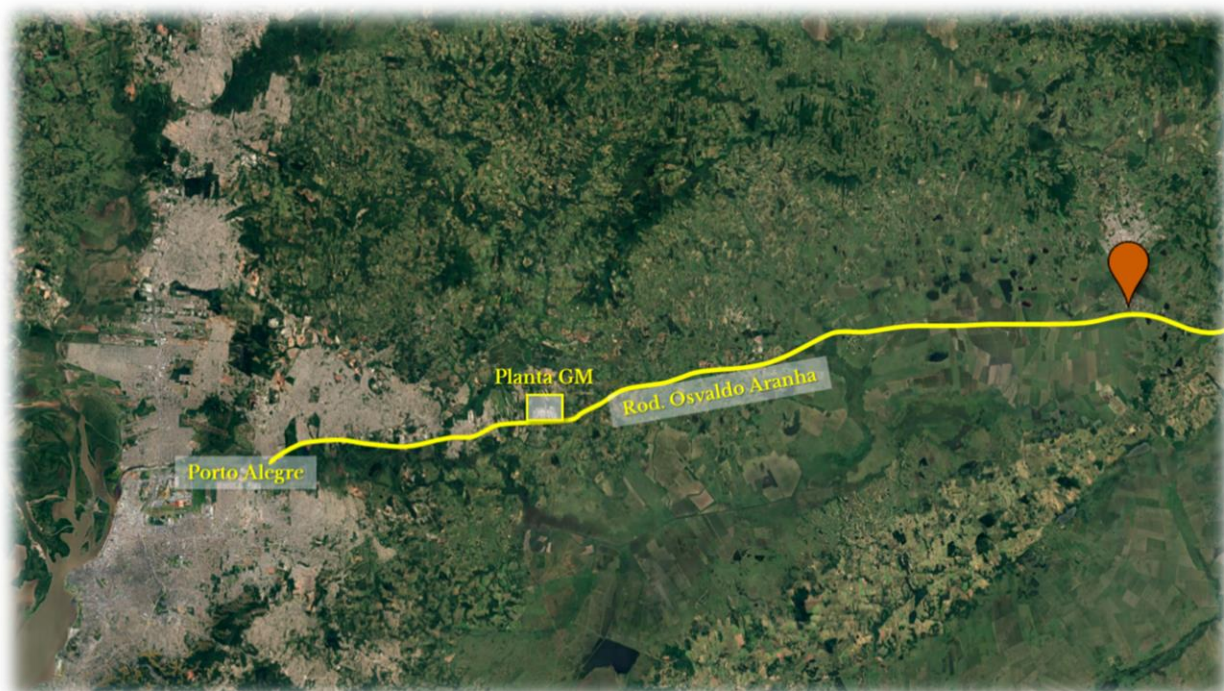
Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Sector do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	28%



Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$28,5 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$28,5 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/25
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$307 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$307 mil
Performance	Garantia	Fiador
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2022



GLOSSÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

UDM | Últimos Doze Meses

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

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

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

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

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