



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

Agosto de 2025

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	3
Resumo do Sequóia III Renda Imobiliária FII.....	7
Demonstração de Resultados do Fundo.....	8
Portfólio do Fundo.....	9
Glossário.....	17
Contatos.....	17

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

Live mensal de apresentação de resultados (“Sequóia 10 Minutos”) marcada para o dia 30 de setembro às 9h no canal da Sequóia no YouTube [\(link\)](#)



ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



DIVIDENDOS

No dia **12/setembro/2025** 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 05/setembro/2025

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos Estados Unidos, os indicadores mais recentes sugerem atividade em ritmo moderado, inflação em convergência e arrefecimento do mercado de trabalho, em um contexto no qual o Fed começou a reduzir juros e preserva a cautela. Em setembro, o FOMC cortou 0,25 pontos percentuais a meta dos federal funds para 4,00%–4,25%, e o Board reduziu o IORB para 4,15%. No Jackson Hole, em agosto, o presidente Jerome Powell reforçou que a política não está em rota predefinida e seguirá dependente dos dados no contexto da revisão do framework.

No plano externo, o ambiente comercial dos EUA permanece restritivo. Em julho, a Casa Branca ajustou o regime de “tarifa recíproca” e, para a União Europeia, passou a vigorar, a partir de agosto, um piso de 15% quando a alíquota-base é inferior a esse patamar. Para o Brasil, o EO 14323 estabeleceu tarifa adicional de 40% sobre o valor do produto na importação (ad valorem). No caso da China, seguem vigentes a tarifa de 20% instituída via IEEPA em março e as medidas da Seção 301, com exclusões prorrogadas até novembro deste ano. Em conjunto, essas ações ampliam a incerteza sobre cadeias de suprimentos e preços globais, mantêm a volatilidade em commodities — o índice composto de café da ICO avançou 14,6% em agosto — e exigem monitoramento constante de potenciais impactos sobre inflação e juros.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu manteve as taxas inalteradas na reunião de setembro — depósito 2,00%, refinanciamento 2,15% e marginal 2,40% — e reiterou a condução dependente dos dados, com avaliação reunião a reunião. A inflação segue próxima da meta, com o flash da Eurostat em 2,1% a.a. em agosto. O movimento decorre de menor deflação de energia, serviços acima de 3% e alimentos cedendo menos, somados a efeitos de base menos favoráveis e a sinais de arrefecimento gradual das pressões salariais nas projeções do BCE, o que respalda a pausa de cortes e um viés de cautela à frente. Do lado da atividade, as medidas comerciais dos EUA adicionam pressão desfavorável ao crescimento do bloco. Elas encarecem e alongam prazos em alguns fluxos de exportação, com impacto mais visível em bens de capital e na cadeia automotiva. Os efeitos são heterogêneos entre países e setores, já que os EUA absorvem parcela relevante das exportações de bens da União Europeia. O resultado tende a manter a atividade em ritmo moderado, pressionar margens industriais e gerar leve pressão de custos. A demanda externa mais fraca e um euro relativamente firme atuam como contrapesos.

Na China, o dinamismo segue assimétrico: o PIB do 1º semestre de 2025 cresceu 5,3% a.a., com indústria e serviços sustentando o avanço, segundo a estatística oficial. Em setembro, o Banco do Povo da China (PBoC) manteve a Taxa Prime de Empréstimos (LPR) em 3,00% para o prazo de um ano e em 3,50% para o de cinco anos, preservando uma abordagem de afrouxamento seletivo. Os dados de agosto mostram produção industrial crescendo 5,2% a.a., vendas no varejo aumentando 3,4% a.a., ambos os resultados menos robustos que no mês anterior. O PMI manufatureiro abaixo de 50 (em 49,4) indica contração no setor industrial, sugerindo que são necessários mais estímulos para alcançar as metas de crescimento. Para estimular o consumo, o governo lançou subsídio de 1 p.p. nos juros de empréstimos a consumidores e a serviços selecionados, com regras publicadas em agosto. No imobiliário, a reestruturação segue lenta: a Evergrande saiu da Bolsa de Hong Kong (HKEX) em agosto, enquanto continuam instrumentos de apoio como o “relending” (crédito subsidiado do PBOC via bancos para financiar a compra de estoques prontos e convertê-los em moradia acessível). No setor externo, as exportações cresceram 4,4% a.a. em agosto, e as trocas com a ASEAN atingiram recorde nos oito primeiros meses

do ano, sugerindo redirecionamento parcial do comércio mesmo sob o novo quadro tarifário.

No Brasil, o quadro segue de crescimento moderado, inflação ainda acima da meta e juros elevados, mantendo o ambiente desafiador. Em agosto, o IPCA recuou 0,11% no mês, acumulando alta de 5,13% em 12 meses, impulsionado pelos grupos Habitação (queda da energia elétrica residencial com o “Bônus Itaipu”), Alimentação e bebidas e Transportes. Em setembro, o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a. e a Ata indicou que os juros devem permanecer elevados por período prolongado. Essa diferença significativa frente à taxa básica americana — cerca de 11 pontos percentuais — tende a sustentar o Real via diferencial de juros (*carry*), mas desestimula o investimento produtivo e eleva o custo do serviço da dívida pública.

O risco fiscal segue no radar: a Dívida Bruta do Governo Geral subiu de 76,6% do PIB em junho para 77,6% em julho/2025 (passou de R\$ 9,389 trilhões para R\$ 9,555 trilhões). No resultado primário, o Governo Central registrou déficit de R\$ 59,1 bi em julho. Em termos reais, a receita líquida de julho de 2025 apresentou um acréscimo de R\$ 7,6 bilhões (+3,9%), enquanto a despesa total registrou um aumento de R\$ 57,4 bilhões (+28,3%) quando comparadas a julho de 2024. O resultado conjunto do Tesouro Nacional e do Banco Central foi deficitário em R\$ 16,4 bilhões, enquanto o do Regime Geral da Previdência Social (RGPS) apresentou déficit de R\$ 42,7 bilhões.

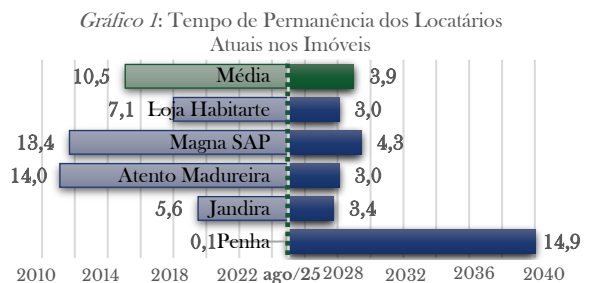
Nos mercados, o Ibovespa encerrou agosto aos 141.422 pontos, alta de 6,28% no mês, renovando a máxima histórica nominal e registrando o melhor desempenho mensal desde agosto de 2024. O IFIX fechou agosto em 3.476 pontos, com alta de 1,16% no mês, em movimento puxado pelos fundos de “tijolo”, favorecidos por (i) redução de vacância e anúncios de novas locações, (ii) revisões/reajustes de aluguéis (muitos indexados ao IPCA), (iii) descontos relevantes sobre o valor patrimonial — que tornam os *yields* mais atrativos — e (iv) maior estabilidade da curva de juros, o que melhora o valor presente dos fluxos de aluguel, especialmente em shoppings, logística e lajes corporativas.

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

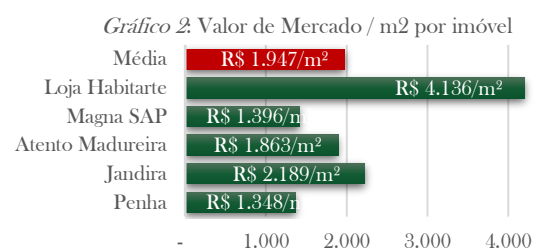
Conforme informado no último relatório gerencial, em agosto o Fundo concluiu a celebração de contrato de locação com a Notre Dame Intermédica Saúde S.A. (“GNDI”), maior operadora de planos de saúde do Brasil, para parte do imóvel localizado na Penha, RJ. O ativo é um imóvel comercial urbano com 8.166 m² de ABL, dos quais 2.508 m² (31%) foram locados à GNDI.

Esta operação representa a conclusão de um longo processo conduzido pela Sequóia para o reposicionamento do ativo no setor de saúde, um dos segmentos mais dinâmicos e com perspectivas de demanda crescente nos próximos anos. Esse reposicionamento cria oportunidade para que a área remanescente seja ocupada por empresas com atividades complementares ao setor ou que possam se beneficiar do maior fluxo de pessoas — um contraste significativo em relação ao uso anterior do imóvel, limitado aos funcionários do antigo locatário. Importante destacar que a GNDI realizará, com recursos próprios, investimentos relevantes para adequar o espaço e transformá-lo em uma unidade de pronto atendimento voltada à população da região.

As receitas do Fundo seguem consistentes, sustentadas pelo bom desempenho operacional dos inquilinos e pela solidez de contratos construídos em relacionamentos de longo prazo. Após a locação de 31% do imóvel da Penha/RJ, o prazo médio ponderado dos contratos (WAULT) permanece em aproximadamente 4 anos, enquanto o tempo médio de permanência dos locatários supera 10 anos (Gráfico 1). Esses indicadores evidenciam a resiliência do portfólio e reforçam a previsibilidade da renda futura.



O SEQR11 encerrou agosto aos R\$ 48,98, o que representa uma redução no valor da cota de mercado de 1,6% em relação ao mês anterior. O Fundo segue negociado com desconto de aproximadamente 47,2% em relação ao seu valor patrimonial, o que implica valor de mercado estimado de R\$ 81,6 milhões. Aos preços atuais, adquirir cotas do SEQR11 equivale a acessar o portfólio a um custo implícito de R\$ 1.947/m², substancialmente inferior ao necessário para replicar ativos de padrão equivalente (Gráfico 2).



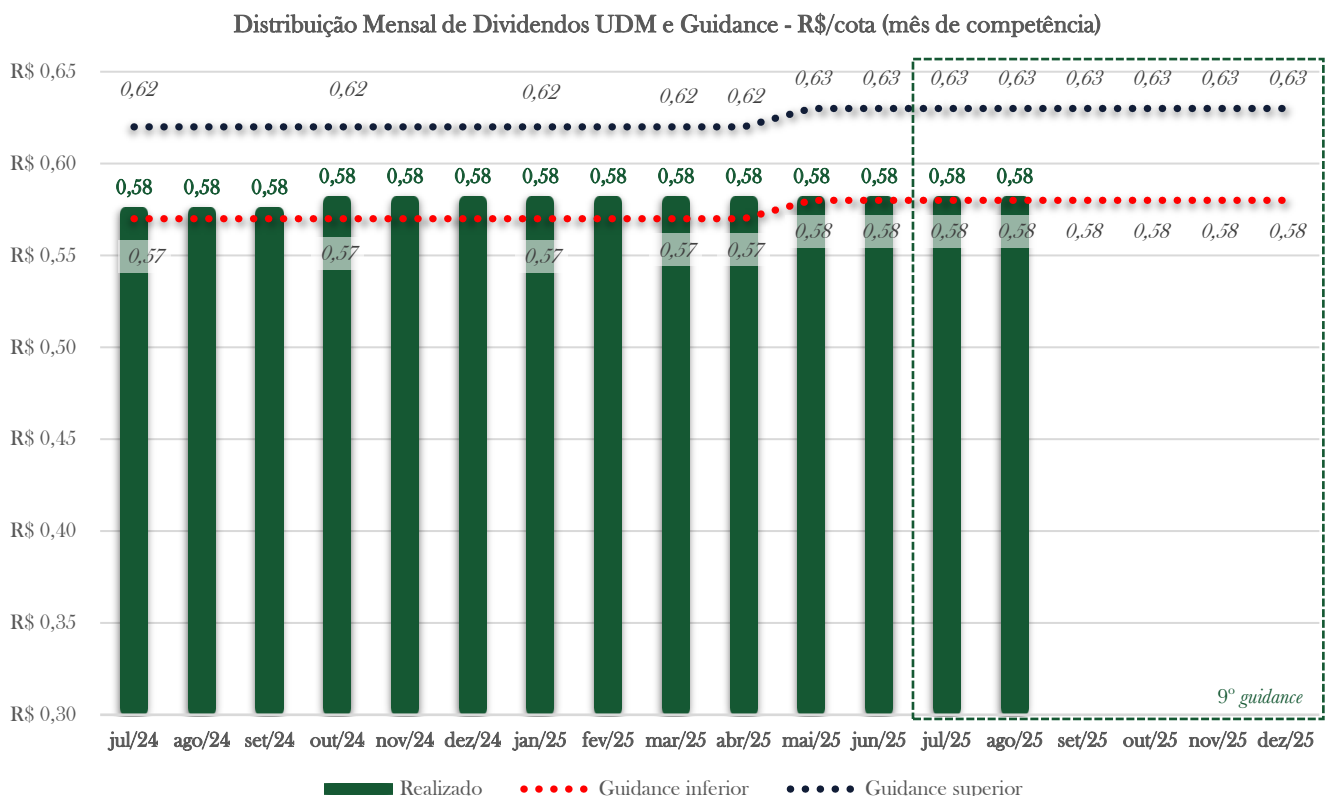
Considerando a qualidade dos imóveis e a resiliência demonstrada na geração de receitas pelos locatários, avaliamos que o nível de desconto atual permanece excessivo frente aos fundamentos do portfólio. O gráfico evidencia a relação entre o preço de negociação da cota e o valor implícito por metro quadrado dos imóveis. Aos preços vigentes, investir no SEQR11 significa acessar um portfólio sólido por valores substancialmente inferiores aos necessários para replicar ativos de padrão equivalente, o que, em nossa avaliação, reforça a atratividade da tese de investimento.

Mesmo em um ambiente macroeconômico desafiador, com juros elevados, inflação acima da meta e câmbio volátil, seguimos atuando com rigor na preservação da qualidade do portfólio e na entrega consistente de resultados aos investidores. Os reajustes contratuais vêm sendo aplicados conforme previsto, os imóveis mantêm sua integridade preservada e os aluguéis seguem sendo pagos regularmente, evidenciando o comprometimento dos locatários e sustentando a estabilidade do fluxo de caixa do Fundo. Adicionalmente, em setembro, destacamos o reajuste do contrato de locação do imóvel de Madureira (RJ), ocupado pela Atento, com aplicação do IGP-M acumulado dos últimos 12 meses, conforme estipulado contratualmente.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 12 de setembro de 2025, distribuímos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de agosto, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 05 de setembro de 2025, mantendo-se dentro do intervalo de R\$0,58 a R\$0,63 por cota, conforme o compromisso assumido para o período de competência de agosto a dezembro de 2025. Os dividendos anunciados para pagamento em setembro de 2025 representam um *yield* anualizado de 15,24%, com base no preço da cota no último dia do mês de agosto de 2025. Desde o IPO, o Fundo divulgou nove *guidances*, os quais sempre foram cumpridos e eventualmente superados. Como reflexo da gestão efetiva, foram distribuídos R\$ 11,6 milhões nos últimos doze meses e R\$ 57,6 milhões desde o IPO, em fevereiro de 2021.

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



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 Agosto de 2025 ocorrerá no dia 30 de setembro de 2025, 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\$ 154.591.422,12

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 92,81

R\$ 0,5823Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
05 de setembro de 2025**15,24%***Dividend Yield ²***R\$ 48,98**Valor de mercado das cotas
do Fundo ¹**4.660**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

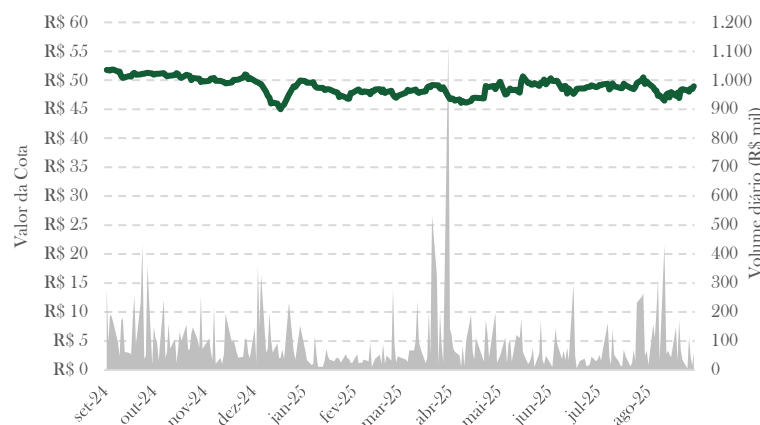
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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 (UDM)

(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>	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.220	1.128	1.141	1.149	1.155	1.152	13.913
Receitas Financeiras	22	24	23	20	28	25	243
Receitas Totais	1.242	1.152	1.164	1.169	1.183	1.176	14.156
Taxa de Gestão e Administração	(162)	(146)	(153)	(160)	(152)	(175)	(1.920)
Despesas Operacionais	(15)	(18)	(54)	(32)	(15)	(15)	(313)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(177)	(164)	(207)	(192)	(167)	(190)	(2.234)
Resultado do Período	1.065	988	957	977	1.016	986	11.923
Dividendos							
Dividendo Distribuído	970	970	970	970	970	970	11.630
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	6,982
Dividendo Distribuído / Resultado - %	91,1%	98,1%	101,3%	99,2%	95,4%	98,4%	97,5%
Rentabilidade - %¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,23%	1,19%	1,18%	1,19%	1,17%	1,19%	1,18%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,73%	7,77%	7,79%	7,79%	7,80%	7,79%	7,77%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	15,86%	15,24%	15,13%	15,29%	14,97%	15,24%	15,18%

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).

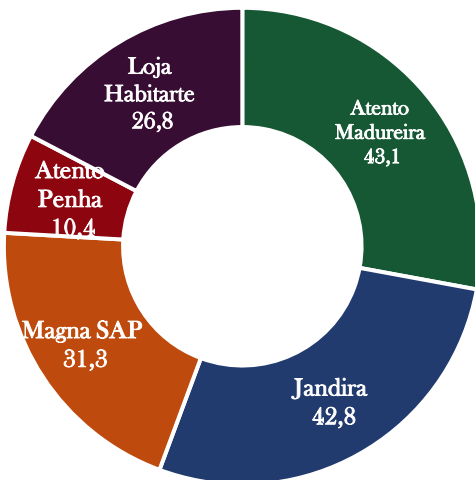
PORTFÓLIO DO FUNDO

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%	Notre Dame	Rio de Janeiro, RJ	Comercial Urbano	Saúde
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):



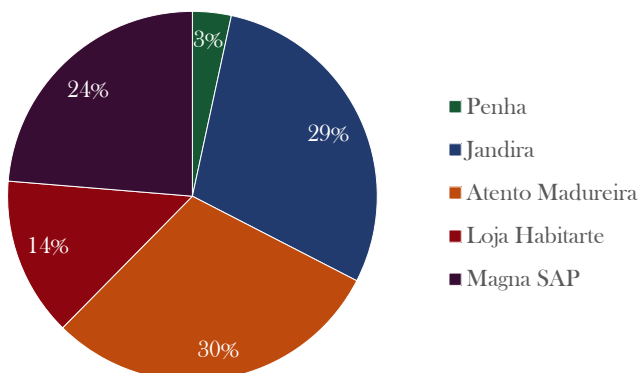
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 93,3% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$154,4 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

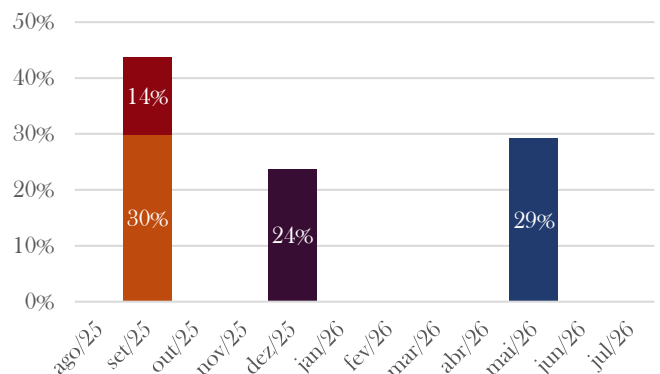
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

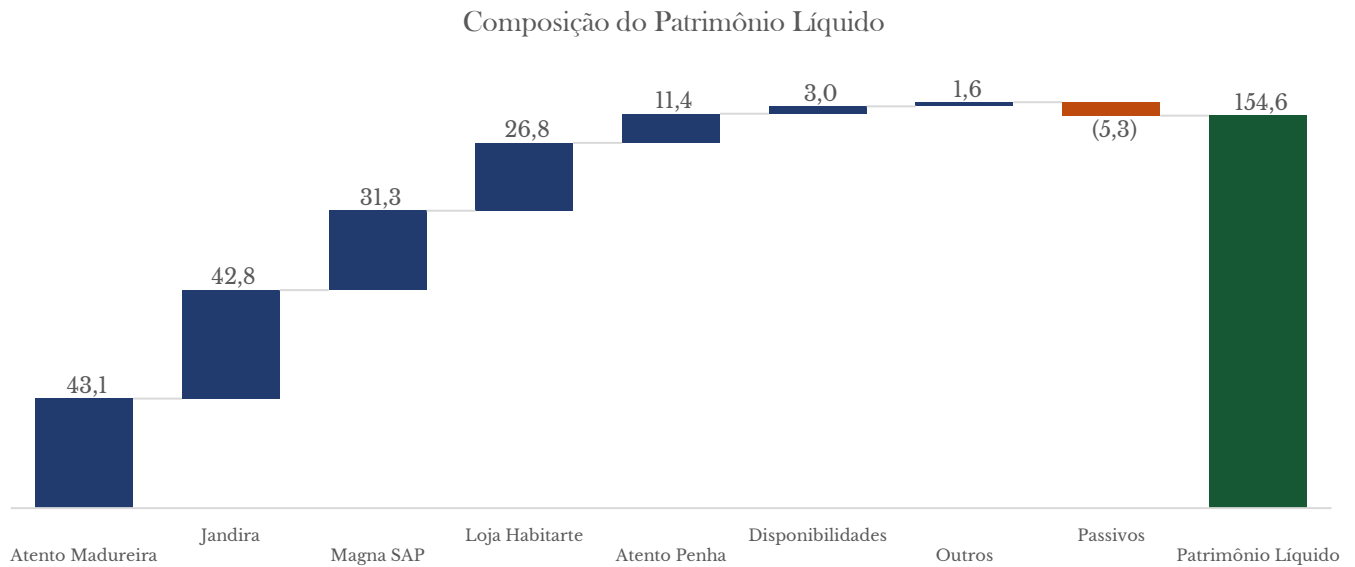


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



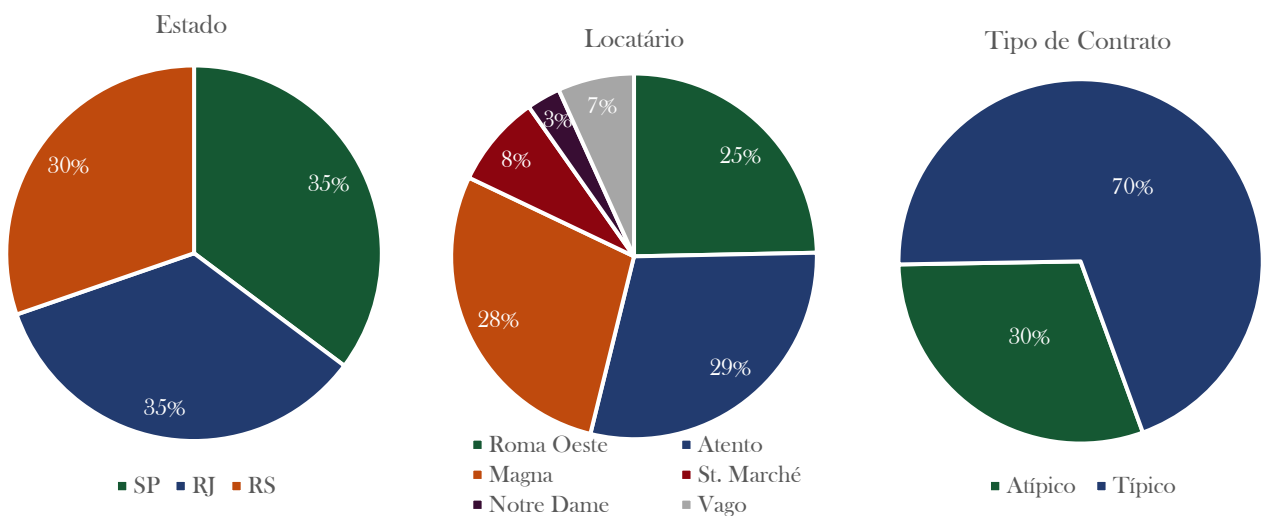
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

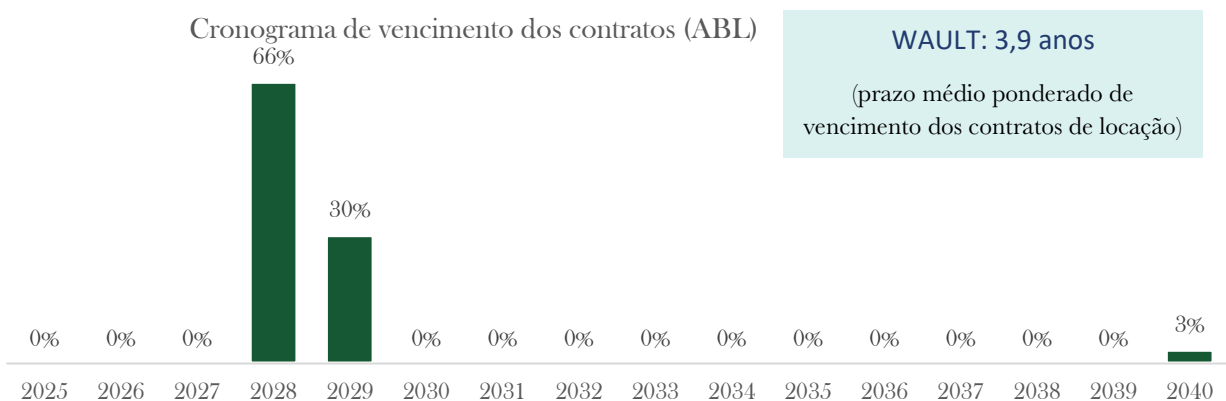


Fonte: Vórtx

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\$ 26,8 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 358 mil	Mai-28	R\$ 42,8 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 377 mil	Ago-28	R\$ 43,1 mm
4	Penha	Notre Dame Intermédita	Rio de Janeiro, RJ	4.083	31%	R\$ 42 mil	Ago-40	R\$ 10,4 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 291 mil	Dez-29	R\$ 31,3 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-2024. 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
% da ABL do Fundo	25%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$42,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$42,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$358 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$358 mil
Garantia	Depósito bancário	
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-2024



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\$26,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$26,8 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-2024
 (2) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 10 meses



3. MADUREIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m ²
	Tipo do imóvel	Contact Center
% da ABL do Fundo		29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$43,1 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$43,1 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\$377 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$377 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-2024



4. PENHA

O imóvel, originalmente construído sob medida para a Atento no modelo Built-to-Suit, encontra-se vago desde março de 2024. Em agosto de 2025, o Fundo firmou contrato de locação com o Grupo Notre Dame Intermédica para cerca de 31% da área total, e a gestão segue atuando na locação da área remanescente, avaliando potenciais ocupantes do mesmo segmento de CRM e alternativas de mudança de uso (educação e saúde).

Dados do Empreendimento	Locatário	Notre Dame Intermédica
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Setor do locatário	Saúde
	ABL	8.166 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m ²
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano
Avaliação	% da ABL do Fundo	10%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$20,9 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$10,4 mm
	Locatário	Notre Dame Intermédica
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/40
	Revisional	A partir de agosto/28
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$83 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$42 mil
Performance	Garantia	Aval
	Ocupação	31%
	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-2024



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\$31,3 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$31,3 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-2024



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.