



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**  
Fevereiro de 2025

## 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 27 de março às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



#### ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



#### DIVIDENDOS

No dia **18/março/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 11/março/2025

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

O mês de fevereiro foi marcado por elevada volatilidade nos mercados globais, à medida que aumentaram as incertezas quanto ao ritmo de flexibilização monetária nos Estados Unidos. O Federal Reserve manteve a taxa básica de juros no intervalo de 4,25% a 4,50% ao ano, refletindo uma postura cautelosa diante de um cenário de crescimento moderado e incertezas persistentes sobre a trajetória da inflação e os efeitos das políticas governamentais em curso. O Fed elevou a projeção de inflação para 2,7% em 2025, acima da estimativa anterior de 2,5%, e ajustou a previsão de 2026 de 2,1% para 2,2%, indicando um processo de desinflação mais lento. Ao mesmo tempo, a previsão de crescimento do PIB foi rebaixada de 2,1% para 1,7% em 2025, enquanto a taxa de desemprego estimada para 2025 subiu de 4,3% para 4,4%. O presidente do Fed, Jerome Powell, ressaltou a resiliência da economia, mas alertou para os riscos associados às políticas comerciais e fiscais vigentes, indicando que futuras decisões dependerão da evolução dos dados econômicos.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu manteve a trajetória de afrouxamento monetário ao realizar, em março, o quinto corte consecutivo nas taxas de juros. As novas taxas foram reduzidas em 25 pontos-base, passando para 2,50% ao ano na facilidade de depósito, 2,65% ao ano na taxa de refinanciamento e 2,90% ao ano na taxa de empréstimo marginal. A decisão visa sustentar a recuperação da atividade econômica em meio a um cenário de demanda externa enfraquecida e investimentos contidos. Em comunicado, a presidente Christine Lagarde reiterou que futuras decisões dependerão da evolução dos dados econômicos, diante do elevado grau de incerteza global. Além disso, a autoridade monetária alertou para os riscos decorrentes de possíveis medidas tarifárias por parte dos Estados Unidos, que podem impactar negativamente o comércio exterior europeu.

Na China, a economia continuou a apresentar sinais mistos ao longo de fevereiro. Por um lado, a atividade industrial demonstrou retomada, com o índice PMI oficial do setor manufatureiro subindo de 49,1 em janeiro para 50,2 em fevereiro, indicando expansão após quatro meses de contração. Em contrapartida, o ambiente inflacionário seguiu pressionado por deflação: a inflação ao consumidor recuou 0,7% em fevereiro, revertendo o avanço registrado no mês anterior, o que reforça preocupações com a fraqueza da demanda doméstica. No campo do crédito, os bancos chineses concederam 5,13 trilhões de yuans em novos empréstimos em janeiro, um volume recorde que reflete os esforços das autoridades para sustentar a atividade econômica por meio de estímulos. O setor imobiliário, historicamente sensível e estratégico para a economia chinesa, apresentou sinais de estabilização. Apesar desses sinais positivos em setores pontuais, o cenário segue marcado por incertezas, incluindo os impactos das tarifas comerciais impostas pelos Estados Unidos e desafios estruturais domésticos. O governo chinês mantém postura ativa, combinando estímulos monetários e políticas setoriais para mitigar os riscos à trajetória de crescimento projetada.

No Brasil, o Comitê de Política Monetária decidiu, em março, elevar a taxa básica de juros (Selic) em 1,0 ponto percentual, passando de 13,25% para 14,25% ao ano, reforçando o compromisso com a convergência da inflação à meta em um ambiente de pressões inflacionárias persistentes. A decisão, tomada por unanimidade, foi respaldada pela aceleração dos principais índices de preços observada nos primeiros meses do ano, que intensificou as expectativas de desancoragem inflacionária. Refletindo esse ambiente, o Boletim Focus mais recente, divulgado pelo Banco Central, mostra que a mediana das projeções do mercado aponta para uma Selic terminal de 15,00% ao final de 2025, sinalizando a expectativa de que o atual ciclo restritivo deverá se estender por mais tempo para conter a resiliência inflacionária.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 1,31% em fevereiro, acumulando alta de 5,06% em 12 meses. Este foi o maior índice para um mês de fevereiro desde 2003, impulsionado principalmente pelo aumento de 16,80% na energia elétrica residencial, que contribuiu com 0,56 ponto percentual no índice geral. O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou elevação de 1,06% no mês, acumulando alta de 8,44% nos últimos 12 meses. Este avanço expressivo em relação a janeiro, quando o índice havia registrado alta de 0,27%, reflete a disseminação inflacionária nos preços ao produtor. Já o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-DI) desacelerou para 0,40% em fevereiro, influenciado pelo grupo Mão de Obra. Este resultado representa uma moderação nos custos da construção civil em relação ao mês anterior, quando o índice havia registrado alta de 0,83%. No mercado financeiro, o Ibovespa encerrou fevereiro aos 122.799 pontos, com retração de 2,64% no mês, enquanto o IFIX avançou 3,34%, fechando o mês aos 3.121 pontos. Diante desse cenário, o Banco Central reforçou a necessidade de firmeza na condução da política monetária, ressaltando a resiliência da atividade econômica e a importância de conter os efeitos de segunda ordem sobre a inflação.

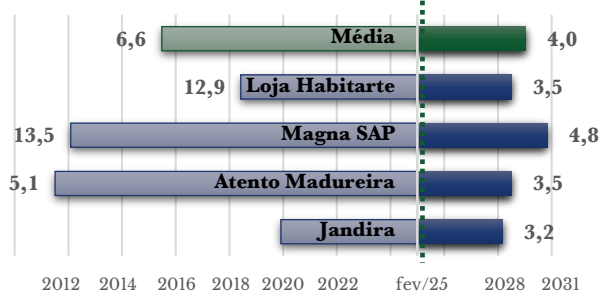
### Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

Ao longo dos últimos anos, incertezas políticas e econômicas e taxa de juros elevadas afetaram de maneira significativa o mercado imobiliário e os Fundos de Investimento Imobiliários. Esse contexto adverso resultou em quedas expressivas no valor das cotas no mercado secundário, ampliando a distância entre o valor de mercado e o valor patrimonial dos ativos. Na gestão do SEQR11, atuamos de forma proativa e diligente, com foco na preservação da integridade do portfólio. Garantimos a aplicação dos reajustes contratuais, a manutenção física de todos os imóveis e o recebimento pontual dos aluguéis, além de assegurarmos o cumprimento rigoroso das obrigações contratuais por parte dos locatários.

Apesar do cenário macroeconômico desafiador e da perspectiva de juros elevados por um período mais prolongado, seguimos comprometidos em oferecer previsibilidade e consistência na distribuição de resultados aos nossos investidores. Desde o IPO do Fundo, já divulgamos oito *guidances* os quais sempre foram cumpridos ou superados. A gestão efetiva dos ativos do Fundo gerou receita consistente e nos últimos doze meses foram distribuídos R\$ 10,6 milhões aos cotistas do Fundo e desde o IPO já foram distribuídos R\$ 51,8 milhões.

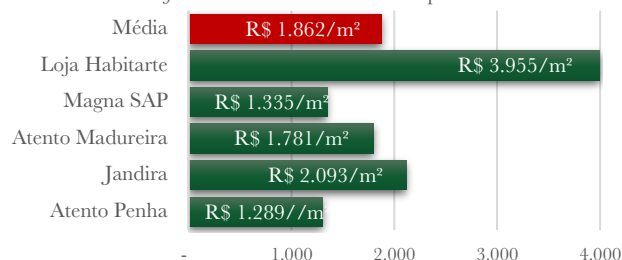
O Fundo segue apresentando receitas estáveis e nossos locatários permanecem com a mesma qualidade em suas operações. As relações com nossos locatários são longevas, sem registros de inadimplência ao longo do período. A permanência contínua dos ocupantes e sua adimplência recorrente refletem a importância estratégica dos imóveis do portfólio na geração de receita de suas operações. Adicionalmente, o prazo médio ponderado de vencimento dos contratos de locação é de quatro anos, enquanto a média de permanência dos locatários em nossos imóveis ultrapassa uma década (*gráfico 1*). Esses indicadores reforçam a resiliência e a atratividade dos ativos sob gestão e sustentam um cenário de estabilidade da renda projetada para os próximos anos.

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis



O preço da cota de mercado do SEQR11 fechou o mês aos R\$ 47,31, com desvalorização de 1,07%, se comparado ao mês anterior. O Fundo segue com desconto de aproximadamente 50% em relação ao patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$78,8 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\$ 1.862/m<sup>2</sup> em média (*gráfico 2*). Dada a qualidade dos imóveis e a estabilidade da renda, consideramos a profundidade deste desconto injustificável por fundamentos imobiliários. No gráfico, demonstramos como o valor de mercado 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.

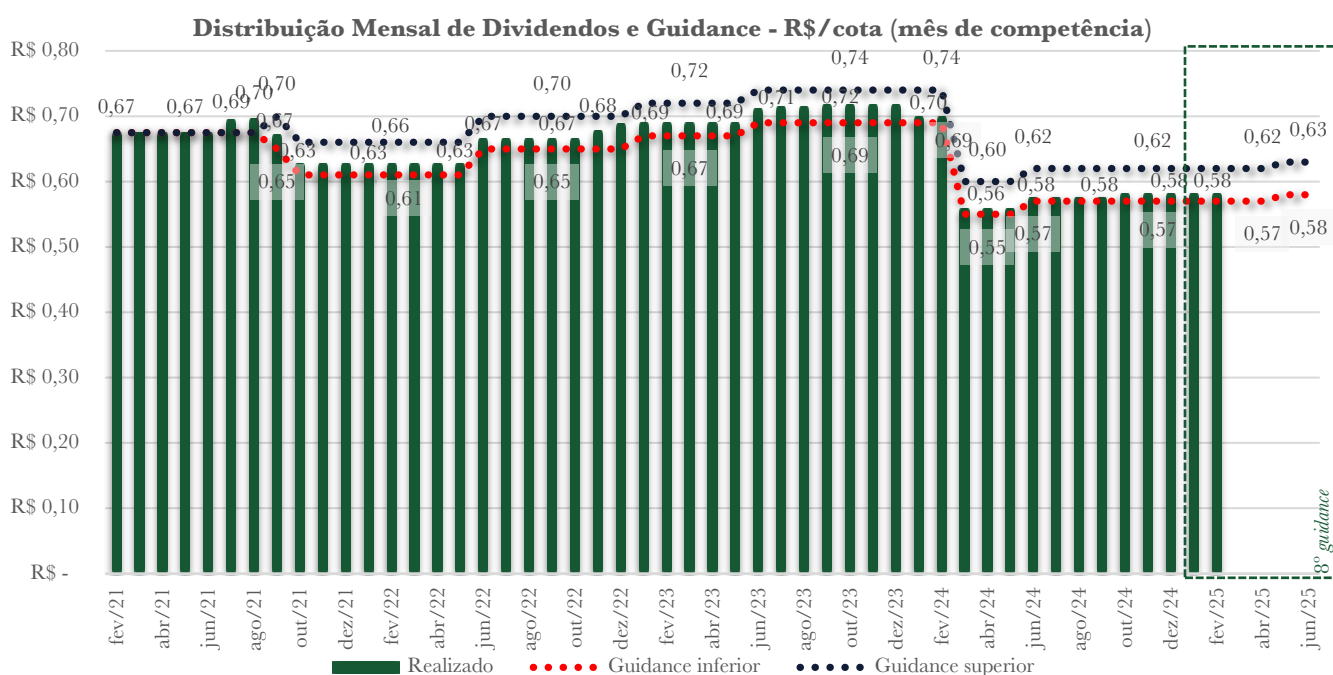
Gráfico 2: Valor de Mercado / m<sup>2</sup> por imóvel



### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de março de 2025, distribuímos R\$970.000 em dividendos (referentes ao resultado de fevereiro) – o equivalente a R\$0,5823 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 11 de março de 2025, dentro do intervalo de R\$0,57 a R\$0,62 que nos comprometemos a distribuir a partir de janeiro/2025 (competência) até junho/2025. 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.

Os dividendos anunciados para pagamento em março de 2025 representam um *yield* anualizado de 15,81%, com base no preço da cota no último dia do mês de fevereiro de 2025. 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 fevereiro de 2025 ocorrerá no dia 27 de março 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](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

[seqr11.sequoiaproperties.com.br](mailto: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 <sup>1</sup>**

R\$ 156.138.446

**Patrimônio Líquido por Cota <sup>1</sup>**

R\$ 93,74

**R\$ 0,5823**      **15,81%**

 Rendimento por cota para  
 detentores de cotas no dia  
 11 de março de 2025
*Dividend Yield <sup>2</sup>*
**R\$ 47,31**      **4.910**

 Valor de mercado das  
 cotas do Fundo <sup>1</sup>
Número de cotistas <sup>1</sup>**TESE DE INVESTIMENTOS**

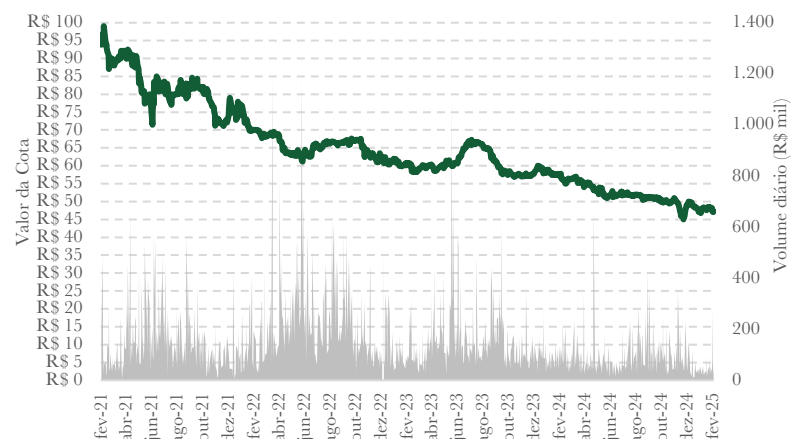
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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>  | set/24       | out/24       | nov/24       | dez/24       | jan/25       | fev/25       | UDM            |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Demonstração de Resultado</b>          |              |              |              |              |              |              |                |
| Receitas Imobiliárias / Dividendos        | 1.170        | 1.177        | 1.184        | 1.190        | 1.176        | 1.070        | 13.820         |
| Receitas Financeiras                      | 14           | 17           | 16           | 19           | 22           | 20           | 178            |
| <b>Receitas Totais</b>                    | <b>1.184</b> | <b>1.194</b> | <b>1.201</b> | <b>1.208</b> | <b>1.199</b> | <b>1.090</b> | <b>13.998</b>  |
| Taxa de Gestão e Administração            | (167)        | (128)        | (174)        | (116)        | (211)        | (177)        | (1.917)        |
| Despesas Operacionais                     | (15)         | (15)         | (36)         | (13)         | (11)         | (25)         | (267)          |
| Despesas Extraordinárias                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -              |
| Despesas Financeiras                      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -              |
| <b>Despesas Totais</b>                    | <b>(182)</b> | <b>(143)</b> | <b>(210)</b> | <b>(129)</b> | <b>(222)</b> | <b>(202)</b> | <b>(2.185)</b> |
| <b>Resultado do Período</b>               | <b>1.003</b> | <b>1.051</b> | <b>991</b>   | <b>1.079</b> | <b>977</b>   | <b>888</b>   | <b>11.813</b>  |
| <b>Dividendos</b>                         |              |              |              |              |              |              |                |
| Dividendo Distribuído                     | 960          | 970          | 970          | 970          | 970          | 970          | 11.480         |
| Quantidade Média de Cotas - 000           | 1.666        | 1.666        | 1.666        | 1.666        | 1.666        | 1.666        | 1.666          |
| Dividendo Distribuído por Cota - R\$      | 0,576        | 0,582        | 0,582        | 0,582        | 0,582        | 0,582        | 6,892          |
| Dividendo Distribuído / Resultado - %     | 95,7%        | 92,3%        | 97,9%        | 89,9%        | 99,3%        | 109,3%       | 97,2%          |
| <b>Rentabilidade - %<sup>1</sup></b>      |              |              |              |              |              |              |                |
| Dividend Yield - Patrimonial (período)    | 0,62%        | 0,63%        | 0,63%        | 0,62%        | 0,62%        | 0,62%        | 0,62%          |
| Dividend Yield - Mercado (período)        | 1,13%        | 1,17%        | 1,16%        | 1,17%        | 1,22%        | 1,23%        | 1,12%          |
| Dividend Yield - Patrimonial (anualizado) | 7,74%        | 7,82%        | 7,82%        | 7,73%        | 7,72%        | 7,71%        | 7,67%          |
| Dividend Yield - Mercado (anualizado)     | 14,39%       | 14,93%       | 14,78%       | 14,92%       | 15,63%       | 15,81%       | 14,31%         |

**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).

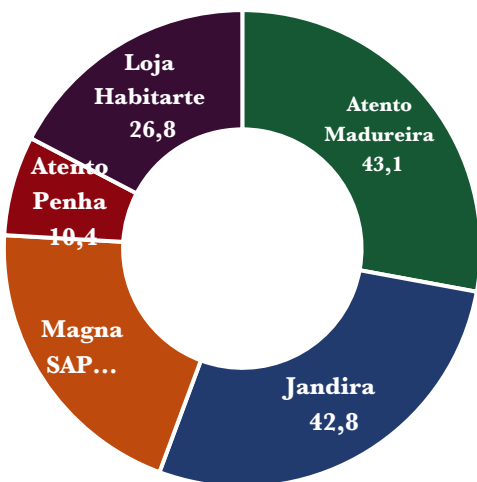
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## 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):



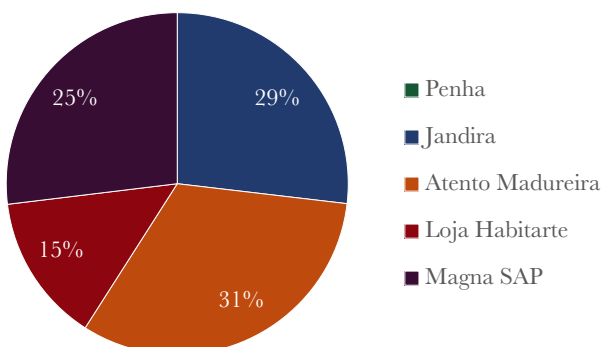
### Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 90,4% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$154,4 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m<sup>2</sup> de ABL

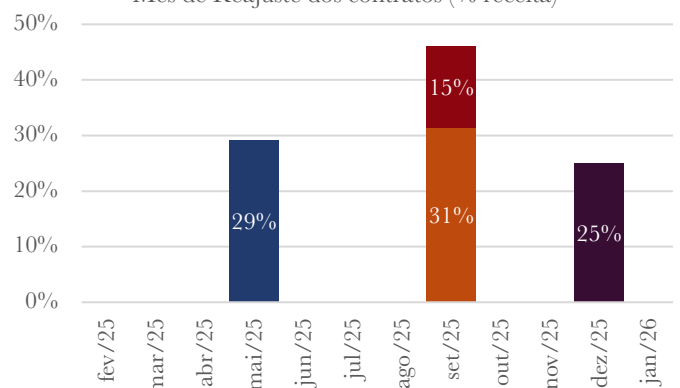
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

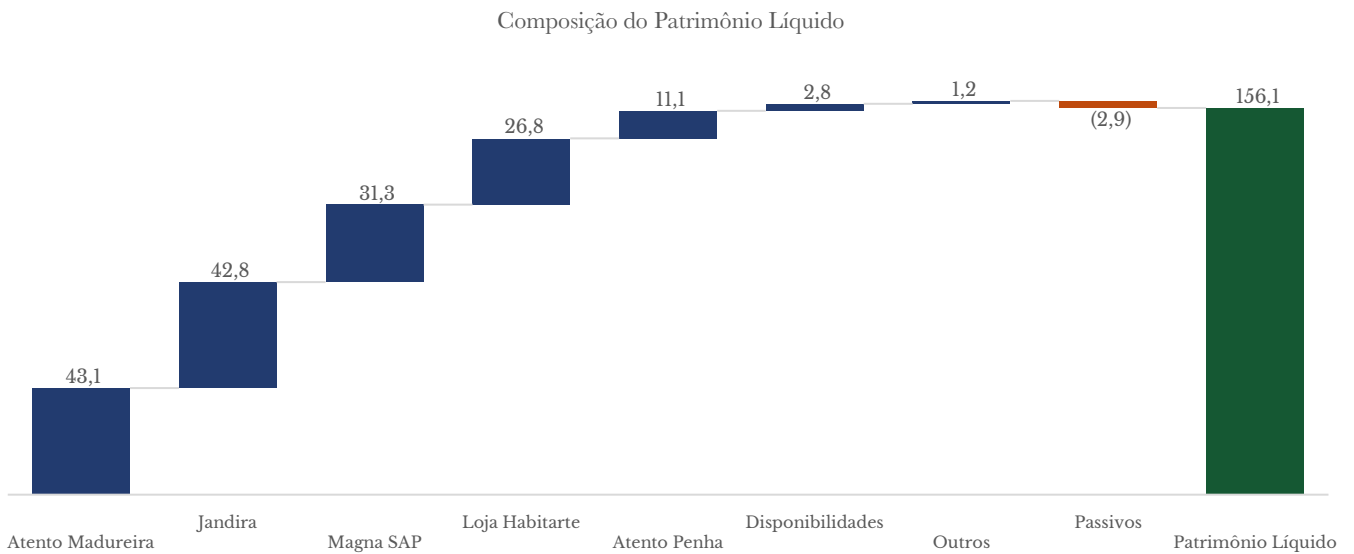


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



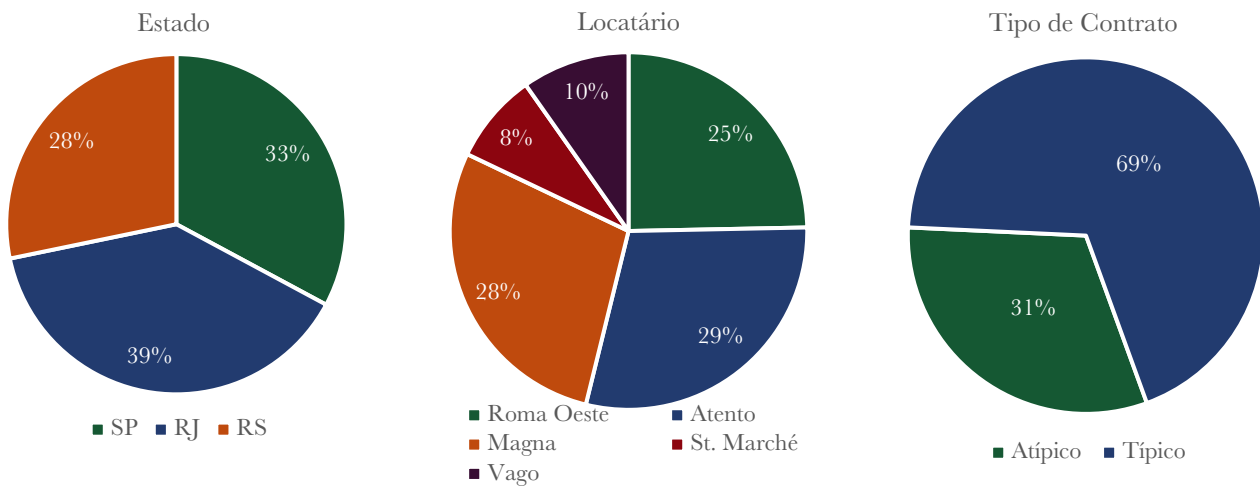
\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

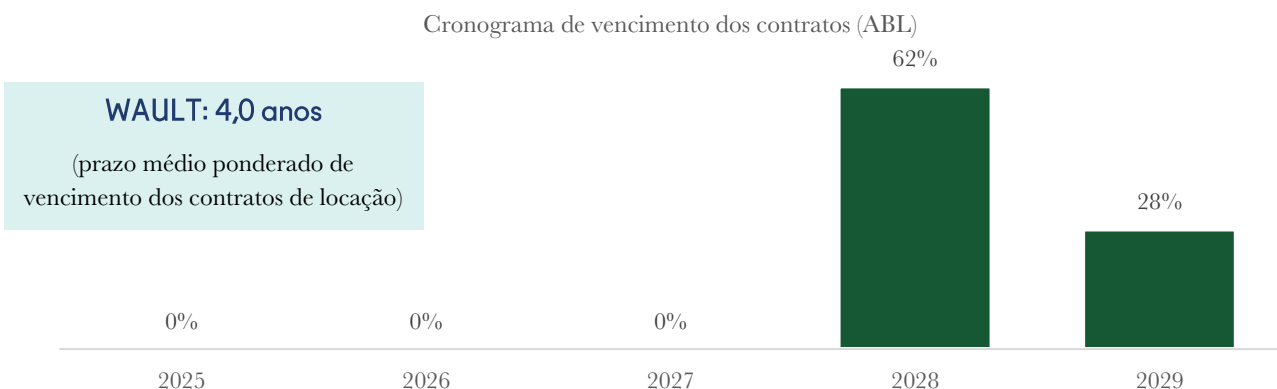


Fonte: Vórtx

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 <sup>2</sup> ) | Ocupação | Aluguel Atual            | Vencimento | Avaliação <sup>2</sup> |
|---|----------------|------------|-----------------------------|-----------------------|----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 1 | Loja Habitarte | St. Marché | São Paulo, SP               | 3.416                 | 100%     | R\$ 171 mil <sup>1</sup> | Ago-28     | R\$ 26,8 mm            |
| 2 | Jandira        | Roma Oeste | Jandira, SP                 | 10.329                | 100%     | R\$ 339 mil              | Mai-28     | R\$ 42,8 mm            |
| 3 | Madureira      | Atento     | Rio de Janeiro, RJ          | 12.201                | 100%     | R\$ 366 mil              | Ago-28     | R\$ 43,1 mm            |
| 4 | Penha          | -          | Rio de Janeiro, RJ          | 4.083                 | 0%       | -                        | -          | 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            |

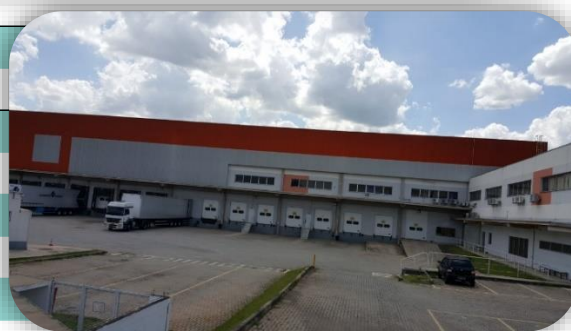
(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 12 meses

(2) Baseado em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024. Proporcional à participação do Fundo

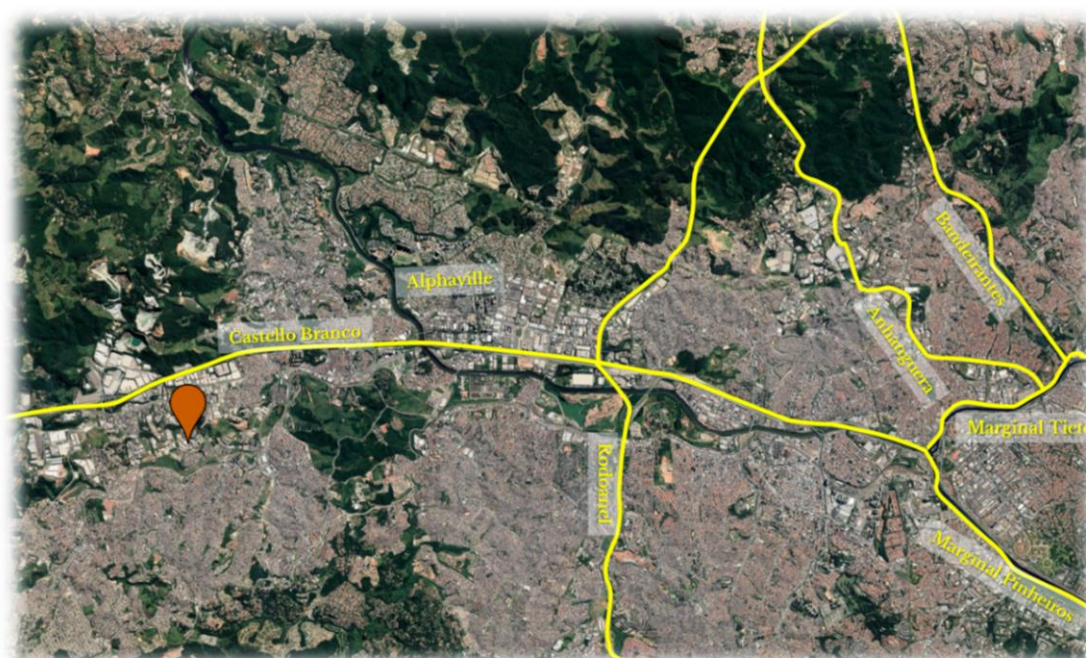
## 1. JANDIRA

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 m <sup>2</sup> |
|                         | ABL Proporcional Sequóia                    | 10.329 m <sup>2</sup> |
| Avaliação               | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>             | R\$42,8 mm            |
|                         | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | 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\$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-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 <sup>2</sup>      |
|                         | ABL Proporcional Sequóia                    | 3.416 m <sup>2</sup>      |
|                         | Tipo do imóvel                              | Loja                      |
| % da ABL do Fundo       | 8%  |                           |
| Avaliação               | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>             | R\$26,8 mm                |
|                         | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | 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 <sup>2</sup>          |
|                         | ABL Proporcional Sequóia                    | 12.201 m <sup>2</sup>          |
|                         | Tipo do imóvel                              | Contact Center                 |
| % da ABL do Fundo       |   | 29%                            |
| Avaliação               | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>             | R\$43,1 mm                     |
|                         | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | 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\$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-2024



#### 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 <sup>2</sup>       |
|                         | ABL Proporcional Sequóia | 4.083 m <sup>2</sup>       |
|                         | Tipo do imóvel           | Comercial Urbano           |



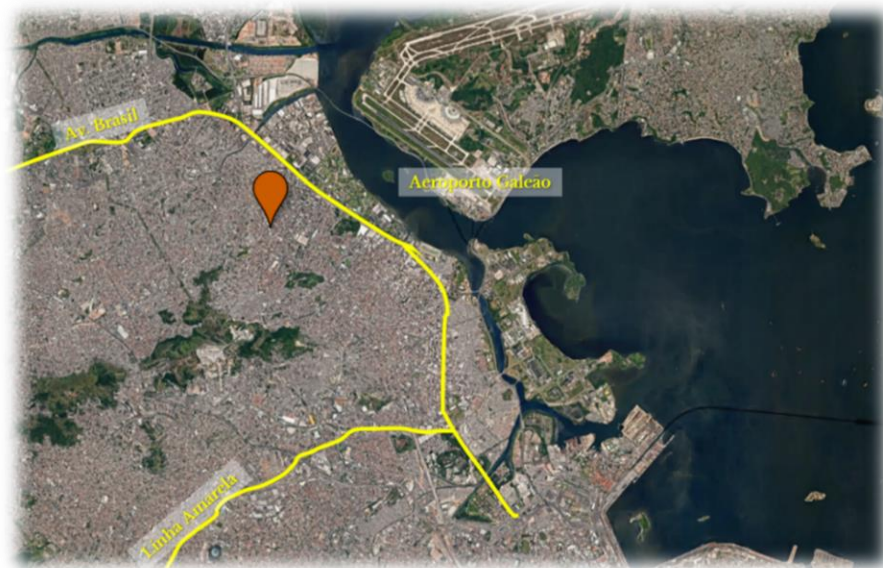
|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Avaliação | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>             | R\$20,9 mm |
|           | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | R\$10,4 mm |

|                     |                                    |   |
|---------------------|------------------------------------|---|
| 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-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 <sup>2</sup>         |
|                         | ABL Proporcional Sequóia                    | 11.818 m <sup>2</sup>         |
|                         | Tipo do imóvel                              | Galpão                        |
| % da ABL do Fundo       | 28%   |                               |
| Avaliação               | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>             | R\$31,3 mm                    |
|                         | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | 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](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

[seqr11.sequoiaproperties.com.br](mailto: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.