



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**

Março 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 24 de abril às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



#### ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



#### DIVIDENDOS

No dia **14/abril/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 07/abril/2025

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos últimos meses os Estados Unidos protagonizaram eventos com forte impacto sobre a economia global. Em 2 de abril, o governo norte-americano implementou tarifas generalizadas sobre todas as importações, com alíquotas que chegaram a 145% para produtos chineses, desencadeando fortes retaliações. Os mercados financeiros refletiram a tensão e nos dois dias seguintes o Dow Jones acumulou queda de 9,3% e o S&P 500 de 10,5%. Paralelamente, o ambiente inflacionário ganhou força com o índice de preços ao consumidor (CPI) avançando 2,4% em março, enquanto as expectativas de inflação de curto prazo saltaram para 6,7%, o maior nível desde 1981. Diante desse cenário, economistas passaram a alertar para o risco de estagflação (combinação de crescimento estagnado com inflação elevada). Como reflexo, diversas instituições revisaram para baixo as projeções de crescimento do PIB dos EUA em 2025, com estimativas variando entre 1,3% e 1,4% ao ano. A postura do Federal Reserve, que manteve a taxa de juros entre 4,25% e 4,50% ao ano, contrasta com o movimento do Banco Central Europeu, que reduziu sua taxa de depósito para 2,25% ao ano, evidenciando uma crescente divergência nas políticas monetárias globais e seus reflexos sobre os fluxos de capitais e as taxas de câmbio.

Na Zona do Euro, a taxa anual de inflação ao consumidor (CPI) desacelerou para 2,2% em março, ante 2,3% em fevereiro, aproximando-se da meta de 2% do BCE, enquanto a inflação subjacente ficou em 2,4%. Apesar da moderação nos preços, o BCE destacou que as tarifas impostas pelos EUA representam um choque negativo para a economia europeia, ampliando um cenário que já era desafiador. As perspectivas de crescimento para o bloco já vinham sendo revisadas com cautela, sobretudo após a divulgação do PIB do quarto trimestre de 2024, que apontou uma recuperação modesta, com avanço de apenas 0,2% no ano. Diante desse cenário, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) revisou para baixo suas projeções de crescimento para a região, estimando uma expansão de 1,0% em 2025, ante 1,3% anteriormente, refletindo o impacto das tensões comerciais e a delicada confiança dos consumidores. Adicionalmente, o BCE sinalizou que continuará monitorando de perto os desenvolvimentos econômicos e está preparado para ajustar sua política monetária conforme necessário para apoiar a economia da zona do euro.

Na China, as tensões também se intensificaram após a retaliação às tarifas americanas, com alíquotas de até 125% sobre produtos dos EUA, restrições à exportação de minerais estratégicos e o banimento de empresas norte americanas da lista de entidades confiáveis. No fechamento de 2024, o Produto Interno Bruto (PIB) da China cresceu 5,4% no ano, impulsionado por exportações antecipadas antes da implementação das tarifas. No entanto, analistas alertam que o impacto das medidas pode reduzir o crescimento anual para 4,5%, abaixo da meta oficial de 5% ao ano. O mercado financeiro chinês também sentiu os efeitos das tensões comerciais, apresentando fortes quedas, o que levou empresas estatais a anunciar planos para investimentos em ações, visando estabilizar o mercado. Paralelamente aos efeitos no mercado financeiro, o setor imobiliário continuou sob pressão, refletindo uma crise prolongada no setor. Em março, os preços das casas novas caíram pelo 22º mês consecutivo, com uma redução média de 0,1% em relação ao mês anterior. Embora algumas cidades de primeira linha, como Xangai e Shenzhen, tenham registrado aumentos pontuais, a tendência geral permaneceu de queda.

O Brasil, no contexto de intensificação das tensões comerciais globais, se vê na iminência de impactos indiretos relevantes, especialmente nas exportações industriais e nas cadeias globais de suprimento. Embora o comércio bilateral ainda não tenha sido diretamente afetado, a expectativa de desaceleração do comércio global já começa a influenciar decisões empresariais e projeções de demanda, em especial nos setores de bens intermediários e manufaturados. Por outro lado, alguns setores brasileiros como o agronegócio poderão ser beneficiados com o redirecionamento da demanda asiática, mas os efeitos líquidos desse realinhamento ainda são incertos.

No primeiro trimestre, os dados da balança comercial refletiram o desempenho anterior ao novo choque externo: em março, o Brasil registrou superávit de US\$ 8,2 bilhões, o maior já apurado para o mês desde o início da série histórica em 1989. O resultado foi impulsionado por fortes exportações de soja e café, que cresceram 16,5% e 92,7% em volume, respectivamente. Do lado cambial, a saída de capitais de mercados emergentes, intensificada tanto pela aversão a risco global quanto pela elevação de juros nos EUA, pressionou o real, que ultrapassou R\$ 5,90 em abril. Essa dinâmica contribuiu para o aumento das expectativas inflacionárias, levando o Banco Central a elevar a taxa Selic para 14,25% ao ano em março, com sinalização de manutenção de política restritiva ao longo do segundo semestre.

Do ponto de vista inflacionário, os principais índices seguem pressionados. O IPCA de março subiu 0,56%, acumulando 5,48% em doze meses. O IGP-M registrou retração de 0,34%, acumulando alta de 8,59% em doze meses, e o INCC avançou 0,39%, acumulando alta de 7,54% em doze meses, influenciado por reajustes salariais e aumento no custo de materiais de construção. No plano fiscal, os choques externos coincidiram com a piora da percepção de sustentabilidade das contas públicas. A meta de superávit primário de 0,25% do PIB para 2026, apresentada pelo Ministério da Fazenda, foi recebida com ceticismo por parte do mercado, dado o histórico recente de frustrações com a arrecadação e a dificuldade de avançar com cortes de gastos estruturais. Com mais de 60% da dívida mobiliária atrelada a juros de curto prazo, o custo médio da dívida segue em alta, e o mercado passou a exigir sinais mais firmes de disciplina fiscal para sustentar a confiança.

Nos mercados financeiros, o Ibovespa encerrou março com alta de 6,08%, atingindo 130.260 pontos, marcando o melhor desempenho mensal desde agosto de 2024. O IFIX, índice de fundos imobiliários, também teve um desempenho positivo, fechando o mês em 3.313 pontos, com valorização de 6,14%, a maior desde dezembro de 2021. A recuperação do IFIX em março ocorreu apesar do ambiente inflacionário ainda pressionado, o que ilustra um momento de reprecificação dos ativos imobiliários frente à expectativa de estabilização dos juros. Contudo, os efeitos da inflação sobre os FIIs são ambíguos e dependem do perfil dos fundos.

### Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

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. 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. 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, em fevereiro de 2021, já foram distribuídos R\$ 52,7 milhões.

O Fundo mantém receitas estáveis, sustentadas pela qualidade operacional dos locatários e pela solidez das relações contratuais, construídas ao longo de vínculos duradouros. Não houve registros de inadimplência no período, e a permanência contínua dos ocupantes evidencia o papel estratégico dos imóveis do portfólio na geração de receita de suas atividades. O prazo médio ponderado dos contratos é de aproximadamente quatro anos, enquanto a média de permanência dos locatários supera dez anos (*Gráfico 1*), o que reforça a resiliência dos ativos sob gestão e sustenta uma perspectiva de estabilidade na renda futura.

O preço da cota de mercado do SEQR11 fechou o mês aos R\$ 47,18, com desvalorização de 0,3%, se comparado ao mês anterior. O Fundo segue com desconto de aproximadamente 49,6% em relação ao patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$78,6 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\$ 1.860/m<sup>2</sup> em média (*gráfico 2*). Dada a qualidade dos ativos e a consistência da geração de renda, avaliamos que o nível atual de desconto no valor de mercado do Fundo é desproporcional aos fundamentos imobiliários. O gráfico a seguir ilustra como o preço de cada cota

Gráfico 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis

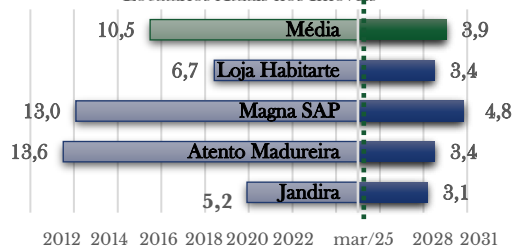
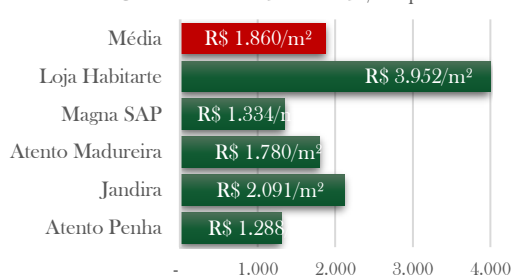


Gráfico 2: Valor de Mercado / m<sup>2</sup> por imóvel

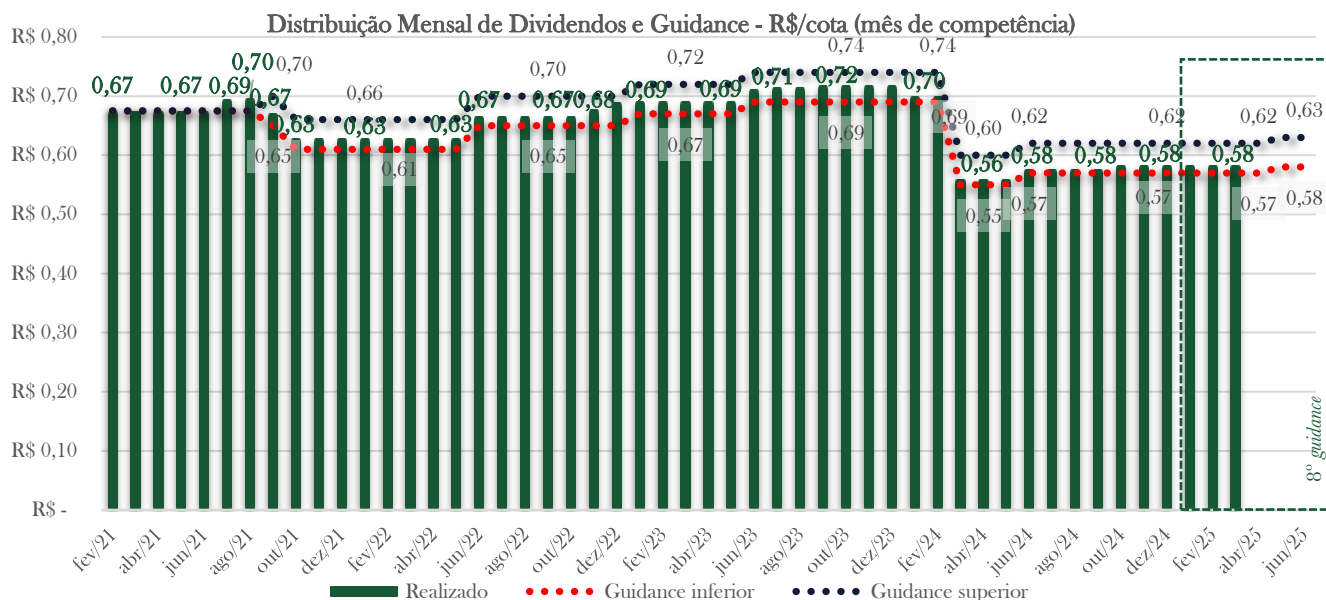


reflete, na prática, o valor implícito de cada imóvel do portfólio. Ao investir no SEQR11 pelo preço atual na B3, o cotista adquire uma fração de cada um dos ativos por valores significativamente inferiores aos necessários para desenvolver propriedades equivalentes — o que reforça a atratividade da tese de investimento.

### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de abril de 2025, distribuimos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de março, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 07 de abril de 2025, mantendo-se dentro do intervalo de R\$0,57 a R\$0,62 por cota, conforme o compromisso assumido para o período de competência de janeiro a junho de 2025. Ressaltamos que essa previsão de distribuição não considera a locação do imóvel da Penha, que atualmente está vago. Importante destacar que este é o menor ativo do portfólio, representando aproximadamente 15% do fundo. Seguimos empenhados na busca de novo locatário, atuando em três frentes: (i) prospecção de empresas do setor de CRM, alinhadas à vocação original do imóvel; (ii) avaliação de mudança de uso, com foco nos setores de educação e saúde, cuja demanda na região é elevada; e (iii) exploração de 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.

Os dividendos anunciados para pagamento em abril de 2025 representam um *yield* anualizado de 15,86%, com base no preço da cota no último dia do mês de março de 2025. 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 março de 2025 ocorrerá no dia 24 de abril 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\$ 155.833.627

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

R\$ 93,55

# R\$ 0,5823

# 15,86%

Rendimento por cota para  
detentores de cotas no dia  
07 de abril de 2025

*Dividend Yield <sup>2</sup>*

# R\$ 47,18

# 4.846

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>	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	UDM
<b>Demonstração de Resultado</b>							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.177	1.184	1.190	1.176	1.070	1.220	14.000
Receitas Financeiras	17	16	19	22	20	22	190
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.194</b>	<b>1.201</b>	<b>1.208</b>	<b>1.199</b>	<b>1.090</b>	<b>1.242</b>	<b>14.190</b>
Taxa de Gestão e Administração	(128)	(174)	(116)	(211)	(177)	(162)	(1.938)
Despesas Operacionais	(15)	(36)	(13)	(11)	(25)	(15)	(264)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(143)</b>	<b>(210)</b>	<b>(129)</b>	<b>(222)</b>	<b>(202)</b>	<b>(177)</b>	<b>(2.202)</b>
<b>Resultado do Período</b>	<b>1.051</b>	<b>991</b>	<b>1.079</b>	<b>977</b>	<b>888</b>	<b>1.065</b>	<b>11.988</b>
<b>Dividendos</b>							
Dividendo Distribuído	970	970	970	970	970	970	11.520
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	6,916
Dividendo Distribuído / Resultado - %	92,3%	97,9%	89,9%	99,3%	109,3%	91,1%	96,1%
<b>Rentabilidade - %<sup>1</sup></b>							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,63%	0,63%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,17%	1,16%	1,17%	1,22%	1,23%	1,23%	1,14%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,82%	7,82%	7,73%	7,72%	7,71%	7,73%	7,70%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	14,93%	14,78%	14,92%	15,63%	15,81%	15,86%	14,58%

**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).

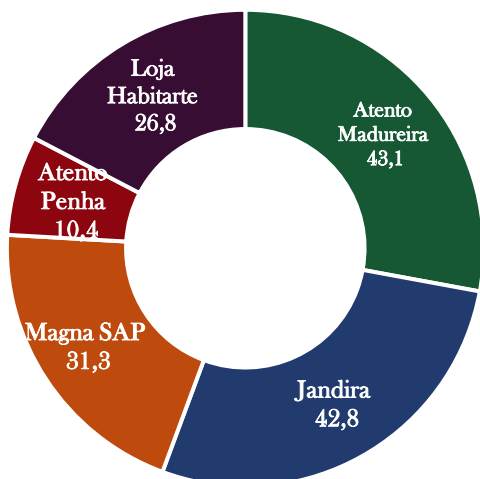
## PORTFÓLIO DO FUNDO

### 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):



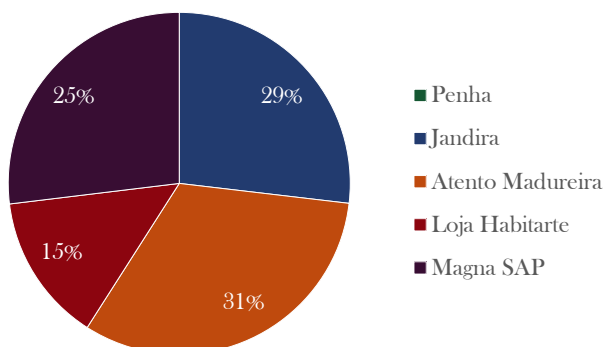
### Sequóia III

- 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

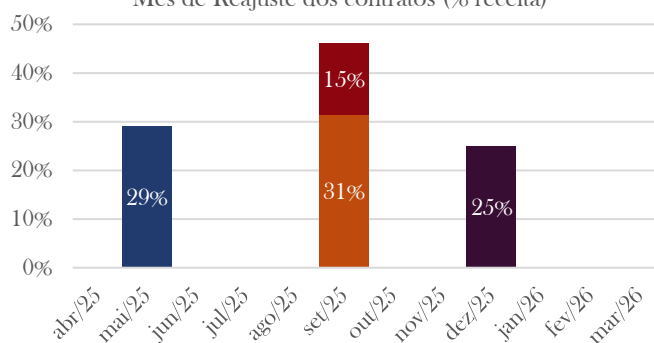
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

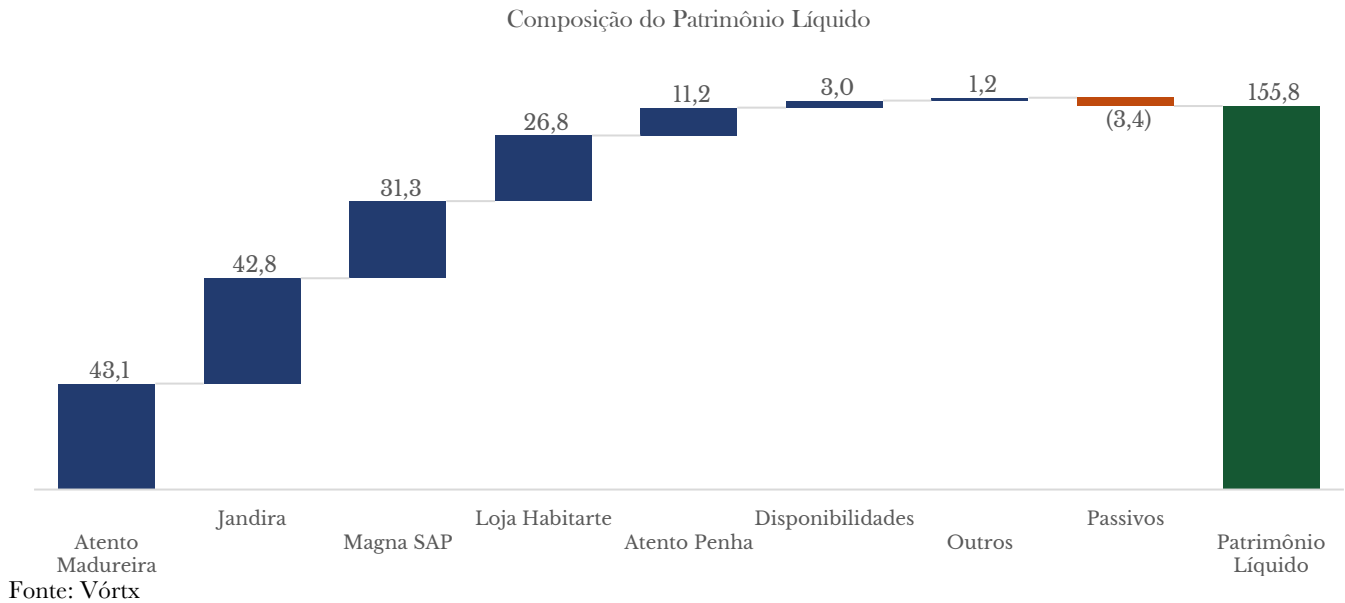


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)

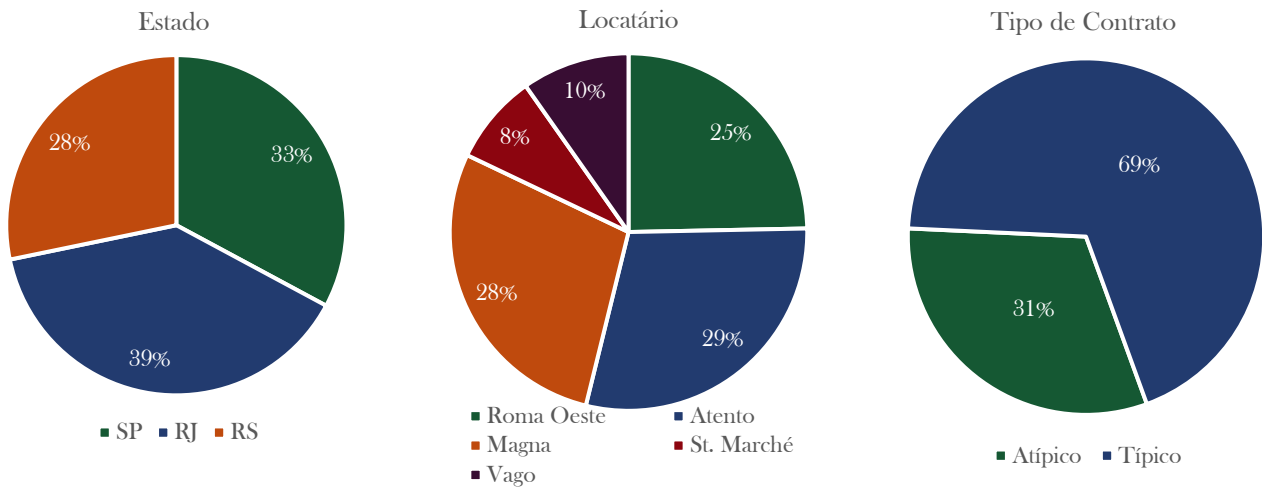


\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

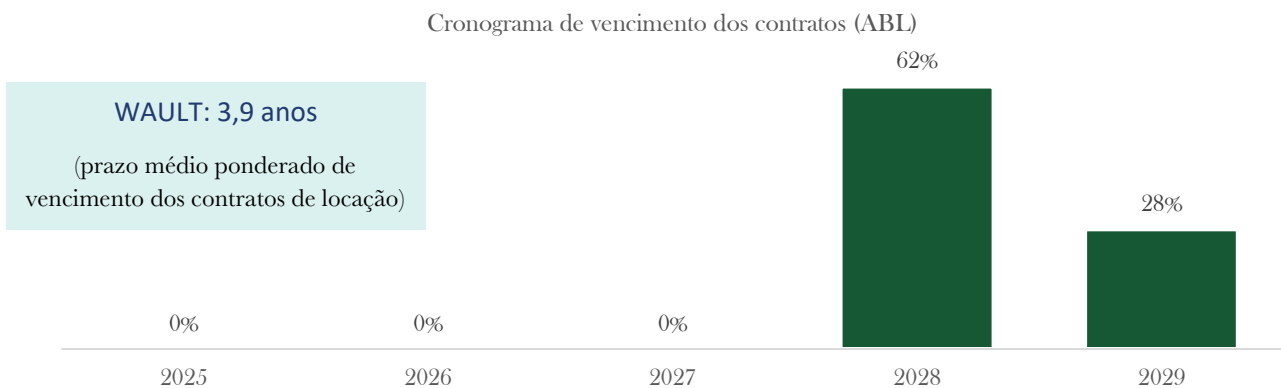
O gráfico abaixo apresenta a composição do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):



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

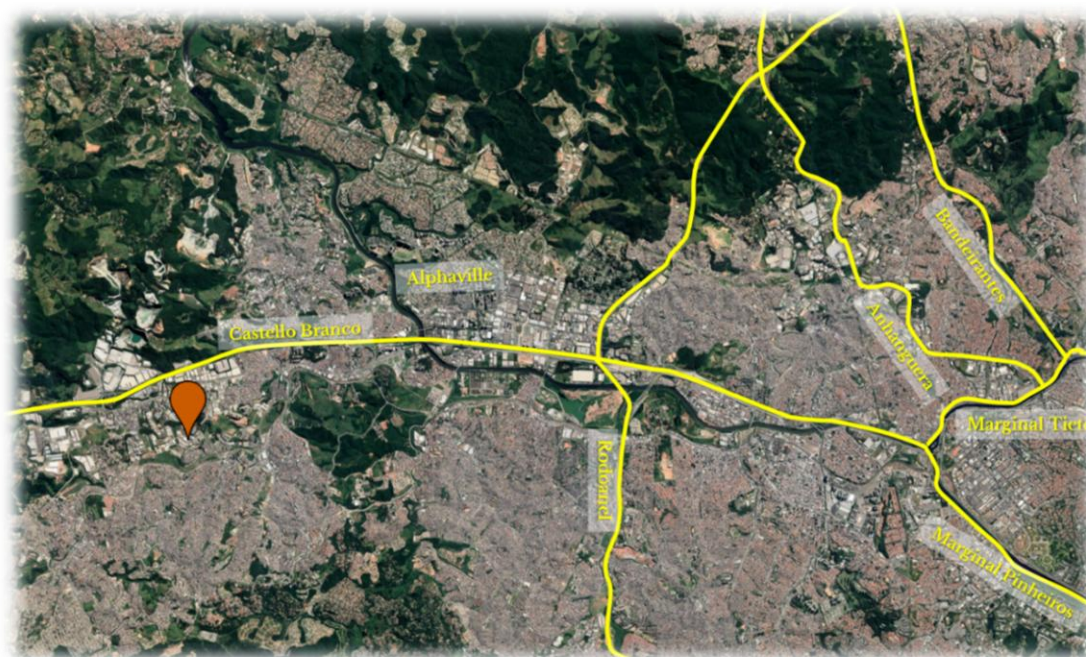
## 1. JANDIRA

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>
%	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	25%
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>
% 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



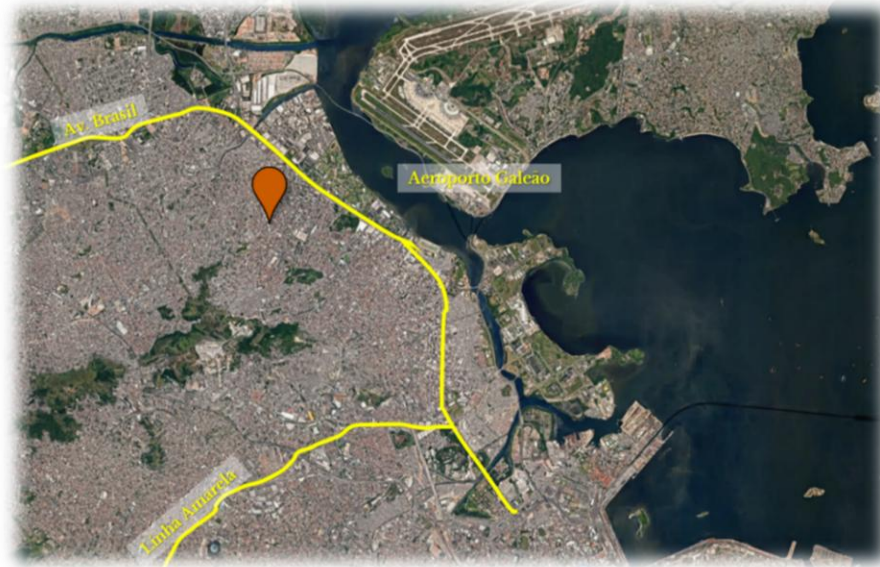
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$20,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$10,4 mm

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](http://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.