



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

Abril 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 22 de maio às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



DIVIDENDOS

No dia **15/maio/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 08/maio/2025

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos últimos meses os Estados Unidos protagonizaram eventos com forte impacto sobre a economia global. A imposição de novas tarifas sobre produtos chineses em abril desencadeou oscilações acentuadas nos mercados acionários, com o S&P 500 registrando uma perda de 10,5% em dois dias e Dow Jones acumulando queda de 9,3% no mesmo período. Posteriormente, um acordo provisório entre EUA e China, reduzindo temporariamente algumas tarifas, trouxe alívio parcial aos investidores. No cenário de política monetária, o Federal Reserve manteve a taxa de juros inalterada no intervalo de 4,25% a 4,50% em sua reunião de maio, adotando uma postura cautelosa diante das incertezas econômicas.

Em abril, a economia norte-americana apresentou sinais mistos. A inflação anual medida pelo CPI recuou para 2,3%, o menor nível desde fevereiro de 2021, com destaque para a queda nos preços de energia, enquanto os alimentos apresentaram leve variação positiva. O Produto Interno Bruto (PIB) real contraíu 0,3% no primeiro trimestre, interrompendo uma sequência de crescimento robusto. Esse declínio foi atribuído ao aumento das importações e à redução dos gastos governamentais, embora investimentos e exportações tenham registrado crescimento.

Na zona do euro, a inflação anual manteve-se estável em 2,2% em abril de 2025, conforme estimativas preliminares da Eurostat. Houve recuo de 3,6% nos preços de energia, enquanto os serviços e os alimentos, álcool e tabaco registraram variações positivas, contribuindo para a estabilidade do índice geral. No primeiro trimestre de 2025, a economia da zona do euro registrou um crescimento de 0,3% em relação ao trimestre anterior, impulsionado em parte por um aumento nas exportações, especialmente da Alemanha, em antecipação às tarifas comerciais impostas pelos Estados Unidos. Contudo, analistas alertam que esse crescimento pode ser temporário, dado que as compras antecipadas não garantem uma expansão sustentada do comércio. Apesar desses indicadores positivos, o cenário econômico permanece incerto devido às tensões comerciais com os Estados Unidos. A imposição de novas tarifas por parte do governo norte-americano gerou preocupações sobre o impacto nas exportações europeias e na confiança empresarial. O Banco Central Europeu (BCE), em resposta, reduziu a taxa de juros para 2,25% em abril, buscando mitigar os efeitos adversos e manter a inflação próxima da meta de 2%.

Na China, o primeiro trimestre de 2025 apresentou um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 5,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, superando as expectativas do mercado. Esse desempenho foi impulsionado por um aumento nas exportações, especialmente antes da implementação de novas tarifas pelos Estados Unidos. No entanto, analistas alertam que esse impulso pode ser temporário, dado que este volume de compras antecipadas não deve ser sustentado no médio prazo.

O setor imobiliário chinês continua enfrentando desafios significativos. Os investimentos em propriedades caíram 10,3% nos primeiros quatro meses de 2025 em comparação com o ano anterior, e as vendas por área construída diminuíram 2,8% no mesmo período. Os preços de novos imóveis permaneceram inalterados em abril, marcando quase dois anos sem crescimento, com uma queda anual de 4,0%. Em resposta à desaceleração do setor imobiliário, o governo chinês implementou medidas de estímulo, incluindo a redução das taxas de juros para financiamentos habitacionais em 25 pontos-base a partir de 8 de maio. No entanto, essas políticas ainda não resultaram em uma recuperação significativa do mercado, e especialistas sugerem que ações mais robustas são necessárias para restaurar

a confiança dos investidores e consumidores.

O Brasil, em meio à persistência das tensões comerciais entre Estados Unidos e China, segue exposto a impactos indiretos relevantes, especialmente em setores industriais integrados às cadeias globais de suprimento. A expectativa de desaceleração do comércio internacional já começa a influenciar projeções de demanda externa, principalmente para bens manufaturados e componentes industriais. Por outro lado, o agronegócio nacional pode se beneficiar de um redirecionamento da demanda asiática por alimentos e commodities, diante da menor competitividade dos EUA no curto prazo. No entanto, os efeitos líquidos desse realinhamento comercial ainda são incertos e dependem da evolução do conflito tarifário entre as duas maiores economias do mundo.

No campo externo, os dados da balança comercial até abril refletem um ambiente ainda positivo para o setor exportador, embora com sinais de desaceleração. O país acumulou um superávit de US\$ 17,7 bilhões no quadrimestre, o que representa uma queda de 34,2% em relação ao mesmo período de 2024. A taxa de câmbio, pressionada pelo fluxo negativo de capitais para emergentes e pelas taxas de juros elevadas nos Estados Unidos, ultrapassou R\$ 5,90 por dólar em meados de abril, contribuindo para o encarecimento de bens importados e para o aumento das expectativas inflacionárias. Nesse contexto, o Banco Central elevou a taxa Selic para 14,75% ao ano na reunião de maio, o maior patamar em 19 anos, reforçando o viés contracionista da política monetária. A decisão visa conter os efeitos inerciais de uma inflação ainda acima da meta, preservar a ancoragem das expectativas e manter a estabilidade de preços diante de um ambiente externo adverso e de um quadro fiscal doméstico ainda frágil.

Do ponto de vista inflacionário, os principais índices seguem pressionados. O IPCA de abril subiu 0,43%, acumulando alta de 5,53% em 12 meses, com destaque para os grupos de alimentação e bebidas (+0,82%) e saúde e cuidados pessoais (+1,18%), impulsionados por reajustes em medicamentos. No segmento de construção, o INCC-DI subiu 0,52% no mês e acumula alta de 7,54% em 12 meses, refletindo pressões de custo em mão de obra e insumos industriais. O IGP-M avançou 0,24% em abril, mas ainda acumula alta de 8,50% no ano, puxado por componentes atacadistas ligados às commodities.

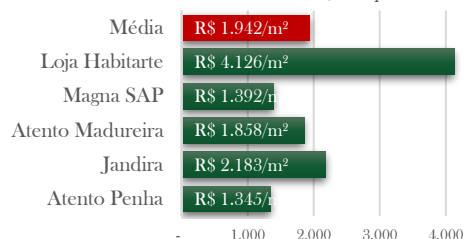
No plano fiscal, o cenário segue delicado. A proposta do governo de alcançar um superávit primário de 0,25% do PIB em 2026 foi recebida com reservas pelo mercado, dada a dificuldade histórica de contenção de gastos e o baixo grau de previsibilidade na arrecadação federal. Com mais de 60% da dívida pública indexada a juros flutuantes ou à inflação, o custo médio da dívida continua em alta, o que reforça a necessidade de sinalizações claras em favor da responsabilidade fiscal.

Nos mercados financeiros, o Ibovespa encerrou abril aos 135.067 pontos, com alta de 3,69% no mês, desempenho impulsionado pela entrada de capital estrangeiro e pela recuperação de ativos ligados ao setor financeiro, mesmo em um cenário de volatilidade devido às tensões comerciais globais. O IFIX, por sua vez, avançou 3,01%, atingindo 3.412 pontos, o maior patamar desde o início da série histórica. Esse avanço foi impulsionado pelo anúncio de dividendos de mais de 150 fundos imobiliários e pela expectativa de estabilização da taxa Selic. A reprecificação dos ativos imobiliários segue em curso, embora o ambiente inflacionário ainda exija seletividade por parte dos investidores institucionais.

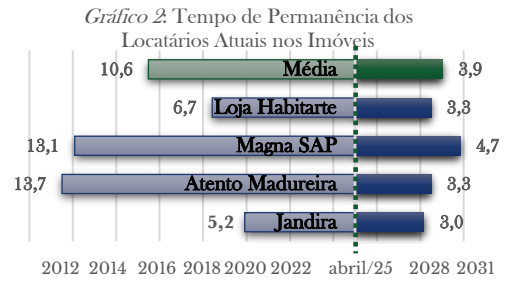
Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

Acompanhando o movimento do mercado, o SEQR11 encerrou abril aos R\$ 48,98, o que representa uma valorização de 3,82% em relação ao mês anterior. Apesar do desempenho positivo, o Fundo continua sendo negociado com desconto de aproximadamente 47,3% frente ao valor patrimonial. Esse preço implica em um valor de mercado estimado em R\$ 81,6 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\$ 1.942/m² em média (*gráfico 1*). Considerando a qualidade dos ativos e a estabilidade da geração de receitas, avaliamos que esse desconto permanece excessivo diante dos fundamentos imobiliários do portfólio. O gráfico a seguir ilustra como o valor da cota reflete, proporcionalmente, o valor implícito por metro quadrado dos imóveis. Ao investir no SEQR11 pelos valores atuais negociados na B3, o cotista acessa um portfólio sólido por preços substancialmente inferiores aos necessários para replicar ativos equivalentes, reforçando o racional de atratividade da tese de investimento.

Gráfico 1: Valor de Mercado / m² por imóvel



As receitas do Fundo seguem estáveis, sustentadas pela performance operacional dos locatários e pela solidez dos contratos firmados ao longo de relacionamentos duradouros. No período, não houve ocorrência de inadimplência e a permanência contínua dos inquilinos reforça a relevância estratégica dos imóveis do portfólio na geração de receita. O prazo médio ponderado dos contratos permanece em torno de quatro anos, enquanto a média de permanência dos locatários ultrapassa dez anos (gráfico 2), evidenciando a resiliência dos ativos sob gestão e contribuindo para a previsibilidade da geração de renda futura.



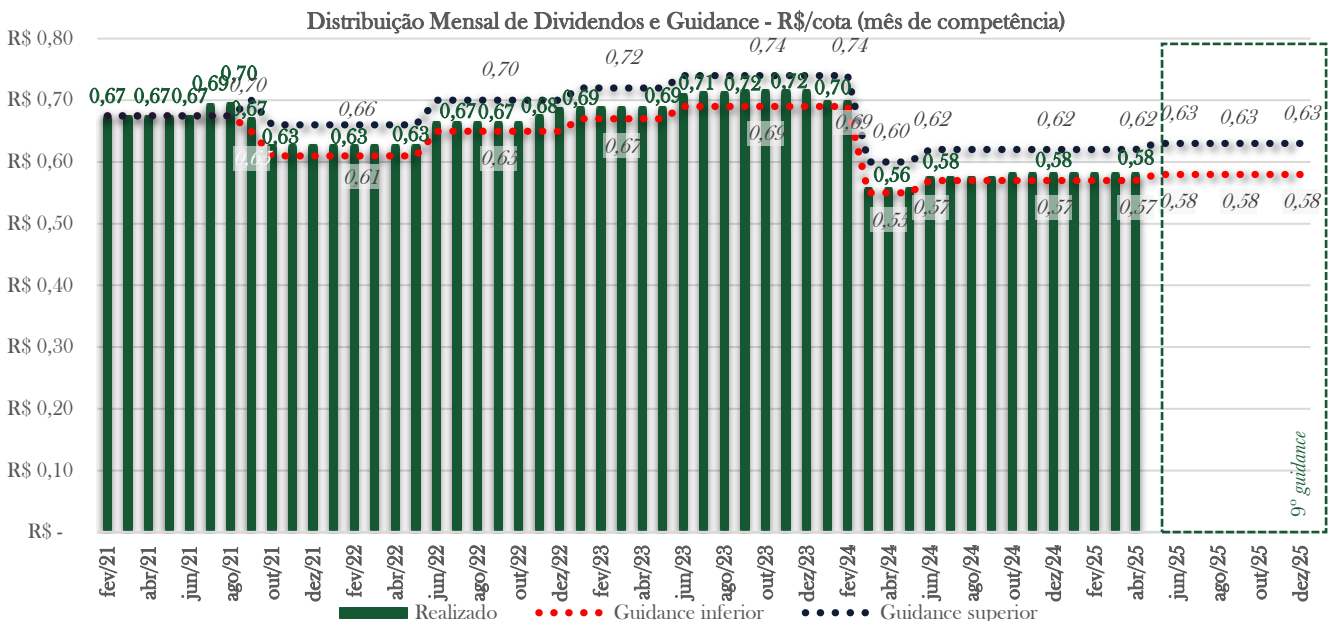
Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 15 de maio de 2025, distribuimos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de abril, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 08 de maio 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. Desde que divulgamos o primeiro guidance de distribuição de rendimentos em fevereiro de 2021, cumprimos ou superamos nossa projeção em todos os meses. Os dividendos anunciados para pagamento em abril de 2025 representam um *yield* anualizado de 15,24%, com base no preço da cota no último dia do mês de abril de 2025.

O cenário macroeconômico continua desafiador, com expectativa de juros elevados por um período mais prolongado. Diante desse contexto, seguimos firmes no propósito de oferecer previsibilidade e consistência na geração de resultados aos nossos investidores. Na gestão do SEQR11 adotamos uma postura diligente e proativa, com foco na preservação da integridade do portfólio. Os reajustes contratuais foram aplicados conforme previsto, os imóveis seguem com manutenção física em dia e os aluguéis são recebidos pontualmente, em linha com o cumprimento integral das obrigações pelos locatários. Desde o IPO, o Fundo divulgou oito *guidances*, os quais sempre foram cumpridos e eventualmente superados. Como reflexo da gestão efetiva, foram distribuídos R\$ 10,6 milhões nos últimos doze meses e R\$ 53,7 milhões desde o IPO, em fevereiro de 2021.

No presente Relatório Gerencial estamos trazendo a atualização do nosso *guidance* com previsão de distribuição de dividendos de R\$0,58 a R\$0,63 por cota, a partir de junho/2025 até dezembro/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.

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 abril de 2025 ocorrerá no dia 22 de maio 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\$ 154.975.084

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 93,04

R\$ 0,5823

15,24%

Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
08 de maio de 2025

Dividend Yield ²

R\$ 48,98

4.832

Valor de mercado das cotas
do Fundo ¹

Número de cotistas ¹

TESE DE INVESTIMENTOS

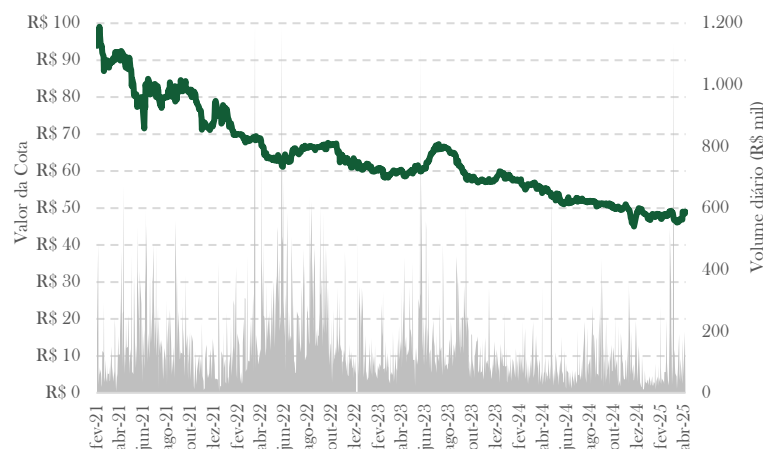
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

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

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

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

PERFORMANCE DA COTA

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

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

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>	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.184	1.190	1.176	1.070	1.220	1.128	13.969
Receitas Financeiras	16	19	22	20	22	24	204
Receitas Totais	1.201	1.208	1.199	1.090	1.242	1.152	14.172
Taxa de Gestão e Administração	(174)	(116)	(211)	(177)	(162)	(146)	(1.933)
Despesas Operacionais	(36)	(13)	(11)	(25)	(15)	(18)	(249)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(210)	(129)	(222)	(202)	(177)	(164)	(2.182)
Resultado do Período	991	1.079	977	888	1.065	988	11.990
Dividendos							
Dividendo Distribuído	970	970	970	970	970	970	11.560
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	6,940
Dividendo Distribuído / Resultado - %	97,9%	89,9%	99,3%	109,3%	91,1%	98,1%	96,4%
Rentabilidade - %¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,63%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,63%	0,62%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,16%	1,17%	1,22%	1,23%	1,23%	1,19%	1,15%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,82%	7,73%	7,72%	7,71%	7,73%	7,77%	7,73%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	14,78%	14,92%	15,63%	15,81%	15,86%	15,24%	14,77%

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).

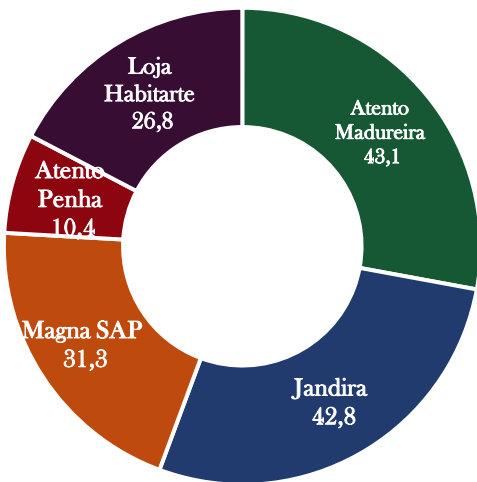
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



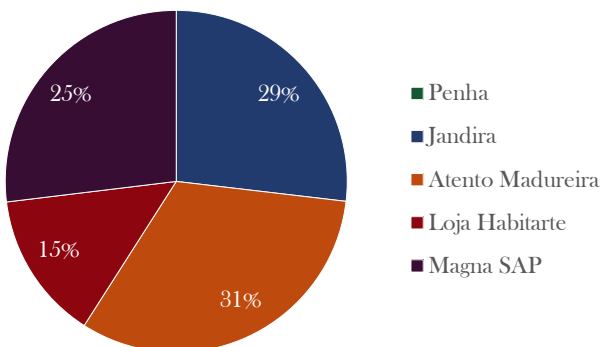
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 90,4% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$154,4 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

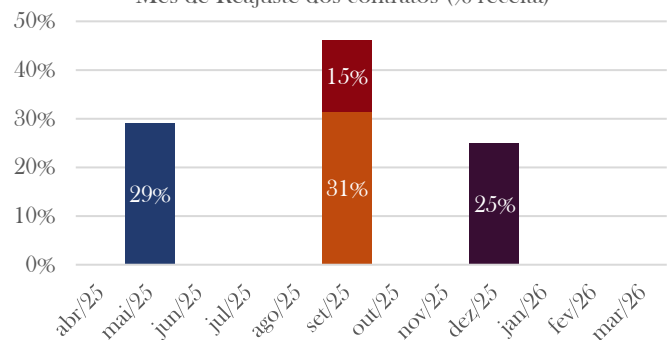
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

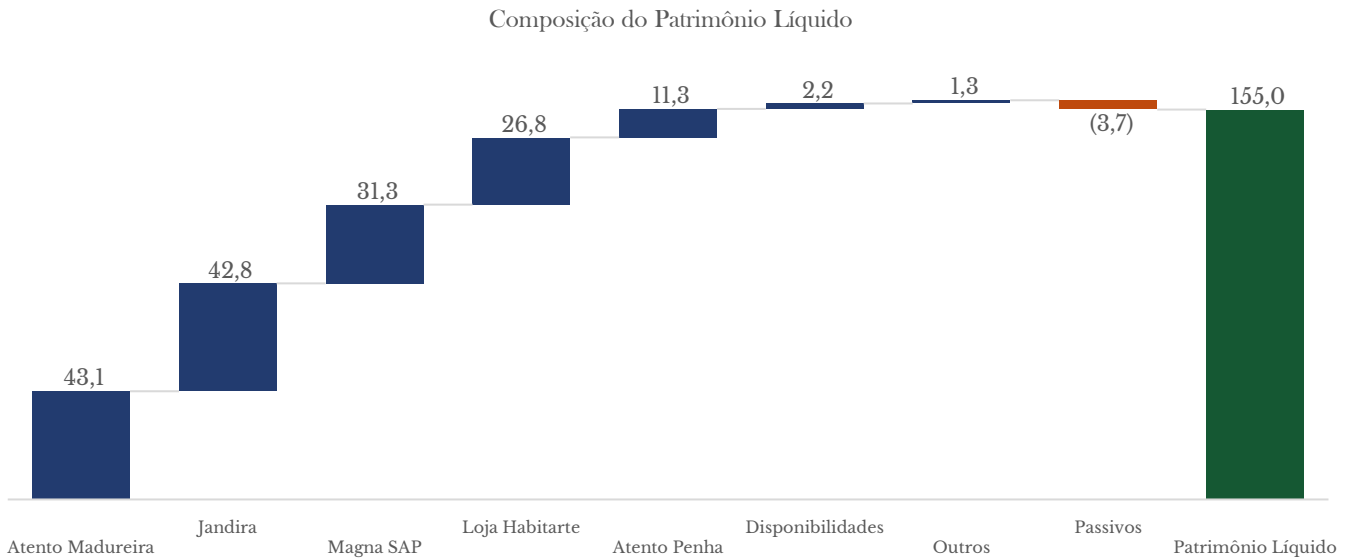


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



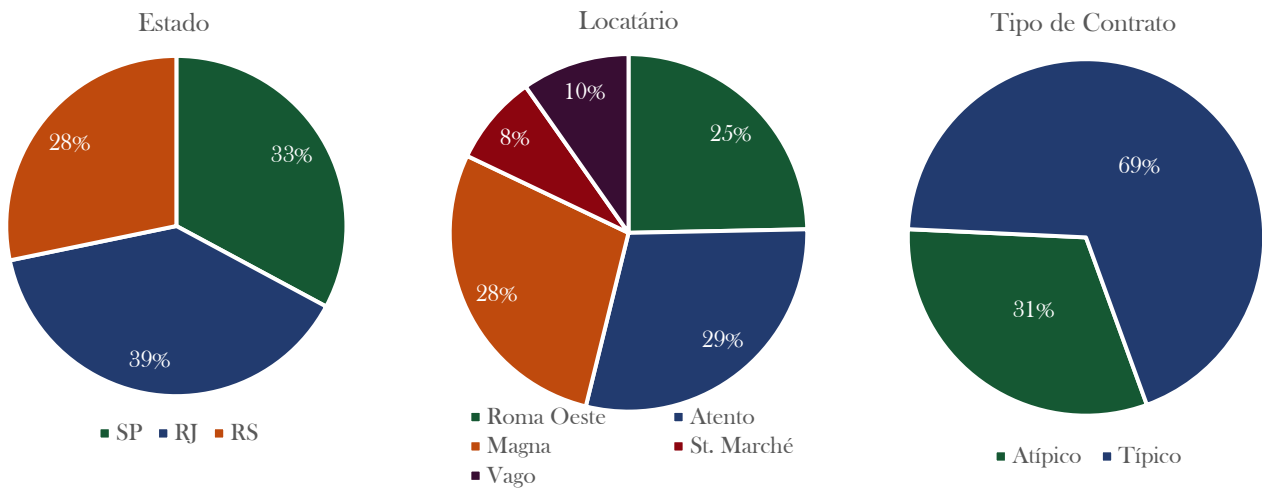
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

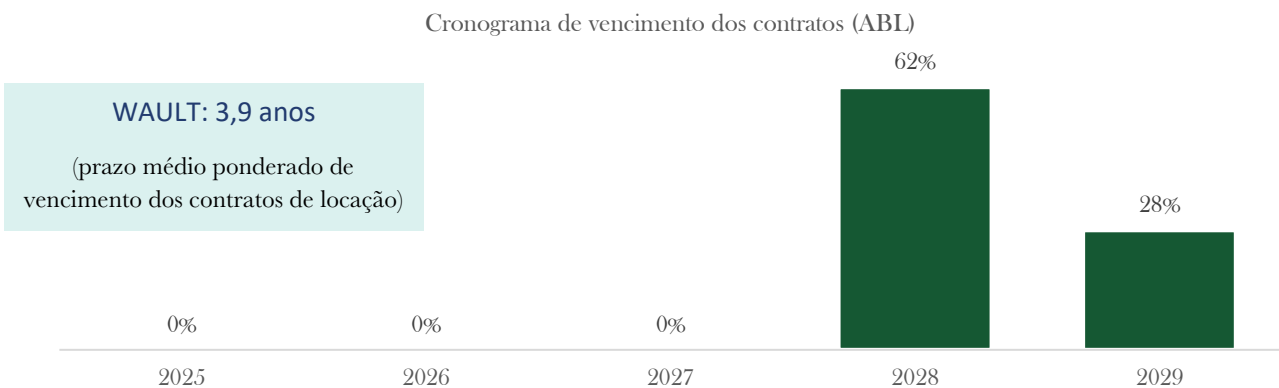


Fonte: Vórtx

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\$ 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

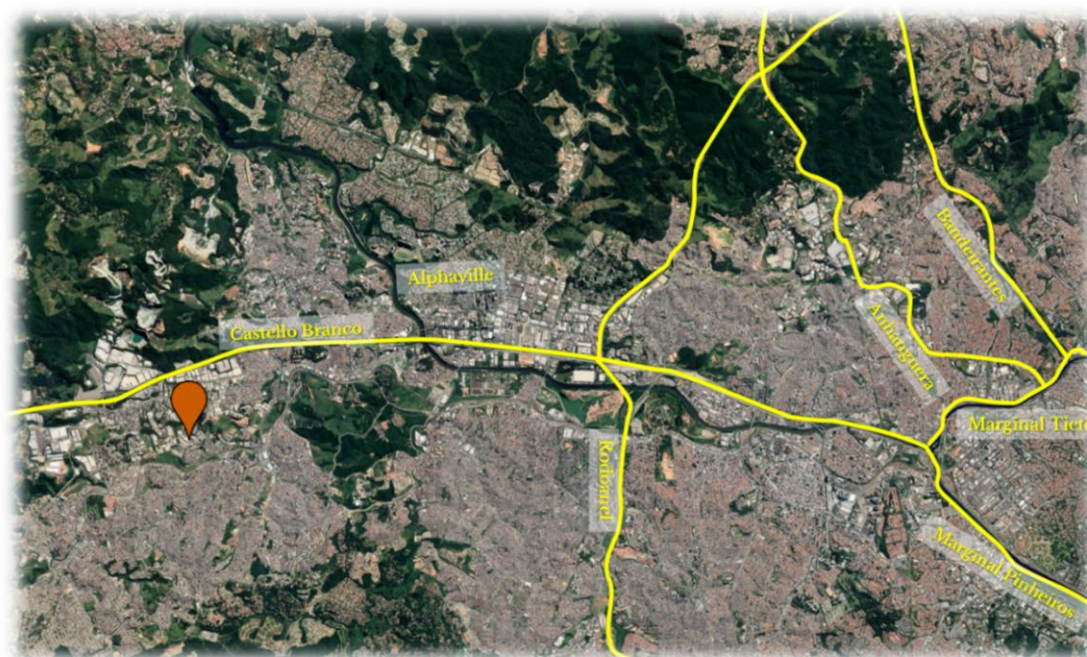
1. JANDIRA

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 m²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²
Avaliação	% da ABL do Fundo	25%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$42,8 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$42,8 mm
	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 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
% 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\$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 ²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m ²
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano



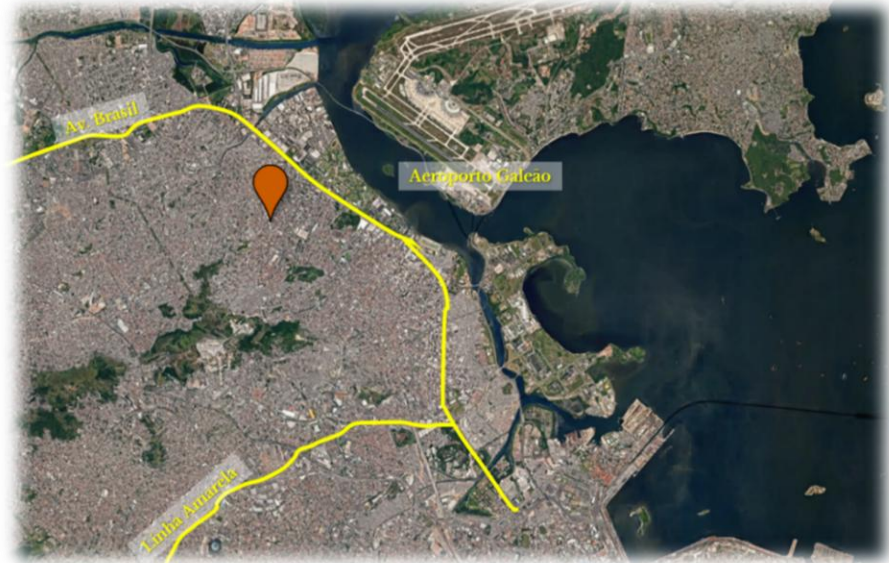
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$20,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$10,4 mm

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
	Sector 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.