



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

**Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11**

**Relatório Gerencial**  
Dezembro de 2024

## 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 23 de janeiro às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



#### ATIVOS

Reavaliação dos ativos do portfólio do SEQR11 em dezembro de 2024, em cumprimento às instruções da CVM de nº 516/11



#### DIVIDENDOS

No dia **15/janeiro/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/janeiro/2025

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

O ano de 2024 foi mais um ano intenso, com um cenário internacional muito complexo, resultado da intensificação de conflitos geopolíticos e aos esforços das principais economias globais pelo controle inflacionário. Nos EUA, o Fed cortou a taxa de juros pela terceira vez consecutiva na reunião de dezembro, para a faixa de 4,25% a 4,50% a.a. O corte de 25 pontos base já era esperado pelo mercado em meio ao aumento das expectativas para a inflação com a eleição do Donald Trump à Casa Branca. Na Zona do Euro, o Banco Central iniciou os cortes de juros em junho de 2024, tendo como objetivo impulsionar a economia do bloco. Na última reunião do ano de 2024 o conselho reduziu a taxa pela quarta vez consecutiva, em 25 pontos base, para 3,0% a.a.

No Brasil, ao longo de 2024, o Copom retomou o ciclo de aperto monetário, promovendo mais um aumento na reunião de dezembro, encerrando o ano com Selic a 12,25% a.a. No mês de dezembro, o IPCA, divulgado pelo IBGE, apresentou variação de 0,52% no mês, acumulando alta de 4,83% nos últimos 12 meses, acima do teto da meta. O grupo de alimentação e bebidas, que possui maior representatividade no cálculo do índice, passou de uma alta de 1,03% em 2023 para alta de 7,69% em 2024. O IGP-M registrou mais uma variação positiva, fechando o mês em 0,94%, acumulando 6,54% nos últimos 12 meses. O Ibovespa fechou o mês aos 120.283 pontos, com queda de 4,3% se comparado ao mês anterior e queda de 10,4% em 2024. O IFIX fechou aos 3.116 pontos, com queda de 0,7% no mês e queda de 5,9% no ano.

Incertezas e taxa de juros elevadas afetam de maneira intensa o mercado imobiliário e os Fundos de Investimento Imobiliários. O mercado secundário tem apresentado quedas expressivas no valor de suas cotas, distanciando o valor de mercado do valor patrimonial dos seus ativos. O SEQR11 sofreu estes efeitos e apresentou variação negativa de -14,4% no ano, mesmo com os aluguéis pagos em dia e distribuições dentro do *guidance*. Como gestores do SEQR11, nos mantivemos atentos e ativos, priorizando a integridade do portfólio do Fundo e aplicando os reajustes contratuais. Mantivemos a integridade de todos os imóveis, recebemos em dia os aluguéis, fiscalizamos o cumprimento das obrigações contratuais e estendemos o contrato do imóvel de Santo Antônio da Patrulha-RS.

Apesar do cenário macroeconômico desafiador e previsões de taxas de juros elevadas por mais tempo, conseguimos oferecer aos nossos investidores previsões seguras quanto à distribuição de resultados. Desde o IPO do Fundo, já divulgamos oito *guidance* os quais sempre foram cumpridos ou superados. Atualmente, nossa previsão de distribuição de dividendos está válida até o mês de junho de 2025. A gestão efetiva dos ativos do Fundo gerou receita consistente e no de 2024 (competência) foram distribuídos R\$ 10,7 milhões aos cotistas do Fundo; desde o IPO já foram distribuídos mais de R\$ 50 milhões.

### Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O SEQR11 continua com receitas estáveis e nossos locatários permanecem com a mesma qualidade e solidez de sempre em suas operações. As relações com nossos locatários são longevas, sem qualquer evento de inadimplência. O tempo de permanência nos nossos

imóveis nos reforça que os ativos são importantes estrategicamente para os locatários na geração de receita de suas operações. Isso nos traz convicção da previsibilidade e estabilidade da renda projetada para os próximos anos. O prazo médio ponderado de vencimento dos contratos de locação é de mais de 4 anos e, na média estão ocupando os imóveis há mais de 10 anos (gráfico 1).

O preço da cota de mercado do SEQR11 fechou o mês aos R\$ 49,95, com desvalorização de 0,9%, se comparado ao mês anterior. O Fundo segue com desconto de aproximadamente 47% em relação ao patrimonial. Este preço resulta em um valor de mercado de aproximadamente R\$83 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\$ 1.968/m<sup>2</sup> em média (gráfico 2). Dada a qualidade dos imóveis e a estabilidade da renda gerada e distribuída, consideramos a profundidade deste desconto injustificável por fundamentos imobiliários. No gráfico, demonstramos como o valor de mercado (resultado do preço de negociação da cota na B3) 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 1: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis

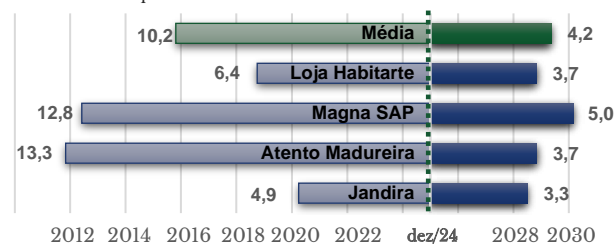
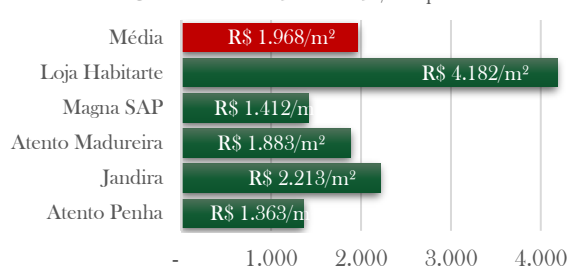


Gráfico 2: Valor de Mercado / m<sup>2</sup> por imóvel



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

Os imóveis foram avaliados individualmente pela estrutura física, estado de conservação, situação dos contratos de locação e expectativa de locação futura. O valor total do portfólio permaneceu praticamente estável no seu total, com variação positiva próxima de 1,6% (laudo de dezembro de 2024 apontou o valor de R\$ 155 milhões ante R\$ 152,7 milhões em dezembro de 2023). Os imóveis Loja Habitarte, Jandira e Santo Antônio da Patrulha (Magna SAP) tiveram valores revisados para cima (+4,6%, +4,5% e +9,3%, respectivamente). O imóvel em Madureira permaneceu com valor de avaliação praticamente estáveis (+0,8%) e o imóvel da Penha teve seu valor avaliado revisado para baixo (R\$ 11,1 milhões ante R\$ 14,7 milhões em dezembro de 2023 representando uma redução de -24,6%). A tabela ao lado mostra o comparativo entre os laudos de avaliações de 2023 e 2024, com seus respectivos percentuais de variação.

Imóveis	Laudos 2023	Laudos 2024	% Var.
Jandira	R\$ 41,0 mm	R\$ 42,8 mm	+4,5%
Loja Habitarte	R\$ 25,6 mm	R\$ 26,8 mm	+4,6%
Madureira	R\$ 42,7 mm	R\$ 43,1 mm	+0,8%
Penha <sup>1</sup>	R\$ 14,7 mm	R\$ 11,1 mm	-24,6%
Magna SAP	R\$ 28,6 mm	R\$ 31,3 mm	+9,3%
TOTAL	R\$ 152,7 mm	R\$ 155,0 mm	+1,6%

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

### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 15 de janeiro de 2025, distribuímos R\$970.000 em dividendos (referentes ao resultado de dezembro) – o equivalente a R\$0,5823 por cota – para os detentores de cotas SEQR11 no dia 08 de janeiro de 2025, dentro do intervalo de R\$0,57 a R\$0,62 que nos comprometemos a distribuir a partir de junho/2024 (competência) até dezembro/2024. Os dividendos anunciados para pagamento em janeiro de 2025 representam um *yield* anualizado de 14,92%, com base no preço da cota no último dia do mês de dezembro de 2024.

No Relatório Gerencial de outubro trouxemos a **atualização do nosso guidance** com previsão de distribuição de dividendos até junho de 2025, conforme apresentado no abaixo:

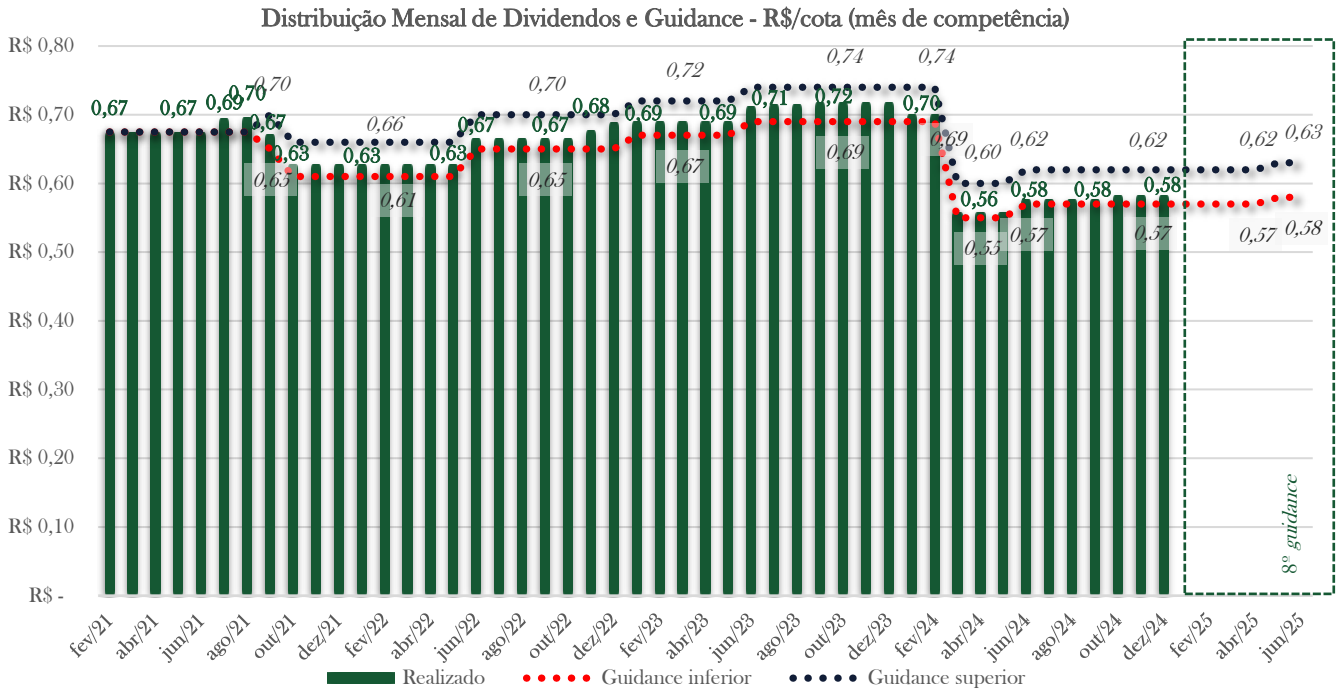
**Fase 1** – janeiro/2025 a maio/2025, distribuição de R\$0,57 a R\$0,62 por cota.

**Fase 2** – a partir de junho/2025, distribuição de R\$0,58 a R\$0,63 por cota.

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. Continuamos trabalhando 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.



\* 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 dezembro de 2024 ocorrerá no dia 23 de janeiro 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\$ 155.906.384

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

R\$ 93,60

**R\$ 0,5823**

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

**14,92%***Dividend Yield<sup>2</sup>***R\$ 49,95**Valor de mercado das cotas do Fundo <sup>1</sup>**5.018**Número de cotistas <sup>1</sup>**TESE DE INVESTIMENTOS**

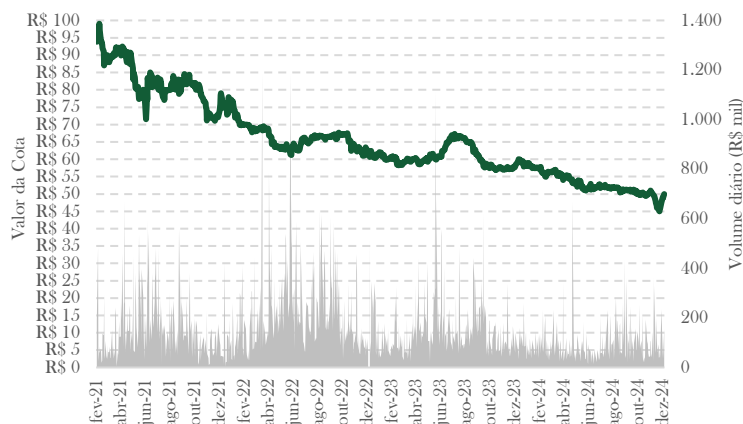
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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>	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	UDM
<b>Demonstração de Resultado</b>								
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.181	1.171	1.157	1.170	1.177	1.184	1.190	14.349
Receitas Financeiras	12	14	14	14	17	16	19	158
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.193</b>	<b>1.185</b>	<b>1.171</b>	<b>1.184</b>	<b>1.194</b>	<b>1.201</b>	<b>1.208</b>	<b>14.507</b>
Taxa de Gestão e Administração	(160)	(151)	(174)	(167)	(128)	(174)	(116)	(1.841)
Despesas Operacionais	(15)	(16)	(36)	(15)	(15)	(36)	(13)	(328)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	(305)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(175)</b>	<b>(167)</b>	<b>(210)</b>	<b>(182)</b>	<b>(143)</b>	<b>(210)</b>	<b>(129)</b>	<b>(2.474)</b>
<b>Resultado do Período</b>	<b>1.018</b>	<b>1.018</b>	<b>961</b>	<b>1.003</b>	<b>1.051</b>	<b>991</b>	<b>1.079</b>	<b>12.033</b>
<b>Dividendos</b>								
Dividendo Distribuído	960	960	960	960	970	970	970	11.872
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,576	0,576	0,576	0,576	0,582	0,582	0,582	7,127
Dividendo Distribuído / Resultado - %	94,3%	94,3%	99,9%	95,7%	92,3%	97,9%	89,9%	98,7%
<b>Rentabilidade - %<sup>1</sup></b>								
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,63%	0,63%	0,62%	0,64%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,12%	1,11%	1,11%	1,13%	1,17%	1,16%	1,17%	1,12%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,82%	7,82%	7,73%	7,98%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	14,25%	14,13%	14,16%	14,39%	14,93%	14,78%	14,92%	14,26%

**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).

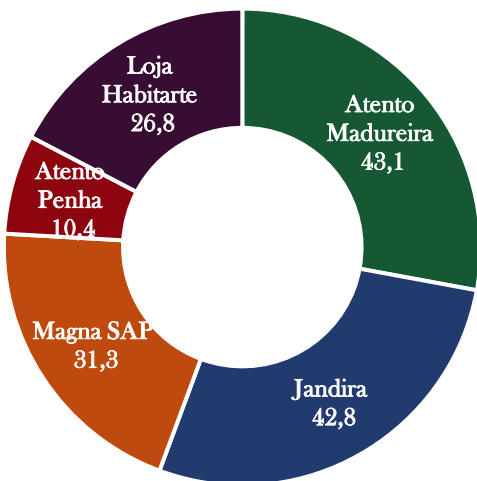
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## 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):



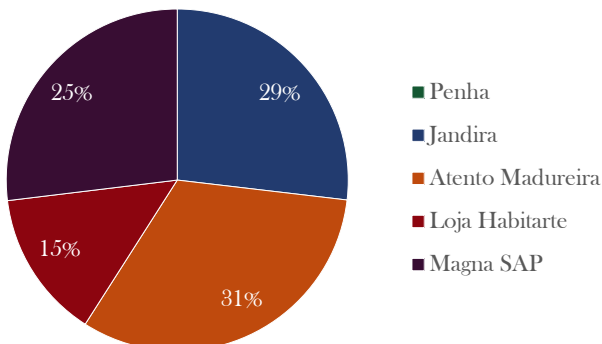
### Sequóia III

- 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

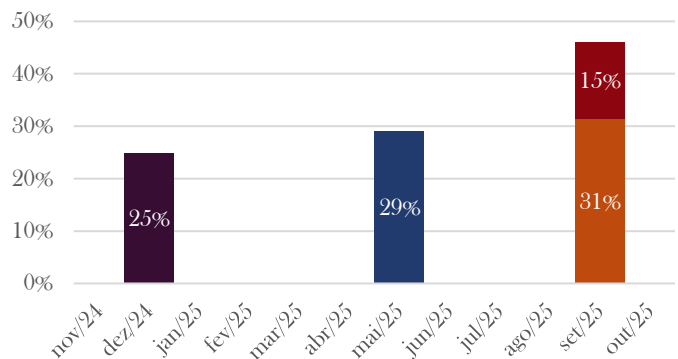
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)



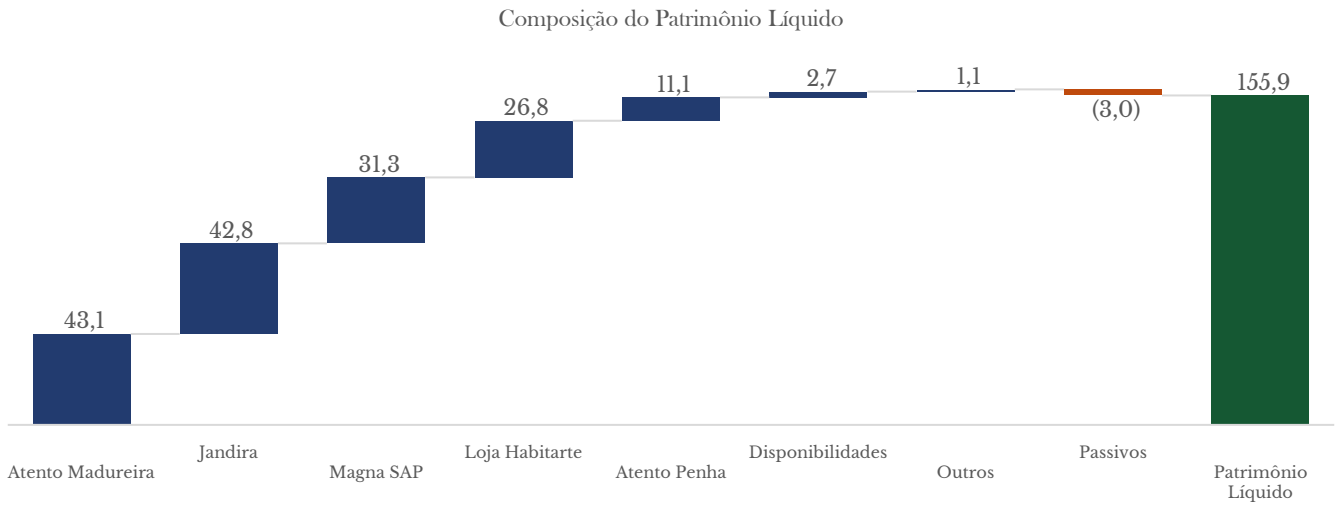
Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

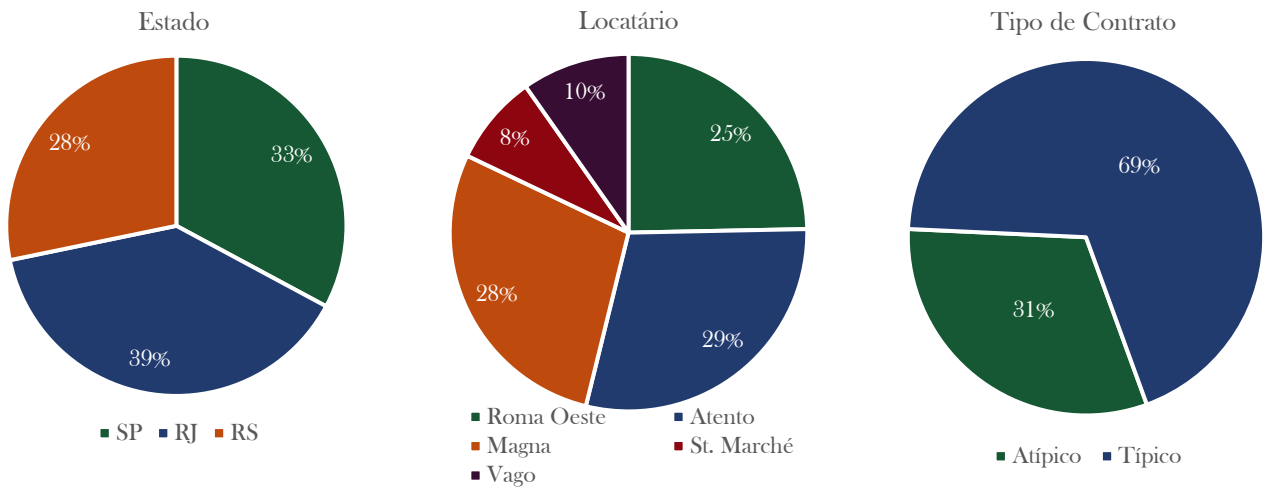


O gráfico abaixo apresenta a composição do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):

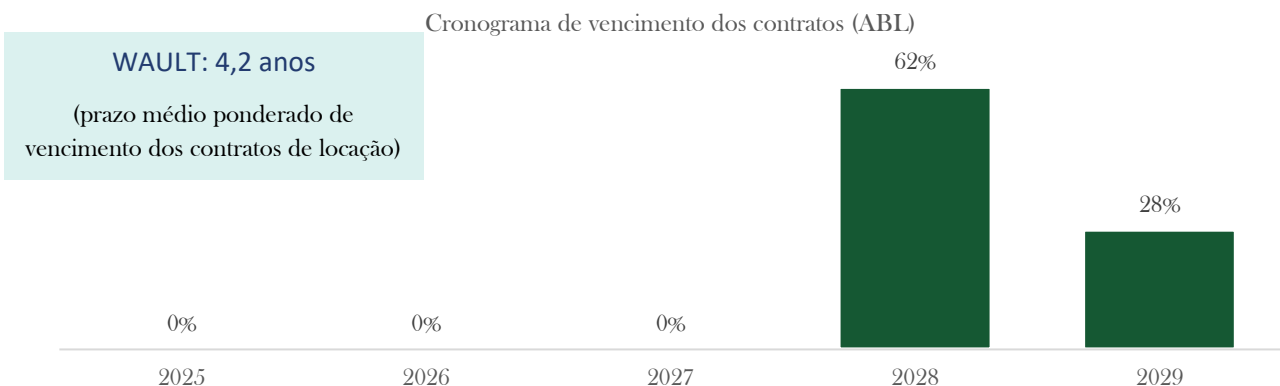


Fonte: Vórtx

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

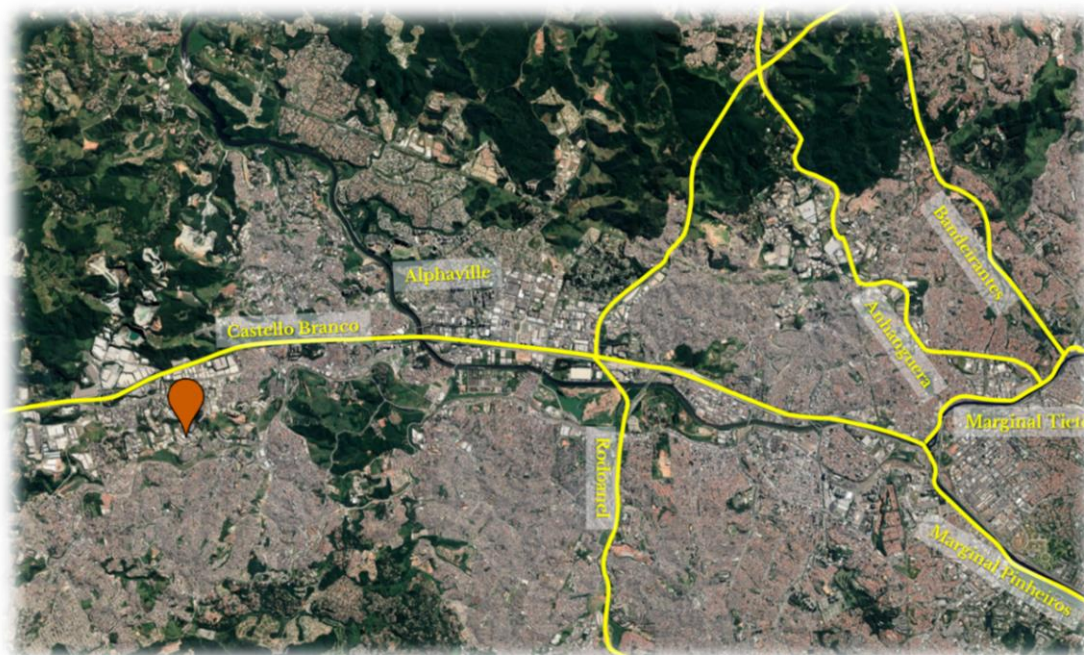
1. JANDIRA

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 m²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²
Avaliação	% da ABL do Fundo	25%
	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 precisam 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



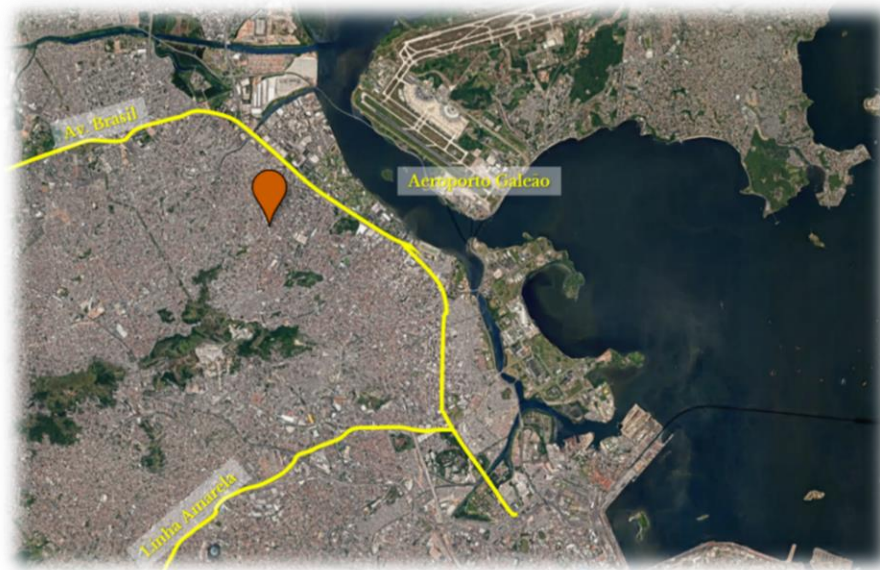
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$20,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$10,4 mm

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
	Sector 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.