

Demonstrações Financeiras

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:



VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 24 de março de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	3.877	2,48	3.338	2,15
Caixa e equivalentes de caixa	2.736	1,75	2.178	1,40
<u>Disponibilidades</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>-</u>
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	5	-	6	-
<u>Aplicações interfinanceiras de liquidez</u>	<u>2.731</u>	<u>1,75</u>	<u>2.172</u>	<u>1,40</u>
Letras do Tesouro Nacional	2.731	1,75	2.172	1,40
Outros valores e bens	1.141	0,73	1.160	0,75
<u>Outros valores a receber</u>	<u>1.141</u>	<u>0,73</u>	<u>1.160</u>	<u>0,75</u>
Aluguéis a receber	1.141	0,73	1.160	0,75
Não circulante	155.008	99,43	152.888	98,32
Ativos financeiros de natureza imobiliária	155.008	99,43	152.888	98,32
<u>Investimentos em SPE</u>	<u>11.083</u>	<u>7,11</u>	<u>14.872</u>	<u>9,56</u>
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	11.083	7,11	14.872	9,56
<u>Propriedades para investimento</u>	<u>143.925</u>	<u>92,32</u>	<u>138.016</u>	<u>88,76</u>
Imóveis mantidos para renda	143.925	92,32	138.016	88,76
Total do ativo	158.885	101,91	156.226	100,47
Passivo				
Circulante	2.979	1,91	731	0,47
<u>Valores a pagar</u>	<u>2.979</u>	<u>1,91</u>	<u>731</u>	<u>0,47</u>
Imposto de renda	55	0,04	39	0,03
Dividendos a distribuir	63	0,04	-	-
Serviços de auditoria	12	0,01	-	-
Taxa de escrituração	26	0,02	9	0,01
Outras obrigações diversas	2.606	1,67	130	0,08
Taxa de administração	89	0,06	29	0,02
Taxa de gestão	128	0,07	119	0,08
Taxa de performance	-	-	405	0,25
Total do passivo	2.979	1,91	731	0,47
Patrimônio líquido	155.906	100,00	155.495	100,00
Capital Social	110.026	70,57	110.026	70,76
Lucros acumulados	45.880	29,43	45.469	29,24
Total do passivo e do patrimônio líquido	158.885	101,91	156.226	100,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício/período	2024	2023
Resultados	14.901	17.671
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>14.638</u>	<u>17.427</u>
Receita de dividendos	-	2.600
Receita de aluguéis	13.911	14.554
Resultado com SPEs	(4.104)	(2.495)
Resultado com propriedades para investimento	4.831	2.768
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>158</u>	<u>244</u>
Resultado com operações compromissadas	158	244
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>105</u>	<u>-</u>
Reversão de provisões - taxa de performance	100	-
Outras rendas operacionais	5	-
Despesas	(2.629)	(3.354)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(67)</u>	<u>(2)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(50)	(2)
Despesas tributárias	(17)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(283)</u>	<u>(35)</u>
Auditoria e custódia	(65)	-
Escrituração	(126)	-
Assessoria técnica	(1)	-
Consultoria jurídica	(24)	(35)
Serviços de avaliação	(32)	-
Comissões e corretagens	(35)	-
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(1.911)</u>	<u>(2.617)</u>
Administração	(370)	(459)
Gestão	(1.541)	(1.483)
Performance	-	(675)
<u>Demais despesas</u>	<u>(368)</u>	<u>(700)</u>
Despesas com cartório	(46)	-
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(21)
Taxa B3	(17)	-
Taxa ANBIMA	(4)	-
Outras despesas	(281)	(679)
Resultado líquido no exercício/período	<u>12.272</u>	<u>14.317</u>
Quantidade de cotas	1.665.695,35	1.665.695,36
Lucro por cota - valor em R\$	7,37	8,60

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	105.474	45.095	150.569
(+) Cotas emitidas	4.559	-	4.559
(-) Custo de emissão de cotas	(7)	-	(7)
(-) Dividendos distribuídos	-	(13.943)	(13.943)
(+/-) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	14.317	14.317
Em 31 de dezembro de 2023	110.026	45.469	155.495
(-) Dividendos distribuídos	-	(11.861)	(11.861)
(+/-) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	12.272	12.272
Em 31 de dezembro de 2024	110.026	45.880	155.906

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sequóia III Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	12.272	14.317
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com SPEs	4.104	2.495
(-) Resultado com propriedades para investimento	(4.831)	(2.768)
Resultado líquido ajustado	11.545	14.044
Variação dos ativos e passivos		
(-) Aumento de investimentos em SPE	(315)	-
(-) Aumento em imóveis e terrenos	(1.078)	-
(+) Redução em outros valores e bens	19	(77)
(+) Aumento em prov. pagos a efetuar	2.248	(4.073)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	874	(4.150)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aportes de capital	-	(2.385)
(-) Gastos com propriedades para investimento	-	(467)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	-	(2.852)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	4.559
(-) Custo na emissão de cotas	-	(7)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(11.861)	(13.943)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(11.861)	(9.391)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	558	(2.349)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.178	4.527
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.736	2.178
Variação no caixa e equivalentes de caixa	558	(2.349)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 06 de junho de 2008 e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2008, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela SEQUOIA FUNDOS DE INVESTIMENTOS LTDA. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Resultado com SPEs". Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	5
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	0,6993	15.847.476	2.731
Total		15.847.476	2.736

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em		Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em
	31/12/2023	Aportes		31/12/2024
Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	14.872	315	(4.104)	11.083

Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia Investida") tem por objeto social o desenvolvimento, a comercialização, exploração de empreendimentos imobiliários próprios, a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou cotista, e administração de bens próprios.

A Companhia Investida faz parte de uma estrutura de investimento composta por treze Companhias e dois fundos de investimento em participações. As Companhias estão voltadas para a aquisição de terrenos e construção de imóveis que serão arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estrutura de cada companhia está

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

voltada para a captação de recursos por meio da emissão de debentures, que serão adquiridas pelo Fundo, e, posterior aplicação deles em suas operações.

Em conformidade com o contexto operacional exposto no parágrafo acima, a Companhia Investida construiu um empreendimento comercial de acordo com as necessidades de uso específicas da Empresa Atento Brasil S.A., localizado na Penha, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. Em contrapartida, esta locou o imóvel em 22 de outubro de 2012, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos. Em 10 de dezembro de 2013, foi realizado aditivo ao contrato atípico de locação, em que foi firmada a locação do imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de fevereiro de 2014.

Em 21 de fevereiro de 2013, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 50 ações ordinárias da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor inferior a R\$ 1. Na mesma data, o Fundo integralizou R\$10 correspondentes a 10.000 ações da Companhia Investida conforme aumento de capital deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2013.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu 315.000 ações da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo valor de R\$ 315 mediante integralização de cotas (2.265.281 ações da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo valor de R\$ 2.385 mediante integralização de cotas em 2023).

Avaliação a valor justo

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. ("Avaliadora"), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para apurar o valor justo de Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia Investida"), através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado para fins de marcação de quotas em FII. A Ipê Avaliações é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 15 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior. Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus clientes.

A avaliação a valor justo da Companhia Investida foi elaborada com base na metodologia do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado. Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), no qual as demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico, ou custo de aquisição. Devido a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa é igual ao valor contábil de seu patrimônio líquido.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A aplicação da metodologia toma como ponto de partida os valores contábeis dos passivos e ativos, onde analisa a necessidade de ajustes para se chegar aos seus respectivos valores justos. A lógica desta metodologia é demonstrar qual seria o valor líquido que os acionistas receberiam após uma liquidação ordenada dos ativos da companhia e liquidação de seus passivos. Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor justo de mercado e este valor é comparado ao valor contábil.

Em 09 de dezembro de 2024 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do valor justo da Companhia Investida, com data-base de 31 de outubro de 2024, no valor de R\$ 22.165. Apresentamos abaixo os dados referente à avaliação:

Balanco Patrimonial Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.	Balanco Patrimonial em 31/10/24		
	Saldos Contábeis	Ajustes a Mercado	Saldos a Mercado
Ativo Não Circulante	1.306	-	1.306
Disponível	16	-	16
Adiantamentos Sócios	1.290	-	1.290
Ativo Não Circulante	30.164	(9.304)	20.860
Realizável a Longo Prazo	-	-	-
Imobilizado	30.164	(9.304)	20.860
Imóvel Comercial Penha	30.164	(9.304)	20.860
Total do Ativo	31.470	(9.304)	22.166
Passivo Circulante	1	-	1
Obrigações Trabalhistas	0,9	-	0,9
Obrigações tributárias	0,3	-	0,3
Passivo Não Circulante	-	-	-
Patrimônio Líquido	31.469	(9.304)	22.165
Capital social	31.814	-	31.814
Reservas de capital	224	-	224
Lucro ou prejuízo acumulado	(30)	-	(30)
Resultado do exercício	(540)	-	(540)
Ajustes de Mercado	-	(9.304)	(9.304)
Total do Passivo	31.470	(9.304)	22.166

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui 50% das ações emitidas pela Companhia Investida no montante de R\$ 11.083.

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Propriedades para investimentos	2024	2023
Loja Habitarte	26.770	25.637
Galpão Jandira	42.834	41.017
Imóvel Madureira	43.062	42.740
Galpão Magna SAP	31.259	28.622
Total	143.925	138.016

Loja Habitarte

Em 24 de fevereiro de 2021 o Fundo concluiu a aquisição de 100% do imóvel Loja Habitarte, localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo - SP. Trata-se de um imóvel comercial locado para a rede de supermercados St. Marché com contrato até agosto/2028. O imóvel possui 3.416m² de área locável e foi adquirido por R\$ 17.500 (R\$ 18.100 com custos transacionais). Para a aquisição, o Fundo utilizou recursos oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão, encerrada em 17 de fevereiro de 2021.

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. ("Avaliadora"), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do imóvel Loja Habitarte Verde pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. No final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é também trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 11,88% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 06 de dezembro de 2024 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação da Loja Habitarte com o valor de R\$ 26.770.

Galpão Jandira

Trata-se de um galpão logístico, com área privativa de 10.329,17 m², localizado no loteamento denominado Polo Industrial Jandira, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, na rua José Albino Pereira, s/n com a Rua Orlando Mota nº 342, Polo Industrial Jandira II, objeto da matrícula nº 144.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri em São Paulo.

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. ("Avaliadora"), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do imóvel

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Galpão Jandira pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. No final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é também trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 11,88% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 06 de dezembro de 2024 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do Galpão Jandira com o valor de R\$ 42.834.

Imóvel Madureira

Trata-se de um imóvel comercial destinado ao uso de call center, com área privativa localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (i) Rua João Vicente, nº 187 (rua Dona Clara, nº 118); (ii) Rua Ewbank da Câmara, nº 48 e (iii) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, Bairro Madureira, objetos das matrículas nº 26.931/Lº2AZ/FLS.03, 75.797/Lº2DD-7/FLS.157 e 97.810/Lº2dgh-0/FLS.300, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. (“Avaliadora”), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do imóvel Madureira pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. No final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é também trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 12,58% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 06 de dezembro de 2024 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do imóvel Madureira com o valor de R\$ 43.062.

Galpão Magna SAP

Trata-se de um galpão comercial com área privativa de 11.817,63 m² localizado na Rua Gleba, nº 50, Santo Antônio da Patrulha no Rio Grande do Sul.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. ("Avaliadora"), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do Galpão Magna SAP pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. No final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é também trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 11,88% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 06 de dezembro de 2024 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do Galpão Magna SAP com o valor de R\$ 31.259.

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 13.911 (R\$ 14.554 em 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício na rubrica "Receita de aluguéis".

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	2.731	-	-	2.731
Investimento em SPE	-	-	11.083	11.083
Propriedade para Investimento	-	-	143.925	143.925
Total do ativo:	2.731	-	155.008	157.739

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 155.906, representado pelo montante de 1.665.695,35 cotas pelo valor unitário de R\$ 93,5983 cada. (R\$ 155.495 em 2023, representado pelo montante de 1.665.695,36 cotas, pelo valor unitário de R\$ 93,3512 cada).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	93,5983	8,47	155.906
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	93,3512	7,70	150.084

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade Mensal	Rentabilidade Acumulada
31/12/2023	155.495	93,351235	-	-
31/01/2024	155.225	93,189364	0,61	0,61
29/02/2024	154.552	92,785238	0,33	0,95
28/03/2024	153.741	92,298154	0,27	1,21
30/04/2024	153.761	92,310109	0,62	1,83
31/05/2024	153.802	92,335290	0,64	2,47
28/06/2024	153.963	92,431627	0,72	3,19
31/07/2024	154.058	92,488809	0,71	3,90
30/08/2024	154.031	92,472534	0,63	4,52
30/09/2024	154.076	92,499679	0,68	5,21
31/10/2024	154.104	92,516158	0,67	5,88
29/11/2024	154.095	92,511064	0,66	6,54
31/12/2024	155.906	93,598379	1,93	8,47

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista valor patrimonial das Cotas, perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou valor de mercado das Cotas já emitidas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de novas cotas. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram emitidas 57.143,08 novas cotas no montante de R\$ 4.559).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Negociação das cotas

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

O Fundo passou a negociar as cotas na B3 a partir de 26 de fevereiro de 2021 sob o código SEQR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês foram os seguintes:

SEQR11	2024	2023
Janeiro	51,41	61,48
Fevereiro	50,72	60,22
Março	50,85	59,48
Abril	49,38	59,99
Maio	49,27	61,44
Junho	47,65	62,39
Julho	48,58	37,29
Agosto	49,00	65,85
Setembro	48,83	60,96
Outubro	48,19	58,70
Novembro	49,21	57,85
Dezembro	49,36	59,05

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Sequoia Fundos de Investimentos Ltda. ("Gestora").
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 370 (R\$ 459 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.541 (R\$ 1.483 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% sobre o rendimento que exceder o 5,5% ao ano atualizado pelo IPCA. A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento que exceder o Benchmark, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve estorno da provisão de taxa de performance no valor de R\$ 100 (despesa de R\$ 675 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue: (i) De 0 a 2.000 cotistas: R\$ 1,40; (ii) De 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 0,95; (iii) Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,40 O pagamento será realizado mensalmente. A taxa varia conforme a quantidade de cotistas.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária a qual será paga pelos

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas para fins do pagamento dos custos de cada emissão. Não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Não há cobrança de taxa de saída.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Sequoia Fundos de Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 5, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 128. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 89. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- d) O quadro a seguir apresenta o volume total, médio, e a taxa média praticada nas operações compromissadas, com parte relacionada, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com parte relacionada/total de operações compromissadas %	Volume médio diário/patrimônio médio diário do fundo %	Taxa Média contratada/Taxa SELIC %
jan/24	3,06%	0,04%	99,48%
fev/24	6,24%	0,10%	99,46%

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- e) As operações compromissadas realizadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 com parte relacionada, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Administradora do Fundo, geraram o resultado positivo de R\$ 158 (R\$244 em 2023).

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de pagamento de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, nos termos estipulados no regulamento do Fundo

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
Propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	15.399	13.465
(+) Dividendos recebidos de SPE	-	2.600
Resultado líquido de imóveis para renda	15.399	16.064
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	143	221
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	23
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	143	244
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.839)	(1.858)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(305)	(520)
(-) Consultoria especializada	(1)	(17)
(-) Auditoria independente	(25)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(68)	(69)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(48)	(12)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(15)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(45)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(748)	(157)
Total de outras receitas/despesas	(3.094)	(2.633)
Resultado financeiro líquido	12.448	13.675
Resultado financeiro líquido acumulado	12.448	13.675
95% do resultado financeiro líquido acumulado	11.826	12.991
Rendimentos declarados	11.861	13.943
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(1.413)	(268)
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	95,28%	101,96%

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1
