



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

Novembro de 2025

SUMÁRIO

Resumo do Mês.....	3
Resumo do Sequóia III Renda Imobiliária FII.....	7
Demonstração de Resultados do Fundo	8
Portfólio do Fundo	9
Glossário	17
Contatos	17

RESUMO DO MÊS

DESTAQUES



FUNDO

Live mensal de apresentação de resultados (“Sequóia 10 Minutos”) marcada para o dia 23 de dezembro às 9h00 no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



DIVIDENDOS

No dia **12/dezembro/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 05/dezembro/2025

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Chegamos ao encerramento de 2025 e gostaríamos, antes de tudo, de agradecer a confiança e o apoio dos(as) cotistas do Sequóia III Renda Imobiliária (“Sequóia III”, “SEQR11” ou “Fundo”). O período foi marcado por elevada complexidade no ambiente macroeconômico, com persistência de tensões geopolíticas, ajustes relevantes na condução da política monetária nas principais economias globais e um processo ainda gradual de convergência inflacionária.

Ao longo do ano, os mercados operaram em um contexto de juros elevados por período prolongado, desaceleração heterogênea da atividade econômica e maior sensibilidade dos ativos a dados macroeconômicos e decisões de política econômica. Esse ambiente exigiu disciplina na gestão, atenção redobrada aos fundamentos dos ativos imobiliários e foco permanente na preservação de valor e na sustentabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Nos Estados Unidos, os dados mais recentes seguem apontando para uma economia em ritmo moderado, com inflação ainda acima da meta, mas em trajetória de acomodação gradual, e mercado de trabalho perdendo tração. Nesse contexto, o Federal Reserve iniciou o ciclo de flexibilização em setembro de 2025 e seguiu com novos cortes nas reuniões subsequentes de outubro e dezembro. Na reunião de dezembro, o FOMC reduziu a meta dos *federal funds* em 0,25 p.p., para o intervalo de 3,50%–3,75% a.a. Na coletiva de dezembro, Jerome Powell voltou a enfatizar que as próximas decisões seguem dependentes dos dados, sem trajetória “predefinida”, e observou que, após os cortes desde setembro, a política estaria mais próxima de estimativas de neutralidade.

Pelo lado da inflação, de acordo com o Bureau of Economic Analysis, o índice de preços de gastos com consumo (PCE Price Index) avançou 0,3% a.m. em setembro/2025 e acumulou 2,8% em 12 meses (último dado disponível na base do BEA até a presente data). No mercado de trabalho, o Bureau of Labor Statistics reportou taxa de desemprego de 4,6% em novembro/2025 (com divulgação recente, após ajustes no calendário de releases durante a paralisação). Como leitura qualitativa da atividade, o Beige Book de novembro/2025 descreveu expansão ligeira da atividade, consumo “flat” e emprego com leve recuo, reforçando a percepção de desaceleração gradual.

No plano externo, a política comercial dos EUA manteve orientação protecionista e seletiva, com medidas voltadas a setores considerados estratégicos. No relacionamento bilateral com a China, a Office of the United States Trade Representative anunciou em novembro/2025 a suspensão por um ano das ações responsivas tomadas no âmbito da Section 301 para os setores marítimo, logístico e de construção naval da China, como parte de um acordo celebrado entre os dois países. Ainda que represente uma trégua parcial, o episódio reforça a necessidade de monitoramento dos impactos potenciais sobre cadeias de suprimentos, preços de bens e dinâmica inflacionária.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu (BCE) manteve as taxas de juros inalteradas ao longo do último trimestre de 2025, reforçando a estratégia de condução da política monetária “reunião a reunião”, estritamente condicionada à evolução dos dados. As taxas permanecem em 2,00% a.a. para a facilidade de depósito, 2,15% a.a. para a taxa principal de refinanciamento e 2,40% a.a. para a facilidade marginal, níveis que o Conselho considera compatíveis com a convergência da inflação para a meta no médio prazo. Nas comunicações mais recentes, o BCE reiterou que, embora o ciclo de aperto tenha sido interrompido, ainda não há espaço claro para novos cortes no curto prazo, sobretudo diante de um ambiente externo marcado por incertezas geopolíticas e comerciais.

Do ponto de vista inflacionário, os dados mais recentes do Eurostat indicam que a inflação ao consumidor, medida pelo HICP, permaneceu próxima da meta, situando-se em torno de 2,1% em novembro de 2025, após oscilar levemente nos meses anteriores. A composição do índice segue mostrando pressões mais persistentes no núcleo de serviços, enquanto os preços de energia continuam exercendo papel moderador sobre o índice cheio. Esse comportamento reforça a avaliação do BCE de que o processo de desinflação está em curso, ainda que de forma gradual e desigual entre os componentes.

No campo da atividade econômica, a região segue apresentando um crescimento modesto e heterogêneo. Setores industriais mais sensíveis ao comércio internacional, como bens de capital e a cadeia automotiva, continuam enfrentando desafios relacionados a custos elevados, enfraquecimento da demanda externa e tensões comerciais globais. Esses efeitos têm sido parcialmente compensados por uma demanda interna relativamente resiliente, especialmente no setor de serviços, e por um euro relativamente firme, o que ajuda a conter pressões inflacionárias adicionais, mas também limita ganhos de competitividade externa. Em síntese, a economia da Zona do Euro segue operando em um equilíbrio delicado, caracterizado por inflação controlada e próxima da meta, atividade econômica frágil e uma política monetária em modo de vigilância, aguardando evidências mais consistentes de desaceleração inflacionária nos serviços ou de deterioração mais acentuada do crescimento antes de qualquer ajuste relevante na orientação futura.

Na China, o cenário macroeconômico segue marcado por crescimento assimétrico e perda gradual de fôlego, ainda dentro das metas oficiais. No terceiro trimestre de 2025, o PIB avançou 4,8% a.a., enquanto o crescimento acumulado dos três primeiros trimestres alcançou 5,2% a.a. A política monetária permanece acomodatória de forma seletiva, com o People's Bank of China mantendo as taxas de referência inalteradas, com a Loan Prime Rate (LPR) de 1 ano em 3,00% a.a. e a LPR de 5 anos em 3,50% a.a., sinalizando continuidade do suporte ao crédito, especialmente para infraestrutura e habitação, sem estímulos amplos. Os dados mais recentes, referentes a novembro de 2025, indicam atividade moderada, com produção industrial em alta de 4,8% a.a. e vendas no varejo avançando 1,3% a.a.

O setor imobiliário continua sendo um dos principais focos de fragilidade. Apesar das medidas de estímulo adotadas ao longo do ano, a demanda segue enfraquecida, os preços das moradias permanecem em queda e a liquidez das incorporadoras segue pressionada, limitando a recuperação da confiança e do crescimento no curto prazo.

No Brasil, o cenário macroeconômico segue marcado por crescimento moderado, juros elevados e inflação ainda acima da meta central, refletindo um ambiente econômico desafiador. Em novembro de 2025, o IPCA registrou alta de 0,18% no mês, acumulando alta de 4,46% a.a. em 12 meses, retornando para dentro da banda de tolerância da meta (3,0% $\pm$ 1,5 p.p.), conforme divulgado pelo IBGE. A desaceleração observada ao longo do segundo semestre foi influenciada, em parte, pela dinâmica mais benigna dos preços administrados, especialmente energia elétrica, embora a inflação de serviços siga apresentando maior persistência.

Do lado da política monetária, o Banco Central do Brasil manteve a taxa Selic em 15,00% a.a. na reunião última reunião dos anos de 2025, reforçando em sua comunicação que a política monetária deverá permanecer contracionista por um período prolongado, até que haja maior convergência das expectativas de inflação e avanços mais consistentes no cenário fiscal. O Comitê segue enfatizando que eventuais cortes de juros dependem de um ambiente macroeconômico mais favorável, especialmente no que diz respeito à ancoragem das expectativas.

No campo da atividade econômica, indicadores recentes sugerem perda de dinamismo no início do quarto trimestre, com o IBC-Br, indicador de atividade do Banco Central, registrando queda de 0,2% em outubro de 2025, sinalizando desaceleração da economia em um contexto de condições financeiras restritivas e menor impulso da demanda. Esse cenário se soma a um ambiente fiscal ainda desafiador, no qual o governo central segue registrando déficits recorrentes e a trajetória da dívida pública permanece como um dos principais vetores de risco macroeconômico. A combinação de juros elevados, crescimento mais fraco e pressões sobre as despesas correntes mantém o tema fiscal no centro das preocupações dos agentes econômicos. Nesse contexto, as expectativas para o início de um ciclo de flexibilização monetária foram postergadas para 2026, conforme indicado nas comunicações recentes do Banco Central, que reforçam a necessidade de avanços concretos na consolidação fiscal para que cortes de juros possam ocorrer de forma sustentável.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa seguiu em trajetória positiva ao longo dos últimos meses de 2025, impulsionado por um contexto aumento no apetite por risco e renovação de máximos históricos. Em novembro, o índice acumulou alta mensal significativa e atingiu patamares recordes superiores a 160 mil pontos, encerrando o mês com valorização de 6,37% se comparado ao mês anterior.

O IFIX também apresentou desempenho positivo no período, encerrando novembro aos 3.660 pontos, com alta de 1,89% no mês. O desempenho dos fundos imobiliários ao longo de 2025, com destaque para novembro, refletiu um ambiente de antecipação de tendência,

apoiado pela estabilização da curva de juros futuros, que reforçou o valor presente dos fluxos de aluguel, e pela melhora das expectativas inflacionárias, que aumentou a previsibilidade dos rendimentos. O volume consistente de anúncios de dividendos ao longo do período também elevou o interesse dos investidores pelo segmento. Adicionalmente, a negociação das cotas a descontos relevantes em relação ao valor patrimonial (P/VP), combinada à melhora operacional de segmentos como logística e lajes corporativas, sustentou o movimento de reprecificação. Em síntese, o avanço do IFIX refletiu a convergência entre fundamentos imobiliários mais sólidos, expectativas macroeconômicas mais construtivas e um ambiente favorável a investimentos baseados em renda.

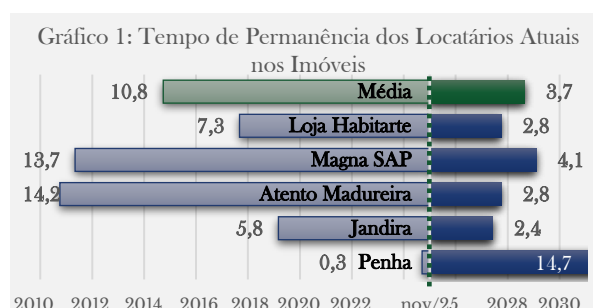
Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O SEQR11 continua apresentando receitas estáveis, com locatários que mantêm a qualidade e solidez operacional observadas historicamente. As relações com os locatários são longevas e bem estruturadas, com a gestão atuando de forma próxima no acompanhamento das obrigações contratuais, assegurando a regularidade dos recebimentos e a estabilidade das operações. Como gestores do Fundo, mantivemos a integridade de todos os imóveis, fiscalizamos o cumprimento dos contratos e seguimos avaliando alternativas para otimizar o patrimônio dos cotistas. Desde o IPO, o Fundo divulgou dez *guidances*, os quais sempre foram cumpridos e eventualmente superados. Como reflexo da gestão efetiva, foram distribuídos R\$ 11,64 milhões nos últimos doze meses e R\$ 60,5 milhões desde o IPO, em fevereiro de 2021.

Ao longo de 2025, a gestão do Fundo dedicou-se ao processo de prospecção de um novo locatário e ao reposicionamento do imóvel da Penha para o setor de saúde, conduzindo de forma estruturada as etapas de avaliação, negociação e formalização da locação. A celebração do contrato com a Notre Dame Intermédica Saúde representou a conclusão desse processo de reposicionamento, com a definição de um novo uso para o ativo, alinhado à estratégia de longo prazo do portfólio. O novo posicionamento do imóvel cria condições para a ocupação futura da área remanescente por empresas com atividades complementares ou que possam se beneficiar do maior fluxo de pessoas gerado pela operação, em contraste com o uso anterior do imóvel, restrito às atividades do antigo locatário. A locatária vem realizando, com recursos próprios, vultosos investimentos necessários para a adequação do espaço e implantação da unidade de pronto atendimento. A celebração deste contrato não alterou o *guidance* vigente de distribuição de rendimentos, conforme previamente divulgado pela gestora, sendo que ao término do período de carência a locação deverá contribuir para a geração de receitas e para a distribuição de rendimentos, nos termos já comunicados.

Após a locação de 31% do imóvel da Penha/RJ, o prazo médio ponderado dos contratos (WAULT) permanece em aproximadamente 4 anos, enquanto o tempo médio de permanência dos locatários supera 10,5 anos. O Gráfico 1 ilustra a evolução e o nível desses indicadores contratuais, que refletem a estabilidade das relações locatícias e a previsibilidade da renda futura do Fundo.

O SEQR11 encerrou novembro cotado a R\$ 51,00, representando uma variação negativa de 0,5% em relação ao mês anterior. Nesse patamar, o Fundo segue negociado com desconto de 45,7% em relação ao seu valor patrimonial, o que corresponde a um valor de mercado estimado em R\$ 85,0 milhões. Aos preços atuais, a cota reflete um valor implícito de R\$ 2.003/m², patamar substancialmente inferior ao necessário para replicar ativos em padrão equivalente. O Gráfico 2 evidencia a relação entre o preço de negociação da cota e o valor implícito por metro quadrado dos ativos do Fundo.

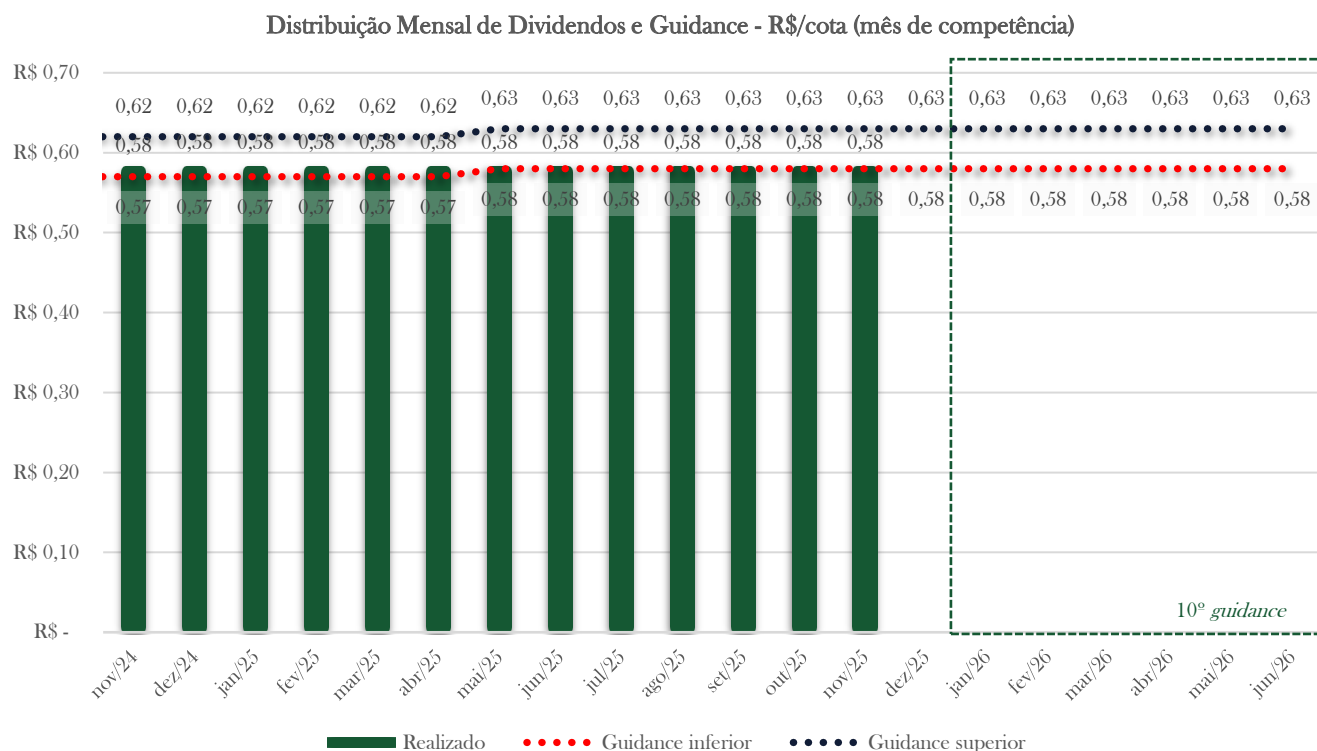


Considerando a qualidade dos imóveis e a resiliência na geração de receitas pelos locatários, entendemos que o nível atual de desconto segue excessivo diante dos fundamentos do portfólio. Aos preços vigentes, investir no SEQR11 significa acessar um portfólio sólido e diversificado por valores substancialmente inferiores aos necessários para reproduzir ativos semelhantes, o que, em nossa visão, sustenta a atratividade da tese de investimento.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 12 de dezembro de 2025, distribuímos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de novembro, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 05 de dezembro de 2025, mantendo-se dentro do intervalo de R\$0,58 a R\$0,63 por cota, conforme o compromisso assumido para o período de competência de agosto de 2025 a junho de 2026. Os dividendos anunciados para pagamento em dezembro de 2025 representam um *yield* anualizado de 14,60%, com base no preço da cota no último dia útil do mês.

O gráfico a seguir mostra o acompanhamento dos rendimentos em relação ao *guidance* e a expectativa para os próximos meses.



Call mensal de resultados – Sequóia 10 minutos

Com o propósito de garantir transparência, governança e manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, promovemos todos os meses um encontro online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. A live referente ao mês de novembro de 2025 ocorrerá no dia 23 de dezembro de 2025, às 9h00am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos que os *calls* mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

Agradecemos o interesse no Sequóia III e esperamos que este relatório possa fornecer uma visão completa e transparente do Fundo e seus ativos. Estamos à disposição para lhe atender em nossos canais de RI.

Atenciosamente,

Sequóia Properties

FALE COM O RI

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

(11) 3077-2860

RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

Gestor:

Sequóia Fundos de Investimento Ltda.

Administrador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Auditor:

RSM Brasil

CNPJ:

09.517.273/0001-82

Ticker:

SEQR11

Código ISIN:

BRSEQRCTF002

Início na B3:

Fevereiro / 2021

Exercício Social:

31/dez

Número de Cotas:

1.665.695

Público-Alvo

Investidores em geral

Liquidez e Prazo

Condomínio fechado, prazo indeterminado

Taxa de Gestão e Administração

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance

20% a.a. sobre o que exceder 5,5% + IPCA

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 156.459.469,50

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 93,93

R\$ 0,5823

 Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
05 de dezembro de 2025

14,60%

Dividend Yield ²

R\$ 51,00

 Valor de mercado das cotas
do Fundo ¹

4.542

Número de cotistas ¹

TESE DE INVESTIMENTOS

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

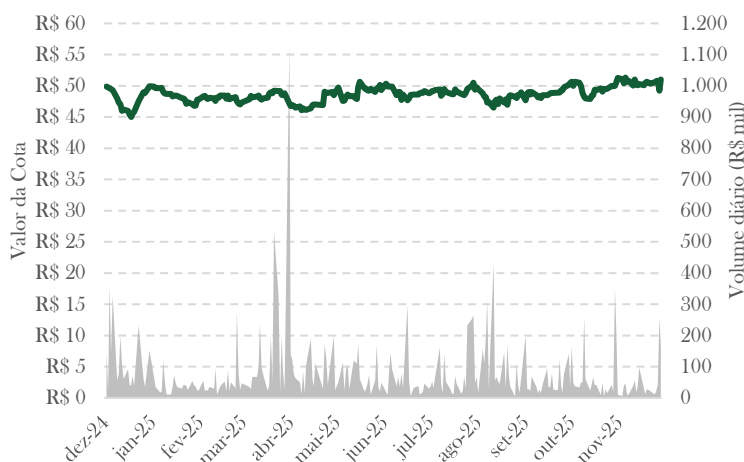
- (i) logístico / industrial
- (ii) imóveis de varejo fora de shopping centers
- (iii) lajes ou edifícios comerciais

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

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

PERFORMANCE DA COTA (UDM)



(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.

em R\$000, exceto quando indicado

	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.149	1.155	1.152	1.162	1.218	1.170	13.931
Receitas Financeiras	20	28	25	26	29	28	285
Receitas Totais	1.169	1.183	1.176	1.188	1.247	1.198	14.216
Taxa de Gestão e Administração	(160)	(152)	(175)	(159)	(167)	(175)	(1.953)
Despesas Operacionais	(32)	(15)	(15)	(19)	(21)	(17)	(254)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(192)	(167)	(190)	(178)	(188)	(192)	(2.207)
Resultado do Período	977	1.016	986	1.009	1.059	1.006	12.009
Dividendos							
Dividendo Distribuído	970	970	970	970	970	970	11.640
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
Dividendo Distribuído por Cota - R\$	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	6,988
Dividendo Distribuído / Resultado - %	99,2%	95,4%	98,4%	96,1%	91,6%	96,4%	96,9%
Rentabilidade - % ¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,62%	0,62%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,19%	1,17%	1,19%	1,15%	1,14%	1,14%	1,18%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,79%	7,80%	7,79%	7,79%	7,78%	7,70%	7,76%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	15,29%	14,97%	15,24%	14,77%	14,52%	14,60%	15,17%

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).

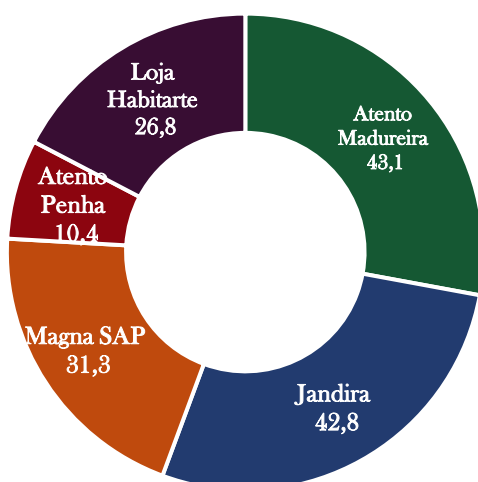
PORTFÓLIO DO FUNDO

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%	Notre Dame	Rio de Janeiro, RJ	Comercial Urbano	Saúde
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\$mml):



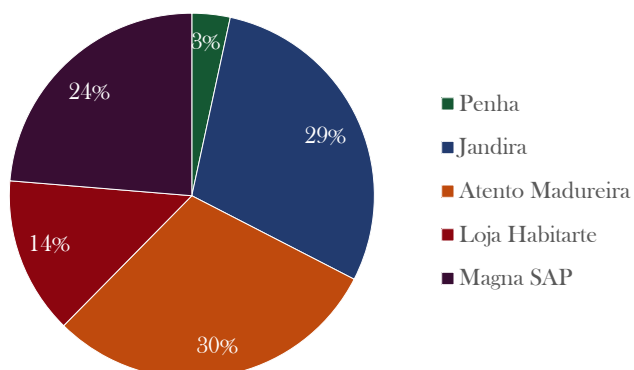
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 93,3% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$154,4 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

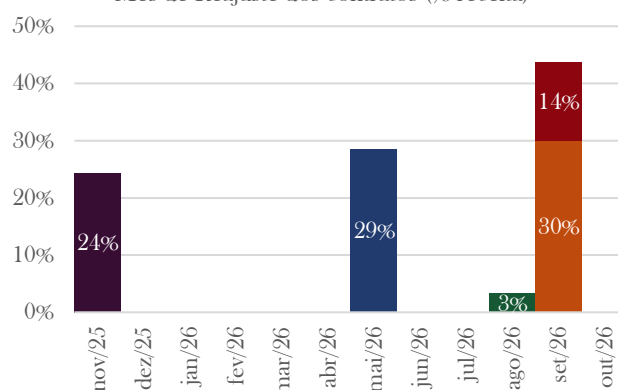
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

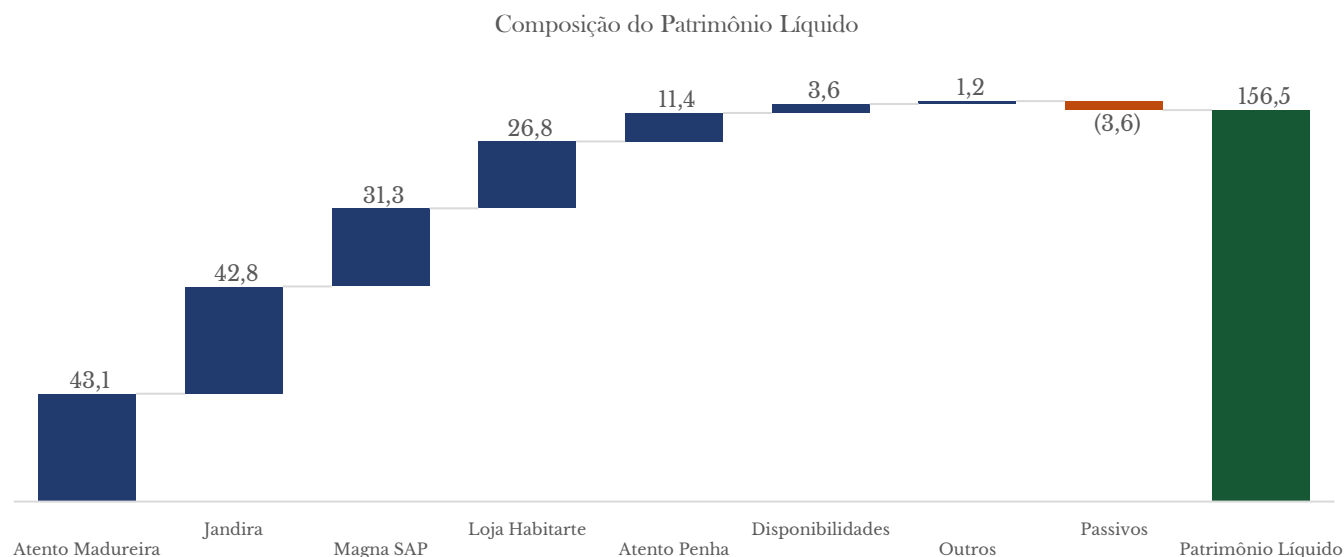


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



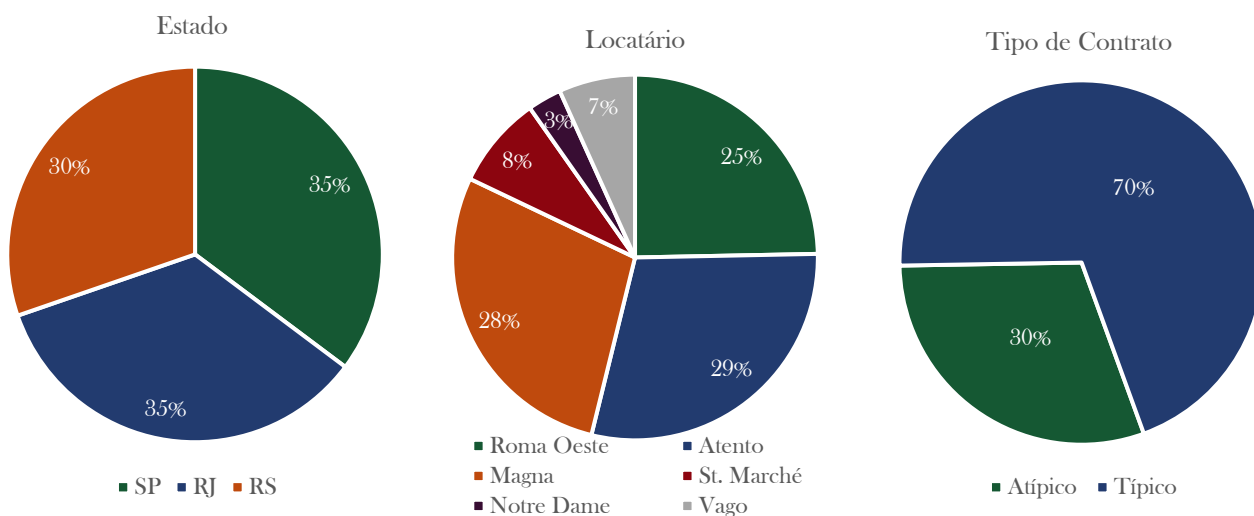
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

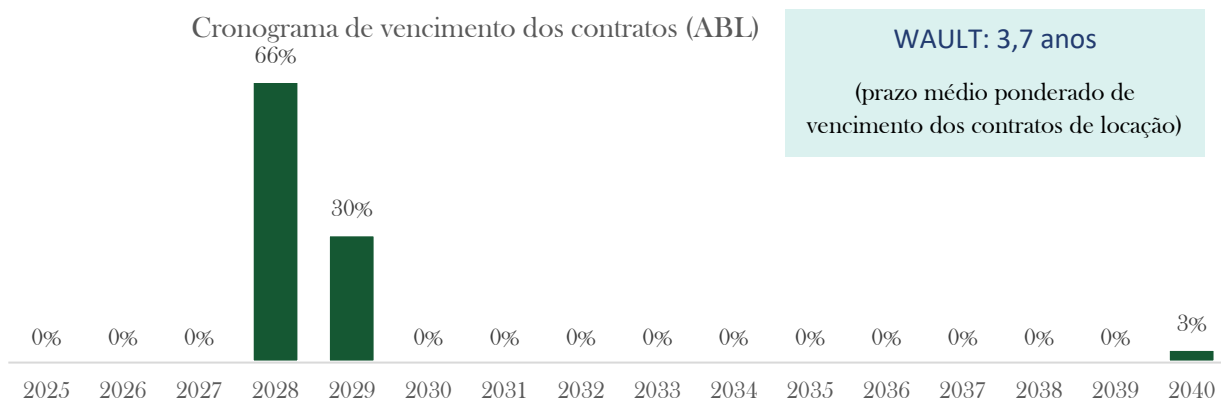


Fonte: Vórtx

Os gráficos abaixo demonstram a distribuição atual da ABL Própria do Fundo por:



O gráfico abaixo apresenta o cronograma de vencimento dos contratos de locação:



MAPA DOS ATIVOS



	Imóvel	Locatário	Localização	ABL (m²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação ²
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 150 mil ¹	Ago-28	R\$ 26,8 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 358 mil	Mai-28	R\$ 42,8 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 377 mil	Ago-28	R\$ 43,1 mm
4	Penha	Notre Dame Intermédita	Rio de Janeiro, RJ	4.083	31%	R\$ 42 mil	Ago-40	R\$ 10,4 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 304 mil	Dez-29	R\$ 31,3 mm

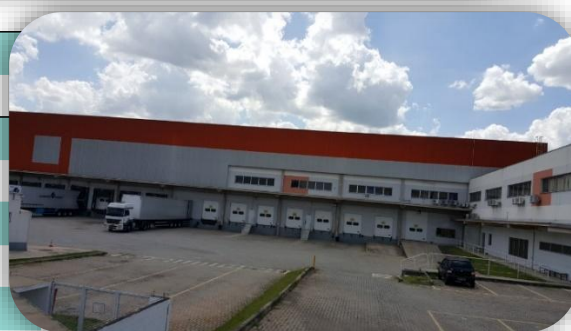
(1) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 12 meses

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

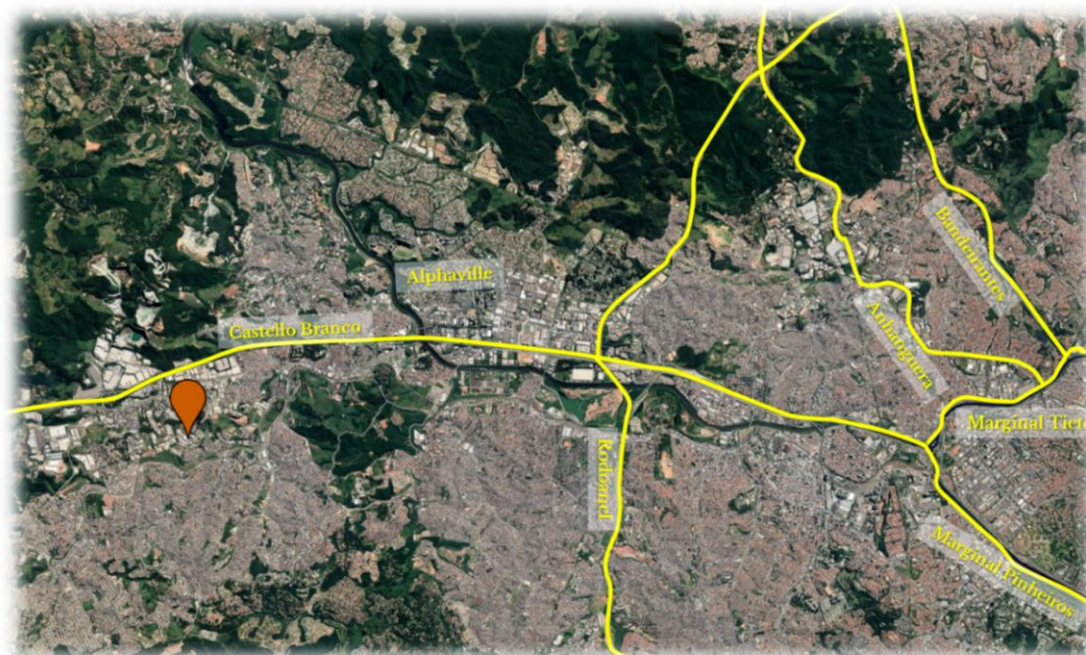
1. JANDIRA

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
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	25%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$42,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	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\$358 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$358 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 m²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m²
	Tipo do imóvel	Loja
Avaliação	% da ABL do Fundo	8%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$26,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$26,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$150 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$150 mil
Performance	Garantia	Seguro Fiança
	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
	Sector do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m²
%	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$43,1 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$43,1 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$377 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$377 mil
Performance	Garantia	Fiança bancária
	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



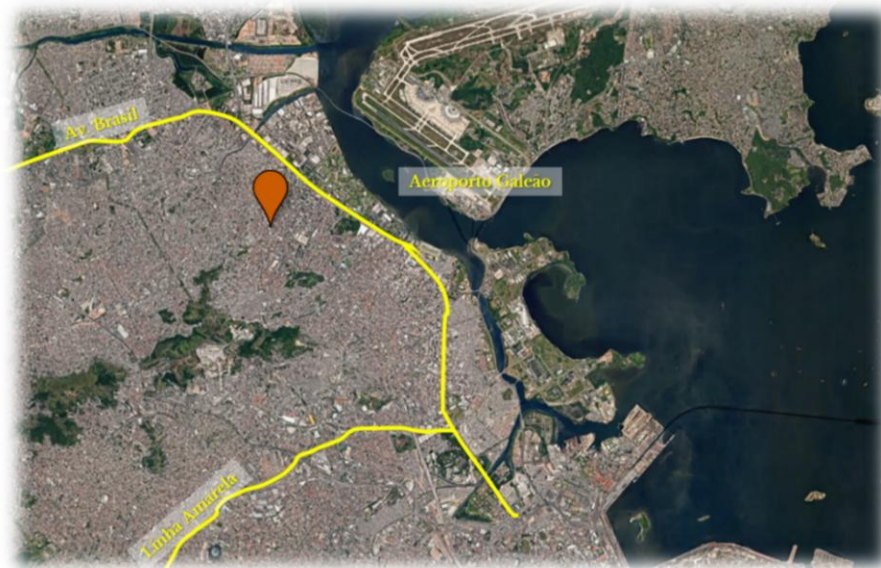
4. PENHA

O imóvel, originalmente construído sob medida para a Atento no modelo Built-to-Suit, encontra-se vago desde março de 2024. Em agosto de 2025, o Fundo firmou contrato de locação com o Grupo Notre Dame Intermédica para cerca de 31% da área total, e a gestão segue atuando na locação da área remanescente, avaliando potenciais ocupantes do mesmo segmento de CRM e alternativas de mudança de uso (educação e saúde).

Dados do Empreendimento	Locatário	Notre Dame Intermédica
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Setor do locatário	Saúde
	ABL	8.166 m²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m²
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano
Avaliação	% da ABL do Fundo	10%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$20,9 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$10,4 mm
Contrato de Locação	Locatário	Notre Dame Intermédica
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/40
	Revisional	A partir de agosto/28
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$83 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$42 mil
Performance	Garantia	Aval
	Ocupação	31%
	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*.

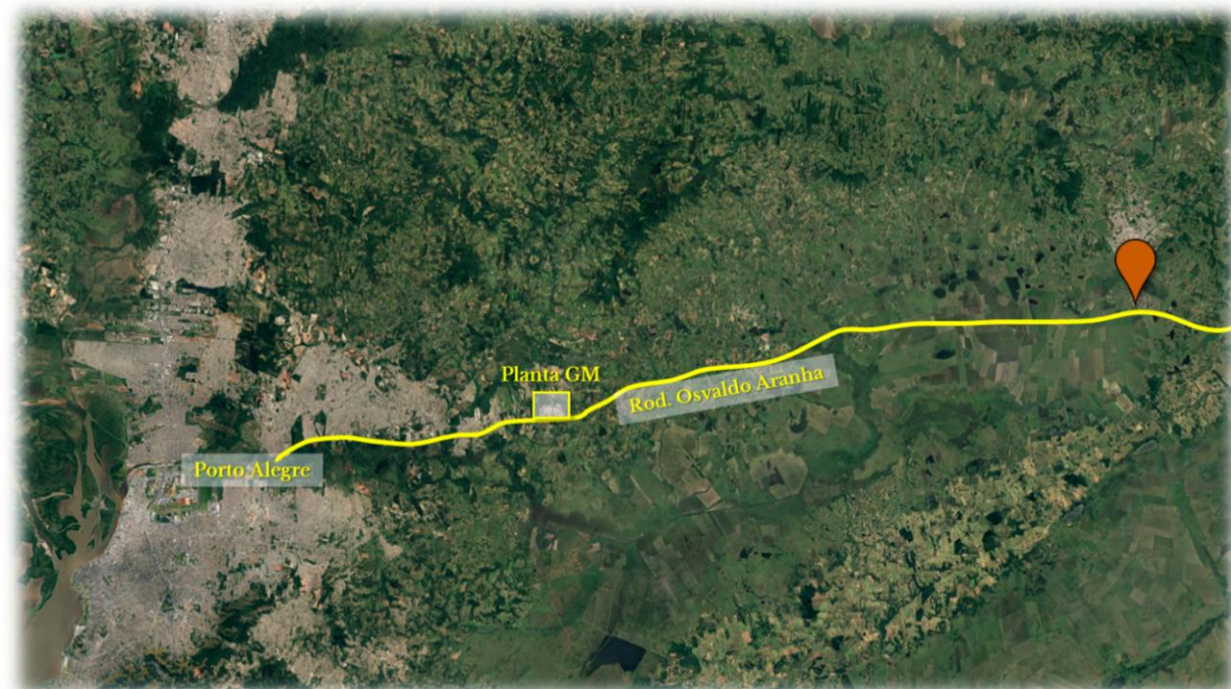
Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Sector do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
Avaliação	% da ABL do Fundo	28%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$31,3 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$31,3 mm



Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/29
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$304 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$304 mil
Performance	Garantia	Fiador
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024



GLOSSÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

ABL | Área Bruta Locável – Soma das áreas úteis, disponíveis para locação

ABL Próprio | ABL de propriedade do Fundo (proporcional à participação do Fundo em cada ativo)

Aluguel Mínimo | Aluguel mínimo de um contrato de locação que possua um formato variável

Aluguel Percentual ou Aluguel Complementar | Diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel calculado pelo percentual da receita do locatário

CAGR | *Compound Average Growth Rate* – Crescimento médio em um dado período

CRI | Certificado de Recebível Imobiliário – Títulos de recebíveis lastreados em créditos imobiliários

NOI | *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido – Resultado do Fundo após dedução das despesas

SPE | Sociedade de Propósito Específico – sociedade criada para o único propósito de desenvolver um empreendimento

UDM | Últimos Doze Meses

Valor de Mercado das Cotas | Valor de mercado extraído da plataforma Clear Trader

WAULT | *Weighted Average Unexpired Lease Term* – Prazo médio ponderado de vencimento dos contratos de locação

Yield | Rentabilidade – Valor dos dividendos por cota dividido pelo valor da cota

YTD | *Year To Date* – Resultado acumulado desde o início do ano

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

Este relatório foi elaborado pela Sequóia Fundos de Investimento Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador ou gestor do Fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo.