



S E Q U Ó I A P R O P E R T I E S

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial
Janeiro de 2026

SUMÁRIO

Resumo do Mês3

Resumo do Sequóia III Renda Imobiliária FII7

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 03 de março às 9h00 no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



ATIVOS

Marcação dos ativos a mercado conforme regulamentação da CVM



DIVIDENDOS

No dia **13/fev/2026** 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 **06/fev/2026**

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos Estados Unidos, os indicadores recentes seguem apontando para uma economia em expansão moderada, com inflação ainda acima da meta de longo prazo do Federal Reserve e mercado de trabalho em gradual acomodação. Na reunião de 28 de janeiro de 2026, o Federal Reserve manteve a meta da taxa dos federal funds no intervalo de 3,50%–3,75% a.a., reiterando que as próximas decisões permanecerão dependentes da evolução dos dados e do balanço de riscos.

No que se refere à inflação, segundo o Bureau of Economic Analysis (BEA), o PCE Price Index avançou 0,4% em dezembro de 2025, acumulando 2,9% em 12 meses, permanecendo acima da meta de 2%. No mercado de trabalho, o Bureau of Labor Statistics (BLS) reportou a criação de 130 mil vagas não-agrícolas em janeiro de 2026, com taxa de desemprego em 4,3%, sinalizando moderação gradual, ainda que em patamar compatível com resiliência da atividade.

No campo comercial, a Suprema Corte dos Estados Unidos decidiu, em 20 de fevereiro de 2026, que parte das tarifas impostas sob a International Emergency Economic Powers Act (IEEPA) excedia a autoridade do Executivo, reafirmando a competência constitucional do Congresso sobre a instituição de tributos. Embora o governo tenha indicado a possibilidade de utilização de outros instrumentos legais previstos no Trade Act de 1974, o episódio reduziu, ao menos temporariamente, a incerteza associada à escalada tarifária unilateral, mantendo o tema no radar dos mercados.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu (BCE) manteve postura cautelosa e dependente da evolução dos dados ao longo do início de 2026, preservando as taxas de juros nos níveis vigentes ao final de 2025: 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. O Conselho segue adotando abordagem "reunião a reunião", avaliando que o atual nível das taxas permanece consistente com a convergência da inflação à meta no médio prazo, sem sinalização clara de cortes imediatos.

Segundo dados do Eurostat, a inflação ao consumidor, medida pelo Harmonised Index of Consumer Prices (HICP), desacelerou para 1,9% a.a. em dezembro de 2025, após 2,1% a.a. em novembro. A composição do índice indica maior persistência no núcleo de serviços, enquanto os preços de energia seguem contribuindo para a moderação do índice cheio, evidenciando um ambiente de inflação mais contido, ainda que com dinâmica desigual entre os países membros.

No campo da atividade, a região apresenta crescimento modesto e desigual, com a indústria ainda pressionada por demanda externa enfraquecida, enquanto o setor de serviços mostra maior resiliência. Nesse contexto, a curva de juros dos títulos soberanos alemães (Bunds), referência para o custo de capital e ativo livre de risco da Zona do Euro, tem refletido expectativas de crescimento contido e trajetória monetária cautelosa por parte do Banco Central Europeu. A dinâmica recente dos rendimentos incorpora menor prêmio inflacionário e maior busca por segurança, influenciando diferenciais de juros internacionais e, consequentemente, o fluxo global de capitais entre Europa, Estados Unidos e mercados emergentes.

Na China, o cenário macroeconômico no início de 2026 segue caracterizado por crescimento moderado e assimétrico.

Segundo o National Bureau of Statistics (NBS), o PIB cresceu 5,0% em 2025, em linha com a meta oficial, ainda que com desaceleração no quarto trimestre. Os indicadores mais recentes de atividade reforçam essa dinâmica: o PMI industrial oficial permaneceu próximo da linha de 50 pontos, indicando estabilização da manufatura após período de contração, enquanto o PMI de serviços mantém expansão moderada, refletindo recuperação gradual da demanda doméstica.

A política monetária segue acomodatória e direcionada. O People's Bank of China (PBoC) mantém as principais taxas de referência estáveis, priorizando estímulos seletivos ao crédito para infraestrutura e habitação, ao mesmo tempo em que preserva estabilidade financeira. O setor imobiliário continua sendo o principal vetor de risco interno, com investimento e vendas de novas propriedades ainda em retração, refletindo fragilidades estruturais e confiança reduzida do consumidor.

No campo externo, o Investimento Direto Estrangeiro (FDI) apresentou retração em 2025, em meio à reorganização de cadeias produtivas globais e ao aumento das incertezas geopolíticas. A moderação do crescimento chinês e a estabilização recente da atividade manufatureira têm implicações relevantes para o mercado de commodities, especialmente minério de ferro e metais industriais, cuja demanda permanece sensível ao ritmo de investimento em infraestrutura e ao desempenho do setor imobiliário. Para o Brasil, essa dinâmica influencia diretamente termos de troca, receitas de exportação e fluxo cambial, além de afetar expectativas fiscais e a precificação de ativos domésticos ligados ao ciclo global.

No Brasil, o cenário macroeconômico no início de 2026 combina crescimento moderado, inflação se aproximando do centro da meta e política monetária em patamar restritivo, em um ambiente de atenção continuada ao quadro fiscal. A inflação medida pelo IPCA registrou alta de 0,33% em janeiro de 2026, acumulando 4,44% em 12 meses, patamar superior ao encerramento de 2025 e dentro da banda de tolerância da meta. A composição do índice indica desinflação gradual, porém com núcleos ainda exigindo cautela.

No âmbito da política monetária, o Banco Central manteve a taxa Selic em 15,00% a.a., reiterando postura firme para ancoragem das expectativas. As comunicações recentes do Copom indicam que, mantido o processo de desaceleração inflacionária e estabilidade das expectativas, poderá ser considerado o início de um ciclo de flexibilização ao longo do primeiro semestre de 2026. O mercado, conforme o Relatório Focus, projeta cortes graduais ao longo do ano, com Selic terminal próxima de 12% ao final de 2026.

No campo fiscal, o resultado primário do governo central em janeiro apresentou superávit, ainda que em magnitude inferior ao esperado pelo mercado, mantendo o debate sobre a trajetória da dívida pública e a credibilidade do arcabouço fiscal como elemento central para a ancoragem de juros de longo prazo. Nas contas externas, o déficit em transações correntes de 2025 permaneceu ao redor de 3% do PIB, sendo majoritariamente financiado por Investimento Direto Estrangeiro, o que contribui para reduzir vulnerabilidades no balanço de pagamentos.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa apresentou forte desempenho em janeiro de 2026, encerrando o mês em aproximadamente 181,4 mil pontos, o que representou uma alta de cerca de 12,6% no mês, sendo o melhor desempenho mensal desde 2006. Esse movimento foi impulsionado por um forte fluxo de capital estrangeiro em busca de maior exposição a mercados emergentes, melhora nas expectativas macroeconômicas e avanço de setores cíclicos diante da perspectiva de flexibilização gradual da política monetária. Além disso, o índice renovou máximas históricas ao longo das primeiras semanas de fevereiro, com o fechamento chegando a cerca de 191 mil pontos, refletindo a combinação de apetite por risco e rotação setorial favorável às blue chips financeiras e de commodities.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) também iniciou 2026 em território positivo, acumulando alta de cerca de 2,27% em janeiro, encerrando o mês em torno de 3.861 pontos. Esse desempenho positivo reflete, em parte, a maior previsibilidade dos fluxos de aluguel em um ambiente de juros futuros menos pressionados, bem como o interesse de investidores por rendimentos estáveis em um momento de transição na curva de juros doméstica, em meio a expectativas de cortes ao longo de 2026, ainda marcada por patamar elevado da Selic.

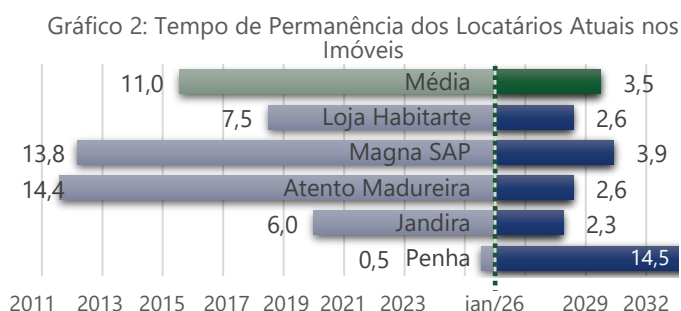
Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O SEQR11 encerrou janeiro cotado a R\$ 54,96, registrando valorização de 5,3% no mês. Nesse patamar, o Fundo permanece negociado com desconto de 43,5% em relação ao seu valor patrimonial, o que implica valor de mercado aproximado de R\$ 91,5 milhões. Aos preços atuais, a cota reflete um valor implícito de R\$ 2.170/m² para os ativos do portfólio, patamar significativamente inferior ao custo estimado de reposição de imóveis com padrão construtivo e características equivalentes. Esse descolamento entre valor de mercado e valor patrimonial permanece, em nossa avaliação, desproporcional frente à qualidade dos ativos e à estabilidade contratual observada. O Gráfico 1 demonstra a relação entre o preço de negociação da cota e o valor implícito por metro quadrado dos ativos do Fundo.



O Fundo segue apresentando geração de receitas consistente, sustentada por uma base de locatários com histórico comprovado de solidez operacional e adimplência. Mantemos relacionamento próximo e estruturado com nossos inquilinos, acompanhando de forma diligente o cumprimento das obrigações contratuais e preservando a previsibilidade dos fluxos do Fundo. A gestão permanece ativa na supervisão dos ativos, assegurando a integridade física dos imóveis e avaliando continuamente alternativas que contribuam para a valorização e otimização do patrimônio dos cotistas. Desde o IPO, em fevereiro de 2021, o Fundo divulgou dez guidances, todos integralmente cumpridos e eventualmente superados, reforçando a disciplina na alocação e na condução estratégica. Como resultado, foram distribuídos R\$ 11,64 milhões nos últimos doze meses e R\$ 62,4 milhões desde o IPO, em fevereiro de 2021.

O prazo médio ponderado dos contratos (WAULT) encontra-se em 3,5 anos, enquanto o tempo médio de permanência dos locatários é de 11 anos. Esses indicadores evidenciam a solidez das relações contratuais estabelecidas ao longo do tempo e reforçam a previsibilidade da geração de receita do Fundo. O Gráfico 2 apresenta a evolução e o patamar atual dessas métricas, destacando a consistência do perfil locatício.



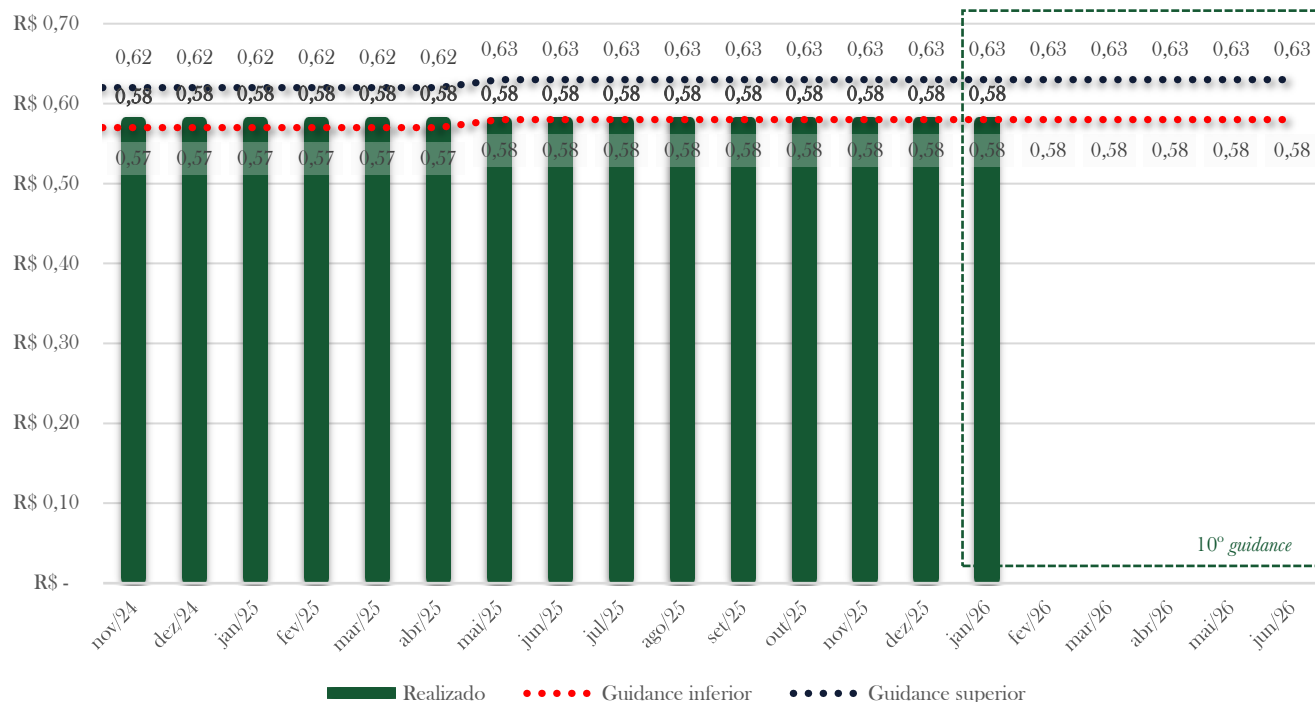
Considerando a qualidade dos imóveis e a resiliência na geração de receitas pelos locatários, entendemos que o nível atual de desconto segue excessivo diante dos fundamentos do portfólio. Aos preços vigentes, investir no SEQR11 significa acessar um portfólio sólido e diversificado por valores substancialmente 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 13 de fevereiro de 2026, distribuímos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de janeiro, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 06 de fevereiro de 2026, 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 janeiro de 2026 a junho de 2026. Os dividendos anunciados para pagamento em fevereiro de 2026 representam um *yield* anualizado de 13,48%, 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.

Distribuição Mensal de Dividendos e Guidance - R\$/cota (mês de competência)



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 Janeiro de 2026 ocorrerá no dia 03 de março de 2026, 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 FIs 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\$ 161.951.312,30

Patrimônio Líquido por Cota 1

R\$ 97,23

R\$ 0,5823Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
06 de fevereiro de 2026**13,48%**Dividend Yield ²**R\$ 54,96**Valor de mercado das cotas
do Fundo ¹**4.434**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

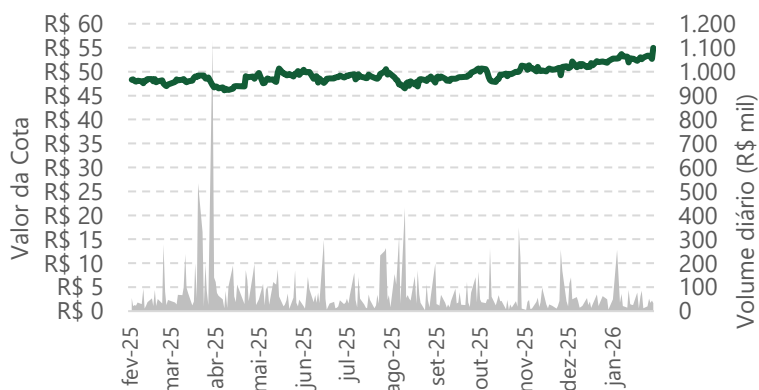
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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

	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.152	1.162	1.218	1.170	1.205	1.206	13.976
Receitas Financeiras	25	26	29	28	33	35	313
Receitas Totais	1.176	1.188	1.247	1.198	1.238	1.242	14.289
Taxa de Gestão e Administração	(175)	(159)	(167)	(175)	(145)	(170)	(1.941)
Despesas Operacionais	(15)	(19)	(21)	(17)	(22)	(23)	(276)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(190)	(178)	(188)	(192)	(167)	(193)	(2.217)
Resultado do Período	986	1.009	1.059	1.006	1.070	1.049	12.072
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 - %	98,4%	96,1%	91,6%	96,4%	90,6%	92,5%	96,4%
Rentabilidade - % ¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,63%	0,63%	0,63%	0,62%	0,62%	0,60%	0,62%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,19%	1,15%	1,14%	1,14%	1,12%	1,06%	1,17%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,79%	7,79%	7,78%	7,70%	7,66%	7,43%	7,73%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	15,24%	14,77%	14,52%	14,60%	14,24%	13,48%	14,93%

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).

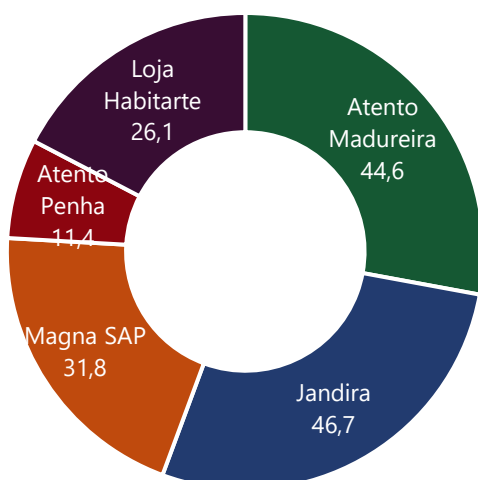
PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$mm):



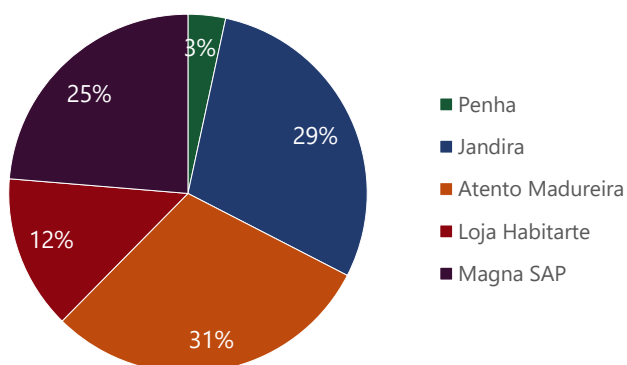
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 93,3% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$160,7 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

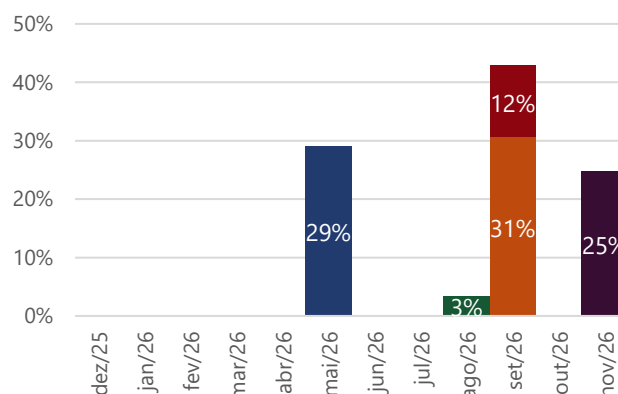
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

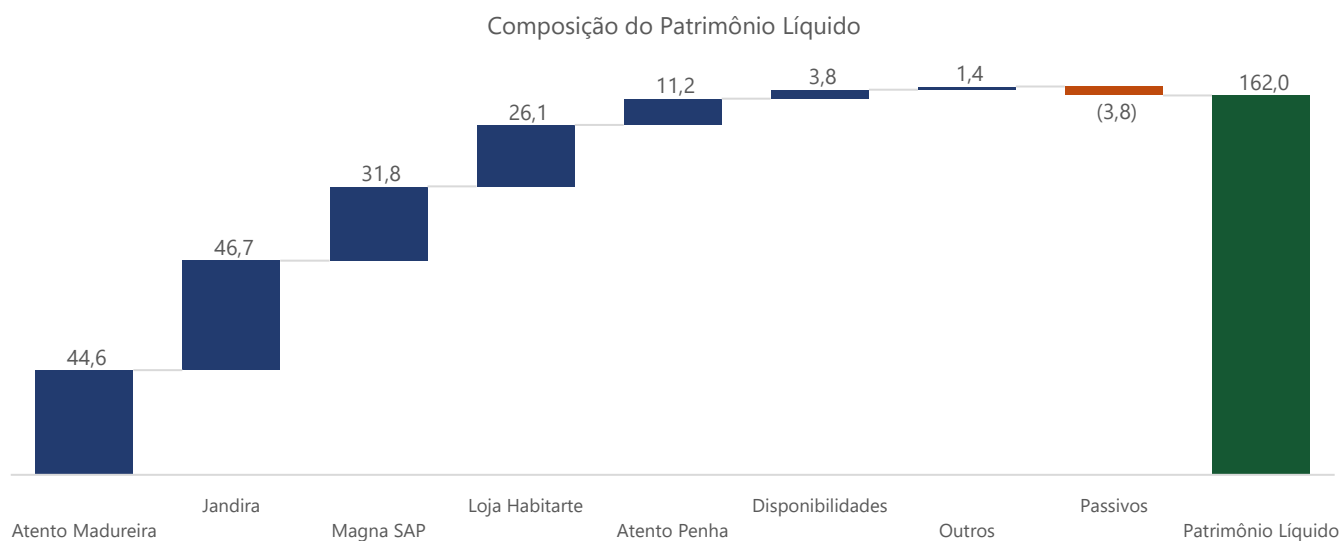


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



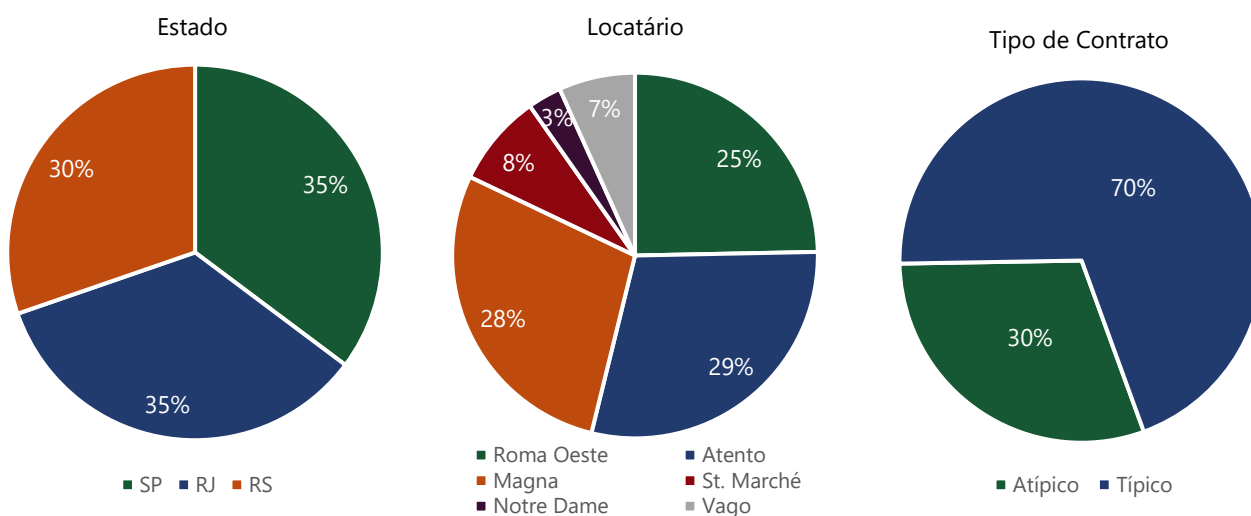
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):

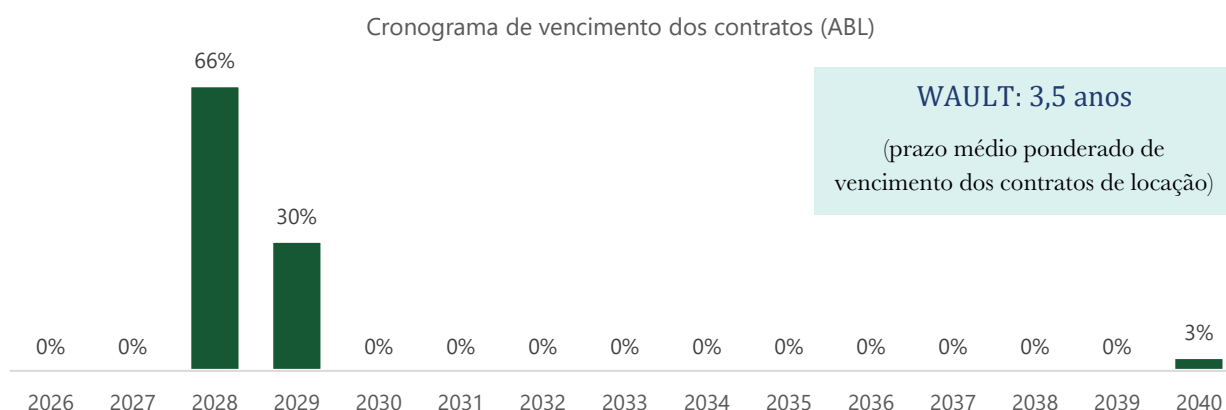


Fonte: Vórtx

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\$ 26,1 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 358 mil	Mai-28	R\$ 46,7 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 377 mil	Ago-28	R\$ 44,6 mm
4	Penha	Notre Dame Intermédica	Rio de Janeiro, RJ	4.083	31%	R\$ 42 mil	Ago-40	R\$ 11,4 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 304 mil	Dez-29	R\$ 31,8 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 do imóvel preparado pela Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025. Proporcional à participação do Fundo

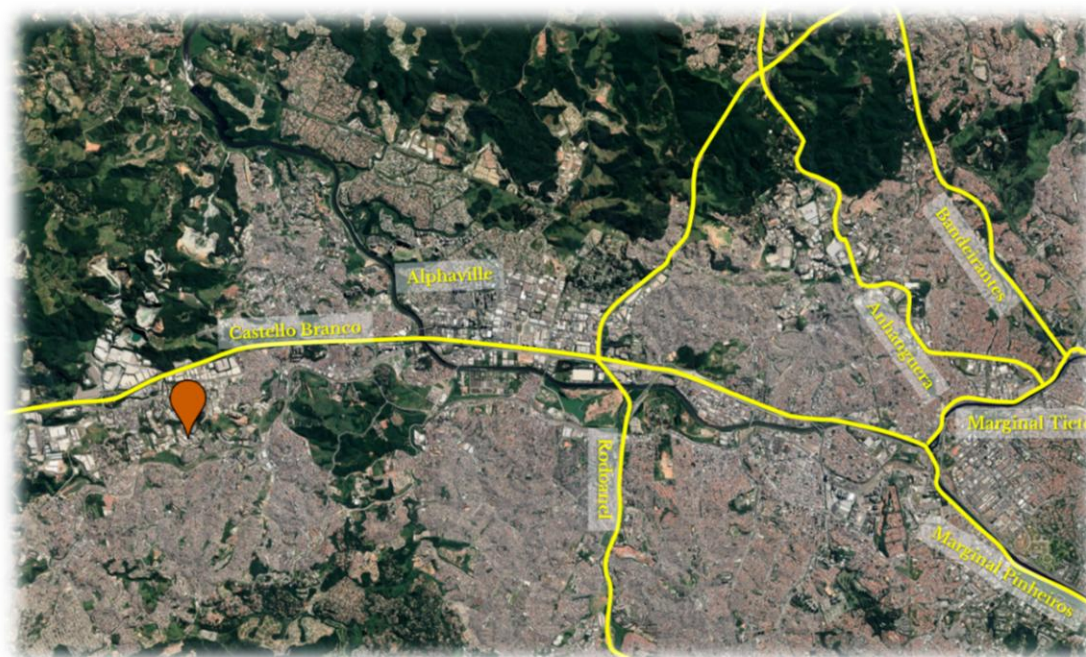
1. JANDIRA

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\$46,7 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$46,7 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 Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025



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
	Sector 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\$26,1 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$26,1 mm
	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 ₂	R\$150 mil
Performance	Aluguel atual Proporcional Sequóia ₂	R\$150 mil
	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 Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025

(2) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 10 meses



3. MADUREIRA

O imóvel foi construído sob medida para a operação da Atento, no modelo *Built-to-Suit*. A Atento é uma das maiores empresas de CRM e BPO do mundo, líder no setor na América Latina.

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m²
	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$44,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$44,6 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
	Garantia	Fiança bancária
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



(1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025



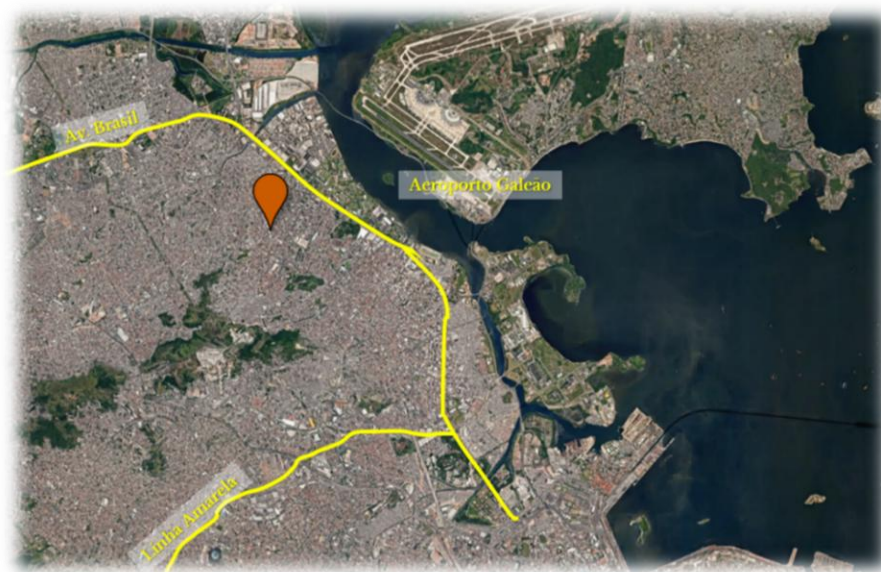
4. PENHA

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
	Sector 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\$22,8 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$11,4 mm
	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 Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025



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\$31,8 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$31,8 mm
	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 Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025



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.