



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

Outubro 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 19 de novembro às 9h30 no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



DIVIDENDOS

No dia **14/novembro/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 07/novembro/2025

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos Estados Unidos, os indicadores mais recentes apontam para uma economia em ritmo moderado, com inflação em convergência gradual e sinais de acomodação no mercado de trabalho, em um contexto em que o Federal Reserve iniciou o ciclo de flexibilização monetária em setembro. Na reunião de outubro, o FOMC reduziu a meta dos *federal funds* em 0,25 p.p., para o intervalo de 3,75%-4,00%. No pronunciamento subsequente, o presidente Jerome Powell reforçou que não há trajetória predefinida para cortes adicionais, reiterando que as decisões seguirão condicionadas à evolução dos indicadores de inflação e emprego.

De acordo com o Bureau of Economic Analysis, o índice de preços de gastos com consumo (PCE) avançou 0,3% em agosto e 2,7% em 12 meses. Segundo o Bureau of Labor Statistics, a taxa de desemprego foi de 4,3% em agosto, refletindo um mercado de trabalho mais equilibrado e desaceleração gradual das contratações. Embora os dados de setembro e outubro ainda não tenham sido divulgados devido ao atraso provocado pela paralisação parcial do governo americano, os indicadores semanais de seguro-desemprego sugerem estabilidade recente no mercado de trabalho. O Beige Book publicado em outubro indicou que a atividade econômica permaneceu praticamente inalterada, com emprego estável e sinais de enfraquecimento do consumo das famílias de renda média e baixa.

No plano externo, a política comercial dos EUA mantém forte orientação protecionista, combinando tarifas elevadas e medidas direcionadas à proteção de setores considerados estratégicos. No relacionamento bilateral com a China, a Office of the United States Trade Representative anunciou 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. Embora represente uma trégua parcial, a medida não altera o quadro estrutural de incerteza, já que outras tarifas seguem vigentes e a continuidade das exclusões permanece indefinida. Esses fatores reforçam o caráter volátil do comércio global e a necessidade de monitorar atentamente os impactos potenciais sobre cadeias de suprimentos, preços de commodities e pressões inflacionárias internacionais.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu (BCE) manteve as taxas de juros inalteradas na reunião de setembro, preservando a taxa de depósito em 2,00%, a taxa de refinanciamento em 2,15% e a facilidade marginal em 2,40%. A instituição segue enfatizando que a condução da política monetária continuará sendo feita “reunião a reunião” e dependente da evolução dos dados, em linha com um cenário macroeconômico de crescimento moderado e inflação próxima à meta. Segundo a Eurostat, a leitura final da inflação ao consumidor de setembro mostrou avanço anual de 2,2%, ligeiramente acima dos 2,0% observados. O relatório da reunião de setembro destacou que o Conselho considera adequada a postura atual de política monetária, avaliando que o nível vigente das taxas é compatível com a convergência da inflação para a meta e que novos cortes parecem improváveis no curto prazo, dado o ambiente externo ainda incerto.

No plano de atividade, tensões comerciais seguem pressionando segmentos industriais sensíveis, como bens de capital e a cadeia automotiva, elevando custos e comprimindo margens. Esses efeitos vêm sendo parcialmente compensados por uma demanda interna relativamente estável e por um euro que se manteve firme ao longo dos últimos meses, fatores que contribuem para sustentar um ritmo moderado de crescimento. Em conjunto, a economia europeia permanece em equilíbrio delicado, com inflação controlada, atividade frágil e política monetária em modo de vigilância, aguardando sinais mais claros do ambiente global.

Na China, o dinamismo econômico permanece assimétrico e marcado por perda gradual de fôlego. 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., ambos em linha com os objetivos oficiais, mas revelando desaceleração em relação ao início do ano. O People's Bank of China manteve inalteradas as principais taxas de referência (Loan Prime Rate de 1 ano em 3,00% e de 5 anos em 3,50%), preservando a postura de suporte moderado ao crédito, com foco em infraestrutura e habitação.

Os dados de outubro mostram que a atividade segue em ritmo moderado. A produção industrial cresceu 4,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior, enquanto as vendas no varejo aumentaram 2,9%, indicando consumo ainda contido. Os indicadores de preços continuam refletindo pressões deflacionárias: o índice de preços ao consumidor (CPI) subiu apenas 0,2% em termos anuais, ao passo que o índice de preços ao produtor (PPI) recuou 2,1% no mesmo comparativo. O PMI manufatureiro caiu para 49,0 em outubro, sinalizando contração da atividade industrial e maior cautela das empresas diante do enfraquecimento da demanda.

O setor imobiliário segue em processo de ajuste estrutural, com demanda enfraquecida e queda persistente dos preços das moradias. Apesar das iniciativas de estímulo — incluindo flexibilizações nas exigências de financiamento e programas de apoio direcionado — o ritmo de recuperação permanece limitado. A confiança do consumidor continua baixa e a liquidez das incorporadoras segue pressionada, mantendo o setor como um dos principais focos de fragilidade da economia chinesa.

No Brasil, o cenário macroeconômico segue de crescimento moderado, inflação acumulada ainda acima da meta e juros elevados, refletindo um ambiente desafiador. Em outubro de 2025, o IPCA registrou alta de 0,09%, desacelerando fortemente em relação aos 0,48% de setembro. No acumulado de 12 meses, a inflação passou de 5,17% para 4,68%, conforme divulgado pelo IBGE. A principal contribuição para essa desaceleração veio da queda nos preços da energia elétrica residencial, resultado da mudança na bandeira tarifária — que reduziu significativamente o custo do item no mês e exerceu pressão baixista relevante sobre o grupo Habitação. Apesar do alívio pontual proporcionado pela energia, a inflação segue acima da meta (3% ± 1,5 p.p.), com serviços ainda mostrando persistência. Do lado da política monetária, o Banco Central do Brasil (BCB) manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano na reunião de novembro de 2025, reforçando que a política monetária deve permanecer contracionista por um período prolongado.

No campo fiscal, o governo central continua registrando déficits e a dinâmica da dívida segue como um dos principais vetores de risco. A combinação de juros elevados, desaceleração da atividade e aumento das despesas correntes mantém pressão sobre as contas públicas. Nesse contexto, a expectativa de início de cortes de juros foi deslocada para 2026, conforme o comunicado recente do BCB enfatiza a necessidade de consolidação fiscal para que o processo de flexibilização possa ser retomado.

No mercado financeiro, o Ibovespa seguiu em trajetória positiva, renovando máximas históricas ao longo de outubro e encerrando o mês em torno de 149.540 pontos, com alta de aproximadamente 2,3%. O IFIX também avançou e fechou outubro em 3.594 pontos, novo recorde nominal para o índice, acumulando alta de 0,12% no mês. O desempenho refletiu o ambiente de maior apetite por risco, sustentado por uma combinação de fatores: a estabilização da curva de juros futuros, que reforça o valor presente dos fluxos de aluguel; a percepção de inflação mais controlada; e o forte volume de anúncios de dividendos por parte dos fundos imobiliários, que elevou o interesse dos investidores pelo segmento. Além disso, a continuidade da negociação das cotas com descontos relevantes em relação ao valor patrimonial (P/VP), associada à melhora operacional em setores como logística e lajes — com redução de vacância e manutenção dos reajustes contratuais — reforçou o movimento comprador. Em síntese, o desempenho do IFIX em outubro reflete a combinação de fundamentos sólidos no setor imobiliário, expectativas mais construtivas para juros e inflação e um ambiente favorável aos investimentos baseados em renda.

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O SEQR11 encerrou outubro cotado a R\$ 51,25, representando uma variação positiva de 1,63% em relação ao mês anterior. O Fundo segue negociado com desconto de aproximadamente 44,9% frente ao seu valor patrimonial, o que implica um valor de mercado estimado em R\$ 85,4 milhões. Aos preços atuais, investir em cotas do SEQR11 equivale a acessar o portfólio a um custo implícito de R\$ 2.082/m², patamar substancialmente inferior ao necessário para replicar ativos em padrão equivalente (*gráfico 1*).

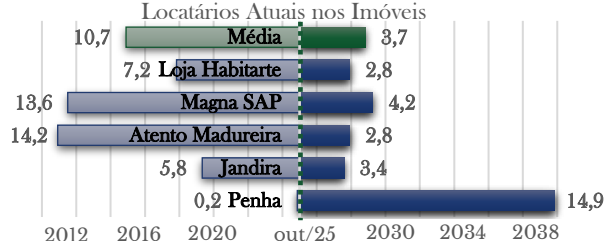
Gráfico 1: Valor de Mercado / m² por imóvel



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. O gráfico acima evidencia a relação entre o preço de negociação da cota e o valor implícito por metro quadrado dos ativos do Fundo. 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.

As receitas do Fundo seguem consistentes, sustentadas pelo bom desempenho operacional dos inquilinos e pela solidez dos contratos firmados a partir de relacionamentos de longo prazo. 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 anos (*gráfico 2*). Esses indicadores evidenciam a resiliência do portfólio e reforçam a previsibilidade da geração de renda futura.

Gráfico 2: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis



Mesmo em um ambiente macroeconômico desafiador, com juros elevados, inflação persistente e câmbio volátil, mantemos uma gestão rigorosa voltada à preservação da qualidade do portfólio e à entrega consistente de resultados aos investidores. Os reajustes contratuais seguem sendo aplicados conforme previsto, os imóveis permanecem adequadamente conservados e os aluguéis são pagos com regularidade, demonstrando o comprometimento dos locatários e sustentando a solidez do fluxo de caixa do Fundo.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de novembro de 2025, distribuímos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de outubro, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 07 de novembro 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 a dezembro de 2025. Os dividendos anunciados para pagamento em novembro de 2025 representam um *yield* anualizado de 14,52%, com base no preço da cota no último dia do mês de outubro de 2025.

O cenário macroeconômico continua desafiador, com expectativa de juros elevados por um período prolongado. Diante desse contexto, seguimos firmes no propósito de oferecer previsibilidade e consistência na geração de resultados aos nossos investidores. Na gestão do SEQR11 adotamos uma postura diligente e proativa, com foco na preservação da integridade do portfólio. Os reajustes contratuais foram aplicados conforme previsto, os imóveis seguem com manutenção física em dia e os aluguéis são recebidos pontualmente, em linha com o cumprimento integral das obrigações pelos locatários. Desde o IPO, o Fundo divulgou nove *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\$ 59,53 milhões desde o IPO, em fevereiro de 2021.

No presente Relatório Gerencial, trazemos a atualização do nosso *guidance*, com previsão de distribuição de dividendos entre R\$ 0,58 e R\$ 0,63 por cota, de janeiro de 2026 a junho de 2026. Essa previsão considera a locação parcial (31%) do imóvel da Penha para a Notre Dame Intermédica Saúde S.A. (“GNDI”), maior operadora de planos de saúde do Brasil. A operação marca a conclusão de um longo processo conduzido pela Sequóia para o reposicionamento do ativo no setor de saúde — um dos segmentos mais dinâmicos da economia, com perspectivas de demanda crescente nos próximos anos. Esse reposicionamento também amplia o potencial de ocupação da área remanescente, que passa a ser atrativa para empresas com atividades complementares ao setor ou que se beneficiem do aumento do fluxo

de pessoas, em contraste com o uso anterior do imóvel, antes restrito aos funcionários do antigo locatário.

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 outubro de 2025 ocorrerá no dia 19 de novembro de 2025, às 9h30am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos que os *calls* mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

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

Atenciosamente,

Sequóia Properties

FALE COM O RI

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

(11) 3077-2860

RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

Gestor:

Sequóia Fundos de Investimento Ltda.

Administrador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Auditor:

RSM Brasil

CNPJ:

09.517.273/0001-82

Ticker:

SEQR11

Código ISIN:

BRSEQRCTF002

Início na B3:

Fevereiro / 2021

Exercício Social:

31/dez

Número de Cotas:

1.665.695

Público-Alvo

Investidores em geral

Liquidez e Prazo

Condomínio fechado, prazo indeterminado

Taxa de Gestão e Administração

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance

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

Patrimônio Líquido ¹

R\$ 154.954.784,99

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 93,03

R\$ 0,5823

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia 07 de novembro de 2025

14,52%

Dividend Yield ²

R\$ 51,25

Valor de mercado das cotas do Fundo ¹

4.586

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:

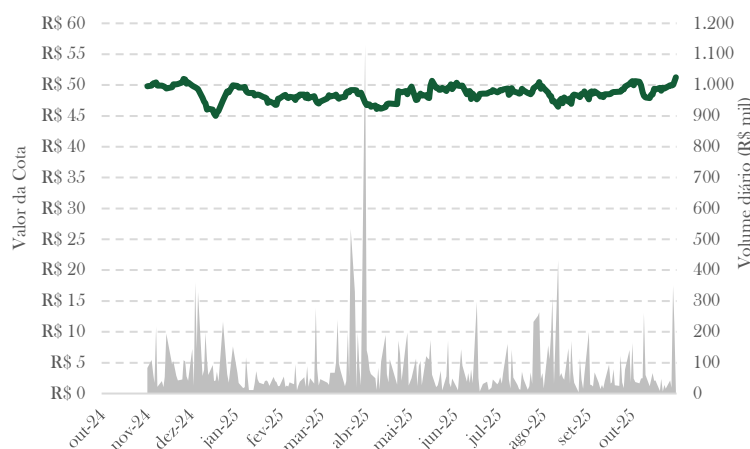
- (i) logístico / industrial
- (ii) imóveis de varejo fora de shopping centers
- (iii) lajes ou edifícios comerciais

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.

<i>em R\$000, exceto quando indicado</i>	<u>mai/25</u>	<u>jun/25</u>	<u>jul/25</u>	<u>ago/25</u>	<u>set/25</u>	<u>out/25</u>	<u>UDM</u>
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.141	1.149	1.155	1.152	1.162	1.218	13.945
Receitas Financeiras	23	20	28	25	26	29	273
Receitas Totais	1.164	1.169	1.183	1.176	1.188	1.247	14.219
Taxa de Gestão e Administração	(153)	(160)	(152)	(175)	(159)	(167)	(1.952)
Despesas Operacionais	(54)	(32)	(15)	(15)	(19)	(21)	(273)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(207)	(192)	(167)	(190)	(178)	(188)	(2.225)
Resultado do Período	957	977	1.016	986	1.009	1.059	11.994
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 - %	101,3%	99,2%	95,4%	98,4%	96,1%	91,6%	97,0%
Rentabilidade - % ¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,18%	1,19%	1,17%	1,19%	1,15%	1,14%	1,18%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,79%	7,79%	7,80%	7,79%	7,79%	7,78%	7,77%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	15,13%	15,29%	14,97%	15,24%	14,77%	14,52%	15,18%

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).

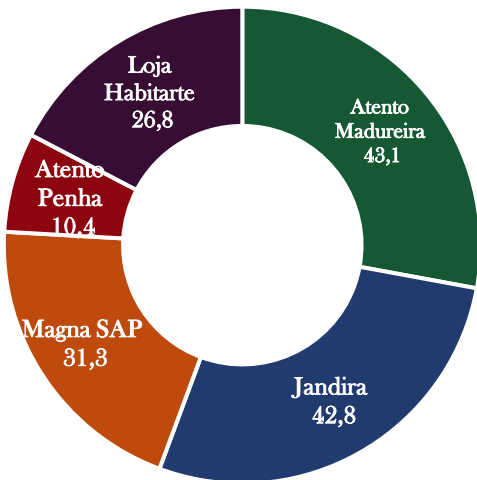
PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$mnm):



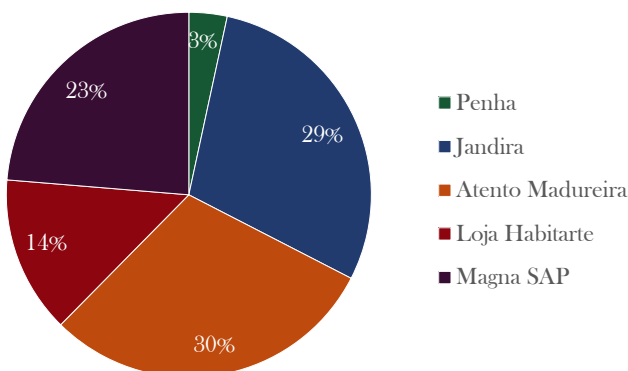
Sequóia III

- 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

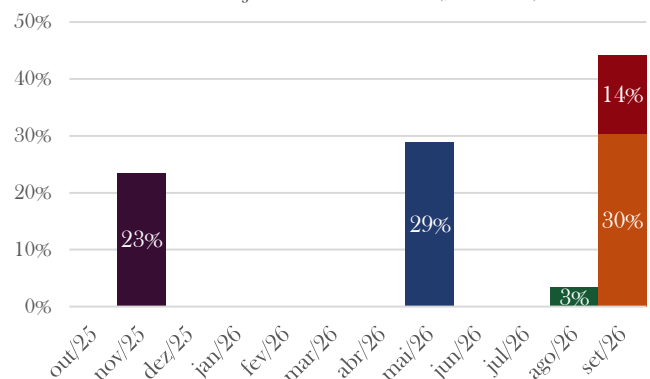
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

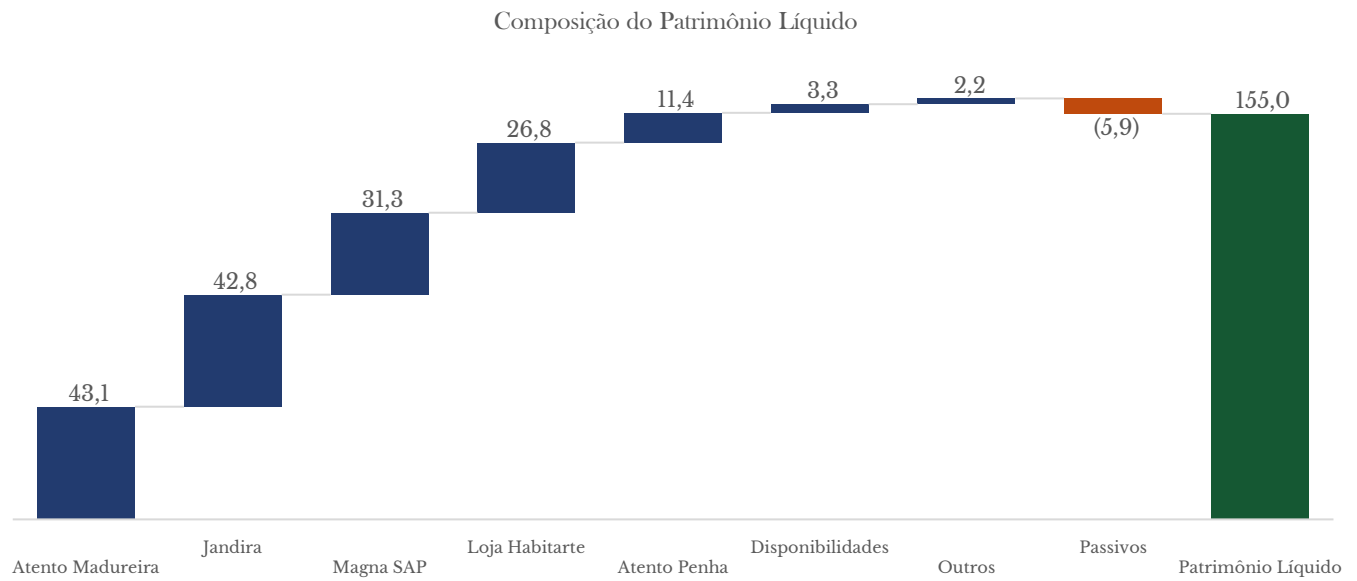


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



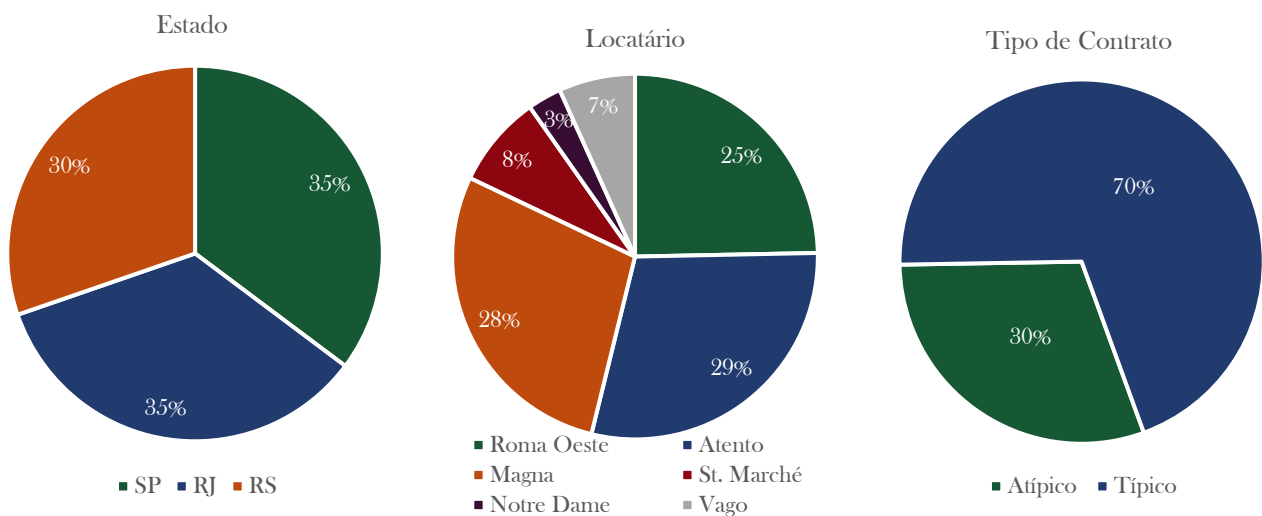
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

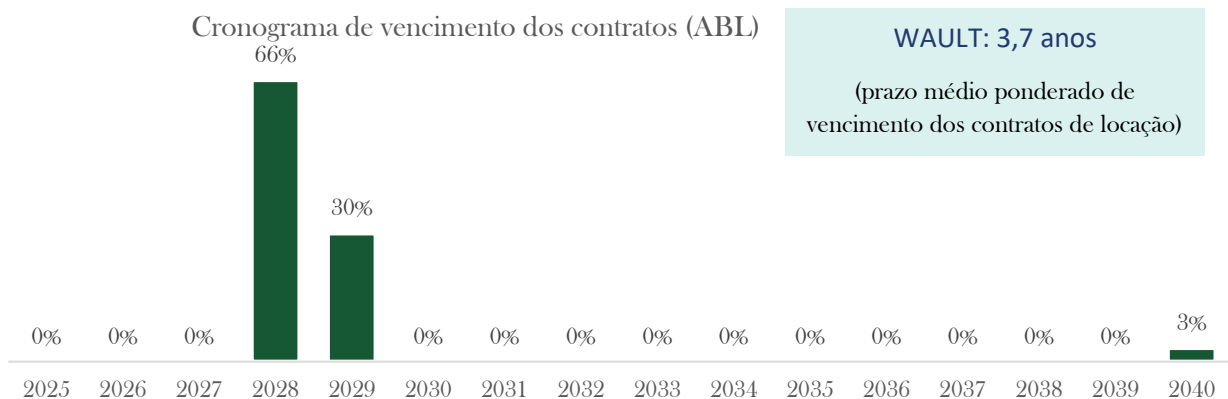


Fonte: Vórtx

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 (m ²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação ²
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 171 mil ¹	Ago-28	R\$ 26,8 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 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\$ 291 mil	Dez-29	R\$ 31,3 mm

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

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

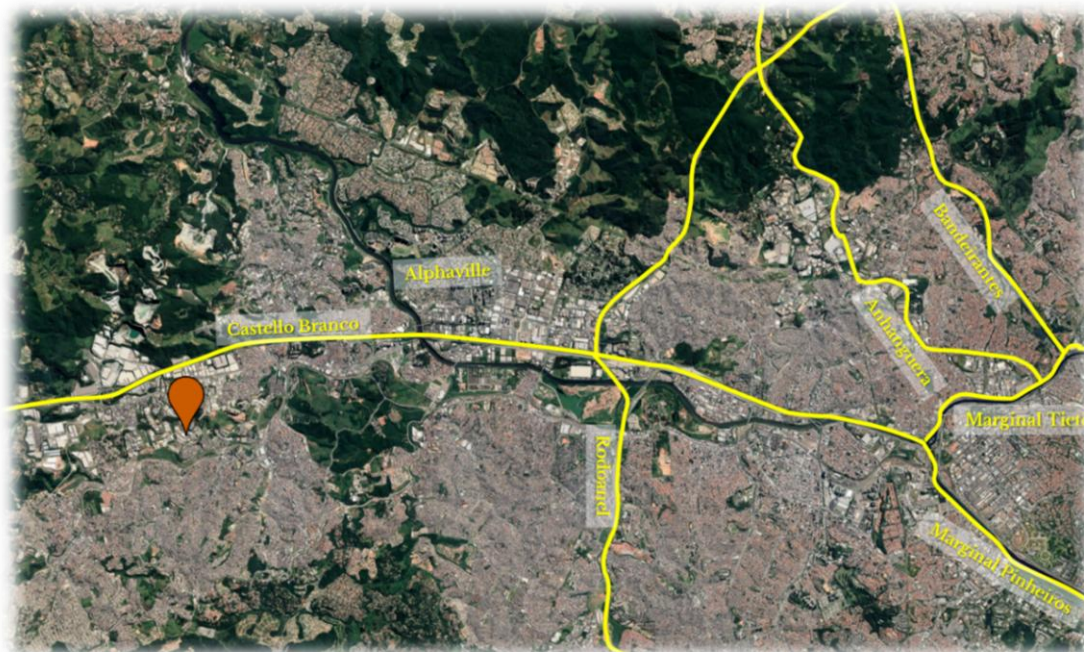
1. JANDIRA

Imóvel climatizado localizado no condomínio logístico Polo Industrial II em Jandira, município da Grande São Paulo. O imóvel possui ampla área de câmaras frias com capacidade de resfriamento e congelamento, ideal para o segmento alimentar. O imóvel locado para a Roma Oeste, tradicional companhia de distribuição de alimentos.

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m ²
	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
	Garantia	Depósito bancário
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



2. LOJA HABITARTE

Imóvel comercial localizado no Brooklin, bairro da zona sul da cidade de São Paulo. O imóvel encontra-se embaixo de um dos empreendimentos imobiliários mais icônicos da cidade, o HabitarTE.

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Setor do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m ²
	Tipo do imóvel	Loja
% da ABL do Fundo	8%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$26,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$26,8 mm
Contrato de Locação	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual	R\$171 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$171 mil
Garantia	Seguro Fiança	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



- (1) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024
 (2) Aluguel variável com a receita do locatário, com um valor mínimo. Número indicado na tabela corresponde à média dos últimos 10 meses



3. MADUREIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 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
Garantia		Fiança bancária
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



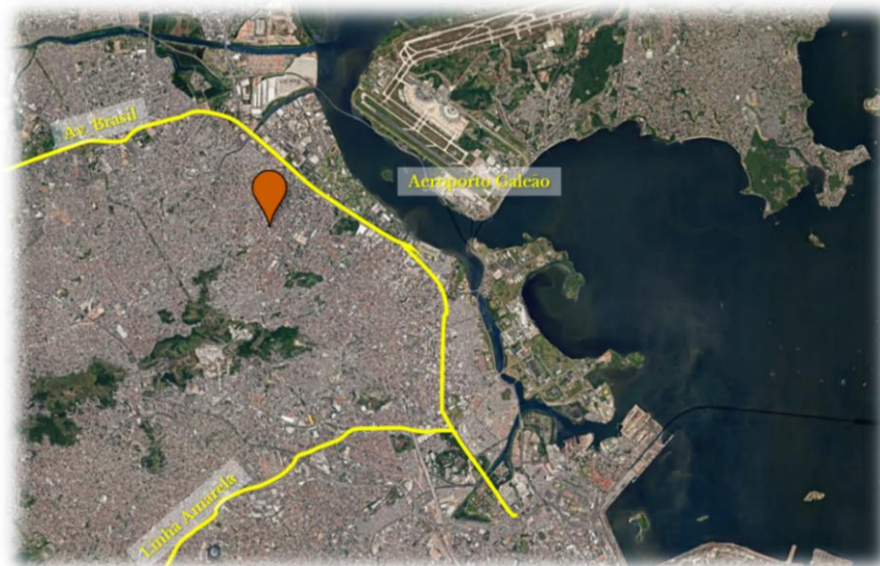
4. PENHA

O imóvel, 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 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m ²
	Tipo do imóvel	Galpão
% da ABL do Fundo	28%	
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$31,3 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$31,3 mm
Contrato de Locação	Locatário	Magna
	Tipo do contrato atual	Atípico
	Vencimento	dezembro/29
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$291 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$291 mil
Garantia	Fiador	
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



GLOSSÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

UDM | Últimos Doze Meses

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

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

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

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

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

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