



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**

Maio de 2026

## 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 30 de Junho às 9h00 no canal da Sequóia no YouTube [\(link\)](#)



#### ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



#### DIVIDENDOS

No dia **15/junho/26** o Sequóia III Renda Imobiliária FII pagou **R\$980.000,00** em dividendos – o equivalente a **R\$ 0,5883 por cota** – para detentores de cotas no dia **08/junho/26**

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos Estados Unidos, o cenário de maio seguiu marcado pela tensão entre desinflação insuficiente e crescimento frágil, com duas novidades de peso: a confirmação da leitura final do PIB do 1T26 e a posse de Kevin Warsh à frente do Fed. O PIB real cresceu 2,1% anualizado no 1T26, segundo a leitura final do Bureau of Economic Analysis (BEA), revisão para cima ante a estimativa prévia de 1,6%, explicada principalmente por uma revisão para baixo nas importações. O número, no entanto, não reflete força genuína: parte relevante do crescimento ainda decorre da retomada dos gastos federais após a paralisação orçamentária do 4T25 e do aumento dos gastos de defesa ligados ao conflito no Oriente Médio, enquanto o consumo das famílias segue em desaceleração.

No campo inflacionário, o PCE cheio avançou 4,1% em base anual em maio, acelerando ante os 3,8% de abril, e o núcleo registrou 3,4% no mesmo período. Esse nível de núcleo, mesmo excluindo energia e alimentos, sinaliza que as pressões inflacionárias começaram a se disseminar para além do choque energético, tornando o quadro monetário significativamente mais adverso para o Fed. Não se trata mais apenas de um choque de oferta passageiro, mas de uma inflação que começa a se enraizar, pressionada pelas interrupções persistentes no Estreito de Ormuz e seus efeitos sobre custos logísticos e preços de energia globais. O próprio Summary of Economic Projections (SEP) de junho revisou a projeção do Fed para o PCE ao fim de 2026 para 3,6%, ante 2,7% na estimativa anterior, e a mediana do dot plot migrou de uma indicação de corte para uma de alta, com o Bank of America projetando três altas de 25 pontos-base ainda em 2026, levando os juros ao intervalo de 4,25% a 4,50%.

Em maio, Kevin Warsh foi confirmado pelo Senado, assumindo a presidência do Fed com a inflação persistentemente acima da meta de 2,0% pelo quinto ano consecutivo. Em sua primeira reunião, em 17 de junho, manteve os juros inalterados no intervalo de 3,50% a 3,75% a.a., em decisão unânime, com comunicado mais curto, sem viés acomodatório e com encerramento direto: "O comitê irá entregar estabilidade de preços."

Na Zona do Euro, por outro lado, o choque do Oriente Médio exerceu pressão dupla: sobre os preços e sobre o crescimento, reflexo direto da maior dependência do bloco de energia importada. A inflação subiu para 3,2% em maio, ante 3,0% em abril, segundo estimativa flash do Eurostat, a leitura mais alta desde setembro de 2023 e bem acima da meta de 2,0% do BCE. O componente de energia foi o vetor dominante, com alta de 10,9%, o maior avanço desde fevereiro de 2023. O núcleo do HICP, que exclui energia e alimentos, avançou para 2,5% em maio, ante 2,2% em abril, com o componente de serviços acelerando para 3,5%, confirmando que a disseminação das pressões inflacionárias para além do choque energético começou a se materializar.

Diante desse quadro, o BCE elevou suas três taxas diretoras em 25 pontos-base na reunião de junho, o primeiro aumento desde 2023, pondo fim a quase três anos de pausa monetária. A facilidade de depósito passou para 2,25%, a taxa de refinanciamento para 2,40% e a facilidade de cedência de liquidez para 2,65%. Em comunicado, o BCE foi explícito: "A guerra no Médio Oriente está gerando pressões inflacionistas e a decisão de aumentar as taxas de juro apresenta-se robusta face a um conjunto de cenários." O BCE revisou suas projeções de inflação para 3,0% em 2026 e 2,3% em 2027, ambas com revisão significativa para cima.

O crescimento segue como contraponto preocupante. As perspectivas para o PIB do 2T26 apontam para crescimento próximo de zero, com as sondagens de atividade do setor privado de maio sinalizando estagnação. O BCE se vê em um dilema de estagflação: economia estagnada e inflação acima da meta, o que torna qualquer decisão de política monetária politicamente e tecnicamente custosa. Nesse contexto, o mercado precifica probabilidade superior a 50% de nova alta de 25 pontos-base ainda em 2026, com as atenções voltadas para as reuniões de julho e setembro.

Na China, o mesmo choque que forçou uma alta de juros na Europa, encontrou um terreno estruturalmente diferente. O país é exportador líquido de manufaturados, dispõe de reservas volumosas e mantém controles estatais que limitam a transmissão direta dos preços de energia ao consumidor. O resultado é um impacto real, mas menos agudo do que o observado no Ocidente.

O PIB chinês cresceu 5,0% no 1T26 em base anual, acelerando ante os 4,5% do trimestre anterior e superando a projeção de 4,8% do consenso, sustentado pela resiliência das exportações. As exportações avançaram cerca de 15% nos primeiros quatro meses de 2026, beneficiadas por uma agenda de diversificação comercial e por relações mais estáveis com os EUA após o recente encontro de cúpula em Pequim, com veículos elétricos e baterias de lítio seguindo como principais vetores de competitividade global. A meta oficial de 4,5% a 5,0% para o ano segue ao alcance, mas o NBS alertou para um "agudo" desequilíbrio entre oferta forte e demanda fraca.

No campo industrial, o PMI atingiu 52,2 pontos em abril, máxima desde dezembro de 2020, mas os dados de junho já apontam para moderação. Os preços de insumos aceleraram ao maior nível desde março de 2022 e os preços ao produtor bateram a máxima em quatro anos, reflexo dos custos elevados de energia e das perturbações nas cadeias de suprimento decorrentes do conflito no Oriente Médio. Trata-se de uma inflação de origem externa que os produtores têm dificuldade de repassar sem comprimir uma demanda doméstica já fragilizada.

O setor imobiliário segue como o principal vetor de fragilidade estrutural, sem sinais de reversão consistente, deprimindo o investimento e a demanda por commodities industriais. O PBoC manteve as taxas de referência inalteradas, mas sinalizou possível corte no compulsório dos bancos no 3T26 para reforçar liquidez. O Politburo deve se reunir em breve para revisar a direção das políticas, num contexto em que o ambiente externo "torna-se cada vez mais complexo e volátil", nas palavras do próprio NBS.

A reação das economias avançadas ao choque energético, com o Fed sinalizando altas e o BCE encerrando três anos de pausa monetária, estreitou o espaço de manobra de bancos centrais que ainda tentavam sustentar ciclos de afrouxamento. No Brasil, esse estreitamento chegou num momento particularmente delicado, com o Copom navegando entre uma inflação que acelera, um fiscal que não converge e um cenário eleitoral que começa a pesar sobre as expectativas.

O IPCA registrou alta de 0,58% em maio, avançando para 4,72% no acumulado de 12 meses, acima dos 4,39% do período anterior, com o grupo de Alimentação e Bebidas respondendo pelo maior impacto no mês. O acumulado de 4,72% já supera o teto da meta de 4,5%, e o Boletim Focus mais recente projeta IPCA de 5,11% para o fechamento de 2026, sinalizando que o ano deve encerrar com a meta descumprida e impondo dificuldade crescente ao Copom.

No campo monetário, o Copom, nas reuniões de 16 e 17 de junho, reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual para 14,25% ao ano, dando continuidade ao ciclo de flexibilização iniciado em março. O comitê não sinalizou os próximos passos, reforçando os riscos inflacionários no comunicado e adotando postura de vigilância. O consenso de mercado já aponta que este pode ser o último corte do ciclo atual, com BTG Pactual, XP e outras casas convergindo para Selic terminal entre 14,00% e 14,25% ao final de 2026.

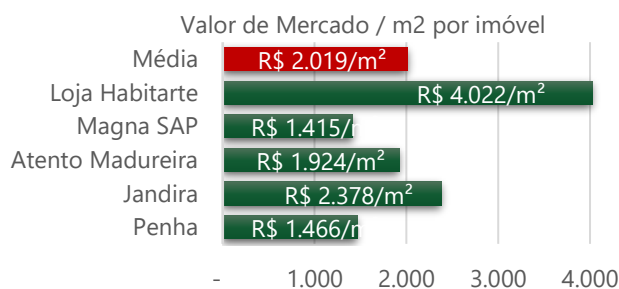
O campo fiscal permanece como vetor estrutural de atenção. A projeção de déficit primário do setor público consolidado segue em torno de 0,50% do PIB para 2026, acima da meta do governo de superávit de 0,25% do PIB. A esse quadro somou-se, ao longo de maio, a influência crescente do ciclo eleitoral de 2026 sobre os ativos domésticos, com movimentações políticas aumentando a volatilidade e contribuindo para a revisão das expectativas de juros e câmbio. A combinação de fiscal deteriorado e incerteza eleitoral reforça a percepção de risco país e mantém a curva de juros pressionada, limitando ainda mais o espaço para flexibilização monetária à frente.

O cenário descrito anteriormente encontrou reflexo direto nos mercados. A combinação de inflação acima do teto da meta, fiscal deteriorado e incerteza eleitoral crescente, somada à piora do cenário externo, produziu em maio o pior desempenho mensal da bolsa brasileira desde fevereiro de 2023. O Ibovespa encerrou maio com queda acumulada de 7,22%, fechando o último pregão a 173.787 pontos, numa sequência de perdas iniciada após o pico de 187 mil pontos registrado em abril. O vetor externo mais relevante do mês foi paradoxal: o petróleo Brent caiu 17,4% em maio diante das expectativas de acordo entre EUA e Irã que poderia normalizar o fluxo pelo Estreito de Ormuz. A queda do petróleo, que sinalizava possível alívio inflacionário global, gerou o efeito oposto na B3: derrubou os papéis de commodities e exportadoras, arrastando bancos e pressionando o índice numa dinâmica que ilustra bem a dupla dependência da bolsa brasileira ao ciclo de commodities e ao fluxo estrangeiro.

O IFIX recuou em maio, embora de forma menos intensa. O índice de fundos imobiliários caiu cerca de 2% no mês, com os fundos de fundo registrando a maior queda, mediana de 4,71%, e os fundos de papel mostrando a maior resiliência, queda mediana de 0,95%, beneficiados pelo patamar elevado de juros e inflação no curto prazo. Casos individuais de fundos de desenvolvimento imobiliário acusaram quedas de dois dígitos, pressionados pela alta de insumos como cimento, aço e materiais de construção atrelados ao petróleo. O quadro de fundo para os FIIs segue adverso no médio prazo: a abertura da curva de juros, o IPCA acima do teto da meta e a incerteza fiscal e eleitoral mantêm pressionado o custo de capital e a precificação dos ativos reais.

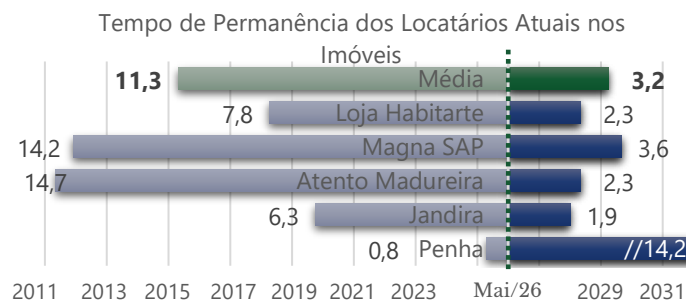
## Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O Fundo encerrou maio cotado a R\$ 52,05, com queda de 6,7% no período, resultado consistente com o desempenho da classe de fundos de tijolo no mês. O movimento reduziu o valor de mercado do Fundo para R\$ 86,7 milhões. Aos preços atuais, a cota reflete um valor implícito de R\$ 2.019/m<sup>2</sup> para os ativos do portfólio, patamar significativamente inferior ao custo estimado de reposição de imóveis com padrão construtivo e características equivalentes.



Este descolamento entre valor de mercado e valor patrimonial permanece, em nossa avaliação, desproporcional frente à qualidade dos ativos e à estabilidade na geração de receita pelos locatários. Nesse contexto, entendemos que os níveis atuais de preço ainda não capturam adequadamente os fundamentos do portfólio, podendo representar uma oportunidade de reprecificação à medida que o ambiente macroeconômico evolui. 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.

A qualidade do portfólio se evidencia na elevada permanência média dos locatários, que de forma consistente supera os prazos contratuais originalmente estabelecidos. O prazo médio ponderado dos contratos, o WAULT, encontra-se superior a 3 anos, enquanto o tempo médio de permanência dos locatários excede 11 anos, reforçando a solidez das relações construídas ao longo do tempo e a previsibilidade da geração de receita do Fundo.



O SEQR11 segue apresentando geração de receitas consistente, sustentada por uma base de locatários com histórico comprovado de solidez operacional e adimplência. Em maio, destacamos o reajuste do contrato de locação do imóvel em Jandira (SP), ocupado pela Roma Oeste, com aplicação do IPCA acumulado dos últimos 12 meses. 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.

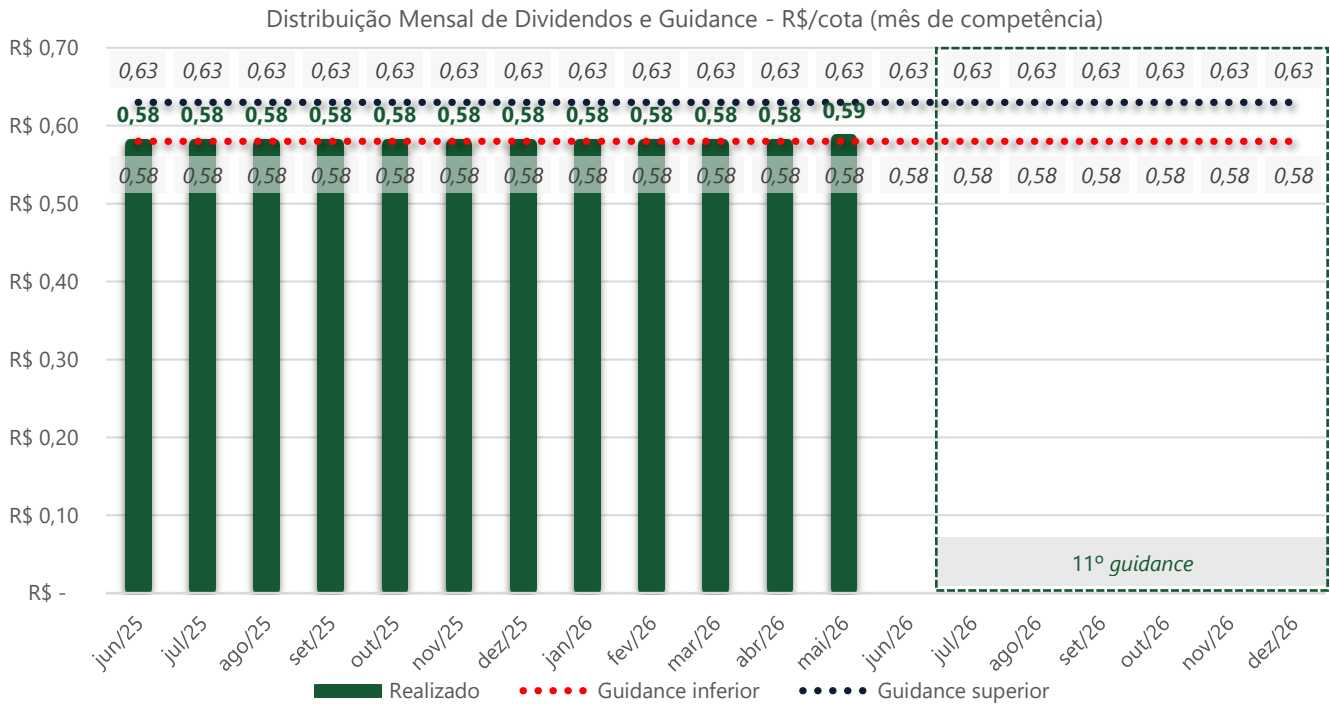
## Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 15 de junho de 2026, distribuímos R\$980.000 em dividendos, referentes ao resultado de maio, o equivalente a R\$0,5883 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 08 de junho 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 maio de 2026 representam um *yield* anualizado de 14,44%, com base no preço da cota no último dia útil do mês.

O cenário macroeconômico continua desafiador, com a Selic em patamar elevado e espaço limitado para flexibilização adicional. Diante desse contexto, seguimos firmes no propósito de oferecer previsibilidade e consistência na geração de resultados aos nossos investidores. Desde o IPO, em fevereiro de 2021, o Fundo divulgou dez *guidances*, todos integralmente cumpridos. Como resultado, foram distribuídos R\$ 11,65 milhões nos últimos doze meses e R\$ 66,3 milhões desde o IPO.

No presente Relatório Gerencial, trazemos a atualização do nosso *guidance*, mantendo a previsão de distribuição de dividendos entre R\$ 0,58 e R\$ 0,63 por cota, de julho de 2026 a dezembro de 2026. Essa previsão não considera novas locações no imóvel da Penha, parcialmente alugado para a Notre Dame Intermédica Saúde S.A. ("GNDI").

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 Maio de 2026 ocorrerá no dia 30 de Junho 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 FII's ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

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

Atenciosamente,

#### Sequóia Properties

FALE COM O RI

[ri@sequoiaproperties.com.br](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

[seqr11.sequoiaproperties.com.br](mailto:seqr11.sequoiaproperties.com.br)

(11) 3077-2860

## RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

**Gestor:**

Sequóia Fundos de Investimento Ltda.

**Administrador:**

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**Auditor:**

RSM Brasil

**CNPJ:**

09.517.273/0001-82

**Ticker:**

SEQR11

**Código ISIN:**

BRSEQRCTF002

**Início na B3:**

Fevereiro / 2021

**Exercício Social:**

31/dez

**Número de Cotas:**

1.665.695

**Público-Alvo**

Investidores em geral

**Liquidez e Prazo**

Condomínio fechado, prazo indeterminado

**Taxa de Gestão e Administração**

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

**Taxa de Performance**

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

**Patrimônio Líquido 1**

R\$ 164.843.420,44

**Patrimônio Líquido por Cota 1**

R\$ 98,96

**R\$ 0,5883**

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia

08 de junho de 2026

**14,44%**Dividend Yield<sup>2</sup>**R\$ 52,05**Valor de mercado das cotas do Fundo<sup>1</sup>**4.159**Número de cotistas<sup>1</sup>**TESE DE INVESTIMENTOS**

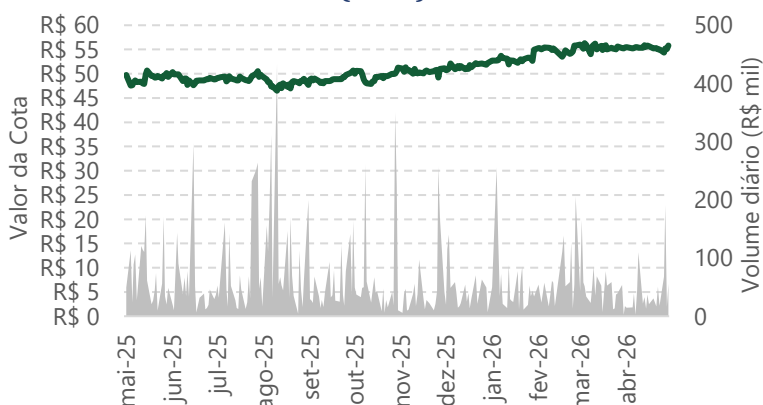
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

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

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

**POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

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

**PERFORMANCE DA COTA (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>	<b>dez/25</b>	<b>jan/26</b>	<b>fev/26</b>	<b>mar/26</b>	<b>abr/26</b>	<b>mai/26</b>	<b>UDM</b>
<b>Demonstração de Resultado</b>							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.205	1.206	1.190	1.183	1.244	1.221	14.254
Receitas Financeiras	33	35	29	32	27	32	345
<b>Receitas Totais</b>	<b>1.238</b>	<b>1.242</b>	<b>1.219</b>	<b>1.216</b>	<b>1.271</b>	<b>1.253</b>	<b>14.599</b>
Taxa de Gestão e Administração	(145)	(170)	(135)	(144)	(176)	(161)	(1.919)
Despesas Operacionais	(22)	(23)	(55)	(45)	(18)	(47)	(329)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas Totais</b>	<b>(167)</b>	<b>(193)</b>	<b>(189)</b>	<b>(189)</b>	<b>(194)</b>	<b>(208)</b>	<b>(2.248)</b>
<b>Resultado do Período</b>	<b>1.070</b>	<b>1.049</b>	<b>1.030</b>	<b>1.027</b>	<b>1.077</b>	<b>1.045</b>	<b>12.351</b>
<b>Dividendos</b>							
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 - %	90,6%	92,5%	94,2%	94,5%	90,1%	92,8%	94,2%
<b>Rentabilidade - % <sup>1</sup></b>							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,62%	0,60%	0,60%	0,59%	0,59%	0,59%	0,61%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,12%	1,06%	1,04%	1,05%	1,04%	1,12%	1,12%

**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).

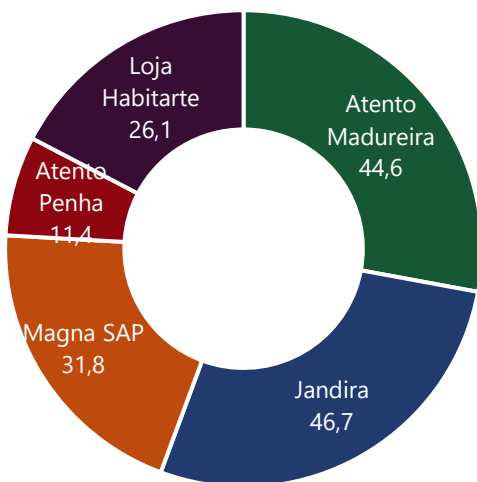
# PORTFÓLIO DO FUNDO

## 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\$m):



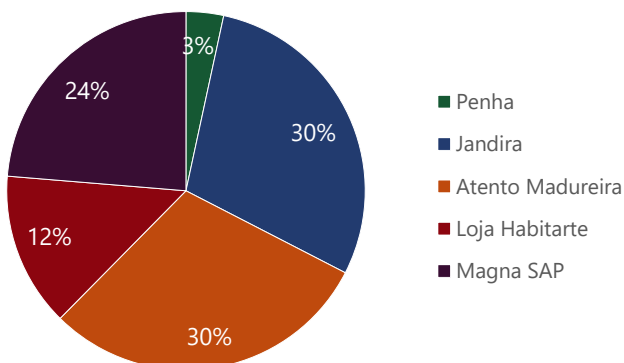
### Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 93,3% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$160,7 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m<sup>2</sup> de ABL

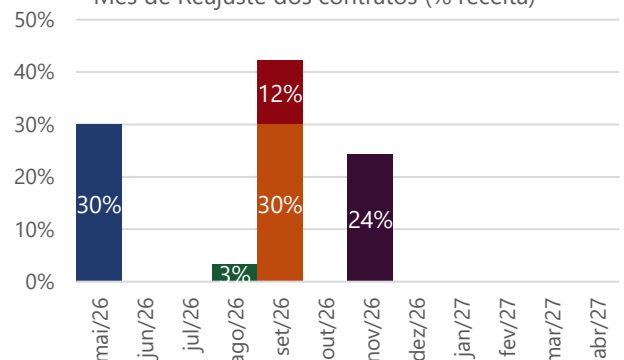
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

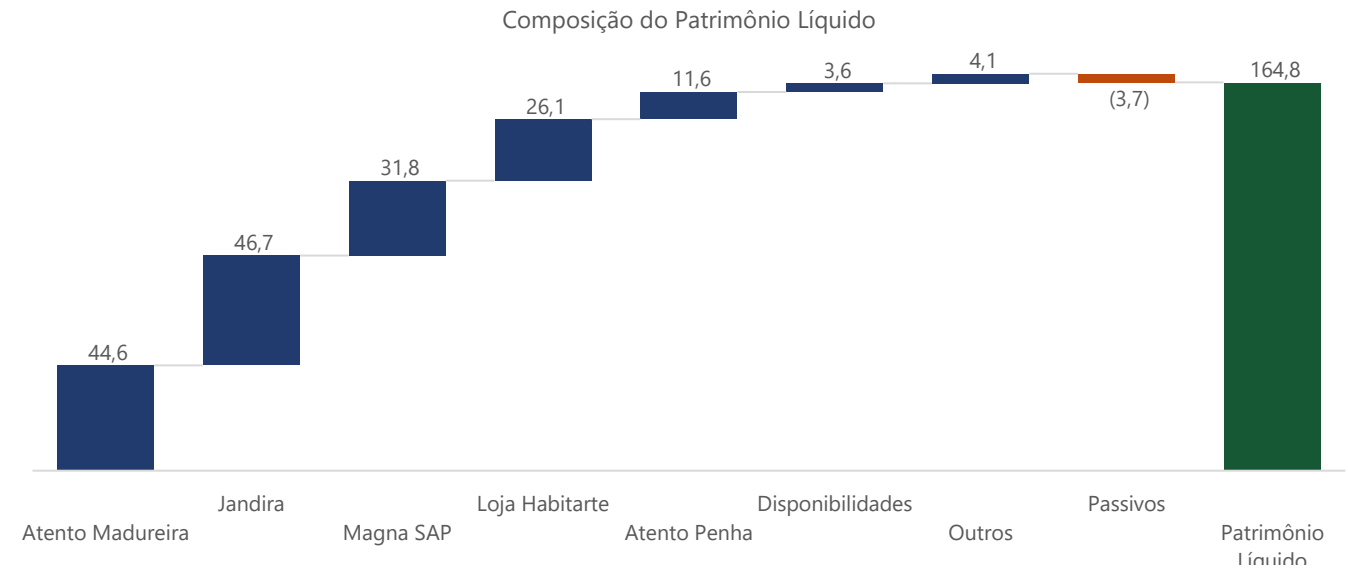


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



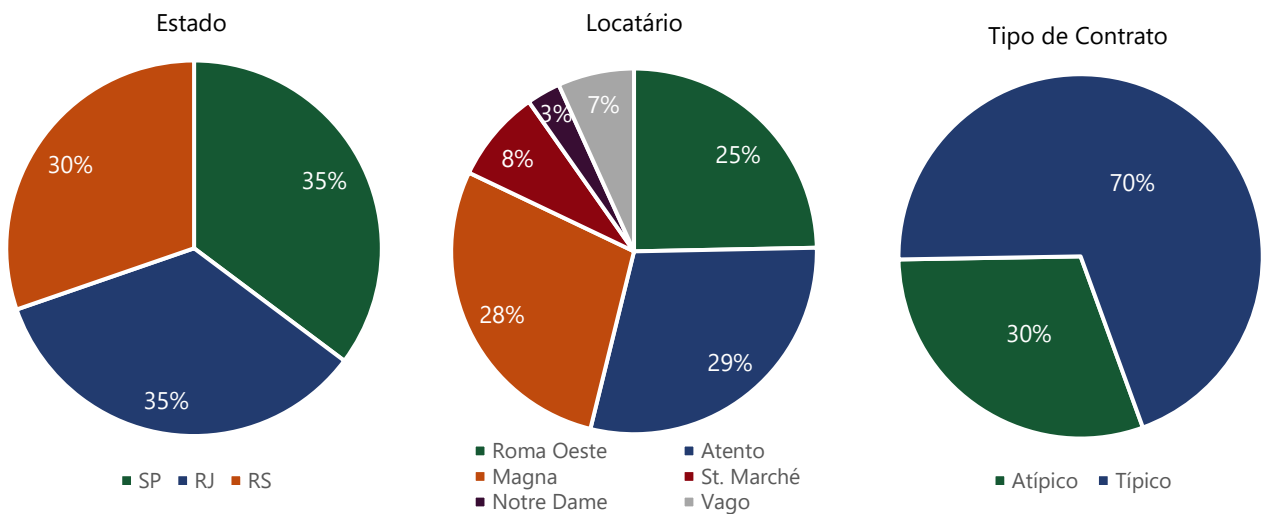
\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

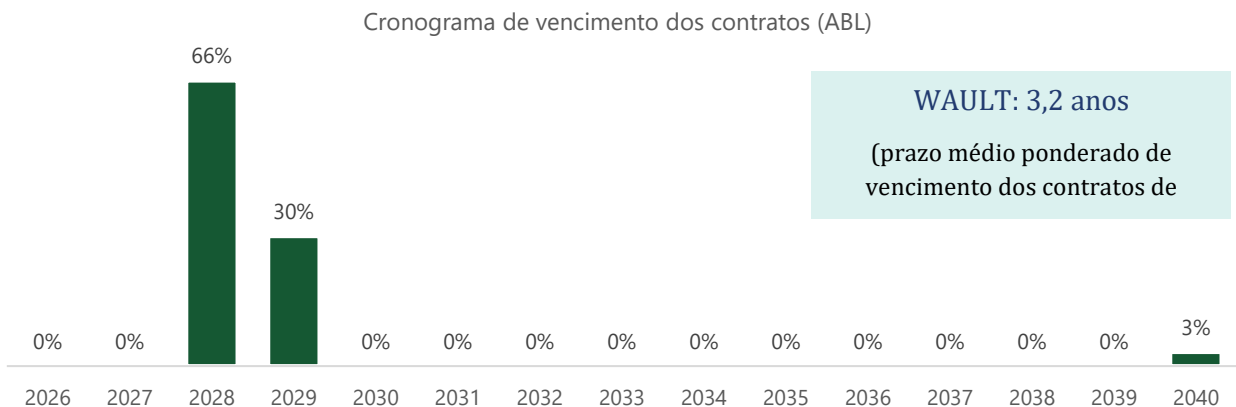


Fonte: Vórtx

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



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



## MAPA DOS ATIVOS



	Imóvel	Locatário	Localização	ABL (m <sup>2</sup> )	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação <sup>2</sup>
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 150 mil <sup>1</sup>	Ago-28	R\$ 26,1 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 373 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

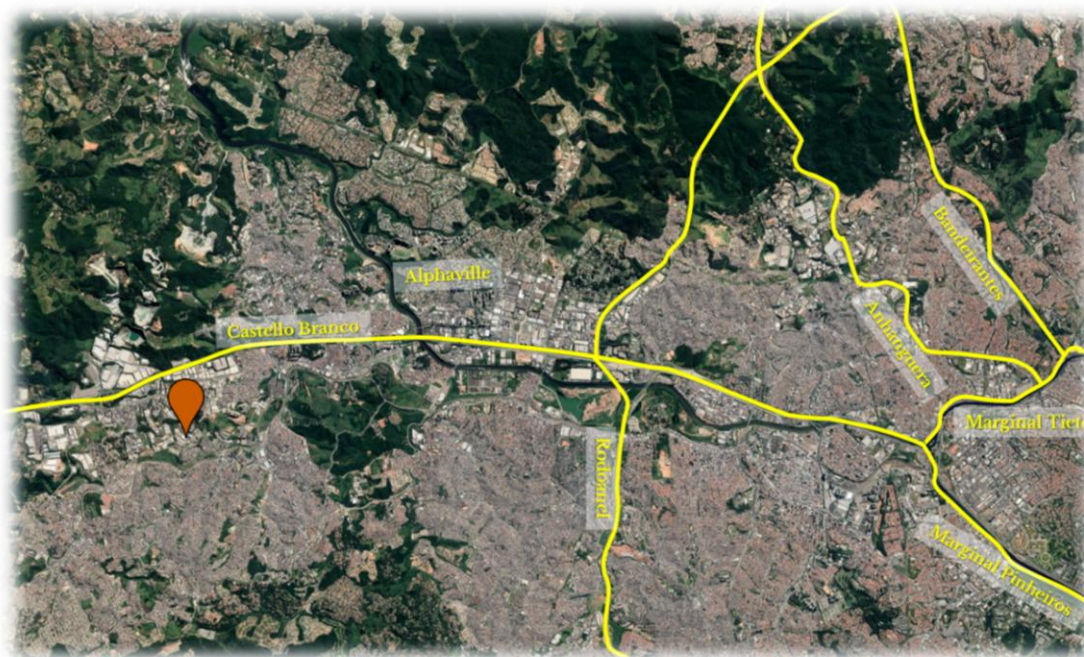
## 1. JANDIRA

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.

### Jandira

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste	
	Participação Sequóia	100,0%	
	Localização	Jandira, SP	
	Sector do locatário	Logístico / Alimentos	
	ABL	10.329 m²	
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²	
	Tipo do imóvel	Galpão	
% da ABL do Fundo	25%		
Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$46,7 mm		
Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$46,7 mm		
Locatário	Roma Oeste		
Tipo do contrato atual	Típico		
Vencimento	maio/28		
Revisional	NA		
Índice de reajuste	IPCA		
Aluguel atual	R\$374 mil		
Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$374 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 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 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Loja
	% da ABL do Fundo	8%
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$26,1 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$26,1 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 <sub>2</sub>	R\$150 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia <sub>2</sub>	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 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 m <sup>2</sup>	
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m <sup>2</sup>	
	Tipo do imóvel	Contact Center	
	% da ABL do Fundo	29%	
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$44,6 mm	
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	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



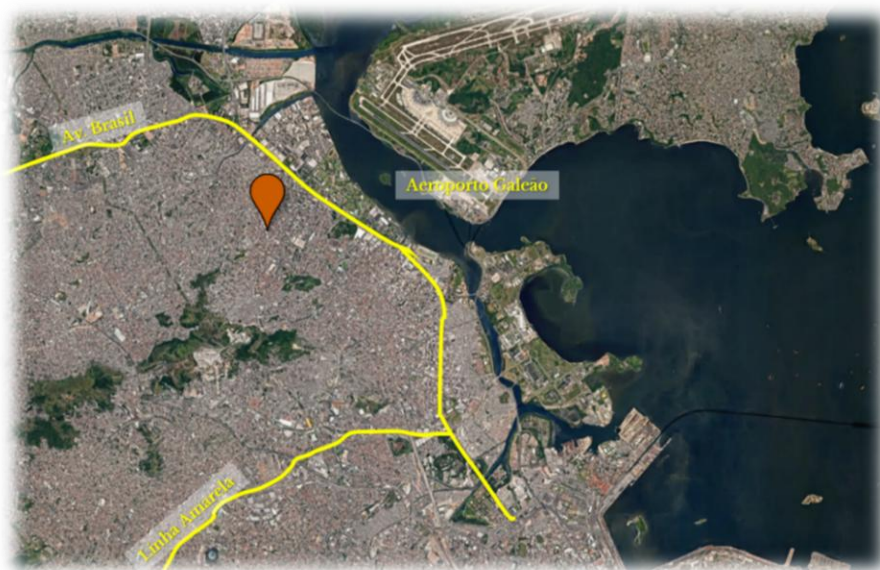
#### 4. PENHA

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
	Setor do locatário	Saúde
	ABL	8.166 m <sup>2</sup>
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m <sup>2</sup>
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano
Avaliação	% da ABL do Fundo	10%
	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>	R\$22,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>	R\$11,4 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
	Garantia	Aval
Performance	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 m <sup>2</sup>	
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m <sup>2</sup>	
	Tipo do imóvel	Calpão	
% da ABL do Fundo	28%		
Avaliação	Avaliação do Ativo <sup>1</sup>		R\$31,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup>		R\$31,8 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	
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 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](mailto:ri@sequoiaproperties.com.br)

[seqr11.sequoiaproperties.com.br](http://seqr11.sequoiaproperties.com.br)

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