



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
Julho 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 28 de agosto às 9h no canal da Sequóia no YouTube ([link](#))



ATIVOS

Assinatura do contrato de locação de parte do imóvel da Penha/RJ, com a Notre Dame Intermédica, com vencimento em agosto/2040



DIVIDENDOS

No dia **14/agosto/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/agosto/2025

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos Estados Unidos as evidências macroeconômicas mais recentes mostram uma economia ainda sob pressão. O Federal Reserve manteve a taxa básica entre 4,25 % e 4,50 % em julho de 2025, inclusive mantendo a taxa de reserva remunerada em 4,4 %, refletindo uma postura de cautela diante da inflação persistente e incertezas econômicas. No início de agosto, o presidente do Fed, Jerome Powell, sinalizou durante Jackson Hole que cortes na taxa podem ocorrer ainda em 2025, especialmente se os dados de emprego permanecerem fracos e o impacto das tarifas se intensificar.

No plano externo, o ambiente comercial dos EUA continua tenso. Em 1º de agosto, entraram em vigor tarifas de 30 % sobre importações da União Europeia e do México, anunciadas em julho. Simultaneamente, os Estados Unidos impuseram tarifas de 50 % sobre produtos brasileiros, que têm provocado repercussões nos preços globais de commodities — o café arábica, por exemplo, registrou alta superior a 30 % no ICE em agosto. A ampliação efetiva da postura protecionista norte-americana — agora materializada em tarifas já vigentes sobre parceiros estratégicos — intensifica a fragmentação do comércio global, alimenta incertezas geopolíticas e reforça a aversão ao risco entre investidores.

Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu manteve as taxas de juros estáveis — com a taxa de depósito em 2,00 %, refinanciamento em 2,15 % e marginal em 2,40 % — e sinalizou, por meio da presidente Christine Lagarde, que seguirá uma abordagem dependente dos dados, avaliando reunião a reunião. A inflação está próxima da meta de 2 %, com pressões domésticas em declínio, o que reforça o posicionamento cauteloso da autoridade monetária. Apesar do ambiente externo ainda desafiador — marcado por tarifas de 15 % impostas pelos EUA sobre produtos europeus e pela valorização do euro, que limita a competitividade das exportações —, o BCE parece confortável em manter as taxas nos níveis atuais, com o mercado já precificando um cenário de juros “mais elevados por mais tempo”.

Na China, a economia continua com dinamismo assimétrico: embora o PIB tenha avançado 5,3 % no primeiro semestre de 2025 — com forte desempenho da indústria (6,4 %) e do setor de serviços (5,5 %) — o consumo privado, os investimentos e o setor imobiliário permanecem em ritmo fraco. Em agosto, o PBOC manteve as taxas de empréstimo de referência (LPR) inalteradas — 3,00 % (1 ano) e 3,50 % (5 anos) — optando por medidas estruturais e políticas seletivas, em vez de estímulos amplos. Para impulsionar o consumo, foram anunciados subsídios equivalentes a um ponto percentual nas taxas de empréstimos voltados a oito setores de serviços e a consumidores finais. No setor imobiliário, destaca-se a saída da Evergrande da Bolsa de Hong Kong, encerrando sua longa crise de solvência. Externamente, mesmo diante das tarifas dos EUA, a China segue redirecionando o comércio: exportações para ASEAN, UE e África cresceram expressivamente, com forte impulso de produtos estratégicos como terras raras, aço e bens tecnológicos.

No Brasil, o cenário atual combina crescimento moderado, inflação ainda pressionada, juros elevados e risco fiscal persistente, mantendo o ambiente econômico desafiador. Em julho, o IPCA avançou 0,26%, acumulando alta de 5,23% em 12 meses. A energia elétrica seguiu como principal vetor de alta, enquanto o grupo alimentação e bebidas apresentou deflação de -0,27%, repetindo o comportamento observado em junho, e contribuindo para conter a pressão inflacionária nos preços ao consumidor. O Banco Central manteve a Selic em 15,00%, encerrando sete elevações consecutivas e sinalizando o fim do ciclo de alta. O mercado passou a precificar eventuais cortes apenas a partir de 2026, em linha com a manutenção de juros elevados nos EUA e com a persistência de incertezas

fiscais. Essa diferença significativa — ainda superior a 10 pontos percentuais frente à taxa básica americana — contribui para sustentar o Real, mas segue inibindo investimentos produtivos e elevando o custo da dívida pública.

O Brasil segue enfrentando um quadro fiscal delicado, agora com a dívida bruta do setor público em 76,6% do PIB em junho de 2025 — frente aos 76,1% observados em maio — conforme dados mais recentes do Banco Central. A elevada exposição a juros permanece um risco relevante, com estimativas apontando que quase metade da dívida está atrelada à Selic, o que amplifica a pressão dos custos de financiamento.

Em junho de 2025, o déficit primário do governo central atingiu R\$ 44,3 bilhões, acima dos R\$ 40,6 bilhões registrados em maio e do déficit de junho de 2024, afetado por maior aumento real das despesas com previdência, BPC e benefícios sociais, e queda na receita líquida. No mesmo mês, o déficit primário consolidado do setor público — que inclui União, estados, municípios e estadais — alcançou R\$ 47,1 bilhões, superando as expectativas de mercado. O resultado reforça a pressão sobre o equilíbrio fiscal e eleva o risco de descumprimento da meta fiscal anual, que permite um déficit de até R\$ 31 bilhões sem penalizações, conforme o novo arcabouço fiscal. A combinação de despesas crescentes e juros elevados amplia o desafio da consolidação fiscal no segundo semestre.

Nos mercados financeiros, o Ibovespa encerrou julho aos 133.071 pontos, acumulando queda de 4,17% no mês, diante dos 138.855 pontos registrados em junho. Esse foi o pior desempenho do índice em 2025, impulsionado por realização de lucros após disparada no mês anterior e por um clima global de aversão a riscos. O IFIX fechou julho de 2025 em 3.436,38 pontos, acumulando uma queda de 1,36% no mês, interrompendo uma sequência de cinco meses de alta. No período, os fundos de papel recuaram 0,8%, enquanto os de título apresentaram queda média de 1,66%. A pressão observada ao longo do mês, reflete uma combinação de realização de lucros e cautela diante de um cenário de juros elevados e incertezas macroeconômicas.

Fato Relevante: Sequóia III celebra do contrato de locação de parte do imóvel da Penha/RJ

No mês de agosto, o Fundo, através de sua subsidiária Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., concluiu a celebração de um contrato de locação com a Notre Dame Intermédica Saúde S.A., maior operadora de planos de saúde do Brasil (“GNDI”), de parte do imóvel localizado na Penha, RJ. Trata-se de um imóvel comercial urbano com 8.166m² de área locável, dos quais 2.508m², ou 31%, foram locadas para o GNDI. O imóvel está avaliado em R\$ 20,9 milhões ou R\$ 10,4 milhões para a participação do Fundo (baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2024). O Fundo possui 50% da Carnegie 25.

Negociado na B3 sob o ticker HAPV3 e com mais de 16 milhões de clientes, o Grupo GNDI é um dos maiores players da indústria de saúde nacional, atuando no setor de saúde suplementar de forma verticalizada, onde o atendimento ao beneficiário é prioritariamente realizado nas suas redes clínica, ambulatorial e hospitalar próprias. A GNDI irá realizar, com recursos próprios, importantes investimentos no imóvel para transformá-lo em uma unidade de pronto atendimento destinada ao público da região.

Esta locação representa a conclusão de um longo trabalho por parte da Sequóia para o reposicionamento do imóvel para o setor de saúde, que é um dos mais dinâmicos e com perspectivas crescentes de demanda nos próximos anos. São esperados milhares de atendimentos por dia na unidade que será inaugurada, o que certamente trará um fluxo expressivo de pessoas no entorno. O reposicionamento abre oportunidade para que a locação do restante do imóvel se dê para empresas com atividades complementares ao setor de saúde e/ou que possam se beneficiar desse grande fluxo de pessoas, um contraste significativo em relação ao posicionamento anterior do imóvel quando era apenas frequentado por funcionários do antigo locatário.

Os principais termos do contrato de locação são:

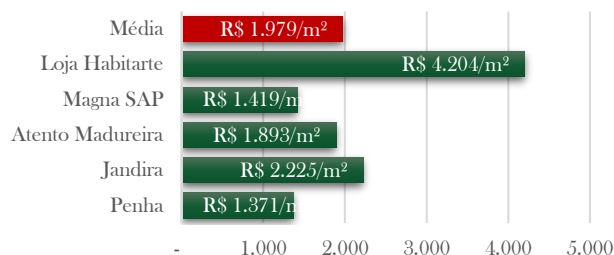
- Área Locada: 2.508m² (31% do imóvel)
- Prazo: 15 anos (10-ago-2040)
- Valor: R\$83.000,00 por mês (R\$33,1/m²)
- Carência: 16 meses
- Garantia: Aval
- Correção: anual pelo IPCA

A celebração deste contrato não altera o guidance vigente, com a previsão de distribuição de rendimentos já divulgada pela gestora. Ao final do período de carência, este contrato deve aumentar a distribuição de rendimentos em 2-3 centavos por cota por mês.

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

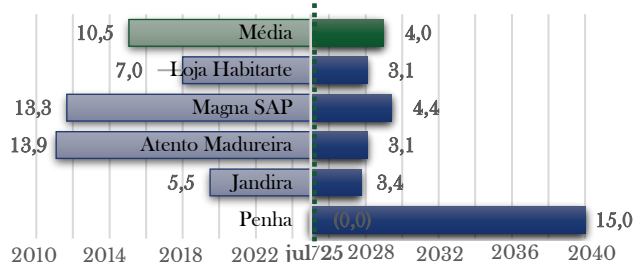
O SEQR11 encerrou julho aos R\$ 49,79, o que representa um incremento no valor da cota de mercado de 2,0% em relação ao mês anterior. O Fundo segue negociado com um desconto aproximado de 46,35% frente ao seu valor patrimonial, o que implica um valor de mercado estimado em R\$ 82,9 milhões. Na prática, adquirir cotas do SEQR11 nos níveis atuais equivale a acessar o portfólio por um custo implícito de R\$ 1.979/m², valor substancialmente inferior ao necessário para replicar ativos de padrão equivalente (gráfico 1). Considerando a qualidade dos imóveis e a resiliência demonstrada na geração de receitas pelos locatários, avaliamos que o atual nível de desconto permanece excessivo quando comparado aos fundamentos imobiliários do portfólio. O gráfico evidencia a relação entre o preço de negociação da cota e o valor implícito por metro quadrado dos imóveis. Investir no SEQR11 pelos preços praticados hoje no mercado significa ter acesso a um portfólio imobiliário sólido por valores substancialmente inferiores aos necessários para replicar ativos de padrão equivalente, o que, em nossa avaliação, reforça a atratividade desta tese de investimento.

Gráfico 1: Valor de Mercado / m² por imóvel



As receitas do fundo continuam consistentes, sustentadas pelo bom desempenho operacional dos inquilinos e pela solidez dos contratos firmados ao longo de relações de longa duração. Após a locação de 31% do Imóvel da Penha/RJ, o prazo médio ponderado dos contratos segue em aproximadamente quatro anos, enquanto o tempo médio de ocupação dos locatários supera dez anos (gráfico 2), o que demonstra a robustez dos ativos sob gestão e reforça a previsibilidade da renda futura.

Gráfico 2: Tempo de Permanência dos Locatários Atuais nos Imóveis



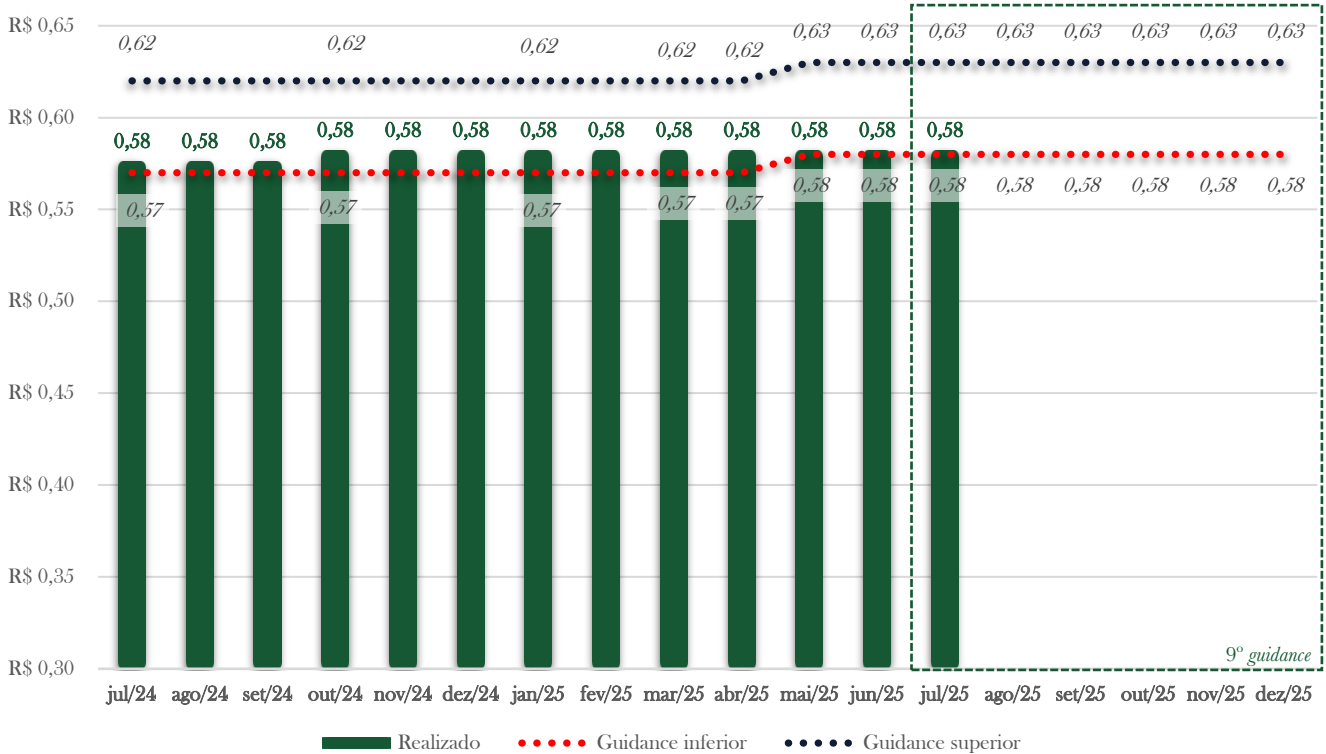
Mesmo em um ambiente macroeconômico desafiador — com juros elevados, inflação acima da meta e câmbio volátil —, seguimos atuando com rigor na preservação da qualidade do portfólio e na entrega consistente de resultados aos investidores. Os reajustes contratuais vêm sendo aplicados conforme previsto, os imóveis mantêm sua integridade preservada e os aluguéis seguem sendo pagos regularmente, o que demonstra o comprometimento dos locatários e sustenta a estabilidade do fluxo de caixa do fundo.

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de agosto de 2025, distribuímos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de julho, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 07 de agosto 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 julho a agosto de 2025. Os dividendos anunciados para pagamento em agosto de 2025 representam um *yield* anualizado de 14,97%, com base no preço da cota no último dia do mês de julho de 2025. Desde o IPO, o Fundo divulgou nove *guidances*, os quais sempre foram cumpridos e eventualmente superados. Como reflexo da gestão efetiva, foram distribuídos R\$ 10,66 milhões nos últimos doze meses e R\$ 66 milhões desde o IPO, em fevereiro de 2021.

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

Distribuição Mensal de Dividendos UDM 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 julho de 2025 ocorrerá no dia 28 de agosto de 2025, às 9am (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\$ 154.585.692

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 92,81

R\$ 0,5823Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
07 de agosto de 2025**14,97%***Dividend Yield ²***R\$ 49,79**Valor de mercado das cotas
do Fundo ¹**4.667**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

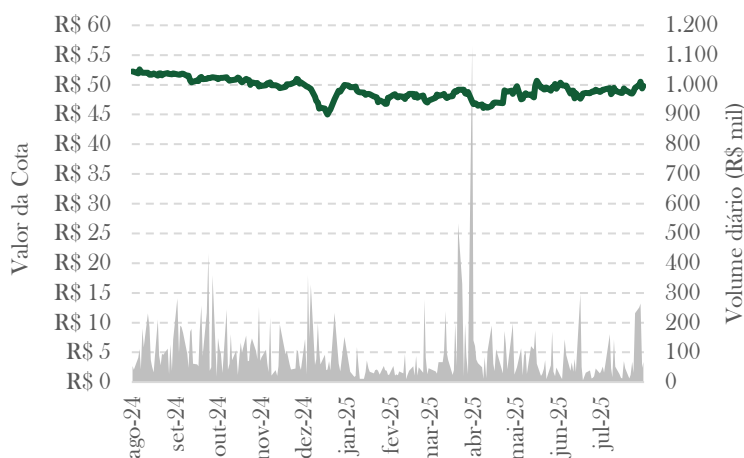
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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>	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	UDM	U6M
Demonstração de Resultado								
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.070	1.220	1.128	1.141	1.149	1.155	13.919	6.864
Receitas Financeiras	20	22	24	23	20	28	233	136
Receitas Totais	1.090	1.242	1.152	1.164	1.169	1.183	14.152	7.000
Taxa de Gestão e Administração	(177)	(162)	(146)	(153)	(160)	(152)	(1.920)	(950)
Despesas Operacionais	(25)	(15)	(18)	(54)	(15)	(15)	(318)	(142)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(202)	(177)	(164)	(207)	(175)	(167)	(2.238)	(1.092)
Resultado do Período	888	1.065	988	957	994	1.016	11.914	5.909
Dividendos								
Dividendo Distribuído	970	970	970	970	970	970	11.620	5.820
Quantidade Média de Cotas - 000	1.666	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	6,976	3,494
Dividendo Distribuído / Resultado - %	109,3%	91,1%	98,1%	101,3%	97,6%	95,4%	97,5%	98,5%
Rentabilidade - %¹								
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,62%	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,62%	0,62%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,23%	1,23%	1,19%	1,18%	1,19%	1,17%	1,18%	1,18%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,71%	7,73%	7,77%	7,79%	7,79%	7,80%	7,76%	7,76%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	15,81%	15,86%	15,24%	15,13%	15,29%	14,97%	15,09%	15,09%
Cota Patrimonial EoP	93,74	93,55	93,04	92,91	92,91	92,81	92,81	93,02
Cota Mercado EoP	47,31	47,18	48,98	49,32	48,81	49,79	49,79	49,38

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).

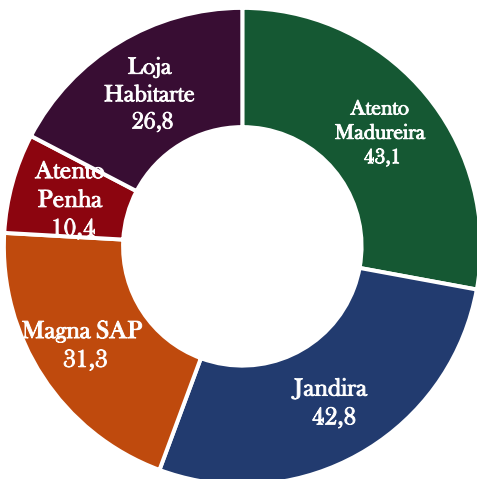
PORTFÓLIO DO FUNDO

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):



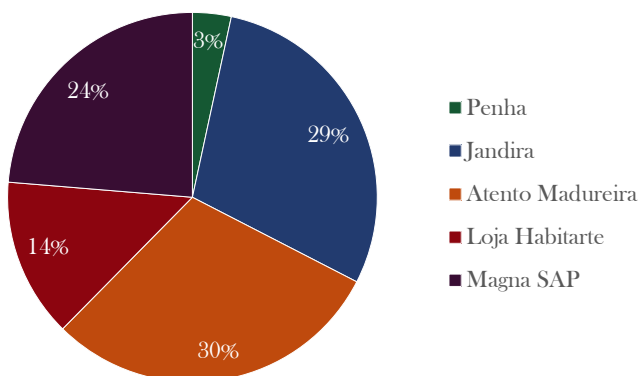
Sequóia III

- i. Portfólio diversificado
- ii. 90,4% de ocupação
- iii. 5 imóveis
- iv. R\$154,4 milhões de valor de ativos
- v. 41,8 mil m² de ABL

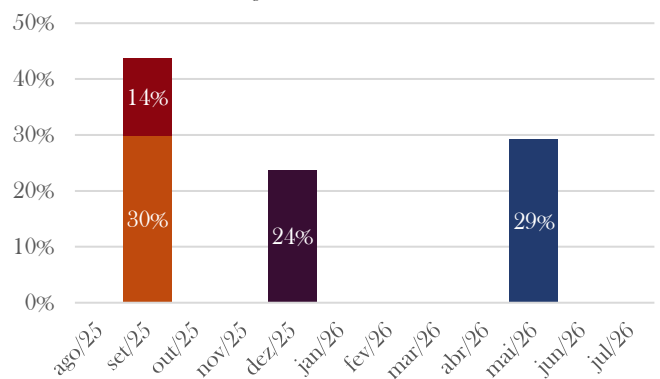
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)



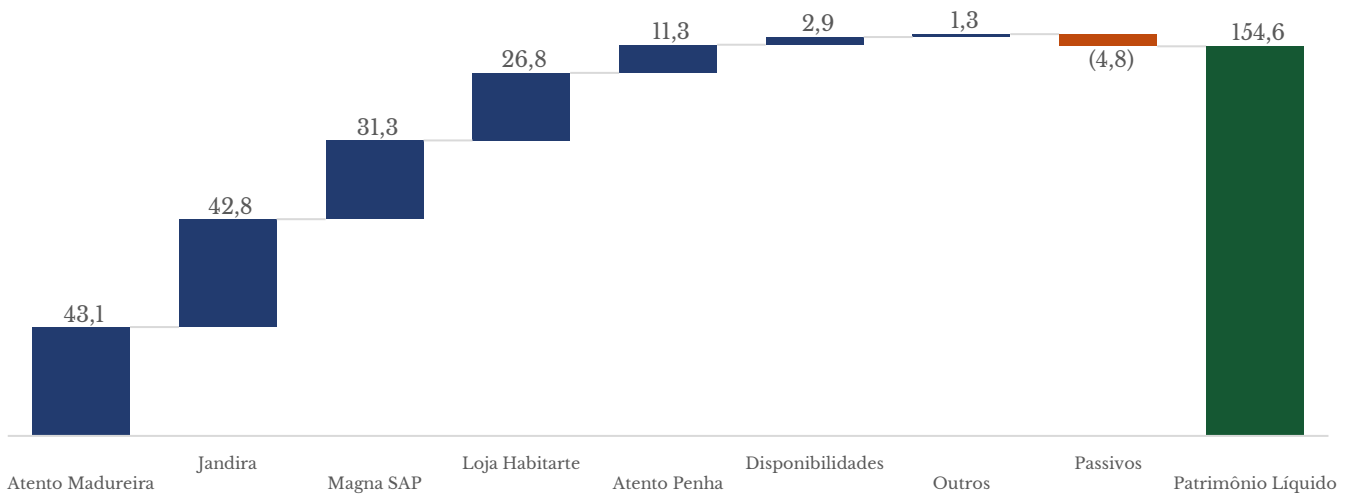
Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

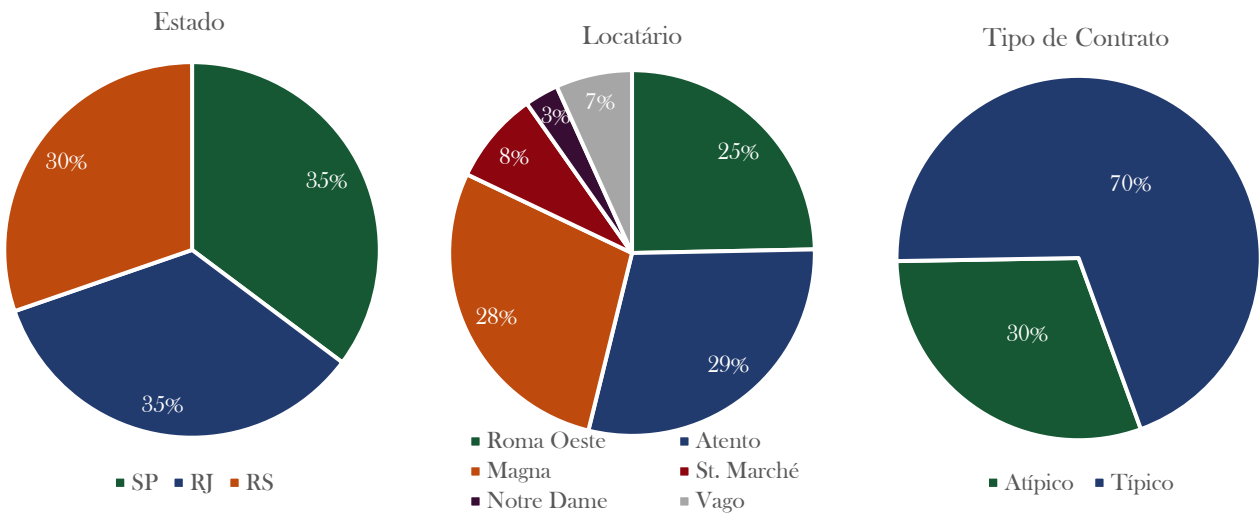
O gráfico abaixo apresenta a composição do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia útil do mês (em R\$mm):

Composição do Patrimônio Líquido

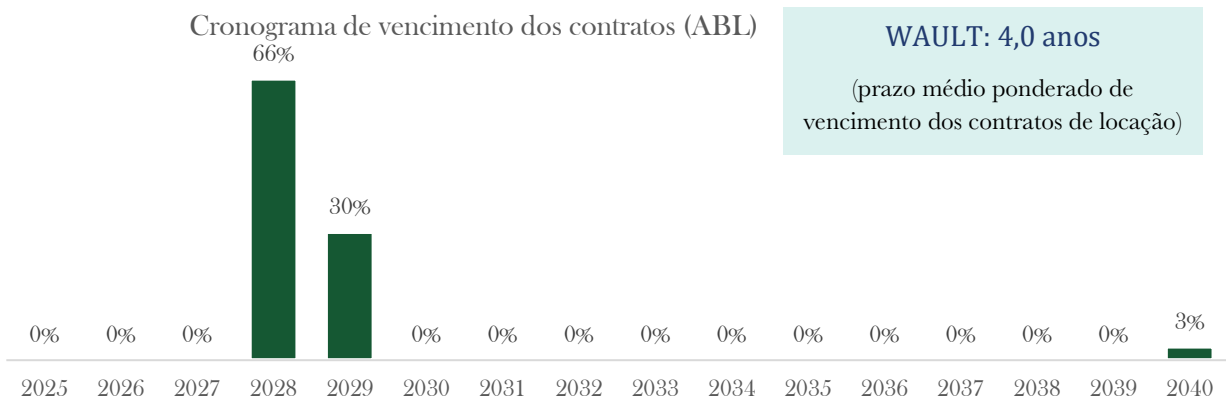


Fonte: Vórtx

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\$ 366 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

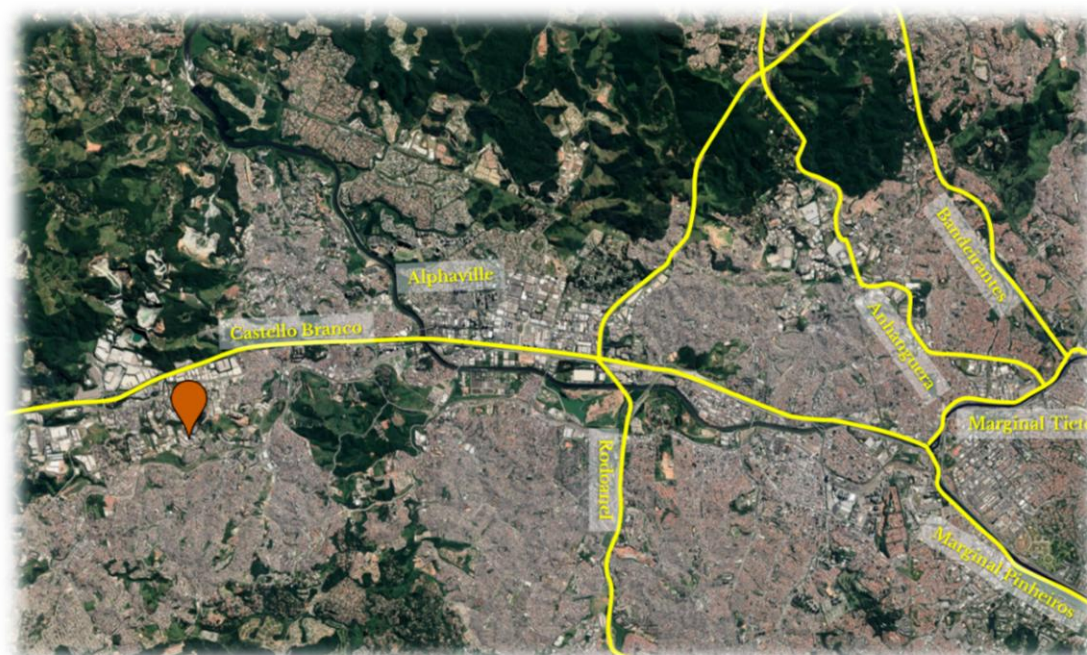
1. JANDIRA

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 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m ²
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\$366 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$366 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



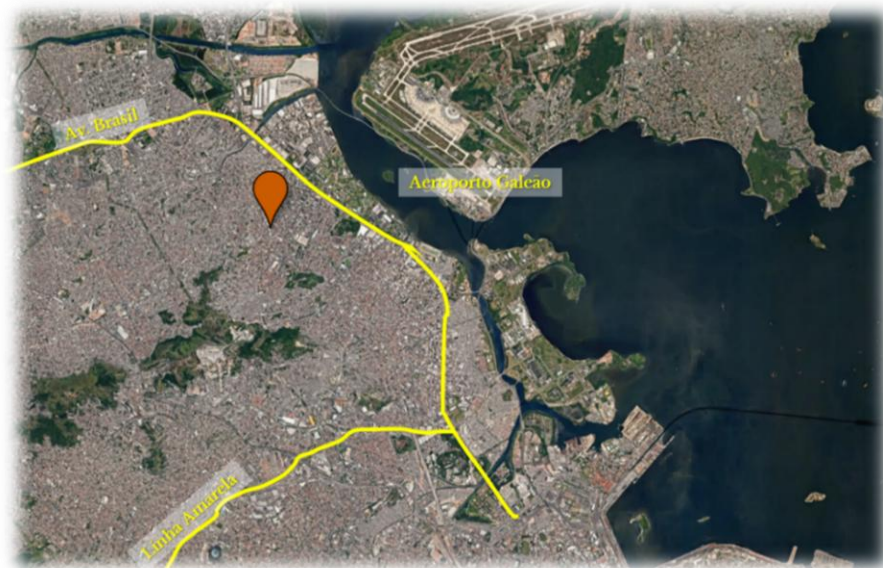
4. PENHA

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 m ²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m ²
	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
	Locatário	Notre Dame Intermédica
Contrato de Locação	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 Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024



5. MAGNA SAP

Imóvel locado para a multinacional canadense Magna, uma das maiores fornecedoras do setor automotivo do mundo. O imóvel foi construído sob medida para a locatária, no modelo *Built-to-Suit*.

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Sector do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
% 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.