



S E Q U Ó I A P R O P E R T I E S

Sequóia III Renda Imobiliária FII | SEQR11

Relatório Gerencial

Abril 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 28 de Maio às 9h00 no canal da Sequóia no YouTube [\(link\)](#)



ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



DIVIDENDOS

No dia **15/maio/26** 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 **08/maio/26**

CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Nos Estados Unidos, os dados mais recentes confirmam uma economia em desaceleração gradual, com inflação ainda significativamente acima da meta e ambiente de política monetária cada vez mais tenso. O principal vetor de risco do período segue sendo geopolítico. A guerra no Oriente Médio, com o fechamento do Estreito de Ormuz e os ataques à infraestrutura energética regional, gerou o maior choque de oferta de petróleo da história recente, pressionando os preços de energia e custos logísticos globais com efeitos que devem persistir ao longo de 2026.

Esse ambiente se reflete diretamente nos dados de atividade e inflação. O PIB real cresceu 2,0% anualizado no primeiro trimestre de 2026, acelerando ante o 0,5% do trimestre anterior, mas parte dessa recuperação reflete fatores pontuais, como a retomada dos gastos do governo federal após a paralisação orçamentária do 4T25 e o aumento dos gastos de defesa ligados ao conflito, enquanto o consumo das famílias permaneceu fraco. No campo inflacionário, o PCE cheio avançou 4,5% anualizado no 1T26, a aceleração trimestral mais intensa em anos, com o núcleo registrando 4,3%, mais que o dobro da meta do Fed. Em março, o PCE cheio acumulou 3,5% em 12 meses e o núcleo, 3,2%.

Diante desse quadro, o Fed manteve os juros no intervalo de 3,50%–3,75% a.a. pela terceira reunião consecutiva, em decisão marcada por divisão interna relevante: o placar de 8 a 4 foi o maior número de dissidências desde 1992, com maioria dos membros sinalizando que altas de juros podem ser necessárias caso a inflação não ceda. O mercado migrou de um cenário de cortes para um de manutenção, ou eventual alta, a depender da evolução do conflito.

Na Zona do Euro, o cenário segue particularmente impactado pela guerra no Oriente Médio, dada sua maior dependência de energia importada. A inflação medida pelo HICP atingiu 3,0% em abril de 2026, a leitura mais alta desde setembro de 2023 e acima da meta de 2,0% do BCE. O componente de energia foi o principal vetor de pressão, com alta de 10,8% no período, reflexo direto das restrições de oferta decorrentes do conflito. O núcleo da inflação, que exclui energia e alimentos, recuou levemente para 2,2%, sinalizando que a pressão inflacionária segue concentrada nos efeitos do choque energético, embora o risco de repasse para demais componentes permaneça no radar.

O PIB do bloco cresceu apenas 0,1% no primeiro trimestre de 2026, segundo estimativa preliminar do Eurostat, evidenciando uma recuperação ainda frágil. Nesse contexto de crescimento contido e inflação em alta, o BCE optou por manter as taxas inalteradas na reunião de abril, com a facilidade de depósito em 2,00% a.a., a taxa principal de refinanciamento em 2,15% a.a. e a facilidade marginal em 2,40% a.a., reconhecendo que os riscos de alta para a inflação e de baixa para o crescimento se intensificaram. A presidente Christine Lagarde confirmou que a decisão foi unânime, mas que o debate interno incluiu a possibilidade de elevação de juros. O BCE reiterou a abordagem "reunião a reunião", sem comprometimento prévio com nenhuma trajetória.

Esse ambiente se reflete diretamente na curva de juros soberanos. O Bund alemão de 10 anos chegou a atingir 3,2% em abril, máxima em 15 anos, pressionado pelas expectativas de alta de juros diante do choque energético, recuando para cerca de 2,94% mais recentemente com o avanço das negociações de cessar-fogo entre EUA e Irã. O mercado passou a precificar dois aumentos de juros pelo BCE em 2026, cenário oposto ao início do ano, quando se esperavam cortes. Esse reajuste no custo de capital mantém pressão sobre a precificação de ativos no bloco, inclusive no setor imobiliário.

Na China, o cenário apresentou leitura mais construtiva do que o observado na Europa, ainda que com fragilidades estruturais persistentes. O PIB cresceu 5,0% no primeiro trimestre de 2026 na comparação anual, superando em 0,5 ponto percentual o ritmo do trimestre anterior e ficando dentro da meta oficial de 4,5% a 5,0% para o ano. O avanço foi amplo, com a indústria crescendo

6,1% e os serviços expandindo 5,2%, embora o consumo doméstico ainda mostre recuperação moderada. No campo industrial, o PMI atingiu 52,2 pontos em abril, máxima desde dezembro de 2020, sustentado pelo crescimento da demanda por produtos manufaturados. O sinal positivo, no entanto, coexiste com pressões de custo: os preços de insumos aceleraram ao maior nível em mais de quatro anos, reflexo dos preços elevados de petróleo e matérias-primas decorrentes do conflito no Oriente Médio.

O setor imobiliário segue como o principal vetor de fragilidade estrutural. As vendas de imóveis residenciais primários devem recuar entre 10% e 14% em 2026, com estoque estimado em 45% acima dos níveis pré-crise, e analistas revisaram as projeções de retomada da demanda para não antes de 2027. Esse quadro continua deprimindo o investimento no setor e impactando a demanda por commodities industriais. No campo monetário, o PBoC manteve as taxas de referência inalteradas, com a LPR de 1 ano em 3,0% a.a. e a de 5 anos em 3,5% a.a., preservando o viés acomodatório sem estímulos mais amplos.

No Brasil, o cenário macroeconômico de abril seguiu combinando inflação ainda acima do centro da meta, política monetária em processo gradual de flexibilização e quadro fiscal que permanece como principal vetor de atenção dos mercados. A inflação medida pelo IPCA registrou alta de 0,67% em abril de 2026, desacelerando em relação ao 0,88% de março. No acumulado de 12 meses, o índice ficou em 4,39%, acima dos 4,14% observados no período imediatamente anterior, com os grupos Alimentação e Bebidas e Saúde e Cuidados Pessoais respondendo por aproximadamente 67% do resultado do mês. O dado, embora mostre desaceleração pontual, mantém a inflação acumulada acima do centro da meta de 3,0%, ainda que dentro do intervalo de tolerância de 1,5% a 4,5%.

No âmbito da política monetária, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual na reunião de 29 de abril, levando a taxa para 14,50% a.a., de forma unânime. Foi o segundo corte consecutivo no ciclo atual. O comitê, no entanto, não indicou trajetória para as próximas decisões, sinalizando cautela e condicionando os próximos passos à evolução do conflito no Oriente Médio e seus efeitos sobre preços. O Boletim Focus mais recente projeta Selic em 13,25% ao final de 2026, com estimativas mais sensíveis já convergindo para 13,50%.

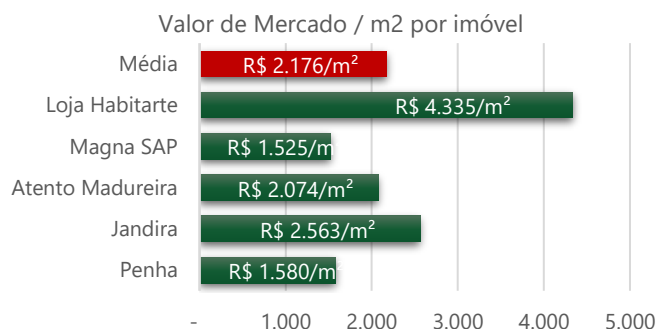
No campo fiscal, o tema segue como principal vetor de atenção. O mercado projeta déficit primário do setor público consolidado de 0,50% do PIB para 2026, acima da meta do governo central de superávit de 0,25% do PIB. A percepção de risco fiscal segue como variável determinante para a formação da curva de juros doméstica, influenciando diretamente o custo de capital e a precificação de ativos.

No mercado financeiro, abril foi um mês de dois momentos muito distintos para o Ibovespa. O índice flertou com a marca simbólica de 200 mil pontos na primeira quinzena, impulsionado pela entrada de capital estrangeiro favorecida pelo enfraquecimento do dólar e pela migração de recursos para mercados emergentes. A partir de meados do mês, no entanto, a escalada das tensões no Oriente Médio e a revisão das expectativas de inflação e juros globais reverteram o humor dos mercados, levando o índice a devolver os ganhos acumulados. O Ibovespa encerrou abril praticamente estável, aos 187.317 pontos, com variação marginal negativa de 0,08% no mês.

O IFIX encerrou abril aos 3.929,91 pontos, com alta de 1,53%, recuperando a queda de 1,06% registrada em março. Os fundos de papel seguem se destacando no período, sustentados pelo patamar ainda elevado da Selic e pela perspectiva de uma taxa terminal acima do inicialmente esperado para 2026. Os fundos de tijolo, por sua vez, apresentam efeitos mistos no curto prazo, pressionados pela abertura da curva de juros e pelo ritmo mais gradual do ciclo de cortes, o que eleva o custo de capital e mantém pressão sobre a precificação dos ativos reais.

Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O Fundo encerrou abril cotado a R\$ 55,78, com valorização de 1,00% no período, acompanhando a recuperação observada no mercado de FIIs. O movimento ampliou levemente o valor de mercado, que atingiu R\$ 92,9 milhões, ainda com deságio de 43,3% em relação ao valor patrimonial. Aos preços atuais, a cota reflete um valor implícito de R\$ 2.176/m² para os ativos do portfólio, patamar significativamente inferior ao custo estimado de reposição de imóveis com padrão construtivo e características equivalentes.

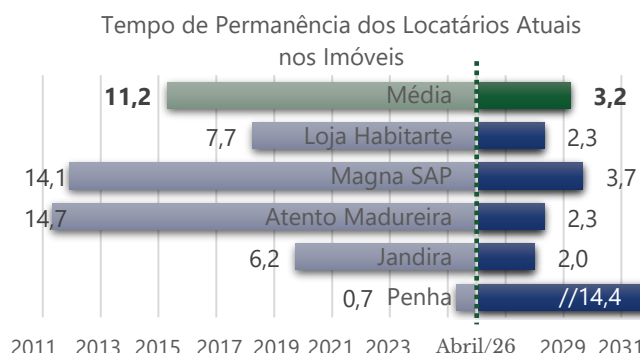


Este descolamento entre valor de mercado e valor patrimonial permanece, em nossa avaliação, desproporcional frente à qualidade dos ativos e à estabilidade na geração de receita pelos locatários. Nesse contexto, entendemos que os níveis atuais de preço ainda não capturam adequadamente os fundamentos do 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 em 3,2 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.

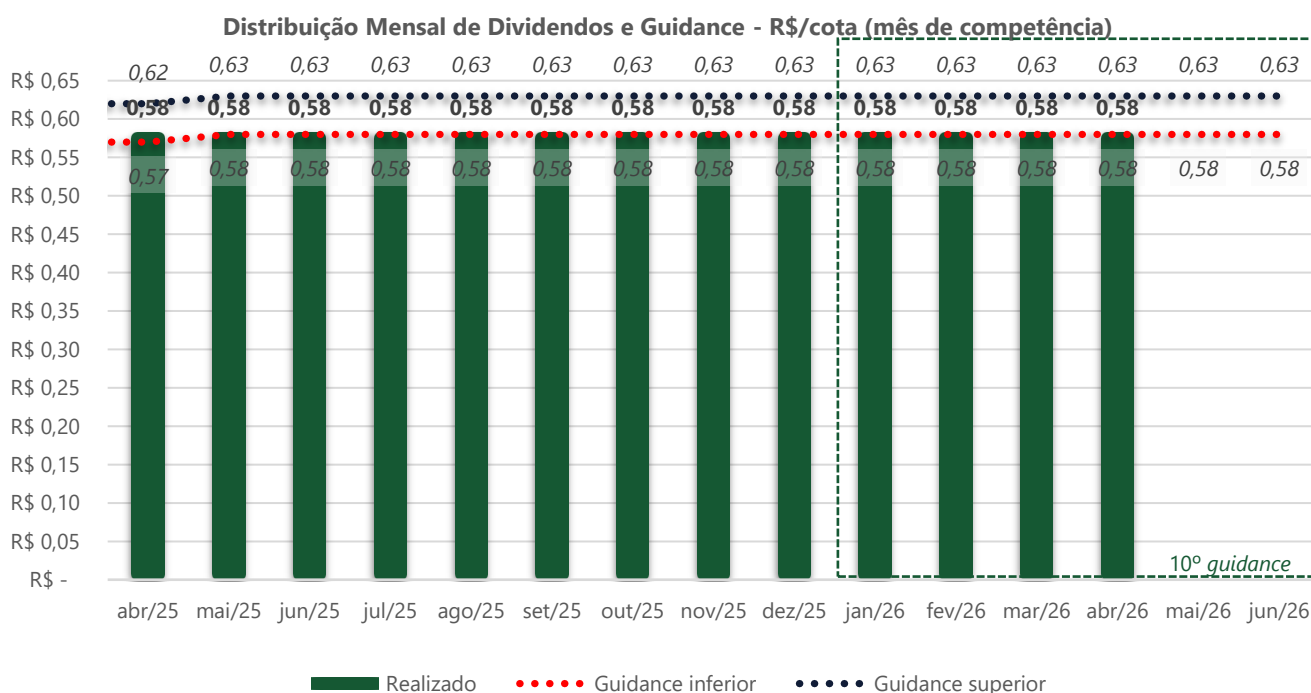
O SEQR11 segue apresentando geração de receitas consistente, sustentada por uma base de locatários com histórico comprovado de solidez operacional e adimplência. A gestão permanece ativa na supervisão dos ativos, assegurando a integridade física dos imóveis e avaliando continuamente alternativas que contribuam para a valorização e otimização do patrimônio dos cotistas. Desde o IPO, em fevereiro de 2021, o Fundo divulgou dez *guidances*, todos integralmente cumpridos e eventualmente superados. Como resultado, foram distribuídos R\$ 11,64 milhões nos últimos doze meses e R\$ 65,3 milhões desde o IPO.



Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 15 de maio de 2026, distribuímos R\$970.000 em dividendos, referentes ao resultado de abril, o equivalente a R\$0,5823 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 08 de maio 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 13,27%, com base no preço da cota no último dia útil do mês.

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



Call mensal de resultados – Sequóia 10 minutos

Com o propósito de garantir transparência, governança e manter os cotistas e o mercado em geral informados a respeito do andamento do Fundo, promovemos todos os meses um encontro online de explicação de resultados, com amplo espaço para perguntas e respostas. A live referente ao mês de Abril de 2026 ocorrerá no dia 28 de maio de 2026, às 9h00am (horário de Brasília) no canal da Sequóia no YouTube ([link](#)). Acreditamos que os *calls* mensais de resultados são um passo importante, que leva os padrões de governança da indústria de FIs ao mesmo patamar das empresas de capital aberto. Adicionalmente, estamos presentes nos principais canais digitais. Siga a Sequóia e acompanhe nossos conteúdos exclusivos.

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

Atenciosamente,

Sequóia Properties

FALE COM O RI

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

(11) 3077-2860

RESUMO DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FII

Gestor:

Sequóia Fundos de Investimento Ltda.

Administrador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Auditor:

RSM Brasil

CNPJ:

09.517.273/0001-82

Ticker:

SEQR11

Código ISIN:

BRSEQRCTF002

Início na B3:

Fevereiro / 2021

Exercício Social:

31/dez

Número de Cotas:

1.665.695

Público-Alvo

Investidores em geral

Liquidez e Prazo

Condomínio fechado, prazo indeterminado

Taxa de Gestão e Administração

1,24% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance

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

Patrimônio Líquido 1

R\$ 163.924.325,35

Patrimônio Líquido por Cota ¹

R\$ 98,41

R\$ 0,5823Rendimento por cota para
detentores de cotas no dia
08 de maio de 2026**13,27%**Dividend Yield ²**R\$ 55,78**Valor de mercado das cotas do
Fundo ¹**4.226**Número de cotistas ¹**TESE DE INVESTIMENTOS**

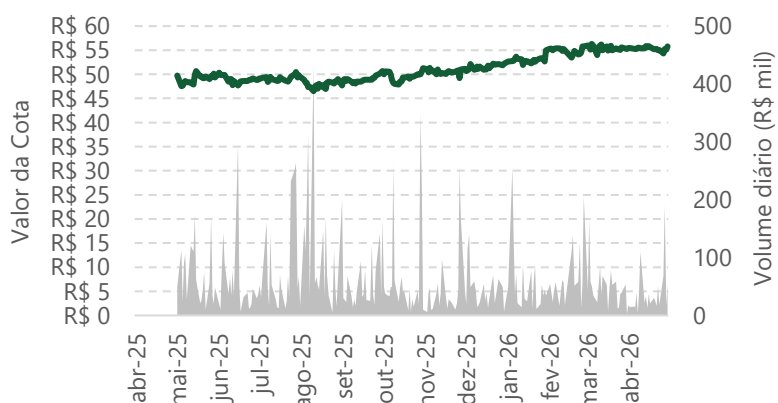
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

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

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

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

PERFORMANCE DA COTA (UDM)

(1) No último dia útil do mês. (2) Dividend Yield equivale ao valor dos dividendos por cota dividido pelo valor da cota no último dia útil do mês.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO

A distribuição de rendimentos aos cotistas é uma função do resultado apurado de acordo com o regime de caixa. A Sequóia planeja as distribuições de acordo com as receitas e despesas projetadas, visando maximização e estabilidade dos dividendos mensais.

A tabela abaixo apresenta a Demonstração de Resultados gerencial do Sequóia III e suas métricas de rentabilidade.

em R\$000, exceto quando indicado

	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	UDM
Demonstração de Resultado							
Receitas Imobiliárias / Dividendos	1.170	1.205	1.206	1.190	1.183	1.244	14.174
Receitas Financeiras	28	33	35	29	32	27	336
Receitas Totais	1.198	1.238	1.242	1.219	1.216	1.271	14.511
Taxa de Gestão e Administração	(175)	(145)	(170)	(135)	(144)	(176)	(1.911)
Despesas Operacionais	(17)	(22)	(23)	(55)	(45)	(18)	(336)
Despesas Extraordinárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Totais	(192)	(167)	(193)	(189)	(189)	(194)	(2.247)
Resultado do Período	1.006	1.070	1.049	1.030	1.027	1.077	12.264
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 - %	96,4%	90,6%	92,5%	94,2%	94,5%	90,1%	94,9%
Rentabilidade - % ¹							
Dividend Yield - Patrimonial (período)	0,62%	0,62%	0,60%	0,60%	0,59%	0,59%	0,62%
Dividend Yield - Mercado (período)	1,14%	1,12%	1,06%	1,04%	1,05%	1,04%	1,12%
Dividend Yield - Patrimonial (anualizado)	7,70%	7,66%	7,43%	7,40%	7,36%	7,34%	7,64%
Dividend Yield - Mercado (anualizado)	14,60%	14,24%	13,48%	13,27%	13,41%	13,27%	14,35%

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).

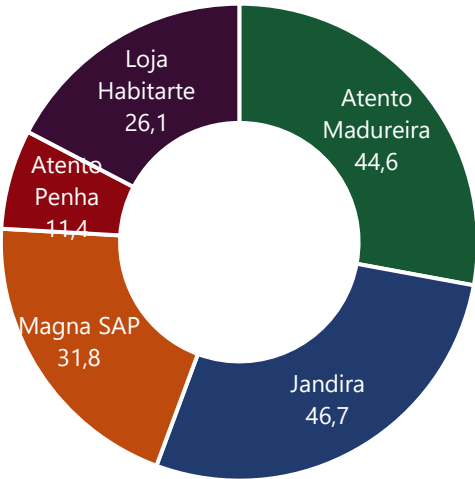
PORTFÓLIO DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O Sequóia III possui 5 imóveis no portfólio:

	Imóvel	% Sequóia III	Locatário	Localização	Tipo do Imóvel	Setor do Locatário
1	Jandira	100%	Roma Oeste	Jandira, SP	Galpão	Logístico / Alimentos
2	Loja Habitarte	100%	St. Marché	São Paulo, SP	Loja	Varejo Alimentar
3	Madureira	100%	Atento	Rio de Janeiro, RJ	Contact Center	CRM / BPO
4	Penha	50%	Notre Dame	Rio de Janeiro, RJ	Comercial Urbano	Saúde
5	Magna SAP	100%	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	Galpão	Automotivo

O gráfico abaixo demonstra a composição do portfólio pelo valor de avaliação de cada ativo (em R\$mm):



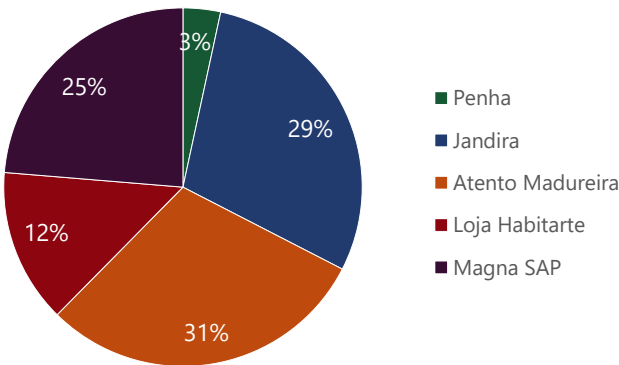
Sequóia III

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

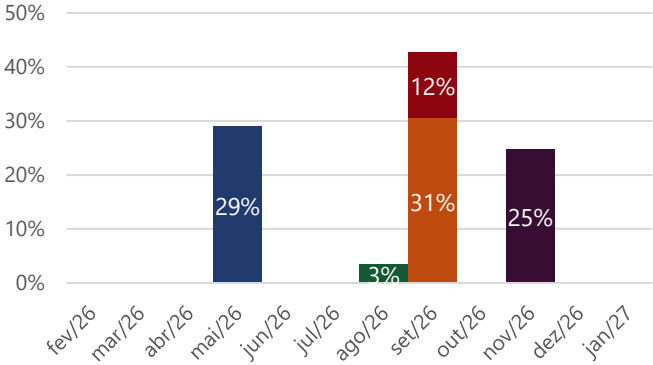
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

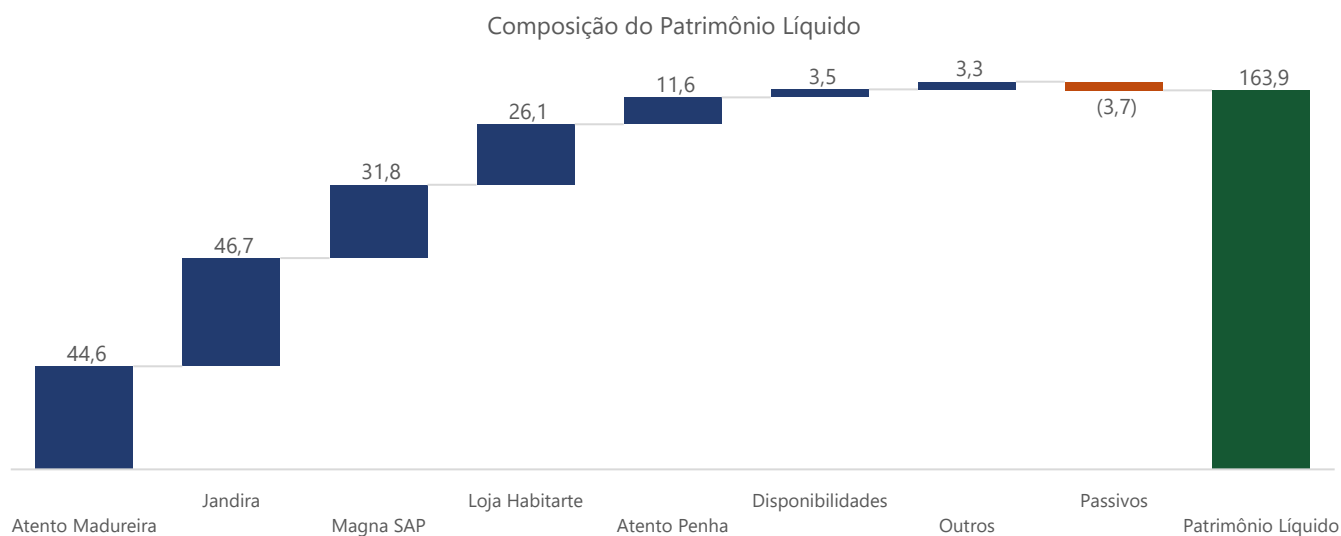


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



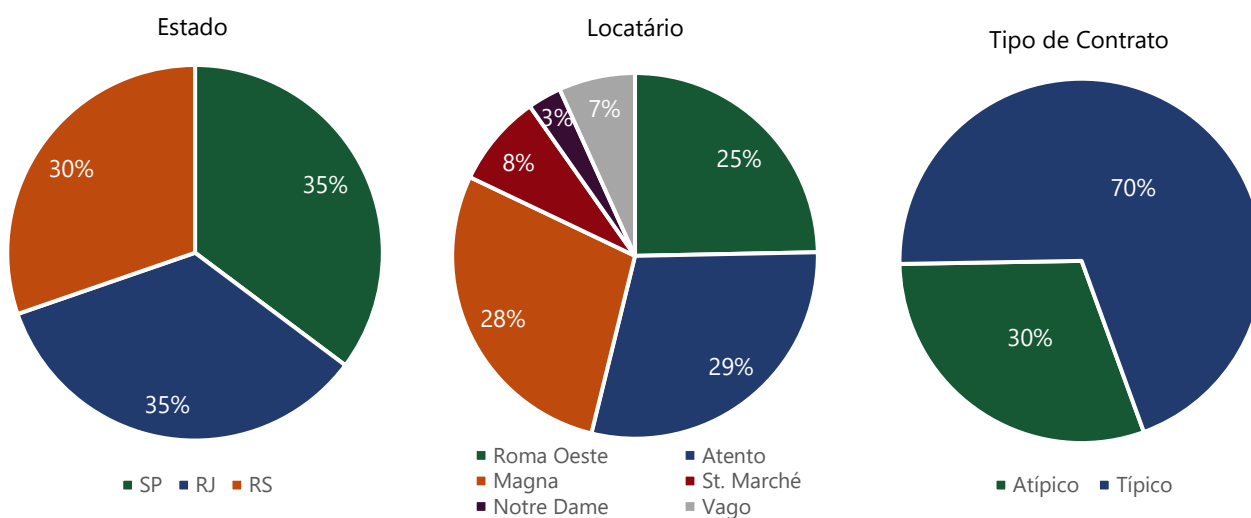
*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

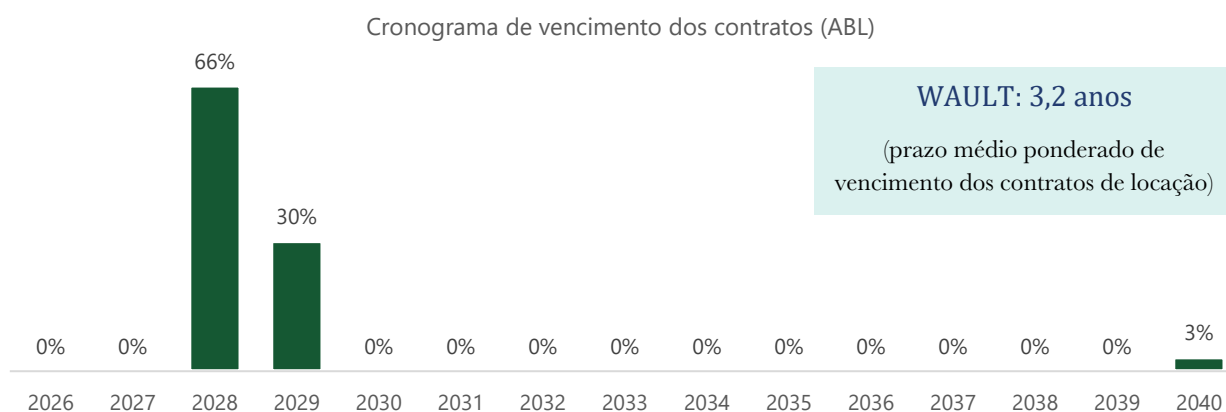


Fonte: Vórtx

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



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



MAPA DOS ATIVOS



	Imóvel	Locatário	Localização	ABL (m²)	Ocupação	Aluguel Atual	Vencimento	Avaliação ²
1	Loja Habitarte	St. Marché	São Paulo, SP	3.416	100%	R\$ 150 mil ¹	Ago-28	R\$ 26,1 mm
2	Jandira	Roma Oeste	Jandira, SP	10.329	100%	R\$ 358 mil	Mai-28	R\$ 46,7 mm
3	Madureira	Atento	Rio de Janeiro, RJ	12.201	100%	R\$ 377 mil	Ago-28	R\$ 44,6 mm
4	Penha	Notre Dame Intermédica	Rio de Janeiro, RJ	4.083	31%	R\$ 42 mil	Ago-40	R\$ 11,4 mm
5	Magna SAP	Magna	St. Antonio da Patrulha, RS	11.818	100%	R\$ 304 mil	Dez-29	R\$ 31,8 mm

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

(2) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025. Proporcional à participação do Fundo

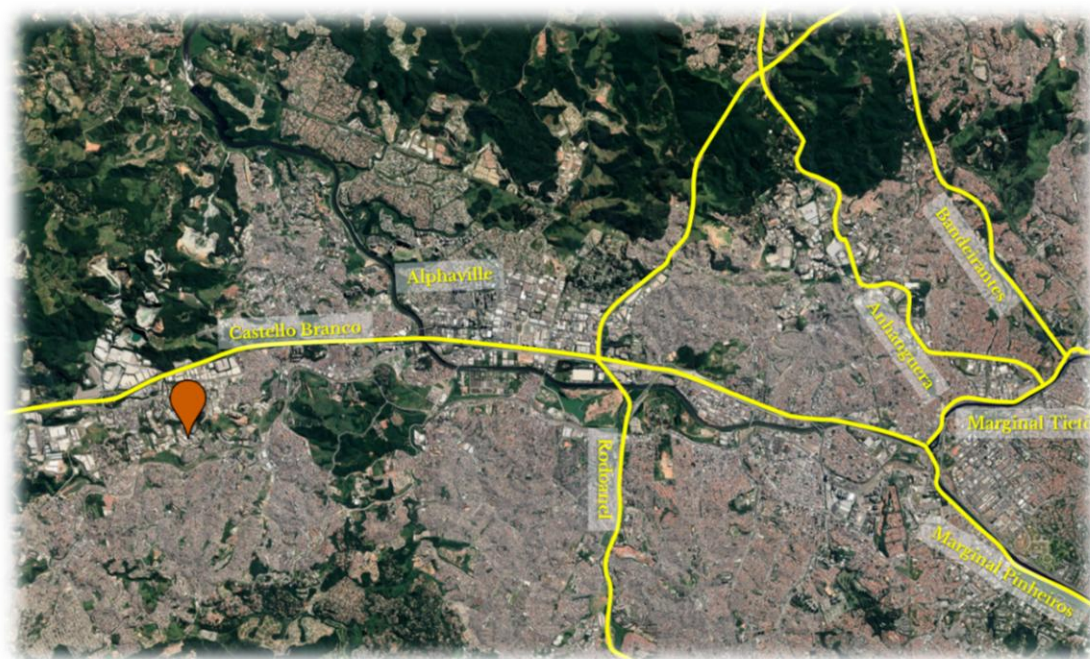
1. JANDIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Roma Oeste
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Jandira, SP
	Setor do locatário	Logístico / Alimentos
	ABL	10.329 m²
	ABL Proporcional Sequóia	10.329 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	25%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$46,7 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$46,7 mm
Contrato de Locação	Locatário	Roma Oeste
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	maio/28
	Revisional	NA
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$358 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$358 mil
Performance	Garantia	Depósito bancário
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



2. LOJA HABITARTE

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

Dados do Empreendimento	Locatário	St. Marché
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	São Paulo (Brooklin), SP
	Sector do locatário	Varejo Alimentar
	ABL	3.416 m²
	ABL Proporcional Sequóia	3.416 m²
	Tipo do imóvel	Loja
Avaliação	% da ABL do Fundo	8%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$26,1 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$26,1 mm
	Locatário	St. Marché
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/21
	Índice de reajuste	IGP-M para o valor mínimo
	Aluguel atual ₂	R\$150 mil
Performance	Aluguel atual Proporcional Sequóia ₂	R\$150 mil
	Garantia	Seguro Fiança
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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

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



3. MADUREIRA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Atento
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Madureira), RJ
	Setor do locatário	CRM / BPO
	ABL	12.201 m²
	ABL Proporcional Sequóia	12.201 m²
	Tipo do imóvel	Contact Center
	% da ABL do Fundo	29%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$44,6 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$44,6 mm
Contrato de Locação	Locatário	Atento
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/28
	Revisional	A partir de agosto/24
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$377 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$377 mil
	Garantia	Fiança bancária
Performance	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



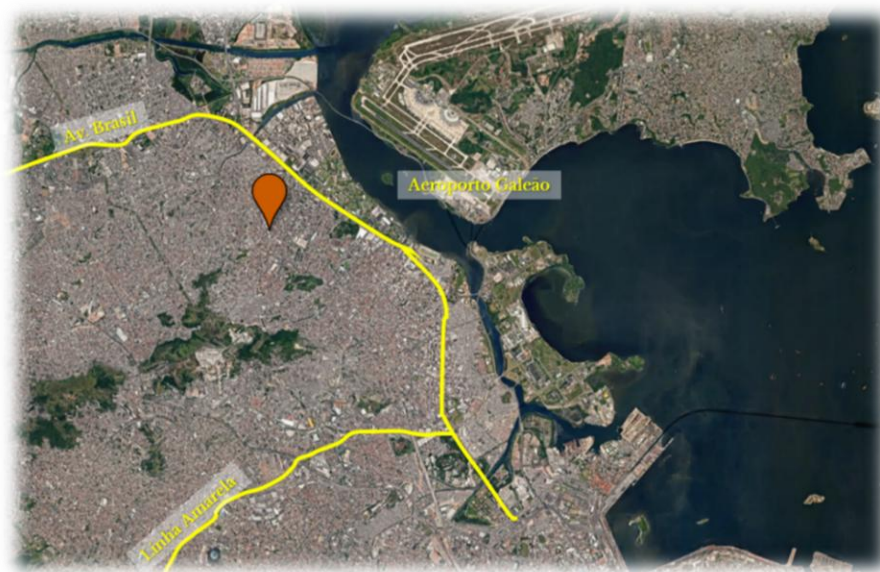
4. PENHA

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Notre Dame Intermédica
	Participação Sequóia	50,0%
	Localização	Rio de Janeiro (Penha), RJ
	Sector do locatário	Saúde
	ABL	8.166 m²
	ABL Proporcional Sequóia	4.083 m²
	Tipo do imóvel	Comercial Urbano
Avaliação	% da ABL do Fundo	10%
	Avaliação do Ativo ¹	R\$22,8 mm
Contrato de Locação	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	R\$11,4 mm
	Locatário	Notre Dame Intermédica
	Tipo do contrato atual	Típico
	Vencimento	agosto/40
	Revisional	A partir de agosto/28
	Índice de reajuste	IPCA
	Aluguel atual	R\$83 mil
	Aluguel atual Proporcional Sequóia	R\$42 mil
Performance	Garantia	Aval
	Ocupação	31%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



5. MAGNA SAP

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

Dados do Empreendimento	Locatário	Magna
	Participação Sequóia	100,0%
	Localização	Santo Antonio da Patrulha, RS
	Sector do locatário	Industrial / Automotivo
	ABL	11.818 m²
	ABL Proporcional Sequóia	11.818 m²
	Tipo do imóvel	Galpão
	% da ABL do Fundo	28%
Avaliação	Avaliação do Ativo ¹	R\$31,8 mm
	Avaliação Proporcional Sequóia ¹	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
Performance	Garantia	Fiador
	Ocupação	100%
	Atraso de aluguel (1 - 89 dias)	-
	Inadimplência de aluguel (>90 dias)	-



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



GLOSSÁRIO

PRINCIPAIS TERMOS APLICÁVEIS AO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

UDM | Últimos Doze Meses

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

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

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

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

CONTATOS

Fábio Idoeta – CFO e Diretor de RI

Danielle Flores – Gerente de RI

(11) 3077-2860

ri@sequoiaproperties.com.br

seqr11.sequoiaproperties.com.br

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