



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**  
Julho 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 31 de agosto às 9h00 no canal da Sequóia no YouTube [\(link\)](#)



#### ATIVOS

Aluguéis em dia e 100% dos índices repassados



#### DIVIDENDOS

No dia **14/agosto/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 **07/agosto/26**

### CARTA DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

O quadro geopolítico que orientou a leitura de junho perdeu sustentação ao longo do verão americano. O Memorando de Entendimento de Islamabad, firmado em junho entre Estados Unidos e Irã, estabeleceu um acordo interino e abriu uma janela de sessenta dias para a negociação de um entendimento definitivo, incluindo cessar-fogo, reabertura gradual do Estreito de Ormuz e compromissos relacionados à reconstrução iraniana. A estabilidade, contudo, começou a se desfazer em menos de dez dias: em 25 de junho, uma embarcação comercial foi atingida nas proximidades de Omã, seguida por nova escalada militar entre Estados Unidos e Irã, e, no início de julho, o presidente americano declarou publicamente encerrado o entendimento. Desde então, ataques à infraestrutura energética regional e a embarcações mantiveram elevada a percepção de risco sobre a oferta e o tráfego pelo Estreito muito abaixo dos níveis anteriores ao conflito. Washington ampliou também a pressão econômica sobre Teerã, com uma nova ofensiva de sanções anunciada pelo secretário do Tesouro, Scott Bessent, em 24 de agosto. Nesse ambiente, o Brent voltou a superar US\$ 100 o barril em julho, antes de recuar ao longo de agosto. O alívio inflacionário que a trégua de junho parecia anunciar, portanto, não se consolidou: o mercado de energia passou a combinar restrições físicas de oferta, estoques reduzidos, sanções econômicas e elevada sensibilidade às perspectivas diplomáticas.

Foi sob esse pano de fundo que o FOMC se reuniu no final de julho, mantendo os juros no intervalo de 3,50% a 3,75% a.a., com três dos nove membros divergindo em favor de uma alta imediata de 0,25 ponto percentual. A divisão reflete um quadro ainda ambíguo: o PCE permanece significativamente acima da meta, em 3,7% no índice cheio e 3,3% no núcleo em doze meses até julho, enquanto atividade e emprego perderam força. O PIB do 2T26 avançou 1,5% em termos anualizados, abaixo dos 2,1% do trimestre anterior, e o payroll de julho registrou redução de 23 mil vagas, com desemprego estável em 4,1%. A desaceleração, contudo, não é uniforme, com a indústria ainda em expansão e pressões de custos associadas a energia e tarifas. Paralelamente, a parte longa da curva passou a incorporar riscos que extrapolam a política monetária: o Treasury de 30 anos atingiu em agosto o maior nível em cerca de 19 anos, pressionado pelo déficit fiscal, pela oferta de dívida e pelo prêmio de prazo, levando o Tesouro inclusive a ampliar seu programa de recompra de títulos longos.

O componente fiscal torna a equação do Fed particularmente mais complexa: a redução dos gastos públicos já contribui negativamente para o crescimento, enquanto o déficit elevado mantém pressionado o custo de financiamento do governo e pode sustentar os juros longos mesmo diante do enfraquecimento da atividade. Com uma nova rodada de financiamento federal próxima à reunião de setembro, política monetária, trajetória fiscal e emissão de Treasuries passam a atuar simultaneamente sobre as condições financeiras. A reação do mercado traduz essa ambiguidade: a probabilidade de uma alta em setembro aumentou após a dissidência hawkish de julho, recuou com o payroll e voltou a ganhar força após a inflação acima do esperado, situando-se em cerca de 34% em 27 de agosto. O Fed chega, portanto, à próxima reunião dividido entre inflação ainda resistente e sujeita aos choques de energia e tarifas, perda de fôlego do emprego e do crescimento e uma curva longa pressionada por riscos fiscais e prêmio de prazo. Antes da decisão, a atenção estará concentrada no discurso de Kevin Warsh em Jackson Hole, em 28 de agosto.

Na Zona do Euro, a melhora observada em junho não se sustentou. A inflação medida pelo HICP voltou a acelerar para 2,9% em julho, com o componente de energia subindo de 8,5% para 10,3%, enquanto o núcleo, que exclui energia, alimentos, álcool e tabaco, avançou de 2,4% para 2,5%. Diante da desaceleração observada até então, o BCE manteve inalteradas suas principais taxas na reunião de julho, após a alta realizada em junho. As atas divulgadas em agosto, contudo, mostraram que a pausa não deveria ser interpretada como encerramento do ciclo e que uma nova alta provavelmente seria necessária caso o cenário inflacionário não apresentasse melhora significativa. Com a inflação novamente próxima de 3%, o conflito no Oriente Médio ainda em curso e a economia mostrando resiliência, uma elevação para 2,50% em setembro tornou-se o cenário predominante.

A atividade, por sua vez, afastou ao menos no curto prazo o cenário de estagnação. O PIB da Zona do Euro avançou 0,4% no 2T26, ante estabilidade no trimestre anterior, enquanto o emprego cresceu 0,1%, dando ao BCE maior espaço para responder à inflação sem o contraponto imediato de uma economia em contração. O vetor energético permanece, contudo, como um dos principais riscos para os próximos meses: preços elevados de petróleo e gás, somados à persistência das tensões geopolíticas, aumentam o risco de efeitos indiretos e de segunda ordem sobre a inflação. O próprio BCE reconhece que o impacto integral do choque energético ainda não se materializou. A combinação entre inflação novamente em aceleração, atividade mais resiliente e pressão persistente da energia reforça, portanto, a perspectiva de uma nova alta em setembro, ainda que o BCE não sinalize, neste momento, a continuidade do aperto além dessa reunião.

Na China, o desafio permanece inverso ao observado na Zona do Euro: sustentar o crescimento diante de uma demanda doméstica ainda fraca. O PIB avançou 4,3% no 2T26 em relação ao mesmo período do ano anterior, desacelerando frente aos 5,0% do primeiro trimestre e levando o crescimento do primeiro semestre a 4,7%. Na comparação trimestral, a expansão recuou de 1,3% para 0,9%. O setor externo continuou funcionando como amortecedor, com exportações crescendo 23,9% em julho e importações 27,5%, em valores denominados em dólares, enquanto produtos de maior conteúdo tecnológico ganharam participação relevante na pauta exportadora. A atividade industrial, contudo, perdeu força: o PMI oficial caiu de 50,3 em junho para 49,2 em julho, retornando à zona de contração, com produção e novas encomendas abaixo de 50 pontos e deterioração disseminada entre empresas de todos os portes. Para agosto, pesquisa da Reuters aponta recuperação marginal do PMI para 49,6, ainda abaixo da linha de expansão.

O setor imobiliário permanece como principal fragilidade estrutural da economia. Nos sete primeiros meses de 2026, o investimento imobiliário caiu 19,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, com novos lançamentos recuando 24,0%, entregas 23,2% e área vendida 11,8%. A estabilização marginal observada em alguns indicadores de preços, portanto, ainda não caracteriza uma reversão da crise. Revisões de analistas reforçam essa leitura: a projeção para a queda do investimento imobiliário em 2026 passou de 12% em maio para 20% em agosto, enquanto as vendas por área devem recuar 10%, ante expectativa anterior de queda de 8,3%. Nesse ambiente, a resposta de Pequim permanece concentrada em medidas direcionadas, incluindo subsídios ao crédito para consumidores e pequenas empresas e novos instrumentos de financiamento para projetos de governos locais, sem sinalização, até o momento, de um programa amplo de estímulos.

No Brasil, a inflação doméstica também perdeu força ao longo do período, em linha com o movimento de desaceleração observado em parte do cenário internacional. O IPCA avançou 0,07% em julho, abaixo dos 0,16% registrados em junho, levando a inflação acumulada em 12 meses de 4,64% para 4,44% e novamente para dentro do intervalo de tolerância da meta. A leitura mensal, contudo, veio acima do consenso de mercado de 0,03%, puxada principalmente pela aceleração da energia elétrica residencial, cuja alta passou de 1,53% em junho para 3,09% em julho.

Nesse contexto, o Copom já havia reduzido a Selic em 0,25 ponto percentual na reunião de junho, para 14,25% a.a., dando continuidade ao ciclo de flexibilização iniciado em março. Na reunião seguinte, em agosto, o comitê realizou novo corte, para 14,00% a.a., em decisão unânime. O comunicado, no entanto, adotou tom mais cauteloso, destacando o risco de desancoragem das expectativas de inflação e o aumento da incerteza no cenário, sem antecipar os próximos passos da política monetária. A próxima reunião ocorre em setembro, enquanto o Focus projeta Selic de 13,75% a.a. ao fim de 2026, indicando expectativa de espaço limitado para cortes adicionais no restante do ano.

O campo fiscal segue como principal vetor doméstico de atenção, com sinais mistos entre as métricas mais recentes. O Prisma Fiscal do Ministério da Fazenda, de agosto, elevou a projeção de resultado primário negativo do Governo Central para 2026 a R\$ 59,1 bilhões, ante R\$ 58,1 bilhões em julho, enquanto a dívida bruta do Governo Geral foi mantida em 83,0% do PIB. Já o Boletim Focus manteve a projeção de déficit primário do setor público consolidado em 0,50% do PIB para 2026, ainda distante da meta oficial de superávit de 0,25% do PIB. O mesmo Focus projeta Selic de 13,75% a.a. e câmbio de R\$ 5,20 para o fim do ano. O ciclo eleitoral de outubro adiciona incerteza à trajetória fiscal, ao mesmo tempo em que juros ainda elevados mantêm pressionado o custo de carregamento da dívida.

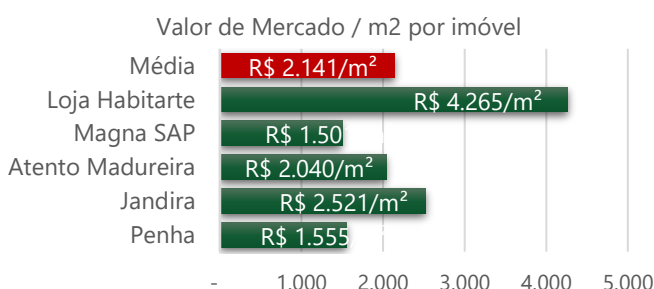
Os mercados brasileiros refletiram esse quadro misto. O Ibovespa fechou julho em 177.999 pontos, alta de 3,47% no mês, elevando o ganho acumulado no ano para 10,47% e interrompendo uma sequência de quatro meses consecutivos de queda. A recuperação foi sustentada pelo retorno do fluxo estrangeiro, após dois meses de saídas, por sinais mais favoráveis de inflação e pelo desempenho de ações de grande peso no índice, com contribuição adicional da valorização das commodities. A perspectiva para a bolsa, contudo, permanece condicionada à trajetória dos juros: a redução do espaço esperado para cortes da Selic limita uma expansão mais significativa dos múltiplos, enquanto incertezas fiscais e eleitorais seguem elevando o prêmio de risco. Por outro lado, valuations ainda atrativos e a possibilidade de aumento da alocação estrangeira oferecem suporte ao mercado caso o cenário de inflação permita uma flexibilização monetária maior do que atualmente precificada.

O IFIX, índice de fundos imobiliários listados na B3, encerrou julho de 2026 em 3.818,52 pontos, recuo de 0,32% ante os 3.830,59 pontos do fechamento de junho, devolvendo parte do desempenho positivo observado no mês anterior. O movimento ocorreu

em um ambiente de redução das expectativas quanto à magnitude do ciclo de cortes da Selic, com o mercado passando a projetar juros mais elevados por mais tempo, além do aumento das incertezas fiscais, inflacionárias e externas. A perspectiva de uma política monetária restritiva por um período mais prolongado mantém pressão sobre a precificação dos fundos imobiliários, tanto pelo aumento das taxas de desconto quanto pela maior atratividade relativa dos ativos de renda fixa. Os fundos de tijolo foram mais sensíveis nesse ambiente, com destaque para o segmento de lajes corporativas, que segue entre os segmentos de pior desempenho no período.

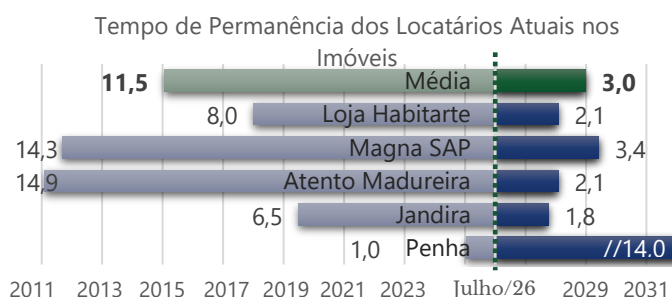
### Performance do Sequóia III Renda Imobiliária FII

O Fundo encerrou julho cotado a R\$ 54,20, com variação de positiva de 1,56% no período. O movimento ampliou levemente o valor de mercado, que atingiu R\$ 90,3 milhões. Aos preços atuais, a cota reflete um valor implícito de R\$ 2.141/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.



O descolamento de 44,2% 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 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.



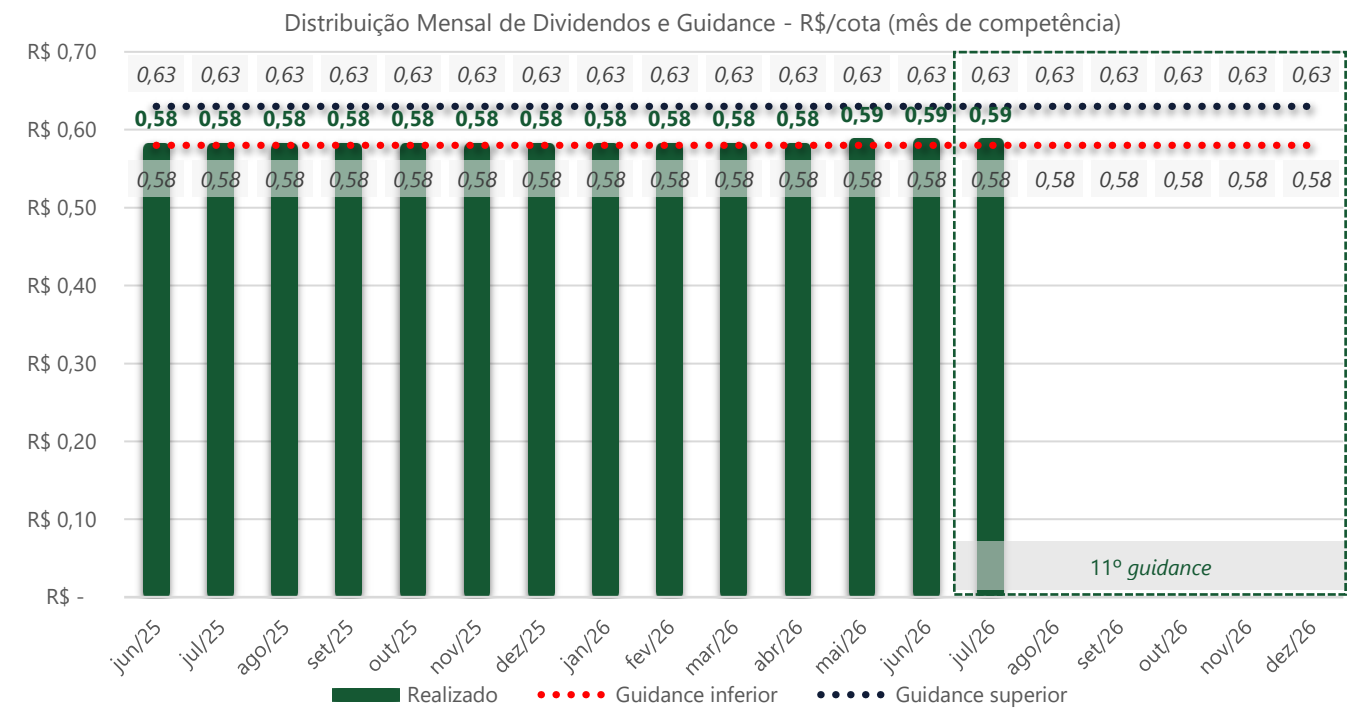
O SEQR11 segue apresentando geração de receitas consistente, sustentada por uma base de locatários com histórico comprovado de solidez operacional e adimplência. A gestão permanece ativa na supervisão dos ativos, assegurando a integridade física dos imóveis e avaliando continuamente alternativas que contribuam para a valorização e otimização do patrimônio dos cotistas.

### Expectativa de Distribuição de Rendimentos

No dia 14 de agosto de 2026, distribuímos R\$980.000 em dividendos, referentes ao resultado de julho, o equivalente a R\$0,5883 por cota. O pagamento foi efetuado aos detentores de cotas SEQR11 no dia 07 de agosto 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 julho de 2026 a dezembro de 2026. Os dividendos anunciados para pagamento em agosto de 2026 representam um *yield* anualizado de 13,83%, 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\$ 11,67 milhões nos últimos doze meses e R\$ 68,3 milhões desde o IPO.

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 Julho de 2026 ocorrerá no dia 31 de Agosto 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](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\$ 161.903.325,85

**Patrimônio Líquido por Cota 1**

R\$ 97,20

**R\$ 0,5883**      **13,83%**

Rendimento por cota para detentores de cotas no dia

Dividend Yield <sup>2</sup>

07 de agosto de 2026

**R\$ 54,20**      **3.961**
Valor de mercado das cotas do Fundo <sup>1</sup>Número de cotistas <sup>1</sup>**TESE DE INVESTIMENTOS**

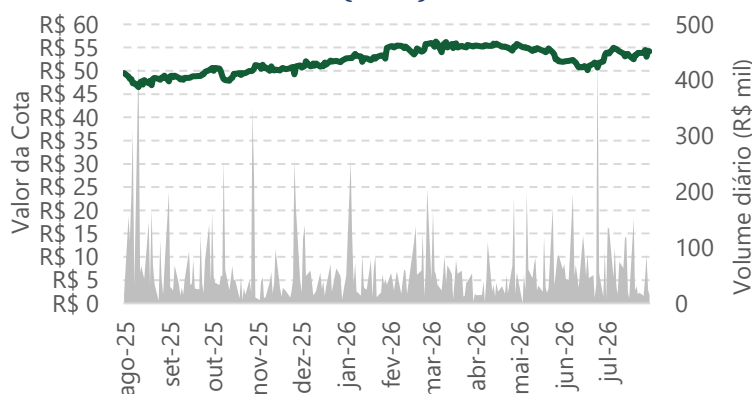
O Sequóia III Renda Imobiliária busca obter rendimentos através da aquisição de ativos imobiliários performados. O fundo tem estratégia de diversificação de renda entre os segmentos:

- (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.

em R\$000, exceto quando indicado

|                                           | fev/26       | mar/26       | abr/26       | mai/26       | jun/26       | jul/26       | UDM            |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Demonstração de Resultado</b>          |              |              |              |              |              |              |                |
| Receitas Imobiliárias / Dividendos        | 1.190        | 1.183        | 1.244        | 1.221        | 1.245        | 1.092        | 14.286         |
| Receitas Financeiras                      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 142            |
| <b>Receitas Totais</b>                    | <b>1.190</b> | <b>1.183</b> | <b>1.244</b> | <b>1.221</b> | <b>1.245</b> | <b>1.092</b> | <b>14.428</b>  |
| Taxa de Gestão e Administração            | (135)        | (144)        | (176)        | (161)        | (162)        | (167)        | (1.935)        |
| Despesas Operacionais                     | (55)         | (45)         | (18)         | (47)         | (17)         | (15)         | (315)          |
| Despesas Extraordinárias                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -              |
| Despesas Financeiras                      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -              |
| <b>Despesas Totais</b>                    | <b>(189)</b> | <b>(189)</b> | <b>(194)</b> | <b>(208)</b> | <b>(179)</b> | <b>(182)</b> | <b>(2.250)</b> |
| <b>Resultado do Período</b>               | <b>1.000</b> | <b>994</b>   | <b>1.050</b> | <b>1.013</b> | <b>1.066</b> | <b>910</b>   | <b>12.178</b>  |
| <b>Dividendos</b>                         |              |              |              |              |              |              |                |
| Dividendo Distribuído                     | 970          | 970          | 970          | 980          | 980          | 980          | 11.670         |
| 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        | 0,588        | 0,588        | 0,588        | 7,006          |
| Dividendo Distribuído / Resultado - %     | 97%          | 98%          | 92%          | 97%          | 92%          | 108%         | 96%            |
| <b>Rentabilidade - % <sup>1</sup></b>     |              |              |              |              |              |              |                |
| Dividend Yield - Patrimonial (período)    | 0,60%        | 0,59%        | 0,59%        | 0,59%        | 0,60%        | 0,61%        | 0,61%          |
| Dividend Yield - Mercado (período)        | 1,04%        | 1,05%        | 1,04%        | 1,13%        | 1,10%        | 1,09%        | 1,10%          |
| Dividend Yield - Patrimonial (anualizado) | 7,40%        | 7,36%        | 7,34%        | 7,37%        | 7,51%        | 7,51%        | 7,55%          |
| Dividend Yield - Mercado (anualizado)     | 13,27%       | 13,41%       | 13,27%       | 14,44%       | 14,06%       | 13,83%       | 14,09%         |

**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).

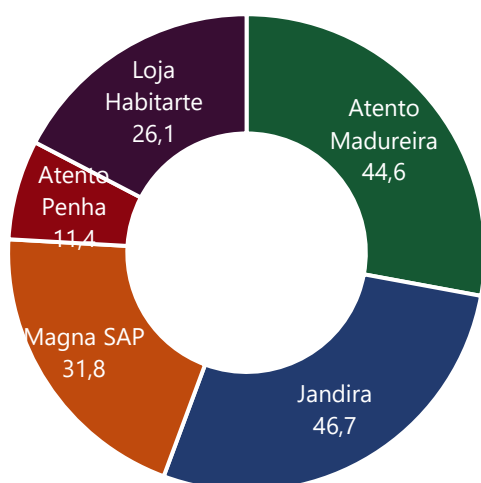
## PORTFÓLIO DO FUNDO

### 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):



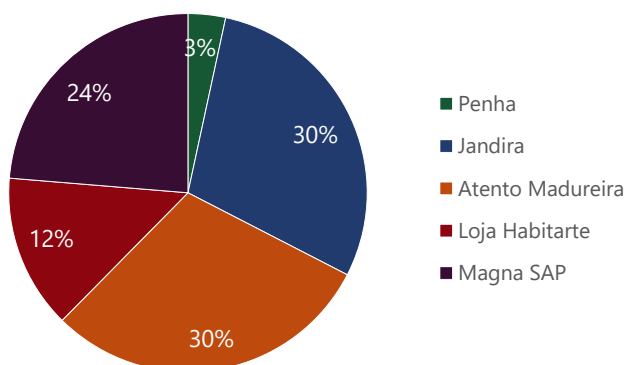
### Sequóia III

- 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

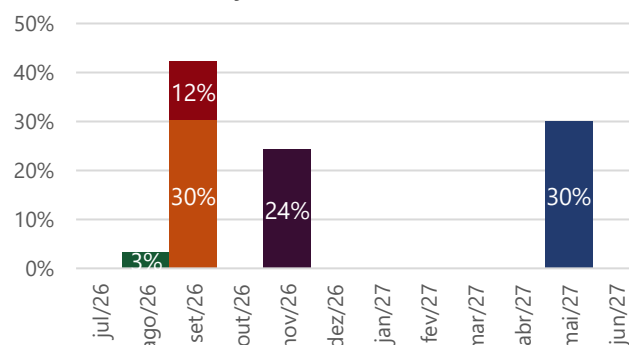
Valores baseados em laudo de avaliação dos imóveis preparado pela Binswanger Brasil com data-base de 31-dez-2024

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

Receita por ativo imobiliário (%)

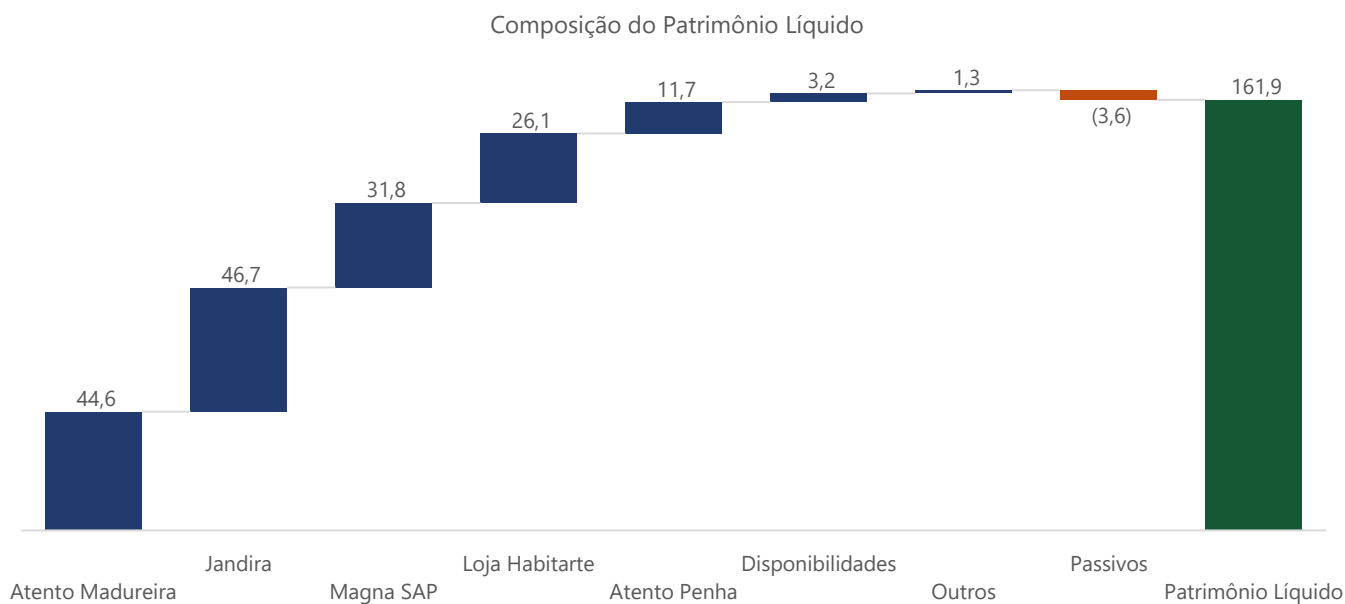


Mês de Reajuste dos contratos (% receita)



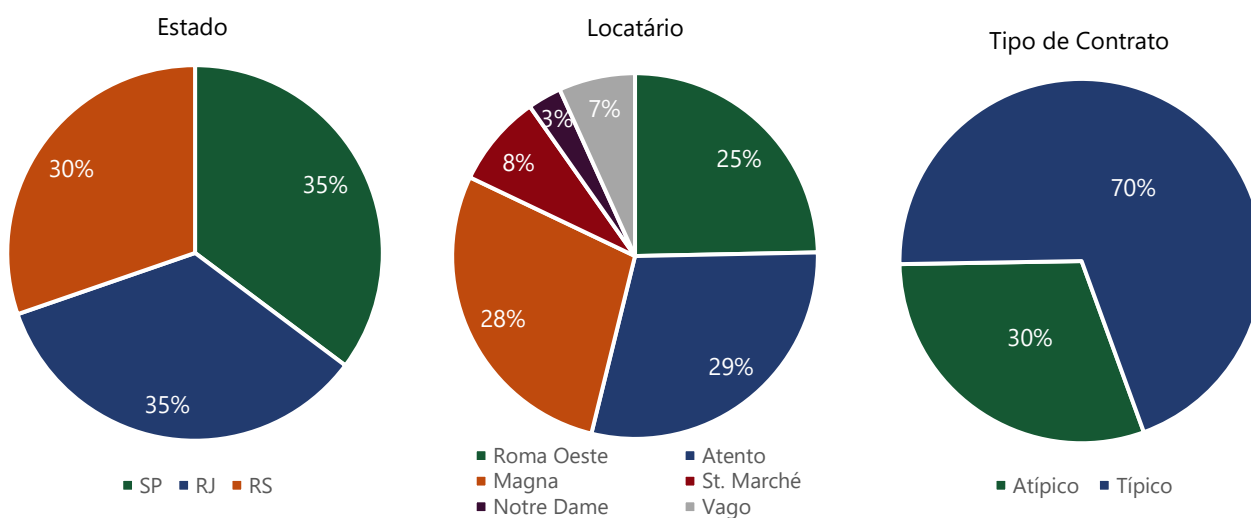
\*Loja Habitarte considera reajuste do aluguel mínimo

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

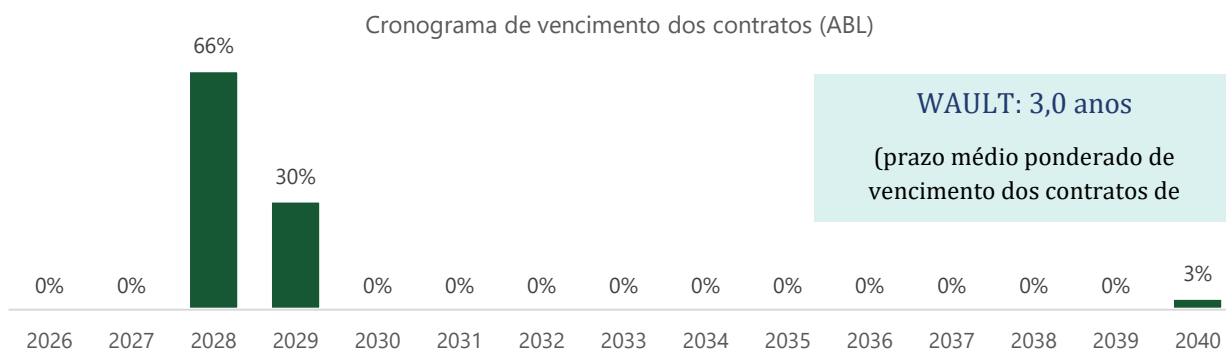


Fonte: Vórtx

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 <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

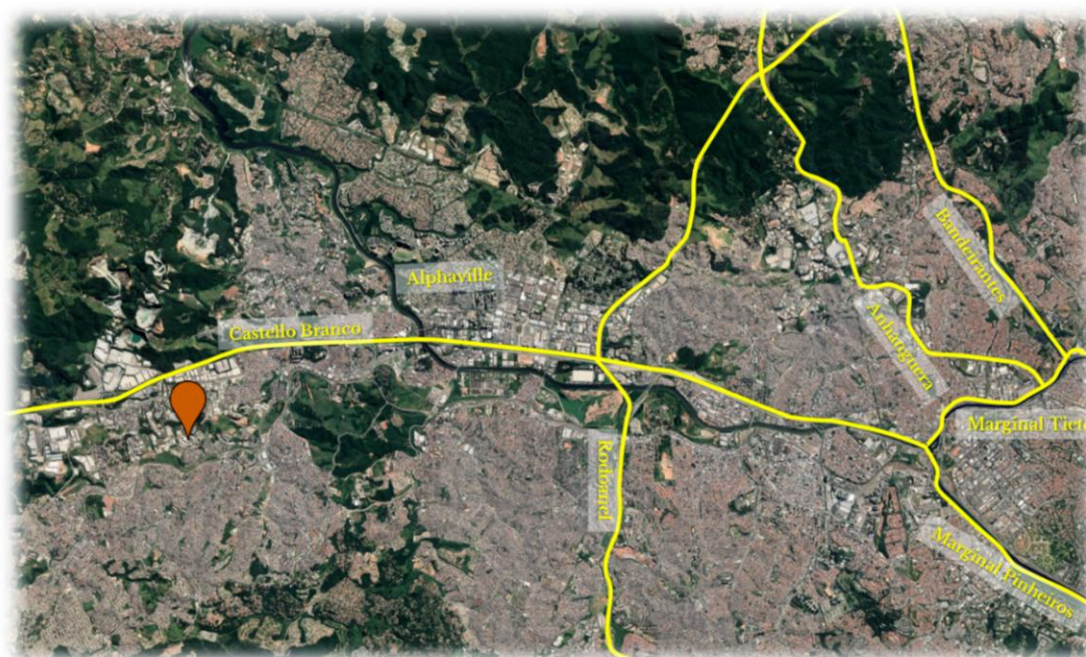
(2) Baseado em laudo de avaliação do imóvel preparado pela Ipê Avaliações com data-base de 31-dez-2025. Proporcional à participação do Fundo

## 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               | Avaliação do Ativo <sup>1</sup>             | R\$46,7 mm            |                                                                                     |
|                         | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | 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\$374 mil            |                                                                                     |
|                         | Aluguel atual Proporcional Sequóia          | R\$374 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 <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 m²                      |
|                         | ABL Proporcional Sequóia                    | 12.201 m²                      |
|                         | Tipo do imóvel                              | Contact Center                 |
| Avaliação               | % da ABL do Fundo                           | 29%                            |
|                         | 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                     |
| Performance             | Garantia                                    | Fiança bancária                |
|                         | 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



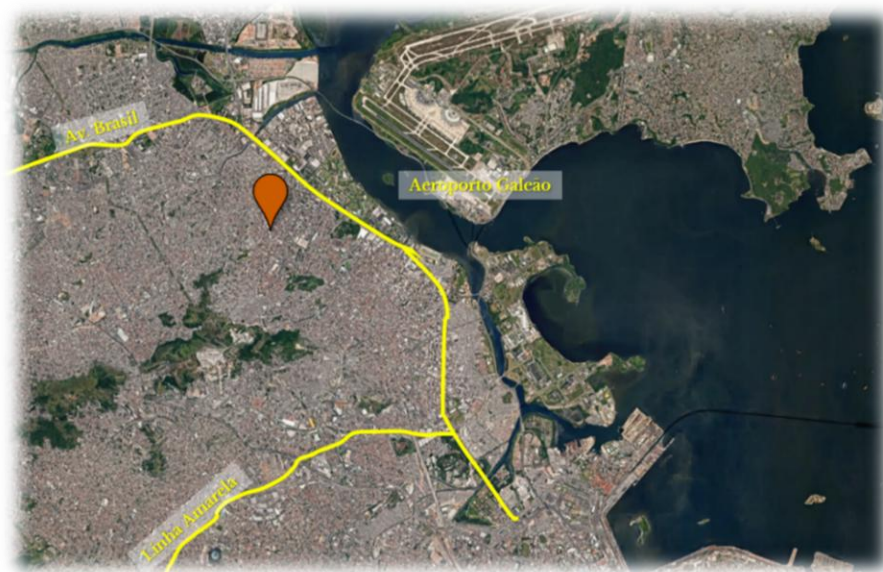
#### 4. PENHA

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 <sup>1</sup>             | R\$22,8 mm                 |
| Contrato de Locação     | Avaliação Proporcional Sequóia <sup>1</sup> | 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                  |
| Performance             | Aluguel atual Proporcional Sequóia          | R\$42 mil                  |
|                         | Garantia                                    | Aval                       |
|                         | Ocupação                                    | 31%                        |
|                         | Atraso de aluguel (1 - 89 dias)             | -                          |
| Performance             | 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 <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 existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores 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.