



**Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de  
Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025  
e relatório dos auditores independentes

**RIO DE JANEIRO**  
(21) 2533-1122  
Rua São José, 70  
17º Andar Centro,  
Rio de Janeiro – RJ  
20.010-903

**SÃO PAULO**  
(11) 2229-7898  
Avenida Paulista, 2439  
9º andar, CJ 91, Bela Vista  
São Paulo – SP  
01.311-300

**ESPIRITO SANTO**  
(27) 4040-4098  
R. João da Cruz, 25  
4º Andar – Praia do  
Canto, Vitória – ES  
29.055-620

**PARANÁ**  
(21\_4040-4075  
Rua Francisco  
Rocha 198, Batel  
Curitiba, PR  
80.420-130

[mcsmarkup.com](http://mcsmarkup.com)

## Conteúdo

|                                                                               | Página    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</b> | <b>2</b>  |
| <b>Balanços patrimoniais</b>                                                  | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações do resultado</b>                                             | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações contábeis</b>                          | <b>11</b> |

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e à Administradora do

Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

### Base para opinião com ressalva

Como descrito na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em Sociedades de Propósito Específico no montante de R\$11.233 mil que representavam 6,95% do seu patrimônio líquido para o qual não nos foi disponibilizada, pela Administração, as Demonstrações Financeiras auditadas para validação deste saldo. Consequentemente, não pudemos aplicar procedimentos de auditoria que considerássemos necessários para nos satisfazer quanto à sua adequação. Acreditamos que os possíveis efeitos de distorções não detectadas, se houverem, poderiam ser relevantes, mas não generalizados para as demonstrações contábeis.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

#### RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122  
Rua São José, 70  
17º Andar Centro,  
Rio de Janeiro – RJ  
20.010-903

#### SÃO PAULO

(11) 2229-7898  
Avenida Paulista, 2439  
9º andar, CJ 91, Bela Vista  
São Paulo – SP  
01.311-300

#### ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098  
R. João da Cruz, 25  
4º Andar – Praia do  
Canto, Vitória – ES  
29.055-620

#### PARANÁ

(21\_4040-4075  
Rua Francisco  
Rocha 198. Batel  
Curitiba, PR  
80.420-130

mcsmarkup.com

## **Outros assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes**

As demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que sobre elas emitiram parecer com abstenção de opinião datado de 24 de março de 2025.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria o tratou, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

### ***Mensuração das propriedades para investimento pelo valor justo***

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 149.270 mil, que representavam 92,39% do seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo mensurados pelo valor justo conforme metodologia descrita na nota explicativa nº 7 às demonstrações contábeis. Tratamos este como o principal assunto de auditoria devido à representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos este o principal assunto da auditoria.

### ***Como nossa auditoria conduziu o assunto***

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; e (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos do avaliador.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre os imóveis registrados como propriedade para investimento e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existia incerteza relevante em relação a eventos ou condições que pudesse levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Fundo. Se concluíssemos que existisse incerteza relevante, deveríamos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações fossem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 1 de abril de 2026.

Tatiana Martins de Oliveira Gomes  
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC RJ 006917/O-3

**RIO DE JANEIRO**  
(21) 2533-1122  
Rua São José, 70  
17º Andar Centro,  
Rio de Janeiro – RJ  
20.010-903

**SÃO PAULO**  
(11) 2229-7898  
Avenida Paulista, 2439  
9º andar, CJ 91, Bela Vista  
São Paulo – SP  
01.311-300

**ESPIRITO SANTO**  
(27) 4040-4098  
R. João da Cruz, 25  
4º Andar – Praia do  
Canto, Vitória – ES  
29.055-620

**PARANÁ**  
(21\_4040-4075  
Rua Francisco  
Rocha 198, Batel  
Curitiba, PR  
80.420-130

[mcsmarkup.com](http://mcsmarkup.com)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

| Ativo                                          | NOTA | 31/12/2025 |                              | 31/12/2024 |                              |
|------------------------------------------------|------|------------|------------------------------|------------|------------------------------|
|                                                |      | Valor      | % sobre o patrimônio líquido | Valor      | % sobre o patrimônio líquido |
| Circulante                                     |      | 4.690      | 2,90                         | 3.877      | 2,48                         |
| Caixa e equivalentes de caixa                  |      | 3.564      | 2,20                         | 2.736      | 1,75                         |
| <u>Disponibilidades</u>                        |      | 6          | -                            | 5          | -                            |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*) | 4    | 6          | -                            | 5          | -                            |
| <u>Aplicações interfinanceiras de liquidez</u> |      | 3.558      | 2,20                         | 2.731      | 1,75                         |
| Letras do Tesouro Nacional                     | 4    | 3.558      | 2,20                         | 2.731      | 1,75                         |
| Outros valores e bens                          |      | 1.126      | 0,70                         | 1.141      | 0,73                         |
| <u>Outros valores a receber</u>                |      | 1.126      | 0,70                         | 1.141      | 0,73                         |
| Aluguéis a receber                             |      | 1.126      | 0,70                         | 1.141      | 0,73                         |
| Não circulante                                 |      | 160.503    | 99,34                        | 155.008    | 99,43                        |
| Ativos de natureza imobiliária                 |      | 160.503    | 99,34                        | 155.008    | 99,43                        |
| <u>Investimentos em Sociedades de</u>          |      | 11.233     | 6,95                         | 11.083     | 7,11                         |
| Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.  | 5    | 11.233     | 6,95                         | 11.083     | 7,11                         |
| <u>Imóveis</u>                                 |      | 149.270    | 92,39                        | 143.925    | 92,32                        |
| Propriedades para investimento                 | 6    | 149.270    | 92,39                        | 143.925    | 92,32                        |
| Total do ativo                                 |      | 165.193    | 102,24                       | 158.885    | 101,91                       |
| Passivo                                        |      |            |                              |            |                              |
| Circulante                                     |      | 3.632      | 2,24                         | 2.979      | 1,91                         |
| <u>Valores a pagar</u>                         |      | 3.632      | 2,24                         | 2.979      | 1,91                         |
| Imposto de renda                               |      | 3          | -                            | 55         | 0,04                         |
| Dividendos a distribuir                        |      | 168        | 0,10                         | 63         | 0,04                         |
| Serviços de auditoria                          |      | 12         | 0,01                         | 12         | 0,01                         |
| Serviços bancários                             |      | 5          | -                            | -          | -                            |
| Taxa de escrituração                           |      | 17         | 0,01                         | 26         | 0,02                         |
| Outras obrigações diversas                     |      | 3.257      | 2,02                         | 2.606      | 1,67                         |
| Taxa de administração (*)                      |      | 33         | 0,02                         | 89         | 0,06                         |
| Taxa de gestão (*)                             |      | 137        | 0,08                         | 128        | 0,07                         |
| Total do passivo                               |      | 3.632      | 2,24                         | 2.979      | 1,91                         |
| Patrimônio líquido                             |      | 161.561    | 100,00                       | 155.906    | 100,00                       |
| Capital Social                                 |      | 110.026    | 68,10                        | 110.026    | 70,57                        |
| Lucros acumulados                              |      | 51.535     | 31,90                        | 45.880     | 29,43                        |
| Total do passivo e do patrimônio líquido       |      | 165.193    | 102,24                       | 158.885    | 101,91                       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
(Anteriormente denominado SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)  
CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

| Composição do resultado do exercício                           | 31/12/2025            | 31/12/2024            |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Resultados</b>                                              | <b>19.424</b>         | <b>14.901</b>         |
| <b><u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u></b>     | <b><u>19.118</u></b>  | <b><u>14.638</u></b>  |
| Receita de alugueis                                            | 14.117                | 13.911                |
| Resultado com SPEs                                             | (344)                 | (4.104)               |
| Resultado com propriedades para investimento                   | 5.345                 | 4.831                 |
| <b><u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u></b> | <b><u>301</u></b>     | <b><u>158</u></b>     |
| Resultado com operações compromissadas                         | 301                   | 158                   |
| <b><u>Outras receitas operacionais</u></b>                     | <b><u>5</u></b>       | <b><u>105</u></b>     |
| Outras rendas operacionais                                     | 5                     | 5                     |
| Reversão de provisão - taxa de performance                     | -                     | 100                   |
| <b>Despesas</b>                                                | <b>(2.193)</b>        | <b>(2.629)</b>        |
| <b><u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u></b>      | <b><u>(16)</u></b>    | <b><u>(67)</u></b>    |
| Manutenção e conservação de imóveis                            | (16)                  | (50)                  |
| Despesas tributárias                                           | -                     | (17)                  |
| <b><u>Despesas de serviços técnicos especializados</u></b>     | <b><u>(208)</u></b>   | <b><u>(283)</u></b>   |
| Auditoria e custódia                                           | (40)                  | (65)                  |
| Escrituração                                                   | (102)                 | (126)                 |
| Assessoria técnica                                             | -                     | (1)                   |
| Consultoria jurídica                                           | (3)                   | (24)                  |
| Serviços de avaliação                                          | (17)                  | (32)                  |
| Comissões e corretagens                                        | (46)                  | (35)                  |
| <b><u>Despesas da Administração e Gestão</u></b>               | <b><u>(1.923)</u></b> | <b><u>(1.911)</u></b> |
| Remuneração da Administração                                   | (372)                 | (370)                 |
| Taxa de Gestão                                                 | (1.551)               | (1.541)               |
| <b><u>Demais despesas</u></b>                                  | <b><u>(46)</u></b>    | <b><u>(368)</u></b>   |
| Despesas com cartório                                          | (5)                   | (46)                  |
| Taxa de fiscalização CVM                                       | (20)                  | (20)                  |
| Taxa B3                                                        | (17)                  | (17)                  |
| Taxa ANBIMA                                                    | (4)                   | (4)                   |
| Outras despesas                                                | -                     | (281)                 |
| <b>Resultado líquido no exercício</b>                          | <b><u>17.231</u></b>  | <b><u>12.272</u></b>  |
| Quantidade de cotas                                            | 1.665.695,3525        | 1.665.695,3525        |
| Lucro por cota - valor em R\$                                  | 10,34                 | 7,37                  |
| Lucro em R\$ (Ocultar esta linha)                              | 17.230.924,37         | 12.272.719,24         |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
**(Anteriormente denominado SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)**  
CNPJ: 09.517.273/0001-82  
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

|                                                | Capital Social | Lucros<br>(prejuízos)<br>acumulados | Patrimônio líquido<br>total |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>               | <b>110.026</b> | <b>45.469</b>                       | <b>155.495</b>              |
| (-) Dividendos distribuídos                    | -              | (11.861)                            | <b>(11.861)</b>             |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | -              | 12.272                              | <b>12.272</b>               |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>               | <b>110.026</b> | <b>45.880</b>                       | <b>155.906</b>              |
| (-) Dividendos distribuídos                    | -              | (11.576)                            | <b>(11.576)</b>             |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | -              | 17.231                              | <b>17.231</b>               |
| <b>Em 31 de dezembro de 2025</b>               | <b>110.026</b> | <b>51.535</b>                       | <b>161.561</b>              |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                      | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                    |                 |                 |
| Resultado líquido do exercício                                       | 17.231          | 12.272          |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b> |                 |                 |
| (-) Resultado com SPEs                                               | 344             | 4.104           |
| (-) Resultado com propriedades para investimento                     | (5.345)         | (4.831)         |
| <b>Resultado líquido ajustado</b>                                    | <b>12.230</b>   | <b>11.545</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de operacionais</b>                 |                 |                 |
| (-) Investimentos em SPE                                             | (495)           | (315)           |
| (-) Imóveis e terrenos                                               | -               | (1.078)         |
| (-) Outros valores e bens                                            | 14              | 19              |
| (+) Aumento em prov. pagtos a efetuar                                | 613             | 2.248           |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>            | <b>132</b>      | <b>874</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                |                 |                 |
| (-) Dividendos pagos aos cotistas                                    | (11.534)        | (11.861)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                 | <b>(11.534)</b> | <b>(11.861)</b> |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                     | <b>828</b>      | <b>558</b>      |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                 | 2.736           | 2.178           |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                  | 3.564           | 2.736           |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>                     | <b>828</b>      | <b>558</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

#### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (**Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário**) ("Fundo") foi constituído em 06 de junho de 2008 e iniciou suas atividades em 05 de agosto de 2008, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários direta ou indiretamente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Sequoia Fundos de Investimentos Ltda. ("Gestora").

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua, o Real ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 1º de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

**3. Políticas contábeis materiais**

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

**a) Reconhecimento de receitas e despesas**

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

**b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**c) Caixa e equivalente de caixa**

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

**(i) Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

**(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

**d) Aluguéis a receber**

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

**e) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**(i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em Sociedades de Propósito Específico são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”. Caso a Administradora não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

**(ii) Propriedades para investimento**

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

|                                             | 2025           |              |              |
|---------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
|                                             | Valor unitário | Quantidade   | Valor Justo  |
| <b>Ativos - sem vencimento</b>              |                |              |              |
| Disponibilidades                            | -              | -            | 6            |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (*) | 680,0860       | 5.321        | 3.558        |
| <b>Total</b>                                |                | <b>5.321</b> | <b>3.564</b> |

(\*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

|                                             | 2024           |                   |              |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|
|                                             | Valor unitário | Quantidade        | Valor Justo  |
| <b>Ativos - sem vencimento</b>              |                |                   |              |
| Disponibilidades                            | -              | -                 | 5            |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (*) | 0,6993         | 15.847.476        | 2.731        |
| <b>Total</b>                                |                | <b>15.847.476</b> | <b>2.736</b> |

(\*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

**5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

| <b>Investimentos</b>                          | <b>Saldo em<br/>31/12/2024</b> | <b>Aportes</b> | <b>Resultado com<br/>equivalência patrimonial</b> | <b>Saldo em<br/>31/12/2025</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. | 11.083                         | 494            | (344)                                             | 11.233                         |

**Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

A Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia Investida”) tem por objeto social o desenvolvimento, a comercialização, exploração de empreendimentos imobiliários próprios, a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou cotista, e administração de bens próprios.

A Companhia Investida faz parte de uma estrutura de investimento composta por treze Companhias e dois fundos de investimento em participações. As Companhias estão voltadas para a aquisição de terrenos e construção de imóveis que serão arrendados a terceiros gerando assim o resultado da operação. A estrutura de cada companhia está voltada para a captação de recursos por meio da emissão de debentures, que serão adquiridas pelo Fundo, e, posterior aplicação deles em suas operações.

Em conformidade com o contexto operacional exposto no parágrafo acima, a Companhia Investida construiu um empreendimento comercial de acordo com as necessidades de uso específicas da Empresa Atento Brasil S.A., localizado na Penha, na cidade e Estado do Rio de Janeiro. Em contrapartida, esta locou o imóvel em 22 de outubro de 2012, através de um contrato atípico de locação, pelo prazo de 10 anos. Em 10 de dezembro de 2013, foi realizado aditivo ao contrato atípico de locação, em que foi firmada a locação do imóvel pelo prazo de 10 anos, com vigência a partir de fevereiro de 2014.

Em 21 de fevereiro de 2013, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 50 ações ordinárias da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo valor inferior a R\$ 1. Na mesma data, o Fundo integralizou R\$10 correspondentes a 10.000 ações da Companhia Investida conforme aumento de capital deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2013.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu 495.000 ações da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo valor de R\$ 495 mediante

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

integralização de cotas (315.000 ações da Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo valor de R\$ 315 mediante integralização de cotas em 2024).

**Avaliação a valor justo**

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. (“Avaliadora”), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para apurar o valor justo de Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia Investida”), através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido ajustado a preços de mercado para fins de marcação de quotas em FII. A Ipê Avaliações é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 15 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior. Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus clientes.

A avaliação a valor justo da Companhia Investida foi elaborada com base na metodologia do Patrimônio Líquido ajustado a preços de mercado. Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), no qual as demonstrações contábeis são preparadas com base no custo histórico, ou custo de aquisição. Devido a este princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa é igual ao valor contábil de seu patrimônio líquido.

A aplicação da metodologia toma como ponto de partida os valores contábeis dos passivos e ativos, onde analisa a necessidade de ajustes para se chegar aos seus respectivos valores justos. A lógica desta metodologia é demonstrar qual seria o valor líquido que os acionistas receberiam após uma liquidação ordenada dos ativos da companhia e liquidação de seus passivos. Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor justo de mercado e este valor é comparado ao valor contábil.

Em 15 de dezembro de 2025 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do valor justo da Companhia Investida, com data-base de 31 de outubro de 2025, no valor de R\$ 22.765. Apresentamos abaixo os dados referente à avaliação:

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
 (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**  
 Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024  
 (Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

| Balanco Patrimonial Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A (R\$ mil) | Balanco Patrimonial em 31/10/2025 |                   |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                                            | Saldos Contábeis                  | Ajustes a Mercado | Saldos a Mercado |
| <b>Ativo Circulante</b>                                                    | <b>1.295</b>                      | <b>(1.290)</b>    | <b>5</b>         |
| Caixa e equivalente de caixa                                               | 5                                 | -                 | 5                |
| Empréstimos a sócios                                                       | 1.290                             | (1.290)           | -                |
| <b>Ativo Não Circulante</b>                                                | <b>20.390</b>                     | <b>2.401</b>      | <b>22.791</b>    |
| Realizável a Longo Prazo                                                   | 25                                | -                 | 25               |
| Despósitos judiciais                                                       | 25                                | -                 | 25               |
| Investimentos                                                              | -                                 | -                 | -                |
| Imobilizado                                                                | 20.365                            | 2.401             | 22.766           |
| Imóvel Comercial Penha                                                     | 20.365                            | 2.401             | 22.766           |
| Intangível                                                                 | -                                 | -                 | -                |
| <b>Total do Ativo</b>                                                      | <b>21.685</b>                     | <b>1.111</b>      | <b>22.796</b>    |
| <b>Passivo Circulante</b>                                                  | <b>329</b>                        | <b>-</b>          | <b>329</b>       |
| Fornecedores                                                               | 328                               | -                 | 328              |
| Obrigações trabalhistas                                                    | 1                                 | -                 | 1                |
| Obrigações tributárias                                                     | 0                                 | -                 | 0                |
| <b>Passivo Não Circulante</b>                                              | <b>-</b>                          | <b>-</b>          | <b>-</b>         |
| Exigível a Longo Prazo                                                     | -                                 | -                 | -                |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                                                  | <b>21.356</b>                     | <b>1.111</b>      | <b>22.467</b>    |
| Capital Social                                                             | 32.654                            | -                 | 32.654           |
| Reservas                                                                   | 224                               | -                 | 224              |
| Prejuízos acumulados                                                       | (9.954)                           | -                 | (9.954)          |
| Resultado do exercício                                                     | (1.569)                           | -                 | (1.569)          |
| Ajuste a Mercado                                                           | -                                 | 1.111             | 1.111            |
| <b>Total do Passivo</b>                                                    | <b>21.685</b>                     | <b>1.111</b>      | <b>22.796</b>    |

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui 50% das ações emitidas pela Companhia Investida no montante de R\$ 11.233.

**6. Propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

| Propriedades para investimentos | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Loja Habitarte                  | 26.125         | 26.770         |
| Galpão Jandira                  | 46.702         | 42.834         |
| Imóvel Madureira                | 44.643         | 43.062         |
| Galpão Magna SAP                | 31.800         | 31.259         |
| <b>Total</b>                    | <b>149.270</b> | <b>143.925</b> |

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

**Loja Habitarte**

Em 24 de fevereiro de 2021 o Fundo concluiu a aquisição de 100% do imóvel Loja Habitarte, localizado no bairro do Brooklin, cidade de São Paulo - SP. Trata-se de um imóvel comercial locado para a rede de supermercados St. Marché com contrato até agosto/2028. O imóvel possui 3.416m<sup>2</sup> de área locável e foi adquirido por R\$ 17.500 (R\$ 18.100 com custos transacionais). Para a aquisição, o Fundo utilizou recursos oriundos da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão, encerrada em 17 de fevereiro de 2021.

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. ("Avaliadora"), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do imóvel Loja Habitarte Verde pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. Ao final do período de projeção, o valor de saída do ativo (valor de venda do imóvel/valor residual) também é determinado por meio da capitalização da renda líquida potencial, sendo posteriormente trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos de caixa projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 10,96% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 15 de dezembro de 2025 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação da Loja Habitarte com o valor de R\$ 26.125.

**Galpão Jandira**

Trata-se de um galpão logístico, com área privativa de 10.329,17 m<sup>2</sup>, localizado no loteamento denominado Polo Industrial Jandira, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, na rua José Albino Pereira, s/n com a Rua Orlando Mota nº 342, Polo Industrial Jandira II, objeto da matrícula nº 144.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri em São Paulo. Até 31 de dezembro de 2025, o imóvel encontra-se em processo de formalização da transferência da matrícula, aguardando que os tramites cartorários sejam finalizados.

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. ("Avaliadora"), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do imóvel Galpão Jandira pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. Ao final do período de projeção, o valor de saída do ativo (valor de venda do imóvel/valor residual) também é determinado por meio da capitalização da renda líquida potencial, sendo posteriormente trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos de caixa projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 10,96% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 15 de dezembro de 2025 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do Galpão Jandira com o valor de R\$ 46.702.

**Imóvel Madureira**

Trata-se de um imóvel comercial destinado ao uso de call center, com área privativa localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (i) Rua João Vicente, nº 187 (rua Dona Clara, nº 118); (ii) Rua Ewbank da Câmara, nº 48 e (iii) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, Bairro Madureira, objetos das matrículas nº 26.931/Lº2AZ/FLS.03, 75.797/Lº2DD-7/FLS.157 e 97.810/Lº2dgh-0/FLS.300, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Até 31 de dezembro de 2025, o imóvel encontra-se em processo de formalização da transferência das matrículas, aguardando que os tramites cartorários sejam finalizados.

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. (“Avaliadora”), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do imóvel Madureira pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. Ao final do período de projeção, o valor de saída do ativo (valor de venda do imóvel/valor residual) também é determinado por meio da capitalização da renda líquida potencial, sendo posteriormente trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos de caixa projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 11,67% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 15 de dezembro de 2025 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do imóvel Madureira com o valor de R\$ 44.643.

**Galpão Magna SAP**

Trata-se de um galpão comercial com área privativa de 11.817,63 m<sup>2</sup> localizado na Rua Gleba, nº 50, Santo Antônio da Patrulha no Rio Grande do Sul.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

#### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

A Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda. (“Avaliadora”), com sede na Avenida Paulista, 1.776, 17º andar, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.357.037/0001-19, foi contratada pelo Fundo para determinar o Valor de Mercado do Galpão Magna SAP pelo Método de Capitalização da Renda através da utilização do fluxo dos recebimentos dos aluguéis. Esse método consiste em projetar os fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. Ao final do período de projeção, o valor de saída do ativo (valor de venda do imóvel/valor residual) também é determinado por meio da capitalização da renda líquida potencial, sendo posteriormente trazido a valor presente e somado ao valor dos fluxos de caixa projetados, chegando-se assim ao valor do ativo para um investidor. A taxa de desconto utilizada foi de 11,67% a.a. e foi calculada seguindo a metodologia CAPM — Capital Asset Pricing Model.

Em 15 de dezembro de 2025 a Avaliadora emitiu laudo de avaliação do Galpão Magna SAP com o valor de R\$ 31.800.

### **7. Receita de aluguéis**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 14.117 (R\$ 13.911 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício na rubrica “Receita de aluguéis”.

### **8. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

#### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Operações compromissadas                                       | 3.558          | -              | -              | 3.558          |
| Investimento em SPE                                            | -              | -              | 11.233         | 11.233         |
| Propriedade para Investimento                                  | -              | -              | 149.270        | 149.270        |
| <b>Total do ativo:</b>                                         | <b>3.558</b>   | <b>-</b>       | <b>160.503</b> | <b>164.061</b> |

## **9. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## **10. Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 161.561, representado pelo montante de 1.665.695,35 cotas pelo valor unitário de R\$ 96,9934 cada. (R\$ 155.906 em 2024, representado pelo montante de 1.665.695,36 cotas, pelo valor unitário de R\$ 93,5983 cada).

## **11. Evolução do valor da cota e rentabilidade**

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

#### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

| <b>Exercício</b>                          | <b>Valor da<br/>cota</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> | <b>Patrimônio<br/>líquido médio</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 | 96,9934                  | 3,63                     | 155.176                             |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 | 93,5983                  | 8,47                     | 155.906                             |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## **12. Gerenciamento de riscos**

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

**Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

**Risco de crédito:** Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**Investimento de baixa liquidez:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

### **13. Emissão, resgate e amortização de cotas**

#### **a) Emissão, subscrição e integralização**

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista valor patrimonial das Cotas, perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou valor de mercado das Cotas já emitidas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As cotas

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissão de novas cotas.

**b) Resgate de cotas e amortizações**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

**c) Negociação das cotas**

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

O Fundo passou a negociar as cotas na B3 a partir de 26 de fevereiro de 2021 sob o código SEQR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês foram os seguintes:

| <b>SEQR11</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---------------|-------------|-------------|
| Janeiro       | 42,43       | 51,41       |
| Fevereiro     | 42,49       | 50,72       |
| Março         | 42,87       | 50,85       |
| Abril         | 45,09       | 49,38       |
| Maio          | 45,95       | 49,27       |
| Junho         | 46,01       | 47,65       |
| Julho         | 47,49       | 48,58       |

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

|          |       |       |
|----------|-------|-------|
| Agosto   | 47,29 | 49,00 |
| Setembro | 49,27 | 48,83 |
| Outubro  | 50,66 | 48,19 |
| Novembro | 51,00 | 49,21 |
| Dezembro | 52,20 | 49,36 |

**14. Prestação de serviços e custódia**

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Sequoia Fundos de Investimentos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

**15. Remuneração da administração**

**• Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 372 (R\$ 370 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.551 (R\$ 1.541 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

• **Taxa de *performance***

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% sobre o rendimento que exceder o 5,5% ao ano atualizado pelo IPCA. A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento que exceder o Benchmark, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve provisão de taxa de performance. (Estorno de R\$ 100 no exercício findo em 2024).

• **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue: (i) De 0 a 2.000 cotistas: R\$ 1,40; (ii) De 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 0,95; (iii) Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,40 O pagamento será realizado mensalmente. A taxa varia conforme a quantidade de cotistas.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas para fins do pagamento dos custos de cada emissão. Não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Não há cobrança de taxa de saída.

**16. Transações com partes relacionadas**

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor:                | Sequoia Fundos de Investimentos Ltda.                      |
| Custódia:              | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria:            | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 137. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 33. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

## **17. Tributação**

### **a) Tratamento tributário do Fundo**

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

### **b) Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### **c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## **18. Distribuição de resultados**

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de pagamento de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, nos termos estipulados no regulamento do Fundo

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

**Demonstrações dos resultados distribuídos**

|                                                                                                                                       | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                                                                                                 |                |                |
| (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento                                                                           | 13.932         | 15.399         |
| (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento                                                          | (9)            | -              |
| <b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>                                                                                        | <b>13.923</b>  | <b>15.339</b>  |
| <b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>                                                                             |                |                |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras                                                                                    | 300            | 143            |
| (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras                                                                              | -              | -              |
| <b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>                                                       | <b>300</b>     | <b>143</b>     |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                                                                                       |                |                |
| (-) Taxa de administração                                                                                                             | (2.082)        | (1.839)        |
| (-) Taxa de desempenho (performance)                                                                                                  | -              | (305)          |
| (-) Consultoria especializada                                                                                                         | -              | (1)            |
| (-) Auditoria independente                                                                                                            | (13)           | (25)           |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)                                               | (68)           | (68)           |
| (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | 22             | (48)           |
| (-) Despesas com avaliações obrigatórias                                                                                              | (16)           | (15)           |
| (-) Despesas com o registro de documentos em cartório                                                                                 | (5)            | (45)           |
| (+/-) Outras receitas/despesas                                                                                                        | (58)           | (748)          |
| <b>Total de outras receitas/despesas</b>                                                                                              | <b>(2.220)</b> | <b>(3.094)</b> |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                                                                                                   | <b>12.002</b>  | <b>12.448</b>  |
| <b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>                                                                                         | <b>12.002</b>  | <b>12.448</b>  |
| <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado</b>                                                                                  | <b>11.402</b>  | <b>11.826</b>  |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                                                         | <b>11.576</b>  | <b>11.861</b>  |
| (-) Rendimentos pagos antecipadamente                                                                                                 | -              | (1.413)        |
| <b>Rendimento líquido a pagar remanescente</b>                                                                                        | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>% de distribuição sobre o resultado financeiro</b>                                                                                 | <b>96,45%</b>  | <b>95,28%</b>  |

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

**19. Política de divulgação de informações**

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - a) As demonstrações contábeis;
  - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**20. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

**21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/A Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**22. Alterações estatutárias**

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Regulamento realizado em 27 de junho de 2025, foi deliberado:

(i) ALTERAR o regulamento do FUNDO (“Regulamento”), adaptando este aos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), especialmente seu Anexo Normativo I, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a consequente criação da classe única do FUNDO (“Classe”) e do anexo descritivo da Classe (“Anexo”);

(ii) REFORMULAR o inteiro teor do Regulamento, o qual passará a vigorar na forma anexa ao

presente instrumento, contemplando, inclusive, a consolidação das alterações referidas acima, bem como as seguintes, sem se limitar: (a) segregação das taxas devidas aos prestadores de serviços do FUNDO e da Classe, sem importar em aumento de encargos aos cotistas; (b) adaptação da lista de encargos do FUNDO e da Classe, em linha com a Resolução CVM nº 175; (c) adaptação do rol de matérias sujeitas à competência da assembleia de cotistas, incluindo ajustes dos respectivos quóruns, em linha com a Resolução CVM nº 175; (d) a adoção do regime de responsabilidade limitada dos cotistas; e (e) demais adaptações à Resolução CVM nº 175, no que for aplicável;

(iii) ALTERAR a denominação social do FUNDO, a qual passará a ser “SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em linha com as previsões da Resolução CVM nº 175;

(iv) PREVER a denominação social da Classe, constante do Anexo, a qual será “ÚNICA CLASSE DE COTAS DO SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, bem como INCLUIR, no Regulamento e no Anexo, conforme o caso, disposições referentes à adoção das medidas necessárias na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo, tendo em vista a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito; e

(v) CONSOLIDAR a nova versão do novo Regulamento do FUNDO, nos exatos termos do regulamento anexo ao presente Instrumento de Alteração, contemplando, inclusive, todas as demais adequações redacionais não materiais necessárias aos padrões do Administrador.

## **23. Eventos subsequentes**

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

**SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado Sequóia III Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário)** CNPJ: 09.517.273/0001-82  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

\* \* \*

**Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista**  
Diretor responsável

**Karen Miyazaki**  
Contadora CRC – SP-262221/O-1

\* \* \*