

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

OUTUBRO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	7
Últimas Notícias	10
Comentários Iniciais	11
Perguntas e Respostas	16
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	18
Performance do Fundo	19
Rentabilidade desde o início	19
Volume Mensal e Cota de Fechamento	20
Balanço do Fundo	21
CRIs	22
Distribuição da Receita Imobiliária	23
Informações dos Contratos	25
Estrutura do Portfólio	26
Principais Indicadores de Mercado	27
Cotistas	28
Ativos Imobiliários	29
Localização dos Ativos	37
Glossário	41
Projetos Sociais	43
Newsletter	45

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

O GGRC11 tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, prioritariamente, com a finalidade inicial de locação atípica (*built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimentos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA



37

ativos imobiliários¹



+739 mil m²

área bruta locável



100%

presença nos pregões



4,94 anos

WAULT²

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

¹Incluindo os dois ativos indiretos do Triple A FII e o terreno de Cabreúva. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS¹

214.249.664

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,24

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.407.668.274,95

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,03

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.148.924.129,92

NÚMERO DE COTISTAS

208.958

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 172,25 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

DIVIDENDO OUT/25

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

10

¹Cotas referentes a 1ª e 2ª Liquidação e Direito de Preferência da 10ª Emissão de Cotas.

ENCERRAMENTO DA 10ª EMISSÃO DE COTAS

A 10ª Emissão de Cotas marca um novo capítulo na trajetória do fundo, consolidando o GGRC11 entre os maiores FIIs do mercado.

VALOR CAPTADO NA OFERTA

R\$ 693.328.657,26

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

+R\$2,4 bilhões

ABL - ÁREA BRUTA LOCÁVEL

+739mil m²

RANKING FIIs LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS

Top 5

COTISTAS

+208mil

Nº DE INQUILINOS

43

RANKING FIIs TIJOLO

Top 10

QUANTIDADE DE COTAS

214.249.664

Nº DE ATIVOS

36 imóveis
+ 1 terreno



RELATÓRIO EM VÍDEO

Assista aos comentários da gestão deste relatório com Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão, e Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.



▶ Assistir Vídeo

VÍDEOS E MATÉRIAS



Comentários do Gestor - GGRC11 - Setembro/2025

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de setembro de 2025.

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11 em destaque! O CEO da Zagros Capital revela o que vem por aí!

Entrevista sobre os próximos passos do GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - Pode ser uma das MELHORES compras dos últimos tempos FEITA POR UM FII

Vídeo análise sobre a última aquisição do Fundo.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Stella Mourão FII's

#GGRC11 - GESTÃO TRABALHANDO E COTA BARATA!

Nesse vídeo mostro em detalhes o relatório gerencial de setembro do GGRC11! A gestão segue comprando imóveis!

[Assistir Vídeo](#)



 Dia a Dia Investindo

GGRC11 É o MELHOR Fundo De Tijolo BASE R\$ 10? Descubra Se Vale a Pena Investir!

Vídeo análise sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 CANAL FUI LÁ E FIZ - Lucas Santos

GARE11 ou GGRC11: QUAL O MELHOR FII BASE R\$10?

Vídeo análise sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS

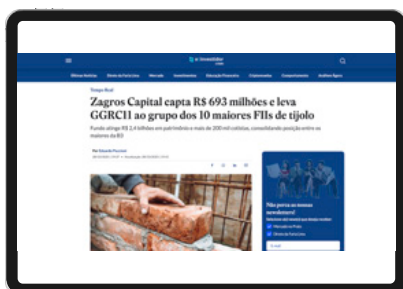


Valor
ECONÔMICO

Com 2ª oferta no ano, FII da Zagros levanta R\$ 693 mi e patrimônio supera R\$ 2 bi

Fundo passa a ser um dos cinco maiores do setor de logística.

[Ler Notícia](#)



e|investidor
ESTADÃO

Zagros Capital capta R\$ 693 mi e leva GGRC11 ao grupo dos 10 maiores FIIs de tijolo

Fundo atinge R\$ 2,4 bilhões em patrimônio e mais de 200 mil cotistas, consolidando posição entre os maiores da B3

[Ler Notícia](#)



seu dinheiro

GGRC11 abocanha novo imóvel e encerra a maior emissão de cotas da história do fundo

Com a aquisição, o fundo imobiliário ultrapassa R\$ 2 bilhões em patrimônio líquido e consolida-se entre os maiores fundos logísticos do país, com mais de 200 mil cotistas

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Distribuição de Rendimentos – Out/25 - 03/11/2025

No dia 03 de novembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de outubro de 2025, do período apurado entre 01/10/25 até 31/10/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Aptiv- 28/10/2025

No dia 28 de outubro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Aptiv.

10ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 27/10/2025

No dia 27 de outubro, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 10ª Emissão de Cotas.

Fato Relevante - Seropédica - 24/10/2025

No dia 24 de outubro, divulgamos o Fato Relevante referente a Seropédica.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Ambev GRU - 23/10/2025

No dia 23 de outubro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Ambev GRU.

Comunicado ao Mercado - BLMG11 - 21/10/2025

No dia 21 de outubro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao VTLT11.

Comunicado ao Mercado - VTLT11 - 08/10/2025

No dia 08 de outubro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao VTLT11.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de outubro de 2025, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que representa um **yield mensal de 0,99% (equivalente a 11,96% ao ano)**, considerando a cota de fechamento do último dia útil do mês (**R\$ 10,03**).

No mercado secundário, foram negociadas 17.277.313 cotas, com **volume médio diário de R\$ 7,49 milhões**, totalizando mais de R\$ 172,25 milhões no mês — **um crescimento de aproximadamente 70% em relação a setembro**, refletindo maior liquidez e participação dos investidores.

A base de investidores superou a marca de **200.000 cotistas**, com o ingresso de **12.008 novos investidores no mês**, o **maior crescimento já registrado na história do Fundo**, elevando a base total para **208.958 cotistas**.

No cenário internacional, Estados Unidos e China avançaram em um acordo estratégico para a redução de tarifas comerciais, em um movimento voltado à normalização das cadeias globais de suprimentos e à diminuição de tensões geopolíticas. Ainda, o **Federal Reserve (Fed) deu sequência ao ciclo de flexibilização monetária**, promovendo novo corte de 0,25 ponto percentual na taxa básica de juros, para o intervalo de 3,75% a 4,00%.

No cenário local, o debate econômico concentrou-se nas contas públicas, após a derrubada da MP 1.303, que previa elevação de tributos sobre apostas e aplicações financeiras. A não aprovação da medida deve implicar redução de arrecadação estimada em cerca de R\$ 20 bilhões para 2026, **reforçando preocupações com a trajetória fiscal**. O **Comitê de Política Monetária (Copom) manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano**, sinalizando postura cautelosa e contracionista para conter expectativas de inflação.

O **Ibovespa** encerrou o mês de outubro em **alta superior a 2%, aos 149 mil pontos**, atingindo um novo recorde histórico, impulsionado pelo otimismo com o cenário externo e pela retomada do fluxo de capital estrangeiro. Já o **IFIX, apesar do avanço modesto de 0,12% no mês**, manteve trajetória positiva e **acumula valorização superior a 15% no ano**.

Em relação ao GGRC11, além do encerramento da 10ª emissão de Cotas, destacamos os seguintes eventos do mês:

(i) **Conclusão da aquisição do imóvel locado à Renault** ([Clique aqui](#) para acessar): Em 21 de outubro, o **GGRC11 concluiu a aquisição do imóvel localizado em Quatro Barras/PR, atualmente locado à Renault**, por meio de operação com o FII Votorantim Logística (VTLT11). A transação totalizou R\$ 216,9 milhões, incluindo o caixa líquido do VTLT11, e foi integralmente realizada via compensação de créditos, no

âmbito da 10ª emissão de cotas do Fundo.

(ii) **PDD de Colovan:** Em decorrência do relatório de auditoria independente, **foi realizada a revisão do Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente aos aluguéis devidos pela Covolan**, relativos ao período anterior ao pedido de recuperação judicial. Após a análise dos depósitos judiciais já efetuados e considerando a ausência de qualquer desconto no plano de recuperação judicial aprovado, **o valor da provisão foi reduzido de R\$ 4,22 milhões para R\$ 2,49 milhões.**

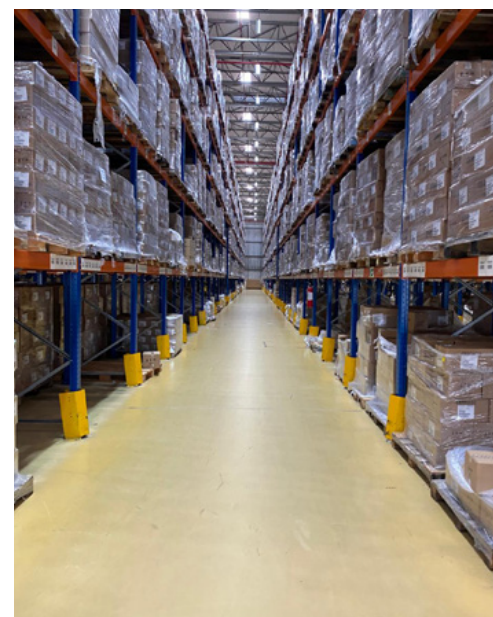
(iii) **Aquisição do imóvel em Seropédica/RJ** ([Clique aqui](#) para acessar): Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de outubro, o GGRC11 concluiu a aquisição da totalidade das ações da R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A., sociedade proprietária de um **condomínio logístico em Seropédica/RJ, com 39.752 m² de ABL e 710.026 m² de terreno**, sendo o galpão atualmente locado **às empresas Granado, EPL e Embelleze**, com um **aluguel mensal total aproximado de R\$ 520.000,00.**

A operação, no valor de R\$ 67,99 milhões, foi realizada por compensação de créditos no âmbito da 10ª emissão de cotas do Fundo. **Segundo laudos de avaliação independentes, o imóvel apresenta valor de mercado estimado em cerca de R\$ 100 milhões**, o que evidencia uma aquisição em condições atrativas e com ampla margem de segurança.

Ao analisar o ativo por partes, e considerando somente a área do terreno com projeto já aprovado (aproximadamente 350.000 m²), ou seja, atribuindo valor zero ao remanescente sem projeto, o **valor pago apenas pelo galpão seria de cerca de R\$ 50 milhões, o que corresponde a um cap rate superior a 12% ao ano.**

Além disso, os **aluguéis vigentes encontram-se abaixo da média de mercado** (R\$ 15/m² frente a aproximadamente R\$ 18/m²), o que representa **potencial de incremento de receita no médio prazo.**

Adicionalmente, foi **negociada uma renda mínima garantida (RMG)** com o vendedor, no valor de **R\$ 100 mil mensais pelo período de 12 meses**, destinada a **compensar parcialmente o terreno ainda não edificado.**



CD Seropédica

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

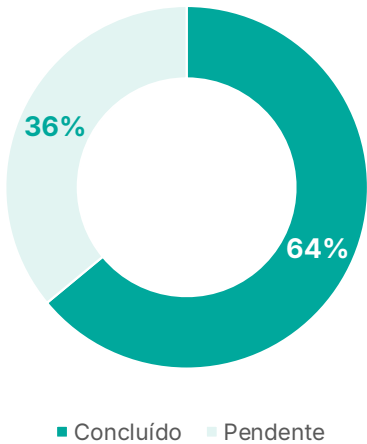
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



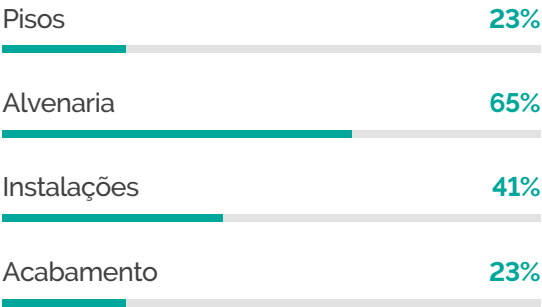
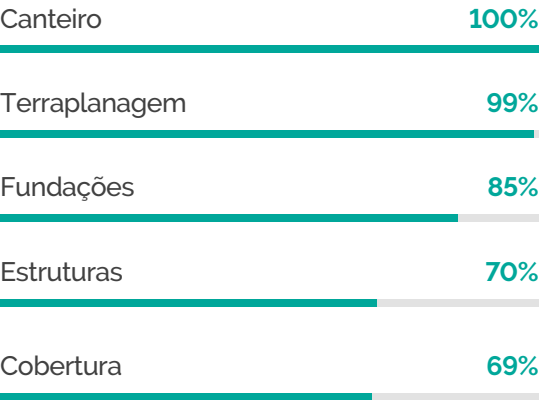
Vista frontal do Galpão



Vista aérea do Galpão



ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – O ativo de Seropédica tem potencial de expansão relevante. Há previsão de desenvolvimento dos novos módulos ou isso depende de demanda futura dos locatários?

R: O ativo foi adquirido com geração imediata de renda, aliada a um relevante potencial de expansão do condomínio logístico. A construção de novos módulos dependerá de alguns fatores, como a demanda dos atuais locatários ou de novos interessados, além das condições de mercado, como níveis de vacância e oferta na região. Dessa forma, o Fundo garante oportunidades de expansão com boa relação risco-retorno.

Pergunta 2 – A gestão considera realizar reciclagens de ativos maduros como forma de otimizar o portfólio e reforçar a rentabilidade de longo prazo?

R: A gestão monitora continuamente o desempenho e o potencial de valorização de cada ativo, avaliando reciclagens seletivas de portfólio como instrumento para otimizar o retorno ajustado ao risco. Eventuais desinvestimentos em ativos maduros podem ser realizados de forma pontual e estratégica, com o objetivo de realocar capital em oportunidades com maior potencial de retorno e alinhadas à visão de longo prazo do GGRC11.

Pergunta 3 – Como a gestão enxerga esse aumento na base de cotistas e quais iniciativas estão sendo implementadas para fortalecer a relação e a comunicação com os investidores?

R: Enxergamos como um importante reconhecimento do trabalho desenvolvido e um reforço da responsabilidade com a transparência e a comunicação contínua. Temos priorizado a proximidade com o investidor, por meio de relatórios mais completos e analíticos, presença ativa em eventos do setor, ampliação dos canais de comunicação e atendimento, com o objetivo de fortalecer o engajamento, a confiança e o relacionamento de longo prazo com o mercado.

Pergunta 4 – De que forma a 10ª emissão de cotas reforça a estrutura de capital do fundo e quais os próximos passos em relação à alocação desses recursos?

R: A 10ª emissão de cotas marcou um novo ciclo de expansão do GGRC11, ampliando de forma significativa sua capacidade de investimento. O foco da gestão neste momento está na integração operacional dos novos ativos e na consolidação dos resultados sobre a base ampliada, com o objetivo de entregar ganhos consistentes e sustentáveis aos cotistas. Importante destacar que nenhum dos ativos adquiridos possui alavancagem, o que fez com que a relação entre passivos e ativos caísse para cerca de 12%, reforçando a solidez financeira e a resiliência da estrutura de capital do Fundo.

Abaixo a Demonstração de Resultados efetivamente recebida pelo Fundo nos períodos.

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem. 2025		Set/25		Out/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	97.534.016,29	R\$	17.232.968,17	R\$ 20.132.622,61
Receita de Locação ¹	R\$	88.313.646,31	R\$	15.872.110,52	R\$ 15.955.178,86
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	1.203.286,92	R\$	115.051,04	R\$ 317.827,94
Receita Renda Variável ³	R\$	1.017.083,06	R\$	1.174.741,85	R\$ 1.725.960,38
Outras Receitas	R\$	7.000.000,00	R\$	71.064,76	R\$ 2.133.655,43
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	16.747.995,01	- R\$	3.932.939,45	- R\$ 3.987.612,98
Despesa Imobiliária	- R\$	-	- R\$	199.878,15	- R\$ 221.664,69
Despesa Financeira	- R\$	8.375.744,96	- R\$	1.997.736,61	- R\$ 2.013.771,69
Taxa Total Adm.	- R\$	6.621.193,50	- R\$	1.371.102,22	- R\$ 1.524.781,27
Impostos Renda Fixa	- R\$	269.509,81	- R\$	24.613,45	- R\$ 69.800,50
Outras Despesas	- R\$	1.481.546,74	- R\$	339.609,02	- R\$ 157.594,83
RESULTADO CAIXA	R\$	80.786.021,28	R\$	13.300.028,72	R\$ 16.145.009,63
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	6.510.350,70	R\$	1.945.537,88	R\$ 1.008.501,77
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	74.275.670,58⁽⁵⁾	R\$	15.245.566,60	R\$ 17.153.511,40
NÚMERO DE COTAS				152.455.666	171.535.114
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,600	R\$	0,100	R\$ 0,100

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FILs. ⁴Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros. ⁵Sem considerar os valores pagos, referentes ao direito de preferência e à 1ª e 2ª janelas de liquidação da 9ª emissão GGRC11.

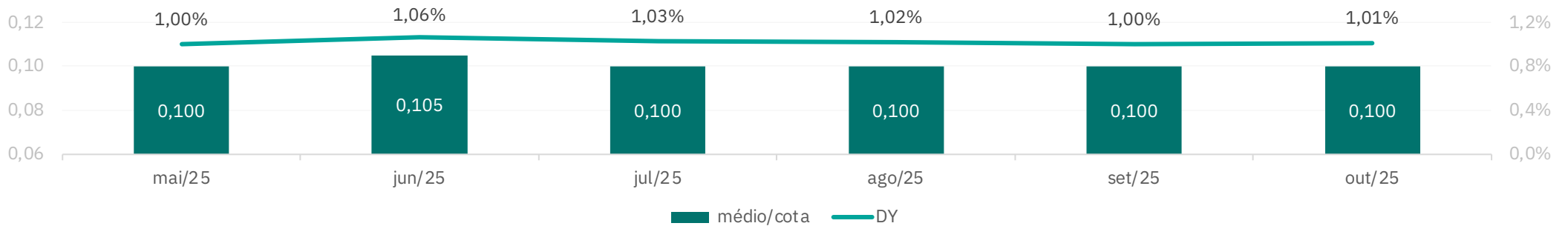
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

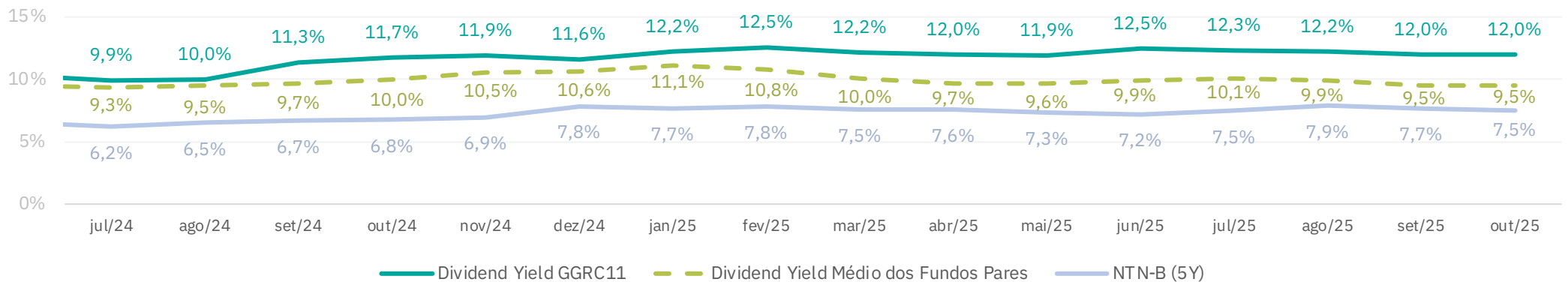
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de outubro/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de novembro/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 245 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 446 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

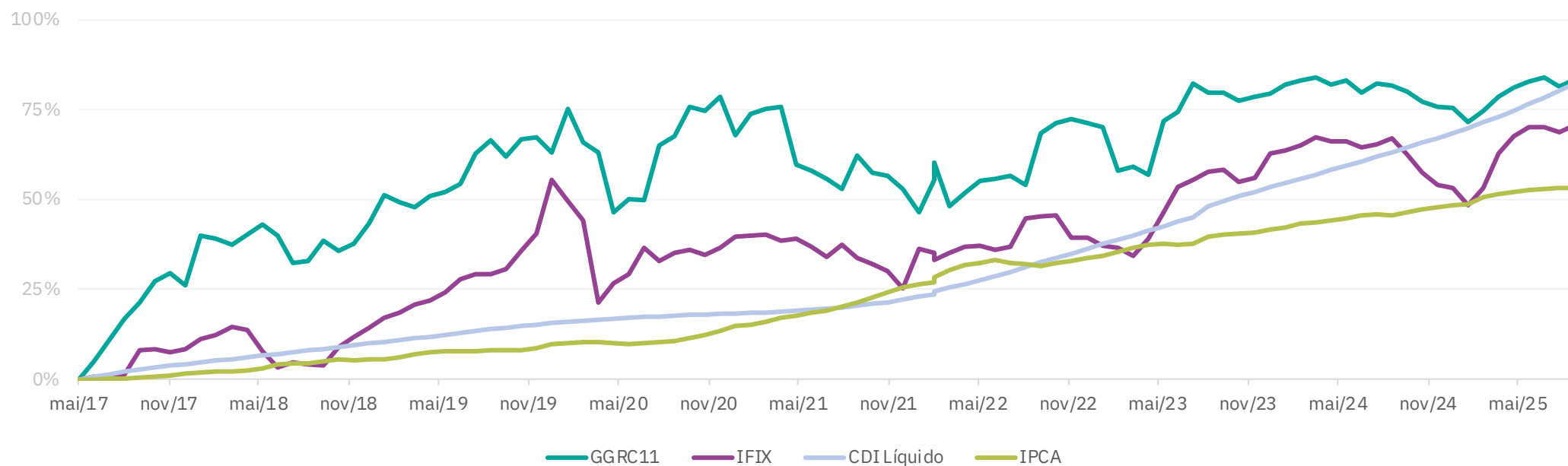


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

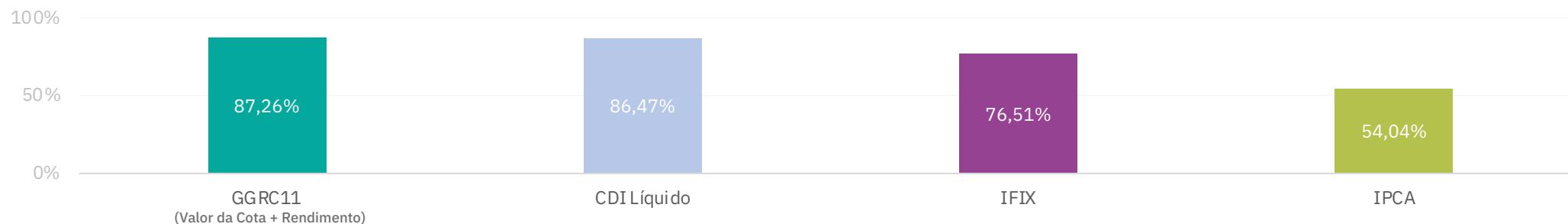
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 87,26%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 76,51%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 100,91% do CDI líquido e 161,47% do IPCA no período.

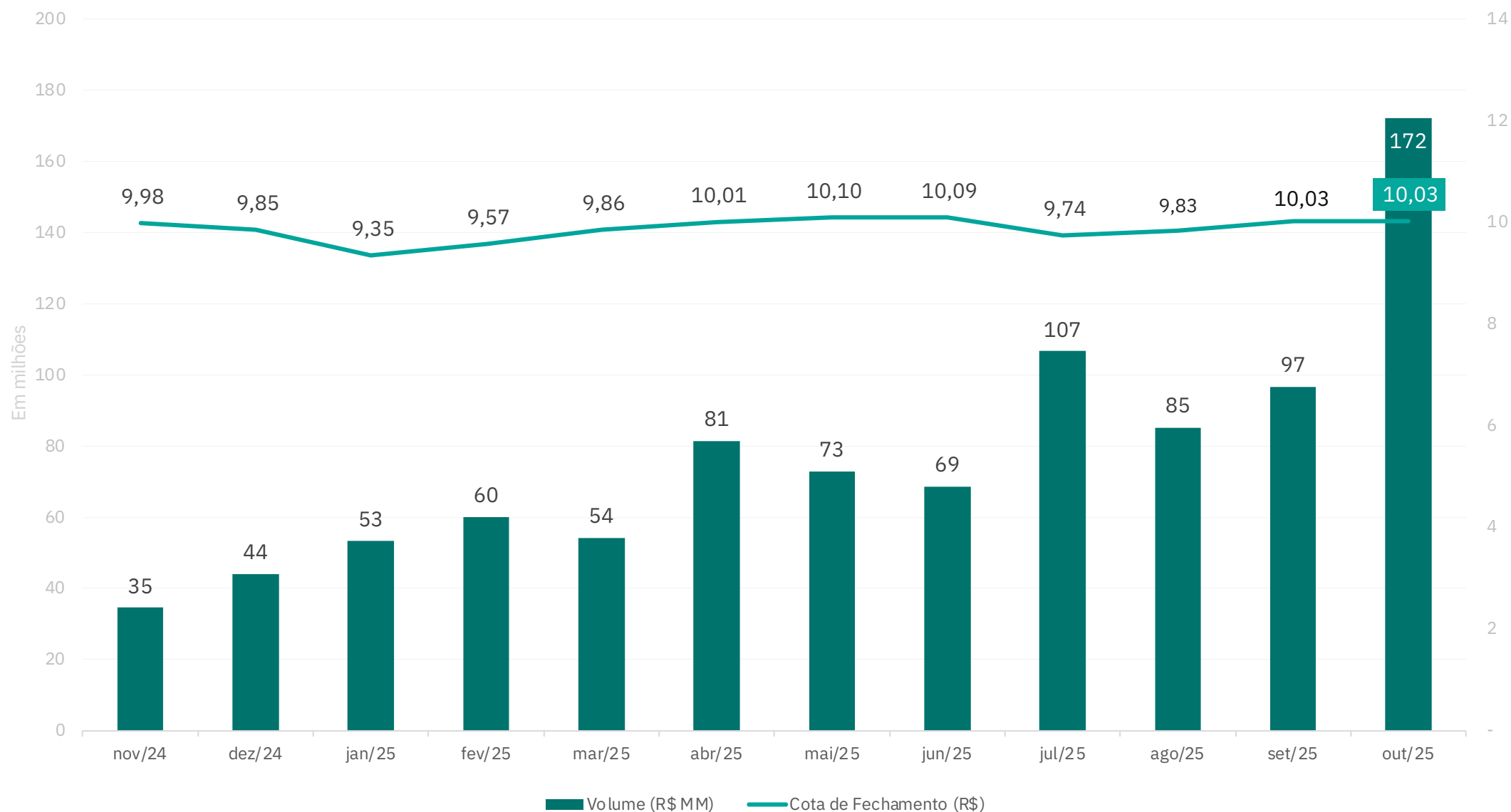


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

BALANÇO DO FUNDO

Ativo

Ativos Imobiliários

Imóveis
R\$ 2,057 bi

FIs Estratégicos
R\$ 421,010 MM

Outras aplicações
R\$ 205,542 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber
R\$ 53,045 MM

Passivo

CRIs
R\$ 276,914 MM

Obrigações
R\$ 56,516 MM

PL
R\$ 2,4 bi

Identificador CRI Rizobacter		22F1223555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,0% a.a.	R\$	34.157.718,01

Identificador CRI Americanas		22B0945873
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	54.099.223,76

Identificador CRI Mogno I		21I0221466
Taxa	Saldo	
IPCA +6,5% a.a.	R\$	92.538.980,83

Identificador CRI Mogno II Série 1		22E0120555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,5% a.a.	R\$	19.397.074,34

Identificador CRI Mogno II Série 2		22E0120569
Taxa	Saldo	
IPCA +9,5% a.a.	R\$	3.960.222,71

Identificador CRI Corp GGRC11		25E2915218
Taxa	Saldo	
IPCA +9,0% a.a.	R\$	23.297.489,65

Identificador CRI Triple A		25D3788063
Taxa	Saldo	
100% do CDI	R\$	49.463.556,90



Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.



Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira

Obrigações

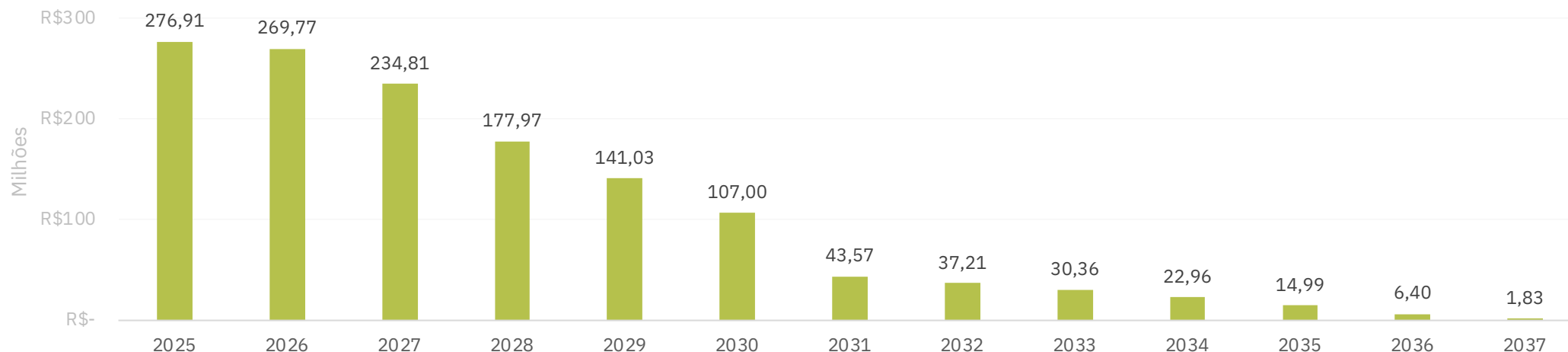
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$	17.153.511,40
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	1.800.000,00
PDD Covolán	R\$	2.492.183,46
ITBIs	R\$	8.852.504,00
Retenções	R\$	1.974.751,73
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$	24.200.003,15

Balanço referente a Data-Base do dia 31/10/2025.

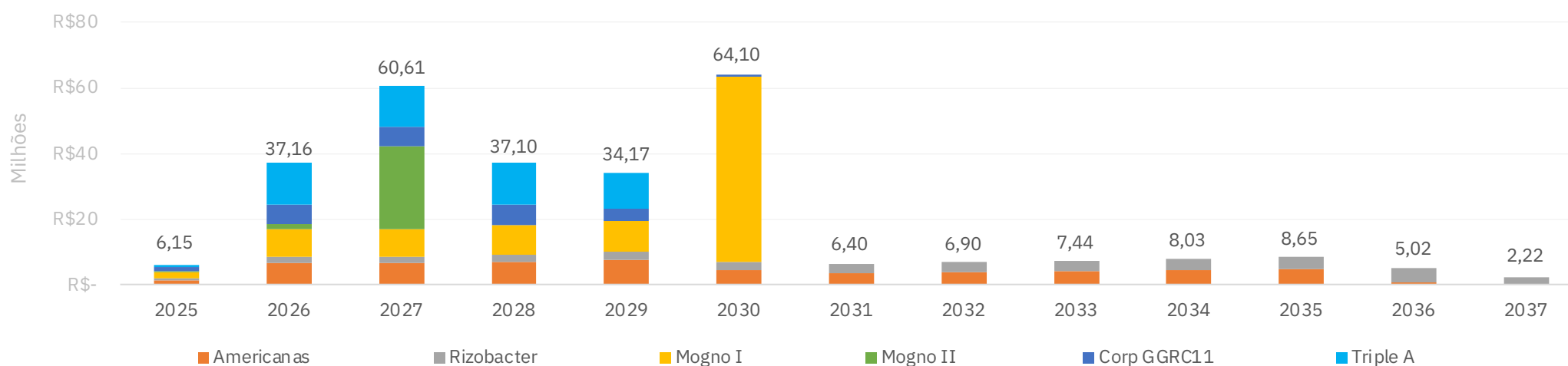
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CRIs

SALDO DEVEDOR



FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

POR ATIVO - OUTUBRO DE 2025

Ambev 14,43%	Americanas 13,47%	Aethra 6,32%	Triple A 5,71%	Benteler 4,67%	Rizobacter 3,23%	Copobrás 3,03%	Hering 2,85%	Santa Cruz 2,26%	Martin Brower 2,25%	Magna 2,12%
						Todimo 2,91%	New Space 2,57%	Cepalگو 1,88%	Air Liquide 1,30%	Maxima 1,15%
		Covolan 5,86%	VW 4,76%	Ceratti 3,70%	Moinho 3,15%	Camargo 2,91%	Aptiv 2,47%	Supermark et 1,52%	P&P 1,05 %	Arclad 0,98%

POR ATIVO - PROJETADO ANUAL¹

Renault 11,91%	Ambev 11,45%	Americanas 10,69%	Triple A 8,36%	Aethra 5,02%	VW 3,78%	Ceratti 2,94%	Copobrás 2,41%	Hering 2,27%	Aptiv 1,96%	Santa Cruz 1,79%	Martin Brower 1,79%	
				Covolan 4,65%		Benteler 3,71%	Rizobacter 2,56%	Todimo 2,31%	Green House 2,10%			Magna 1,68%
					Moinho 2,50%		Camargo 2,31%	New Space 2,04%	Cepalgo 1,49%	Air Liquide 1,03%	Supermark et 1,21%	
				Pradbra 0,30%		TCE BPO 0,29%					Mauzer 0,32%	

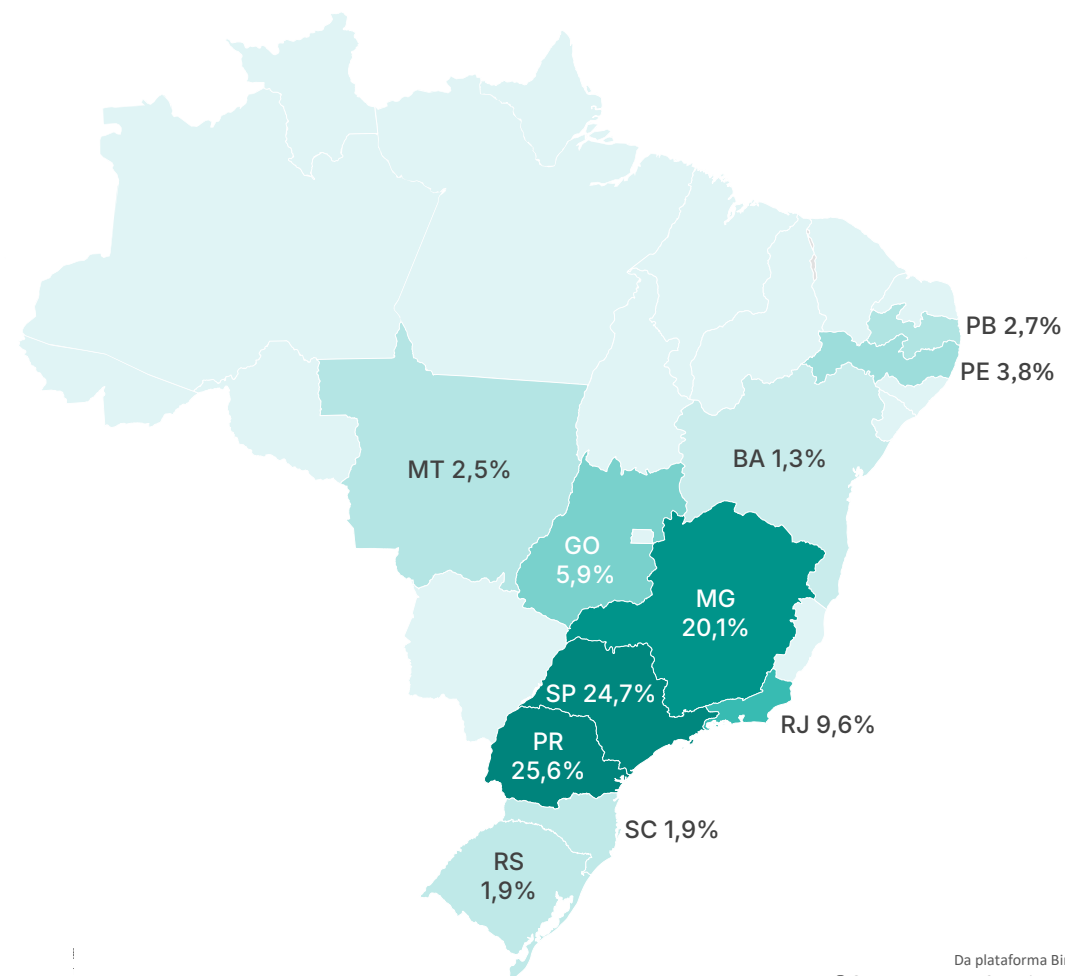
¹Projeção anual considerando a 10ª Emissão de Cotas.

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

POR REGIÃO



POR ESTADO

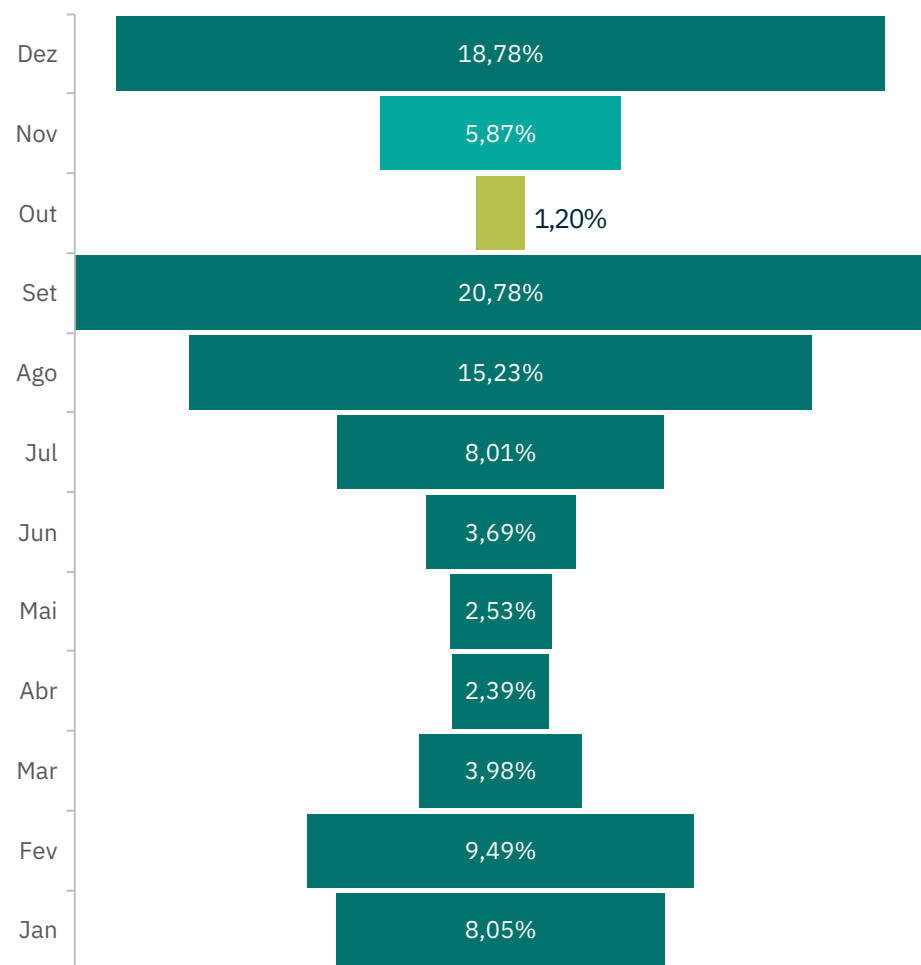


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

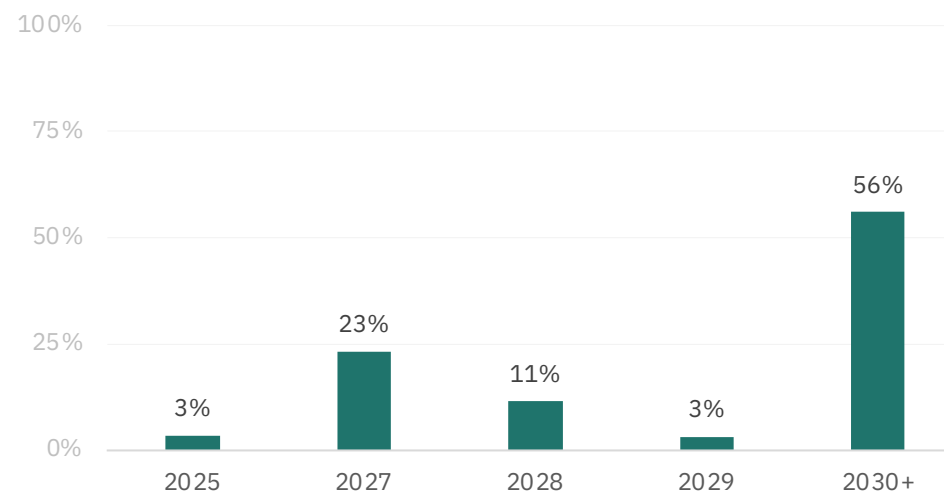
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

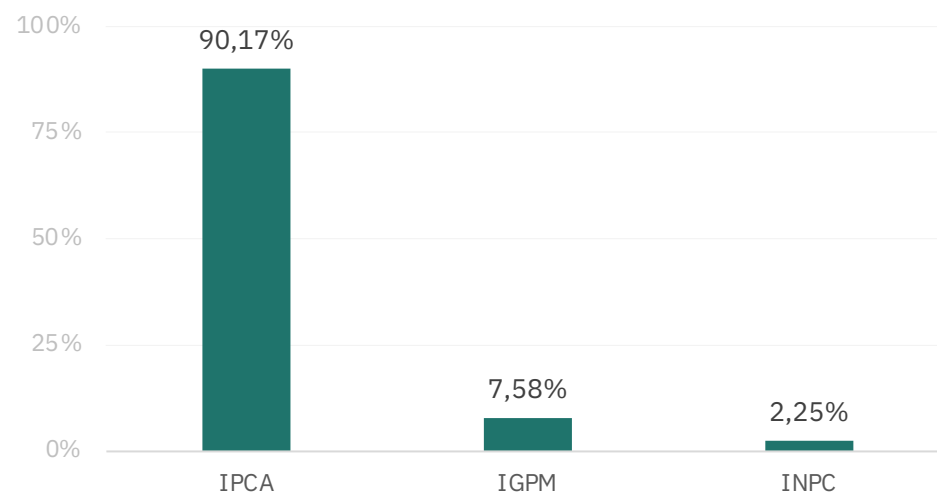
■ Reajuste do mês vigente ■ Reajuste do próximo mês ■ Demais reajustes



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



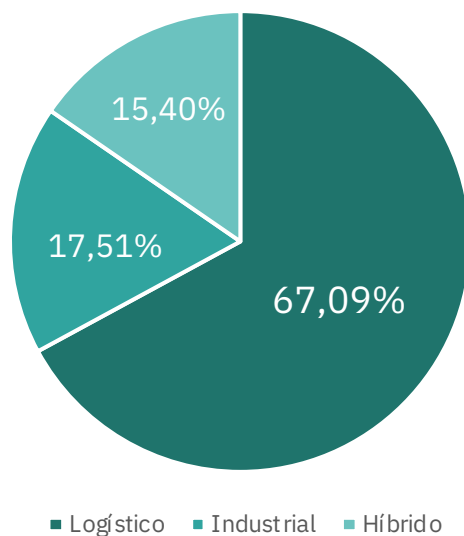
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



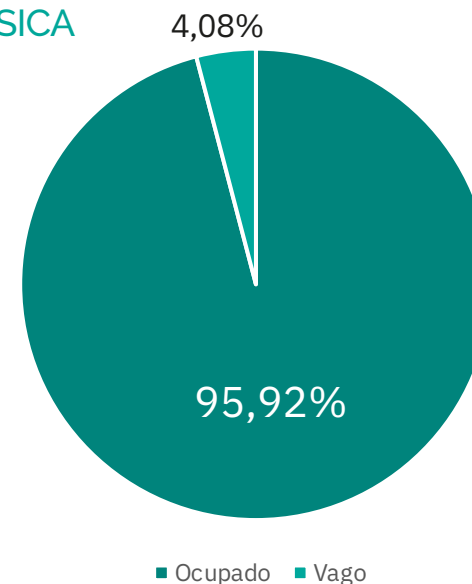
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

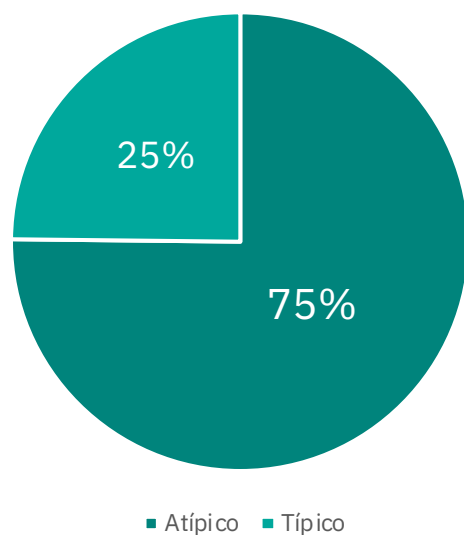
TIPOLOGIA



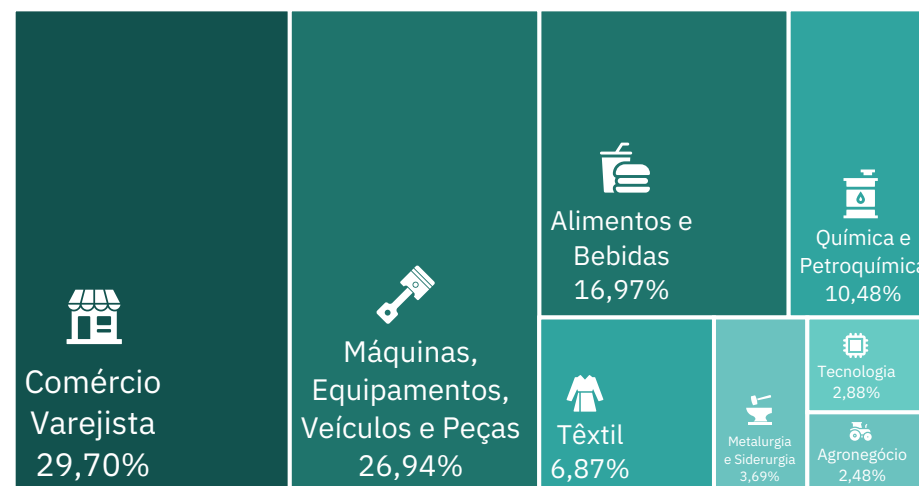
VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

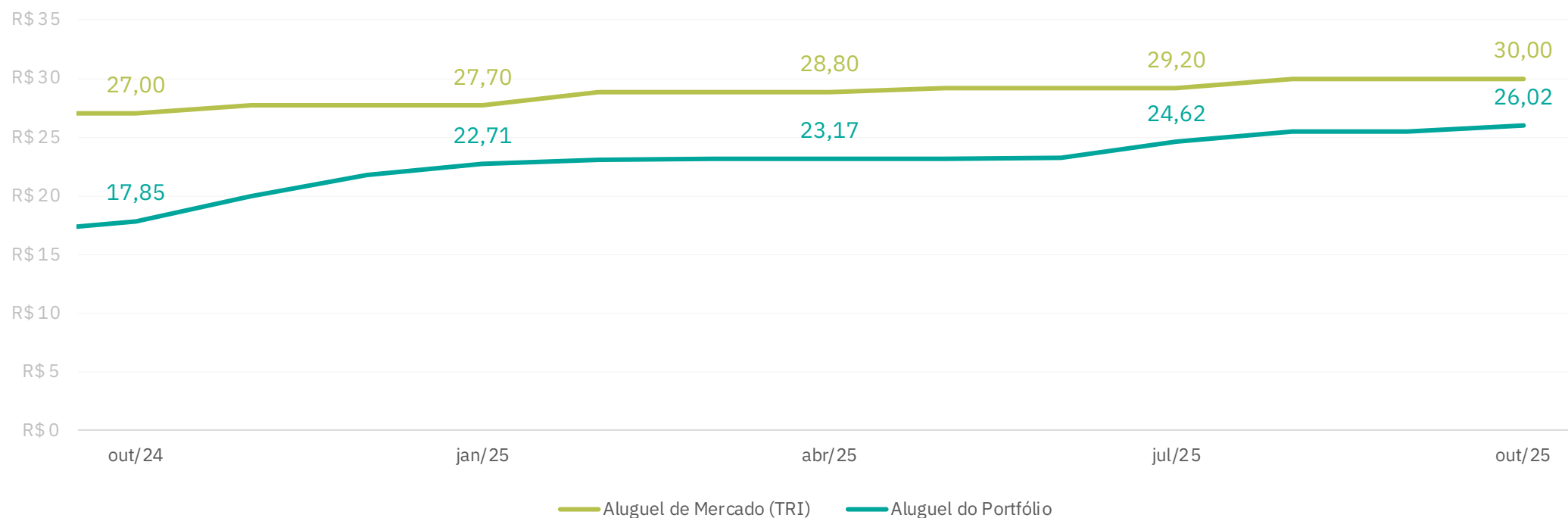


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

Abaixo os indicadores de mercado sobre a média nacional dos preços ofertados para locação e vacâncias em comparação ao Fundo.

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 13,27% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

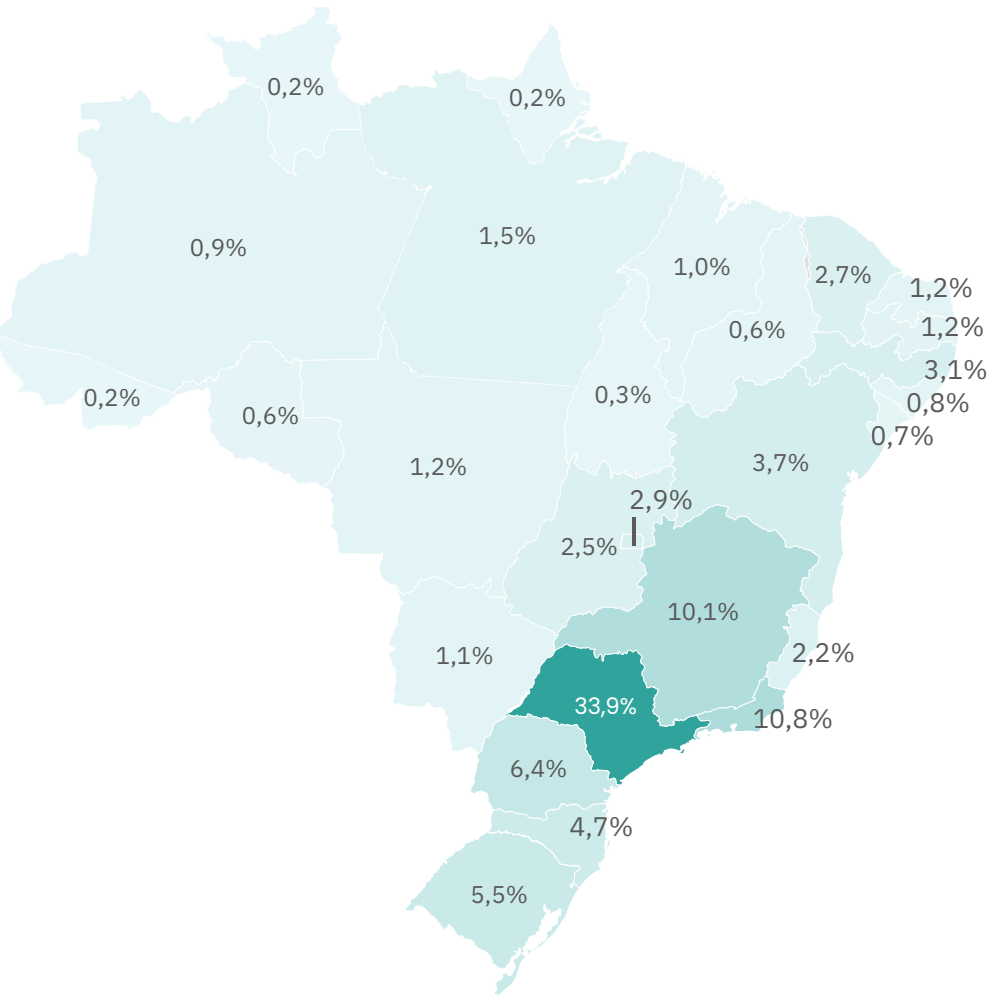
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



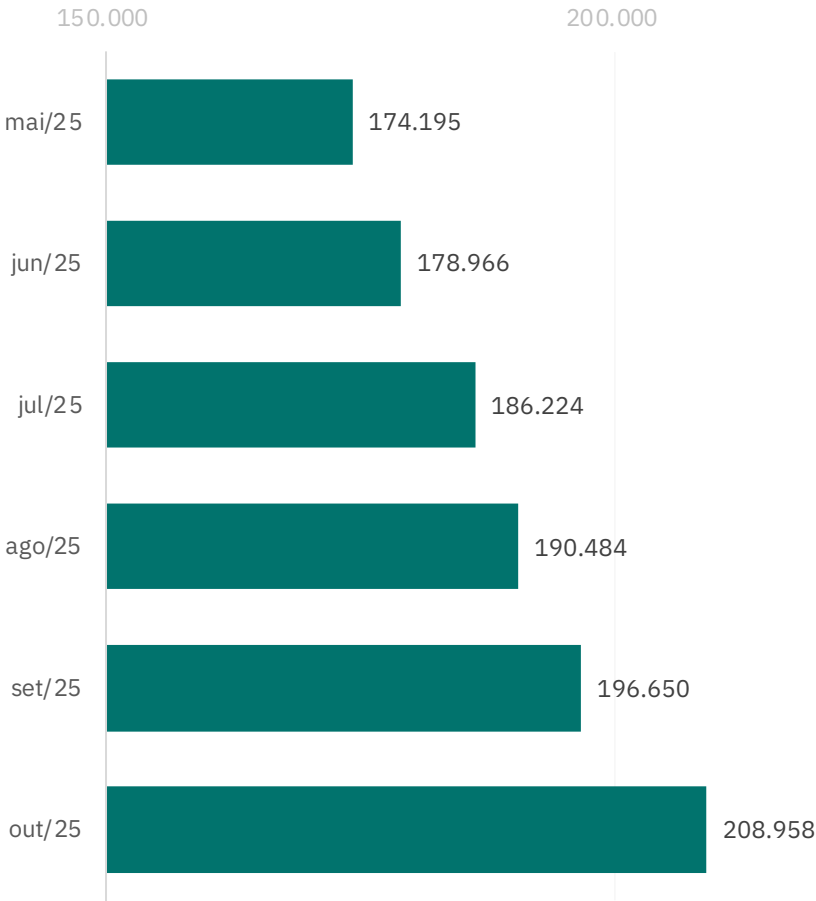
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no segundo trimestre de 2025.

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

COTISTAS
POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



6,25% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	AMBEV/GRU 	AMBEV/ITAJAÍ 	AMBEV/PELOTAS 	AMBEV/SANTA LUZIA 	AMERICANAS 
	 Guarulhos/SP	 Itajaí/SC	 Pelotas/RS	 Santa Luzia/MG	 Uberlândia/MG
ABL	13.484 m²	9.433 m²	9.913 m²	16.120 m²	89.188 m²
Vencimento	Jul/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2027
Capacidade do piso	5 ton/m²	8 ton/m²	8 ton/m²	8 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	11,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	SANTACRUZ	HERING	CD CAMPINAS	TODIMO	VW MAN
					
	 Anápolis/GO	 Anápolis/GO	 Campinas/SP	 Cuiabá/MT	 Resende/RJ
ABL	39.482 m ²	31.853 m ²	28.657 m ²	23.857 m ²	23.867 m ²
Vencimento	Nov/2035	Jan/2035	Mai/2025	Dez/2027	Jan/2028
Capacidade do piso	6 ton/m ²	5 ton/m ²	4 ton/m ²	6 ton/m ²	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	9,0 m	10,0 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

				TRIPLE A*	
	MILLS	SUPERMARKET	MARTIN BROWER	VIA VAREJO	DAFITI
					
	 Camaçari/BA	 Rio de Janeiro/RJ	 Curitiba/PR	 Rio de Janeiro/RJ	 Extrema/MG
ABL	4.415 m ²	17.244 m ²	6.592 m ²	145.578,00 m ²	76.878,00 m ²
Vencimento	Jun/2030	Out/2028	2028	-	-
Capacidade do piso	-	-	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	-	12,0 m	12,5 m	12,0 m

*Ativos indiretos do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD COTIA	CD EXTREMA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM	GREEN HOUSE
					
	 Cotia/SP	 Extrema/MG	 Queimados/RJ	 Contagem/MG	 Indaiatuba/SP
ABL	4.687 m ²	11.616 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²	20.108 m ²
Vencimento	2032	2028	-	2028	2026
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ² *
Pé direito	8,0 m	10,3 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*

*A depender do módulo.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

 GALPÕES LOGÍSTICOS

	RENAULT	CD SEROPÉDICA	TERRENO CABREÚVA
			
	 Quatro Barras/PR	 Seropédica/RJ	 Cabreúva/SP
ABL	66.779 m²	39.752 m²	-
Vencimento	2027	-	-
Capacidade do piso	6 ton/m²	6 ton/m²	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS	COVOLAN
					
	 Igarassu/PE	 Tietê/SP	 Aparecida de Goiânia/GO	 João Pessoa/PB	 Santa Bárbara D'Oeste/SP
ABL	15.163 m ²	14.428 m ²	10.998 m ²	22.360 m ²	38.132 m ²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2032	Fev/2028	Abr/2028	Abr/2034
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	14,0 m	8,0 m	11,0 m	9,0 m	10,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

	APTIV	RIZOBACTER	EAGLEBURGMANN	MAGNA	CERATTI
					
	 Espírito Santo do Pinhal/SP	 Londrina/PR	 Valinhos/SP	 Vinhedo/SP	 Vinhedo/SP
ABL	19.192 m ²	11.118 m ²	3.489 m ²	3.489 m ²	13.851 m ²
Vencimento	Mar/2029	Mai/2043	Ago/2037	Mai/2030	Dez/2032
Capacidade do piso	6 ton/m ²	6 ton/m ²	4 ton/m ²	-	-
Pé direito	12 m	12,0 m	9,0 (8,5 a 10) m	8,0 m	8,0 m

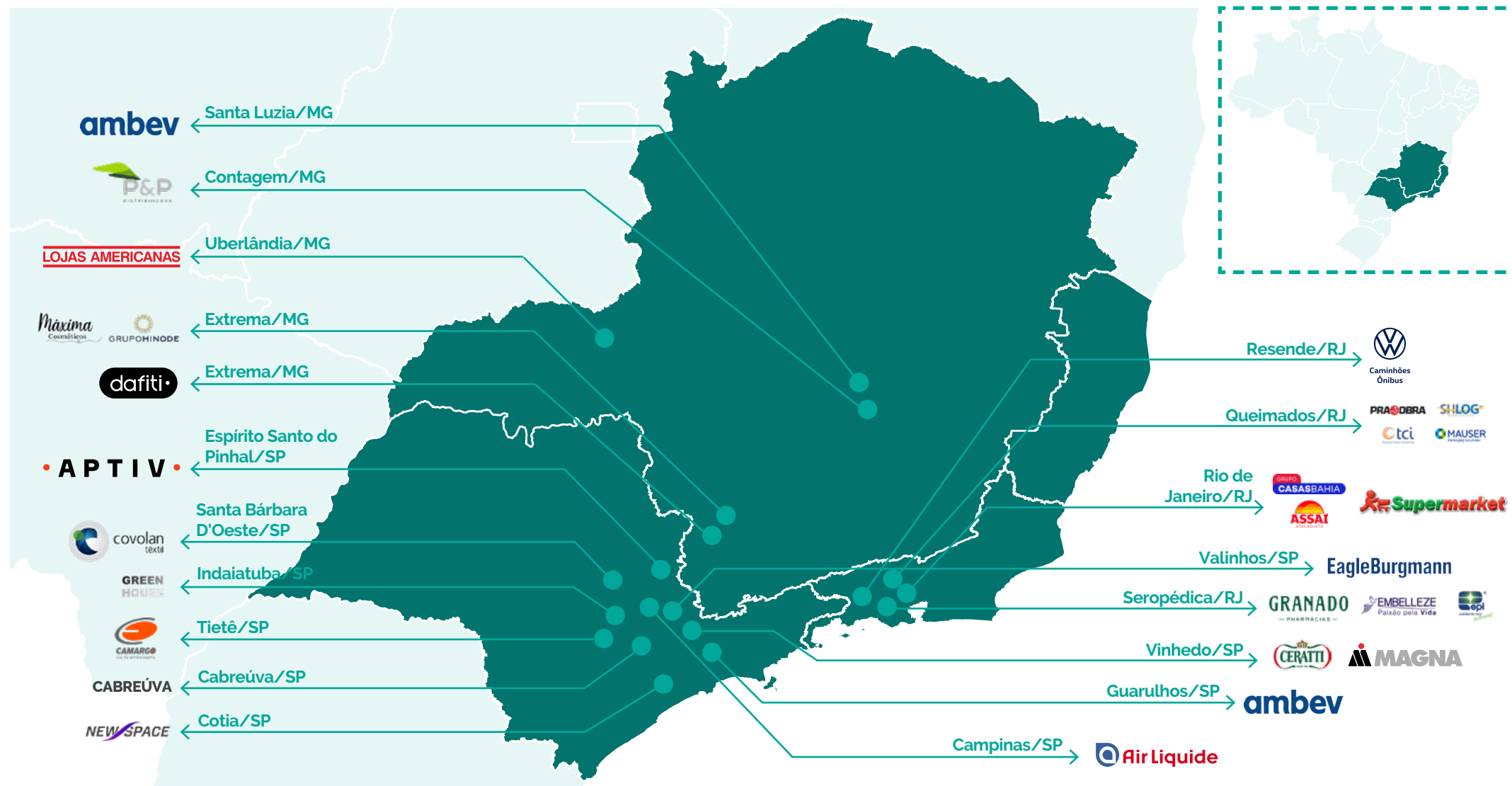
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

	AIR LIQUIDE	AETHRA	MOINHO IGUAÇU/SMI	MOINHO IGUAÇU/CASCADEL
				
	 Campinas/SP	 São José dos Pinhais/PR	 São Miguel do Iguaçu/PR	 Cascavel/PR
ABL	1.999 m ²	22.120 m ²	8.602 m ²	6.500 m ²
Vencimento	Dez/2027	Nov/2030	Jun/2027	Jun/2027
Capacidade do piso	-	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	3,5 m	7,5 (7 a 8) m	12,0 m	8,0 m

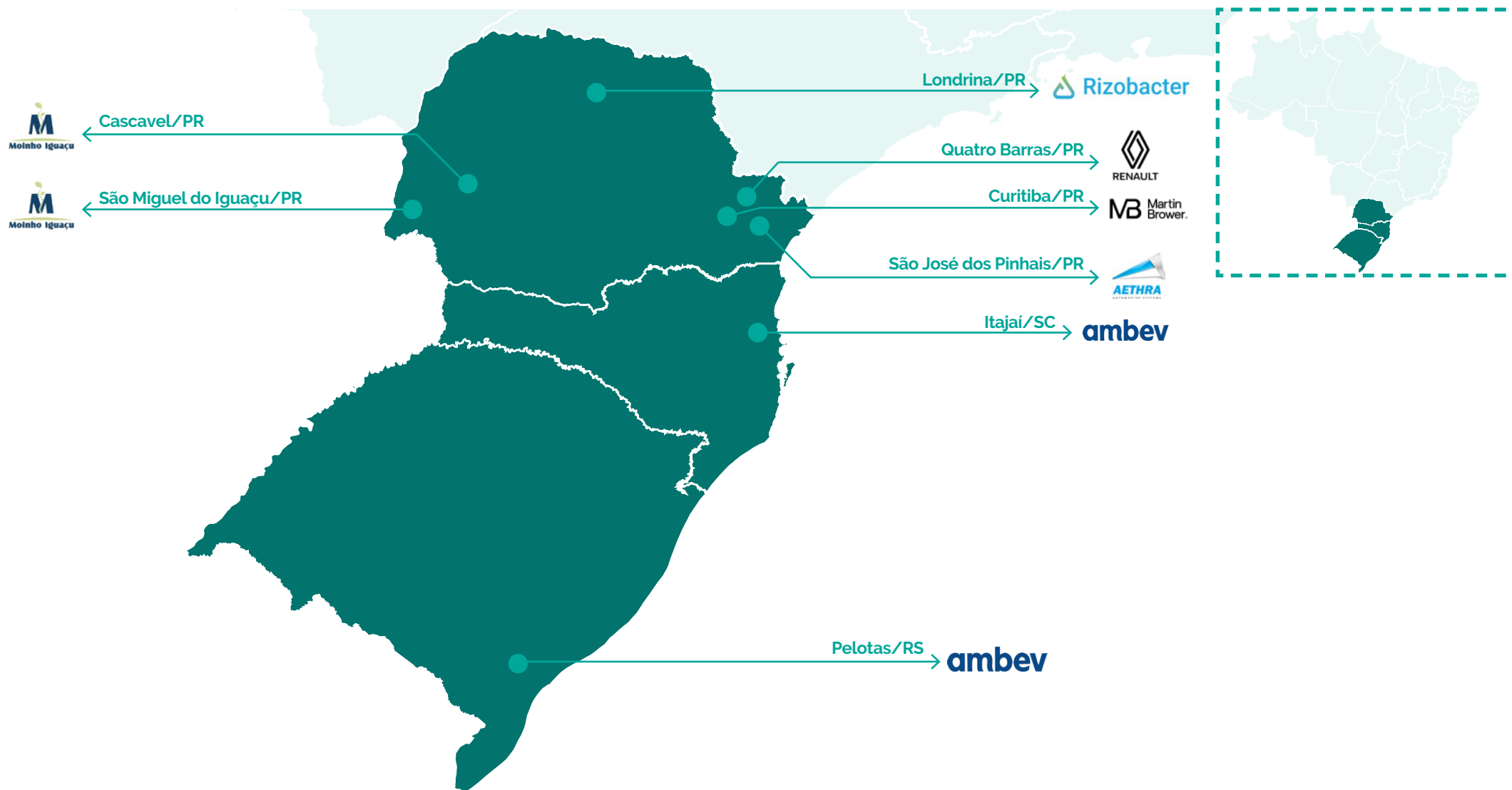
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



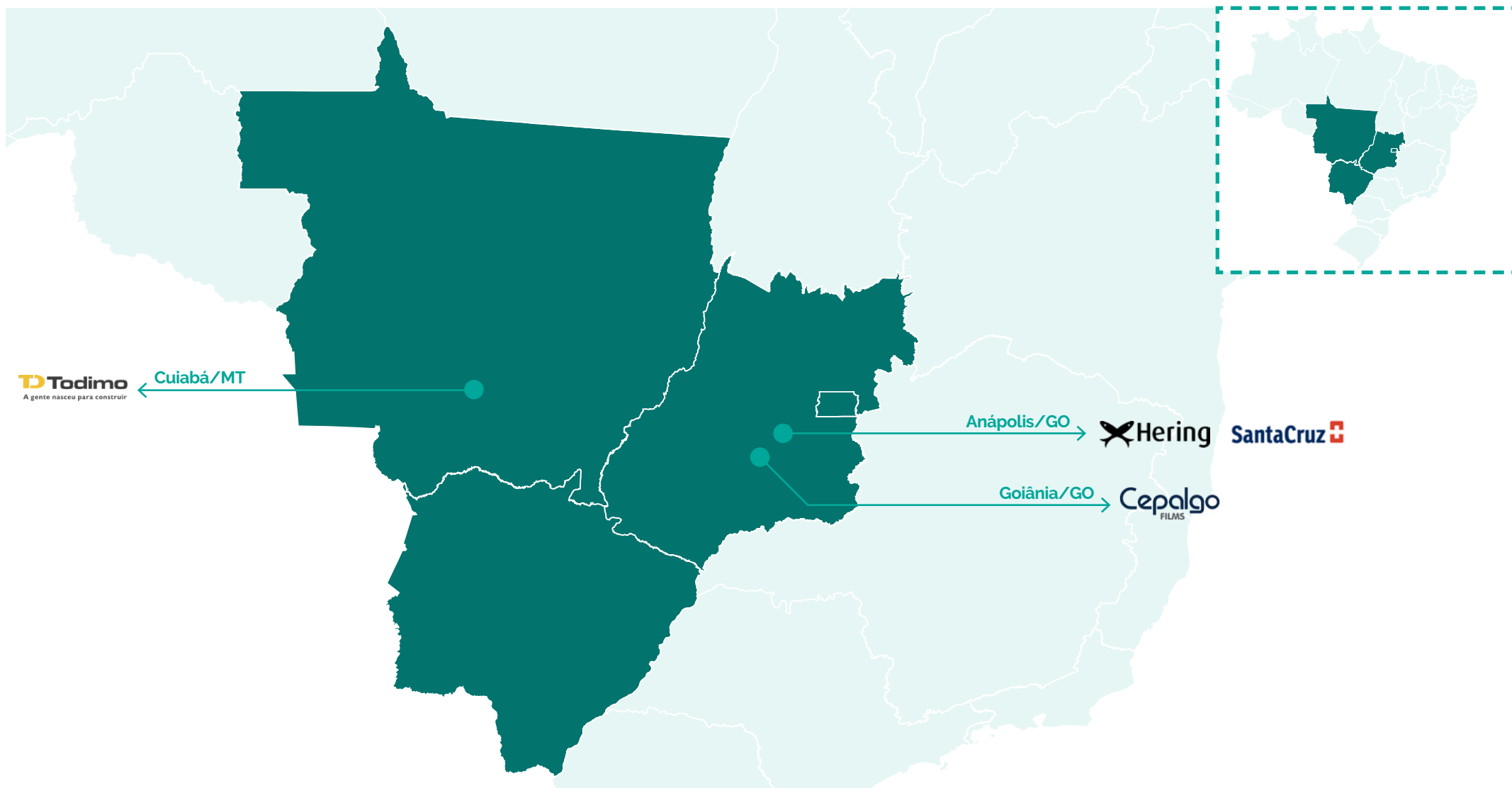
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



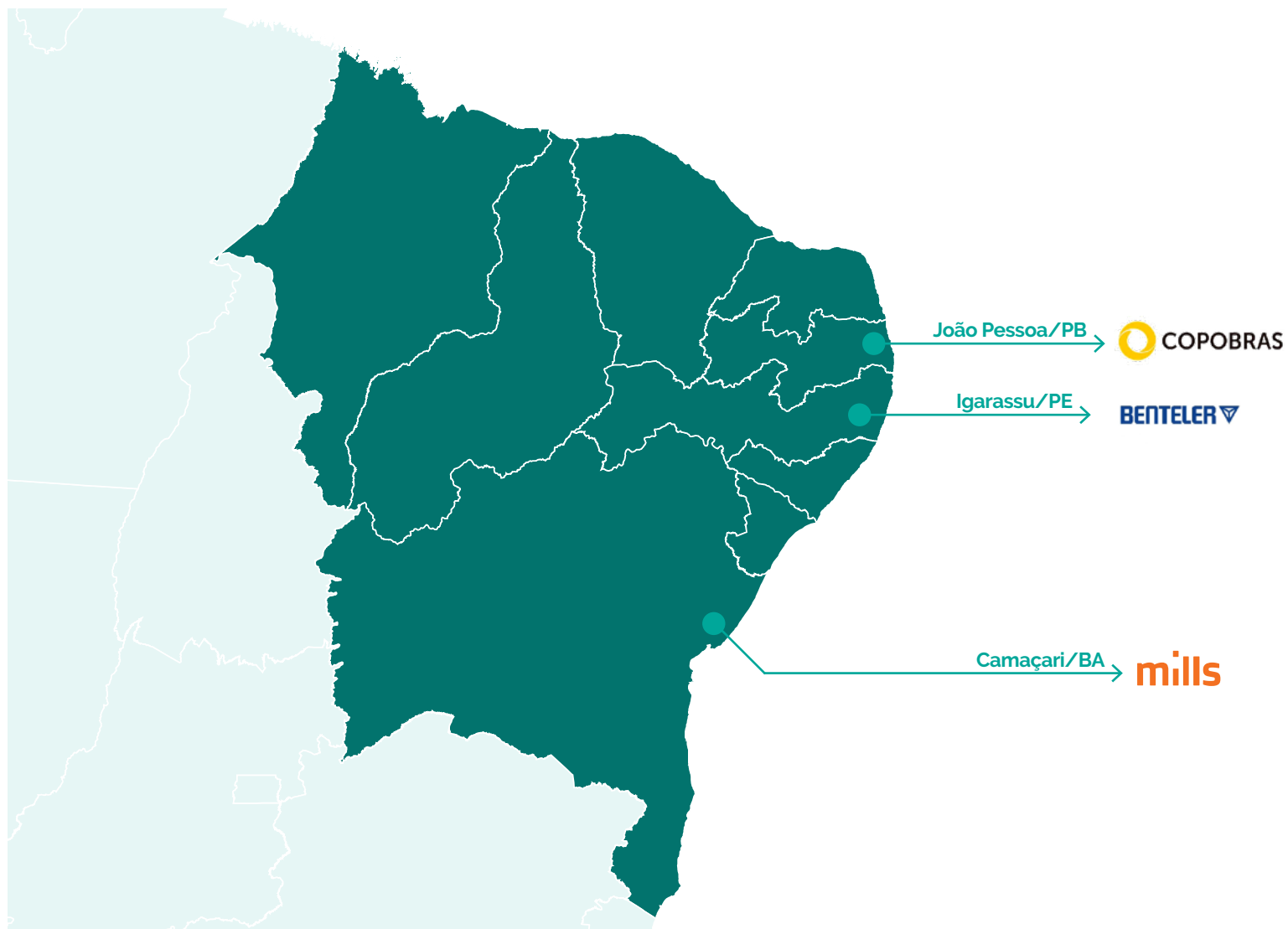
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



GLOSSÁRIO

ABL: A Área Bruta Locável (ABL) é a medida do espaço interno total disponível para locação.

AGO: Reunião anual realizada para tratar de assuntos regulares e obrigatórios. Tem como objetivo central a deliberação referente as matérias que serão votadas.

Built to suit: Desenvolvimento e construção de empreendimentos sob medida para atender às necessidades exclusivas dos clientes, estabelecendo contratos de locação de longo prazo.

CDI: é uma taxa de juros que serve como referência para o mercado financeiro no Brasil.

Cota patrimonial: Representa o valor financeiro de uma cota dentro do PL do Fundo, calculada como o valor patrimonial (ativo – passivo) dividido pela quantidade de cotas em circulação do Fundo.

Cota a mercado: Valor da cota no mercado secundário, B3.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários. É um título de renda fixa lastreado em créditos provenientes de financiamentos imobiliários.

Demonstrações financeiras: Relatórios contábeis que resumem a saúde financeira e o desempenho do Fundo em um período específico.

Dividend Yield: Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo. É calculado dividindo o rendimento anualizado pela cota pelo valor de mercado da cota.

Emissão: Criação e venda de novas cotas do fundo. Isso permite que o fundo capte mais dinheiro para financiar seus investimentos.

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

IFIX: Índice indicador de desempenho médio de fundos imobiliários, cuja composição é calculada e divulgada pela B3 a cada quadrimestre.

INPC: O Índice Nacional de Preços ao Consumidor é indicador que mede a variação de preços de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, mede a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços. Utilizado pelo governo federal como índice oficial de inflação.

ITBI: Tributo que deve ser pago quando ocorre a transmissão de propriedade de um bem imóvel, seja por compra, doação, herança ou outra forma de transferência.

Locação atípica: Contrato de locação estruturado sem margem para renegociação dos valores de aluguel durante sua vigência, sendo o reajuste determinado exclusivamente por um índice de correção monetária previamente acordado. A rescisão do contrato só é possível ao término do prazo originalmente estipulado ou mediante o pagamento de uma multa rescisória, que geralmente corresponde ao saldo remanescente do aluguel.

Patrimônio Líquido: O cálculo envolve a soma do valor do ativo total, subtraindo o passivo total. Ele representa o montante total de recursos investidos no fundo e pode ser calculado multiplicando o valor de uma cota pela quantidade total de cotas em circulação.

Receita de locação: Receita de Locação do empreendimento dividido pela ABL.

Retrofit: Processo de atualização, modernização ou renovação dos empreendimentos, adaptando-os para os inquilinos, com o objetivo de obter um aluguel mais elevado devido à valorização do imóvel.

Sale and leaseback: Transação financeira e imobiliária na qual a empresa vende o ativo para o fundo e, simultaneamente, aluga o mesmo ativo de volta por meio de um contrato de locação de longo prazo.

Spread: Diferença entre dois preços ou taxas, geralmente usado para medir custos ou lucros em transações financeiras.

Tranche: Usado para descrever um título que pode ser dividido partes menores, resultando em um contrato com divisões.

Volume mensal: Negociações do Fundo realizadas no mercado secundário durante o mês.

WAULT: A Média Ponderada dos Aluguéis Vigentes, ou *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (WAULT), é calculada como a média ponderada dos períodos remanescentes nos contratos de aluguel em relação à receita atual de aluguel do imóvel.

PROJETOS SOCIAIS

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor.

Essas são as causas que apoiamos:



Lar Casa Bela

O Lar Casa Bela é uma OSC - Organização da Sociedade Civil – que oferece acolhimento institucional temporário e provisório para bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar, quando não estão recebendo os cuidados necessários para o seu pleno desenvolvimento.

Site do projeto:
larcasabela.org.br



Marmita do Bem Londrina

O projeto Marmita do Bem Londrina busca dar amparo e ajudar aos mais necessitados através da entrega de marmitas para quem passa fome e ajudando os pequenos restaurantes a enfrentarem esse momento em que passamos.

Site do projeto:
marmitadobemlondrina.com.br



Litro de Luz Brasil

O Litro de Luz utiliza materiais simples para tornar a iluminação solar acessível para a população de baixa renda, levando luz para a vida daqueles que ainda não têm acesso adequado à energia elétrica.

Site do projeto:
www.litrodeluz.com



Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental, localizada em São Paulo/SP, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer - ou outras enfermidades - e seus acompanhantes oriundos de diversos estados brasileiros.

Site do projeto:
casamariahelenapaulina.org.br



Viver

A Organização Viver é uma instituição que atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer. Ela foi fundada em 2001, por quatro voluntários que realizavam atividades recreativas no HCL, e identificaram que as necessidades dessas crianças iam muito além da recreação.

Site do projeto:
ongviver.org.br

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

A Zagros Capital desenvolveu um formulário de satisfação com o objetivo de aprimorar continuamente a qualidade dos nossos produtos de investimento. A pesquisa é anônima, garantindo total transparência e liberdade para que você compartilhe suas sugestões, percepções e opiniões. Acesse pelo link abaixo e contribua com a sua avaliação.



 **Preencher Formulário**

NEWSLETTER

Cadastre-se em nossa lista de e-mails para receber as novidades do fundo em primeira mão.

1º Passo

Acesse o site pelo link ggrc11.com.br/newsletter ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



Aponte a camera do seu celular para o QR Code ao lado para se inscrever.



2º Passo

Você receberá um e-mail do nosso sistema para confirmação do cadastro em nossa *newsletter*, caso não tenha recebido dentro de 10 minutos, verifique em sua caixa de *spam*.



3º Passo

Após clicar no link para confirmar o seu cadastro, uma mensagem aparecerá dizendo que o seu cadastro foi realizado com sucesso, agora você vai receber os relatórios e comunicados em primeira mão no seu e-mail.





LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES,
LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010

Redes Sociais:



zagroscapital



Zagros Capital



Zagros Capital



(11) 4369-6100

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.