

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias	9
Comentários Iniciais	10
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



36

ativos imobiliários¹



+711 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 COTAS

214.249.664

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,22

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.403.988.581,33

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,90

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.121.071.673,60

NÚMERO DE COTISTAS

257.323

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 194,20 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

DIVIDENDO DEZ/25

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

10

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



 Canal Zagros Capital

Comentários do Gestor - GGRC11 - Novembro/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade Financeira com Fiis

Chegou a Hora de Investir no GGRC11? Oportunidade de Comprar Barato?

Vídeo análise sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Stella Mourão Fiis

#GGRC11 - 2026 PROMETE!

Vídeo análise sobre a 10ª Emissão do Fundo.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Liberdade é Logo Ali - Eric Leonardo

#GGRC11 - ADEUS COVOLAN

Video análise sobre o Fato Relevante do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Pequeno investidor

GGRC11 vale a pena em 2026? Dividendos, riscos e perspectivas/ GGRC11 OU GARE11?

Video análise sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - SERA QUE VEM NOVAS VENDAS POR AI?

Video análise sobre o portfólio do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



InfoMoney

FI GGRC11 vende imóveis da Covolan por R\$ 94,9 milhões; veja detalhes

Operação envolve pagamento parcelado até 2026 e deve acrescentar R\$ 21 milhões ao resultado do GGRC11

[Ler Notícia](#)



(SUNO)

GGRC11 vende complexo logístico em SP a outro FI por R\$ 77 milhões

O fundo imobiliário GGRC11 concluiu a venda de um complexo logístico no Jardim Campineiro, em Campinas (SP), nas proximidades da Rodovia Dom Pedro I e da Unicamp.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

Fundo imobiliário avança em liquidação após venda de único imóvel ao GGRC11

O fundo imobiliário Votorantim Logística (VTLT11) anunciou os próximos passos de sua liquidação, que deve ocorrer até o dia 29 de dezembro.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Distribuição de Rendimentos – Dez/25 - 02/01/2026

No dia 02 de janeiro de 2026, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de dezembro de 2025, do período apurado entre 01/12/25 até 30/12/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Fato Relevante - Desinvestimento CD Campinas - 30/12/2025

No dia 30 de dezembro, divulgamos o Fato Relevante referente ao Desinvestimento CD Campinas.

AGO - Edital de Convocação - 22/12/2025

No dia 22 de dezembro, divulgamos o Edital de Convocação referente a Assembleia Geral Ordinária.

Fato Relevante - Air Liquide - 17/12/2025

No dia 17 de dezembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Air Liquide.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Ceratti - 09/12/2025

No dia 12 de dezembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Ceratti.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Ambev Itajaí - 09/12/2025

No dia 09 de dezembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Ambev Itajaí.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de dezembro de 2025, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 1,01%, equivalente a 12,12% ao ano**, considerando a cota de fechamento do último dia útil do mês (R\$ 9,90).

No mercado secundário, foram negociadas 19.732.638 cotas, com **volume médio diário de R\$ 9,69 milhões**, totalizando mais de R\$ 194 milhões no mês. **A base de investidores do Fundo atingiu 257.323 cotistas, com o ingresso de 36.617 novos investidores em dezembro, representando o maior crescimento mensal de cotistas da história do GGRC11.**

Ao longo de 2025, em um contexto de crescimento mais moderado da indústria de FIs, o **GGRC11 apresentou desempenho significativamente superior ao mercado, registrando crescimento de 219,5% na liquidez e expansão de 82,1% na base de cotistas**. Com isso, o Fundo posicionou-se entre os três FIs do mercado com maior avanço nesses indicadores, tanto em termos absolutos quanto percentuais.

Em termos operacionais e patrimoniais, o GGRC11 também alcançou novos recordes ao longo do ano, encerrando 2025 com 36 ativos (+24,1%), Patrimônio Líquido superior a R\$ 2,4 bilhões (+74,1%) e quase R\$ 180 milhões distribuídos em rendimentos ao longo do exercício (+58,4%). Adicionalmente, **o rendimento médio por cota foi 7,14% superior** ao registrado em 2024.

No **cenário internacional**, dezembro foi marcado pelo fortalecimento das **expectativas de flexibilização da política monetária nos Estados Unidos ao longo de 2026**, após o **terceiro corte consecutivo de juros em 2025**, com redução de 25 pontos-base, levando a taxa para a faixa de **3,50% a 3,75% ao ano**. O ano se encerrou sob um pano de fundo de **desaceleração econômica global**, inflação mais controlada e perspectiva de **afrouxamento gradual das condições monetárias** em 2026.

No **cenário doméstico**, o encerramento do ano foi marcado por uma postura mais cautelosa dos investidores, ainda que favorável aos ativos locais. O mercado acompanhou a **manutenção da taxa Selic em patamar elevado (15,00% ao ano)**, ao mesmo tempo em que passou a precificar uma **possível flexibilização gradual da política monetária ao longo de 2026**. Nesse contexto, o **Ibovespa** encerrou o ano próximo de suas **máximas históricas**, refletindo o forte desempenho acumulado em 2025, com valorização de 33,95% no período, o melhor resultado anual desde 2016.

Por fim, o **IFIX encerrou 2025 com valorização de 21,14%**, evidenciando a recuperação do segmento de fundos imobiliários e o aumento de sua atratividade, sustentados pela **expectativa de queda dos juros e pela resiliência dos fundamentos do mercado imobiliário**.

Em relação ao **GGRC11**, destacamos os seguintes eventos do mês:

- (i) **Desinvestimento – CD Campinas** ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Em 30 de dezembro de 2025, o GGRC11 divulgou Fato Relevante referente à venda do imóvel localizado em Campinas/SP, pelo valor de R\$ 77 milhões. A operação contribui para melhora da liquidez do Fundo, ao mesmo tempo em que preserva exposição econômica parcial ao ativo, por meio das cotas recebidas na transação. A expectativa é de geração de lucro estimado em R\$ 21,5 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 0,10 por cota, com Taxa Interna de Retorno (TIR) global projetada de 16,94% ao ano, reforçando a estratégia de reciclagem eficiente de ativos e criação de valor aos cotistas.
- (ii) **Renovação de Contrato – Ambev Santa Luzia**: O Fundo celebrou aditamento ao contrato de locação do Centro de Distribuição da Ambev, localizado em Santa Luzia/MG, prorrogando o prazo da locação por mais 5 anos, com novo vencimento em 2030.
- (iii) **Conclusão da Aquisição – Air Liquide** ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Em referência aos Fatos Relevantes divulgados em 12 de novembro de 2024 e em 02 de julho de 2025, o Fundo informou, em 17 de dezembro de 2025, a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel localizado em Campinas/SP, atualmente locado à Air Liquide Brasil Ltda. A conclusão da operação ocorreu após o pagamento da última parcela do preço de aquisição, no montante de R\$ 15,7 milhões, resultando na aquisição plena e definitiva da propriedade do ativo pelo Fundo.
- (iv) **Convocação da Assembleia Geral Ordinária - AGO** ([Clique aqui](#) para acessar a AGO): Em 22 de dezembro de 2025, o Fundo divulgou o Edital de Convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal. A AGO tem como objetivo deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, devidamente auditadas, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025. A participação dos cotistas ocorrerá por meio de votação eletrônica, via plataforma da B3 (CICORP), ou conforme as orientações previstas no edital, com prazo para envio dos votos até 23 de janeiro de 2026.

REVISÃO DO GUIDANCE

Com o encerramento do ano de 2025, após a consolidação dos novos ativos, a conclusão da 10ª Emissão de Cotas e a venda dos imóveis Covolan e CD Campinas, a gestão procedeu à revisão das projeções de fluxo de caixa e geração de rendimentos do GGRC11.

Nesse contexto, **o guidance base de distribuição para 2026 foi estabelecido em R\$ 0,10 por cota**, ao longo do exercício. Essa projeção **não contempla potenciais eventos adicionais que possam contribuir positivamente para o resultado**, tais como ganhos operacionais, renovações contratuais, a locação do último galpão atualmente vago (Queimados), nem itens não recorrentes, como o eventual levantamento de valores depositados em juízo pela Covolan, referentes a aluguéis anteriores ao pedido de recuperação judicial.

OVERVIEW GGRC11 2025



Nº de Ativos Diretos

36

(+24,1%)



Patrimônio Líquido

R\$ 2.403.988.581,33

(+74,1%)



ABL

711 mil m²

(+22,6%)



Rendimentos Distribuídos¹

R\$ 179.113.244,19

(+58,4%)



Número de Cotistas

257.323

(+82,12%)



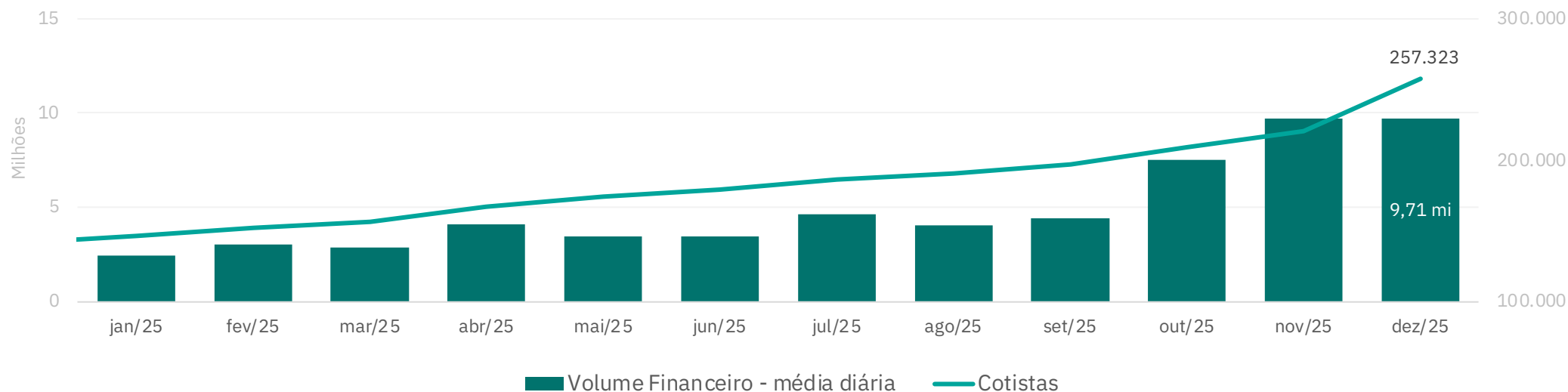
Volume Negociado Total

R\$ 1.230.023.017,60

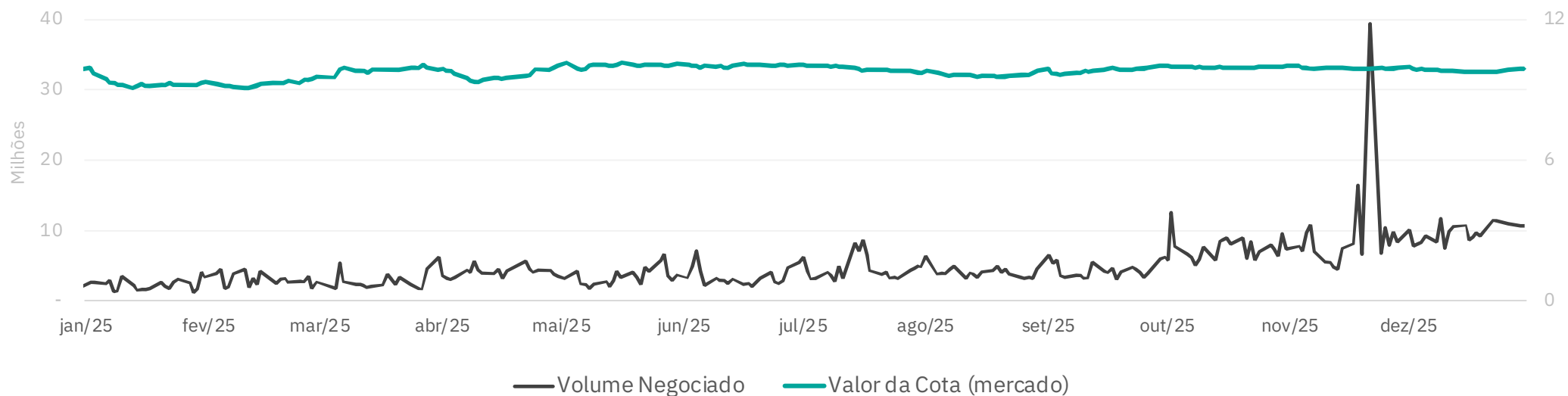
(+219,5%)

¹Sem considerar os valores pagos, referentes ao direito de preferência e à 1ª e 2ª janelas de liquidação da 9ª e 10ª emissão do GGRC11.

EVOLUÇÃO DE COTISTAS E VOLUME FINANCEIRO



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de dezembro, foi realizada visita técnica em 1 ativo do portfólio:

- i. Mills, localizado na Via Parafuso (BA 535), S/N, KM 14 Loteamento Polo Logístico Bairro - Camaçari - BA.

As visitas tiveram como objetivo realizar o acompanhamento imobiliário, onde foram avaliados os serviços de manutenção efetuados no imóvel, verificar a conservação do edifício e os serviços de garantia.



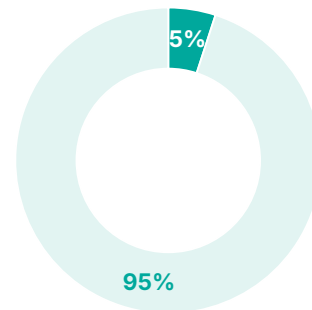
Mills

BENFEITORIAS

Durante o mês de dezembro, foi iniciada uma obra de reparo e benfeitoria na cobertura do Centro de Distribuição da Renault, localizado em Quatro Barras/PR, com o objetivo de sanar vazamentos e corrigir deficiências patológicas identificadas, contribuindo para a preservação do ativo e a continuidade operacional do imóvel. O prazo de execução previsto é de 4 meses.



Cobertura do Galpão - Renault



■ Concluído ■ Pendente

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

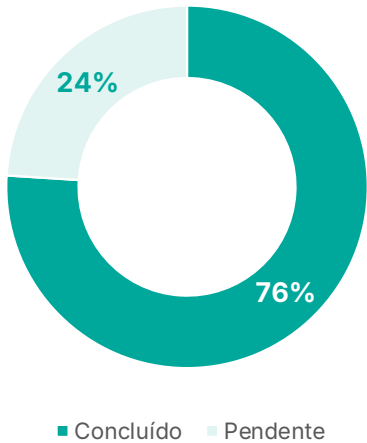
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



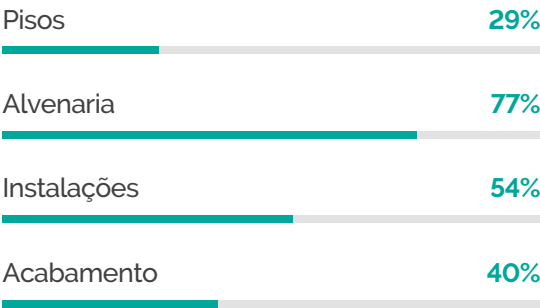
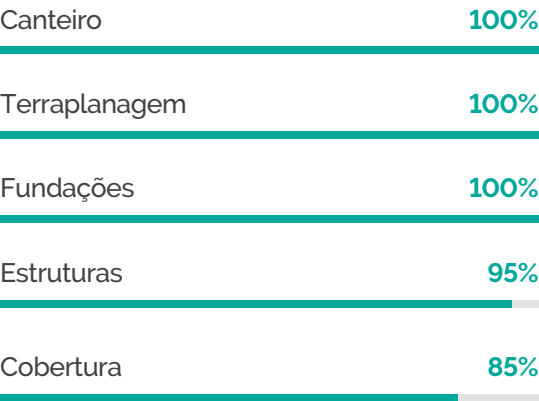
Concretagem do Piso



Cobertura do Galpão



ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Como a gestão pretende equilibrar crescimento de patrimônio e manutenção do *dividend yield* de forma consistente?

R: O equilíbrio entre crescimento patrimonial e *dividend yield* no GGRC11 é sustentado por uma estratégia de aquisições disciplinadas, reciclagem contínua de ativos, controle rigoroso de alavancagem e foco em contratos com boa indexação e previsibilidade de fluxo de caixa. A gestão prioriza um crescimento sustentável, sem comprometer a capacidade recorrente de geração de renda aos cotistas.

Pergunta 2 – Qual é a proporção ideal na visão da Zagros entre imóveis industriais, logísticos e híbridos no portfólio do GGRC11?

R: A visão da Zagros é manter um portfólio majoritariamente logístico, com a meta de, ao longo de 2026, atingir aproximadamente 80% de ativos logísticos no portfólio do GGRC11. Os 20% residuais devem ser compostos por imóveis industriais e híbridos, priorizando ativos mais novos, com contratos atípicos ou de longo prazo e alta resiliência operacional, de forma a preservar previsibilidade de receita e flexibilidade estratégica.

Pergunta 3 – Quais fatores contribuíram para o aumento do volume de negociações do GGRC11?

R: O aumento do volume de negociações do GGRC11 decorre de um conjunto de fatores, com destaque para a consistência da estratégia de gestão, o ganho de visibilidade institucional, a ampliação da base de cotistas e a percepção positiva do mercado quanto à qualidade dos ativos e à estabilidade dos rendimentos. Esses elementos têm impulsionado o interesse tanto de investidores pessoa física quanto institucionais, contribuindo para maior liquidez do fundo.

Pergunta 4 – Como fica o nível de vacância do GGRC11 após a venda do ativo CD Campinas?

R: Com a venda do CD Campinas, a vacância física do Fundo é reduzida de 4,08% para 0,21%, patamar próximo de zero. Dessa forma, o GGRC11 preserva seu baixo nível de vacância, mantendo elevada previsibilidade de receitas e estabilidade operacional do portfólio.

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

Fluxo GGRC11	Set/25		Out/25		Nov/25		Dez/25		Acumulado 2025
TOTAL DE RECEITAS	R\$	17.232.968,17	R\$	20.132.622,61	R\$	22.947.414,04	R\$	23.536.791,46	R\$ 218.759.279,98
Receita de Locação ¹	R\$	15.872.110,52	R\$	15.955.178,86	R\$	21.195.343,42	R\$	20.330.074,44	R\$ 192.354.885,98
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$		R\$ 4.550.917,15
Receita Renda Fixa	R\$	115.051,04	R\$	317.827,94	R\$	214.528,87	R\$	277.118,03	R\$ 2.759.867,90
Receita Renda Variável ³	R\$	1.174.741,85	R\$	1.725.960,38	R\$	1.522.256,34	R\$	2.736.758,54	R\$ 9.678.722,70
Outras Receitas	R\$	71.064,76	R\$	2.133.655,43	R\$	15.285,41	R\$	192.840,45	R\$ 9.414.886,25
TOTAL DE DESPESAS ⁴	- R\$	3.932.939,45	- R\$	3.987.612,98	- R\$	4.288.767,44	- R\$	4.193.764,27	- R\$ 40.503.548,58
Despesa Imobiliária	- R\$	199.878,15	- R\$	221.664,69	- R\$	221.381,08	- R\$	251.686,21	- R\$ 1.477.911,38
Despesa Financeira	- R\$	1.997.736,61	- R\$	2.013.771,69	- R\$	1.993.894,57	- R\$	1.871.198,94	- R\$ 19.615.020,80
Taxa Total Adm.	- R\$	1.371.102,22	- R\$	1.524.781,27	- R\$	1.843.421,82	- R\$	1.795.911,36	- R\$ 16.012.051,05
Impostos Renda Fixa	- R\$	24.613,45	- R\$	69.800,50	- R\$	47.551,37	- R\$	60.630,32	- R\$ 602.231,91
Outras Despesas	- R\$	339.609,02	- R\$	157.594,83	- R\$	182.518,60	- R\$	214.337,44	- R\$ 2.796.333,45
RESULTADO CAIXA	R\$	13.300.028,72	R\$	16.145.009,63	R\$	18.658.646,60	R\$	19.343.027,19	R\$ 178.255.731,41
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	1.945.537,88	R\$	1.008.501,77	R\$	2.766.319,80	R\$	2.081.939,21	R\$ 857.512,78
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	15.245.566,60	R\$	17.153.511,40	R\$	21.424.966,40	R\$	21.424.966,40	R\$ 179.113.244,19 ⁽⁵⁾
NÚMERO DE COTAS		152.455.666		171.535.114		214.249.664		214.249.664	
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$ -

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 e 10ª emissão do GGRC11.

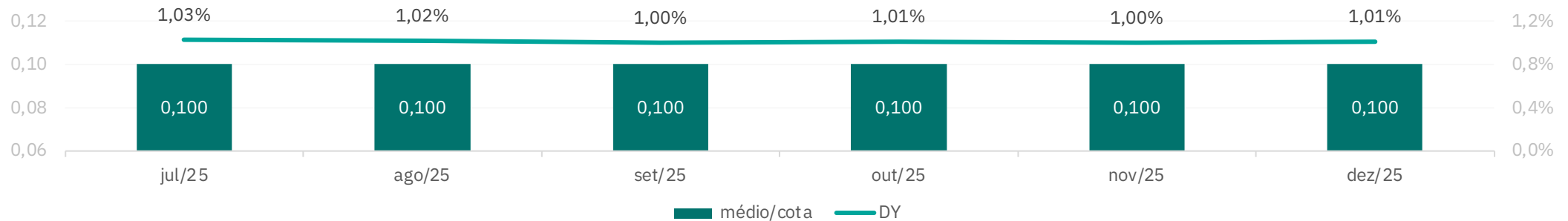
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

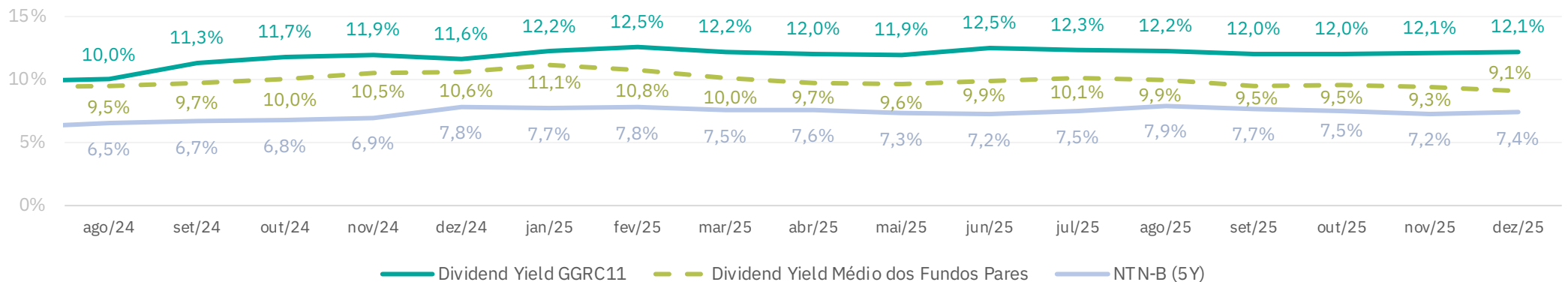
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de dezembro/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de janeiro/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 302 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 431 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

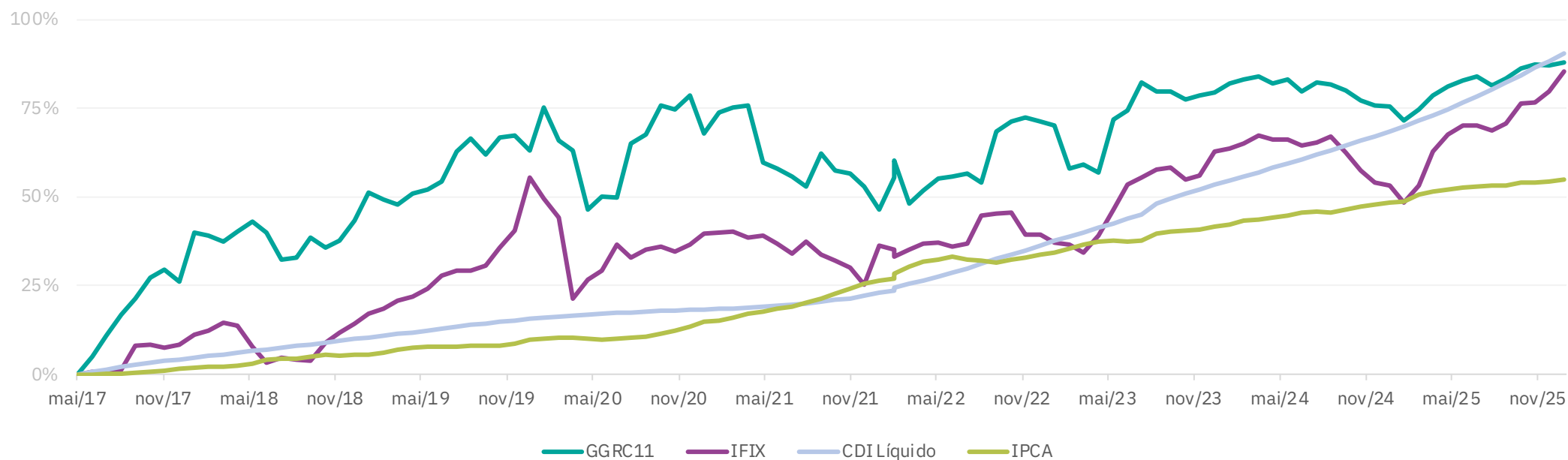


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

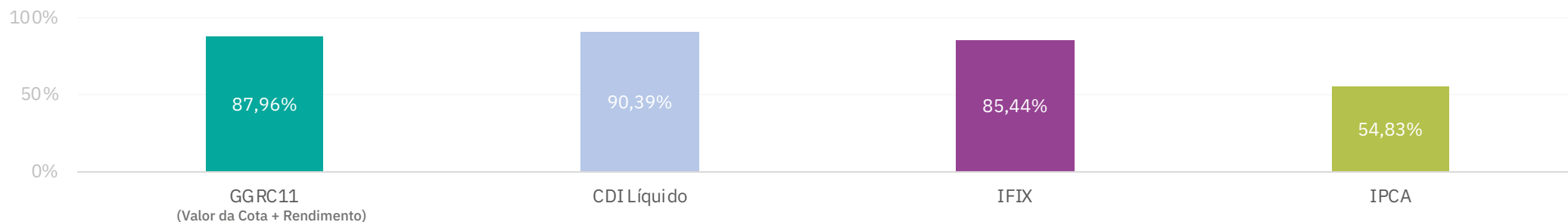
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 87,96%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 85,44%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 97,31% do CDI líquido e 160,42% do IPCA no período.

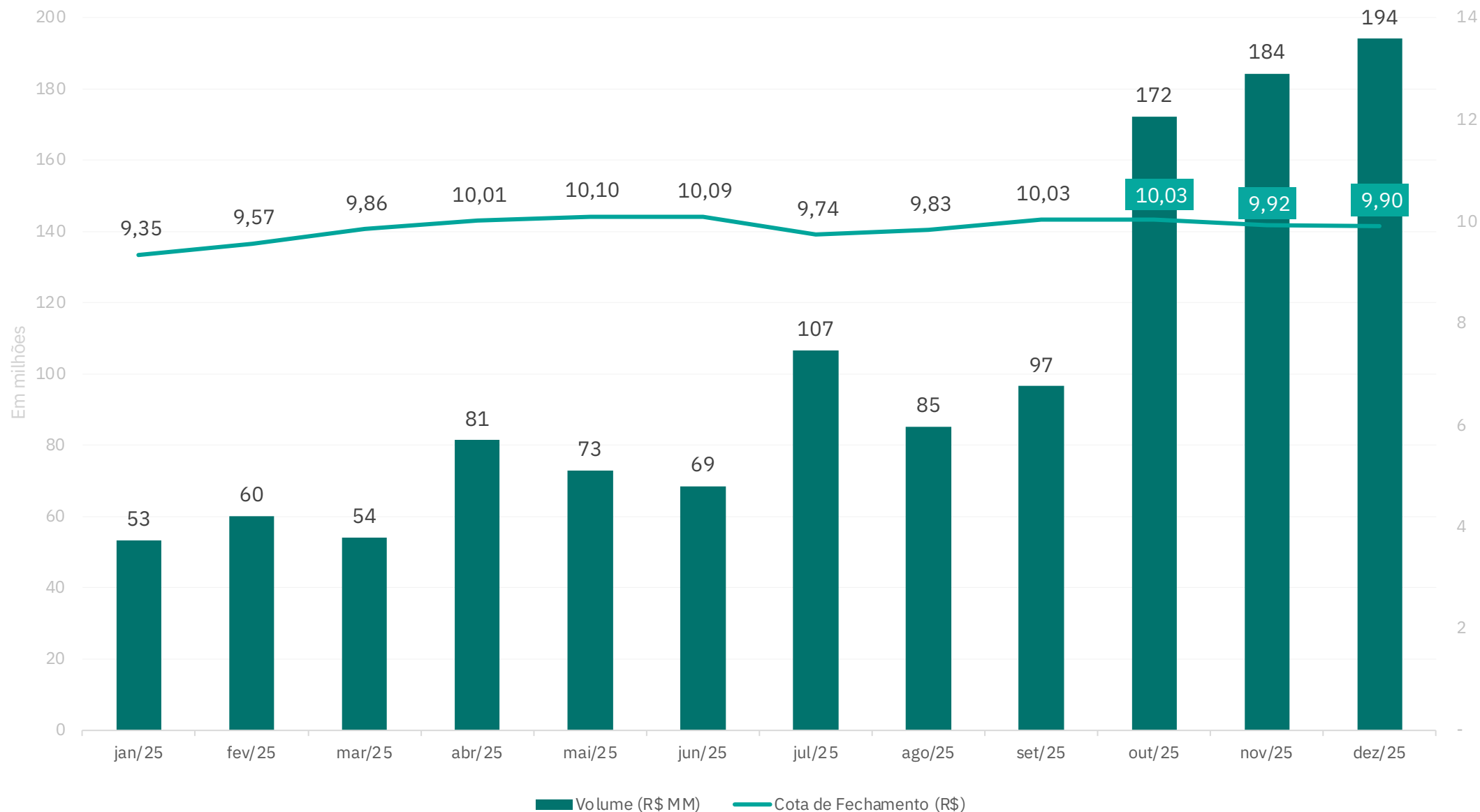


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



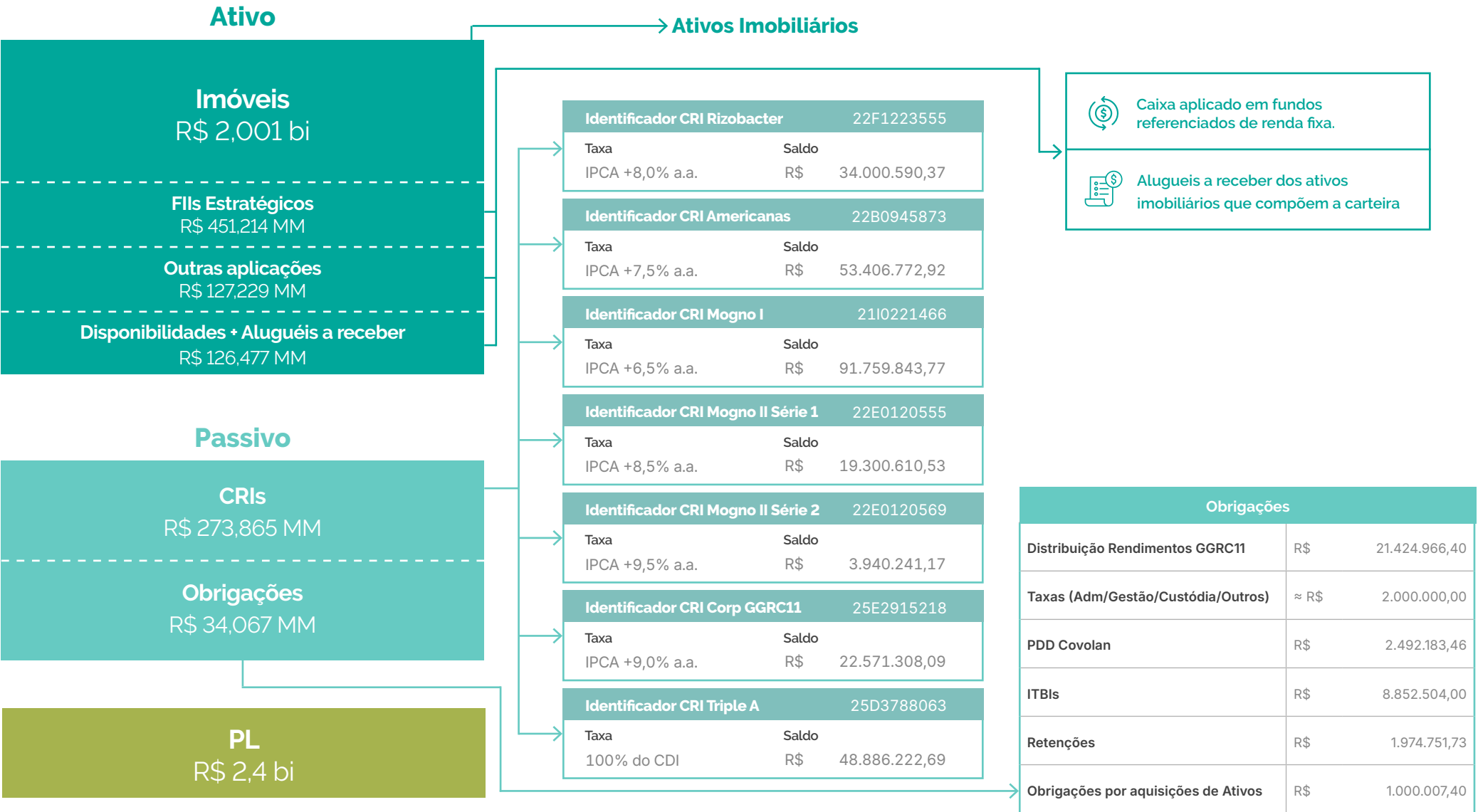
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

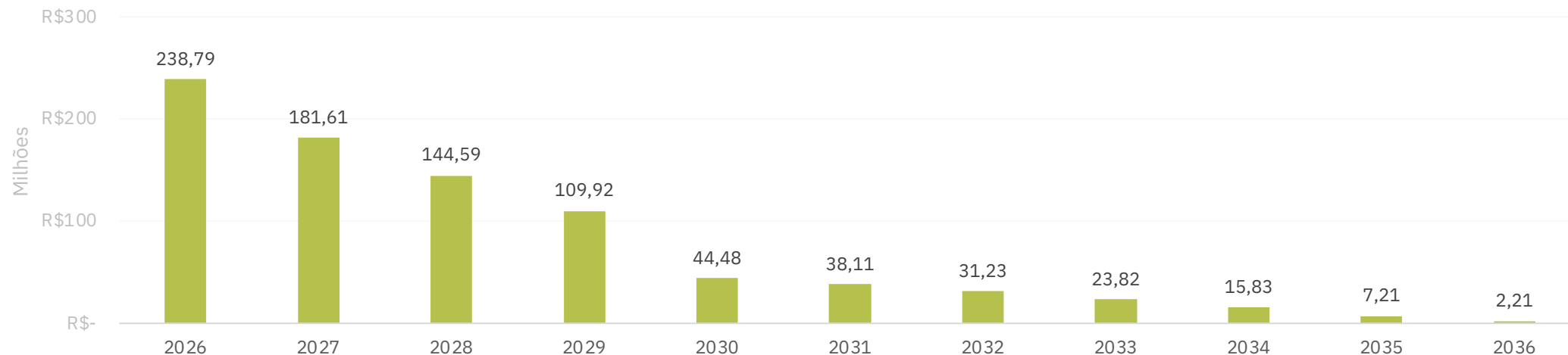


Balanço referente a Data-Base do dia 30/12/2025.

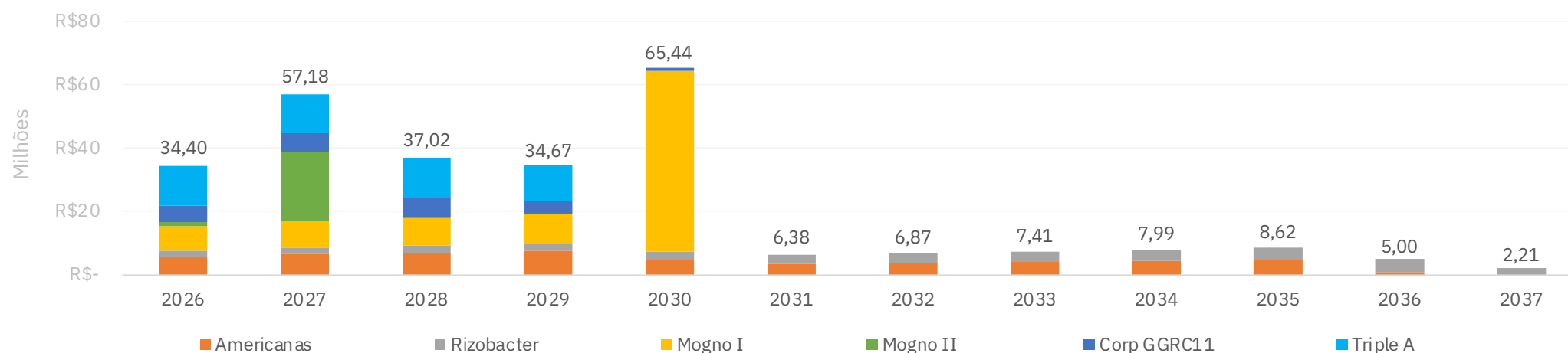
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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 - DEZEMBRO DE 2025

Renault 11,49%	Ambev 11,05%	Americanas 10,83%	Triple A 8,69%	Covolan 4,48%	Benteler 3,58%	Moinho 2,41%	Copobrás 2,32%	New Space 1,97%	Green House 2,03%	Hering 2,19%	Aptiv 1,89%	Terreno Cabreúva 1,74%		Santa Cruz 1,73%	
											Martin Brower 1,72%	Granado 1,26%	Supermark et 1,22%	Air Liquide 1,04%	
Magna 1,62%	Maxima 0,88%	Arclad 0,84%	ELP 0,83%												
Cepalga 1,44%				P&P 0,81%	Embelle ze 0,61%	Mausser 0,31%									
				Aethra 5,07%	VW 3,65%	Rizobacter 2,47%	Camargo 2,33%								

POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

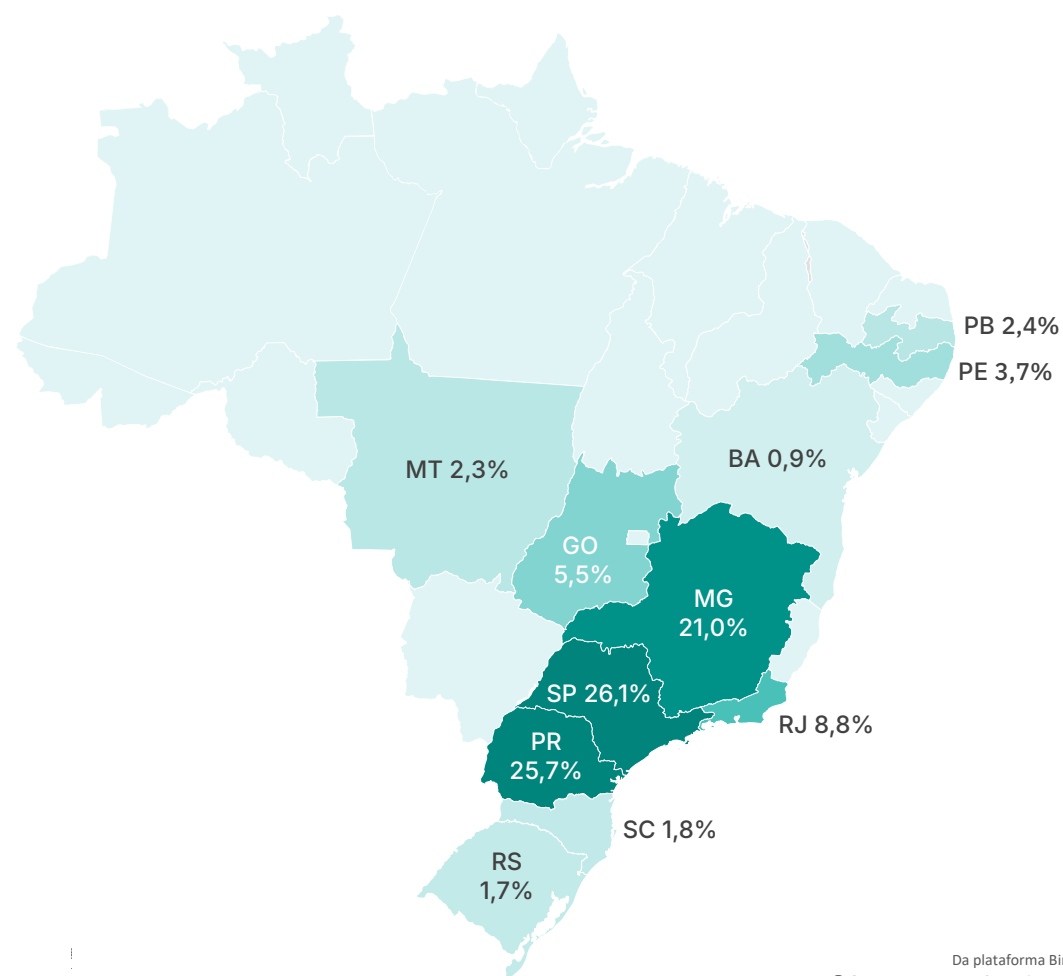
Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Covolan 4,50%	Benteler 3,59%	Copobrás 2,33%	Hering 2,19%	Aptiv 1,90%	Martin Brower 1,73%	Green House 2,03%	Terreno Cabreúva 1,75%	Extrema 1,63%	Magna 1,63%	Moinho Iguaçu SMI 1,47%
				Aethra 5,08%	VW 3,66%	Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%			Cepalga 1,44%	Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%
												Granado 1,27%	Moinho Iguaçu Casc 0,94%	Mills 0,88%
												Supermarket 1,23%	EPL 0,83 %	Contagem 0,81 %
													Eagle 0,73%	Embelleze 0,61%

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



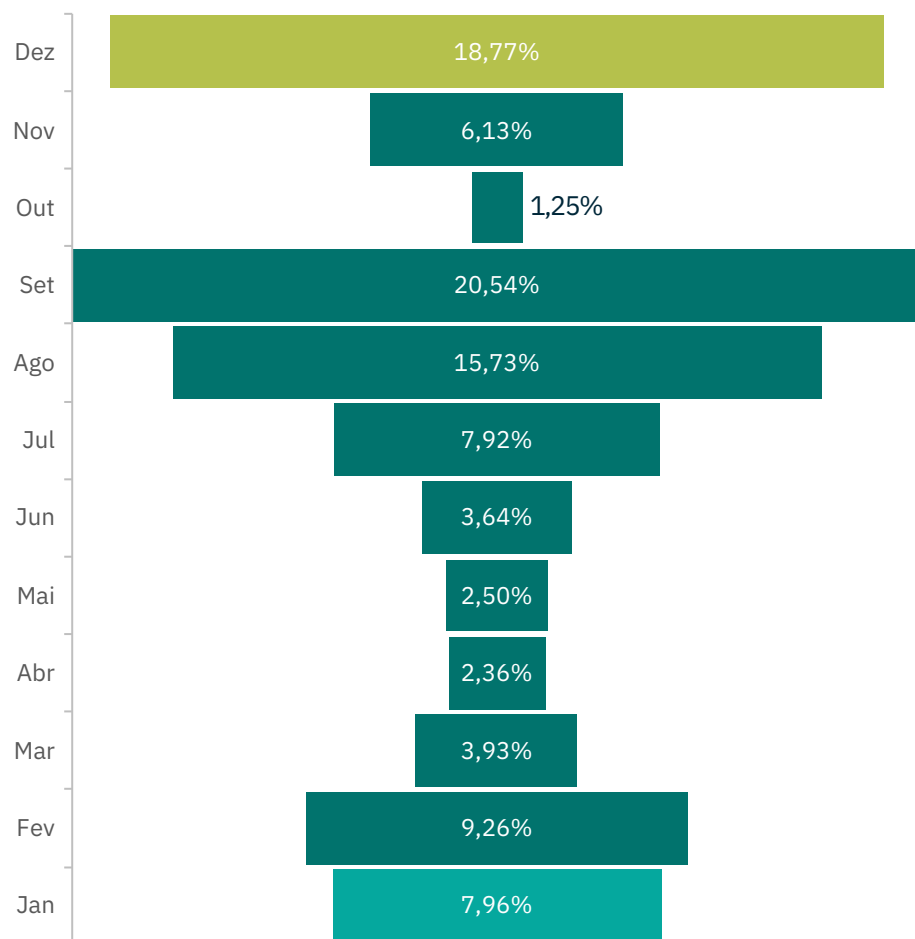
POR ESTADO



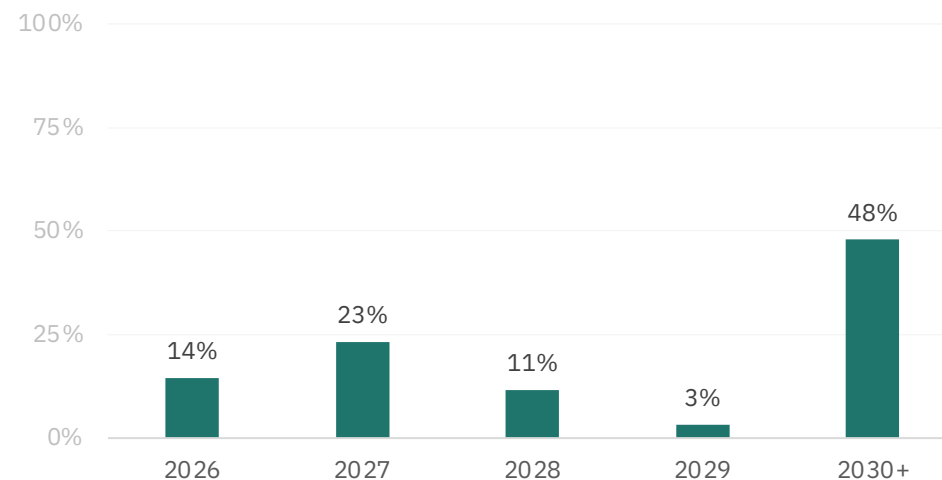
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

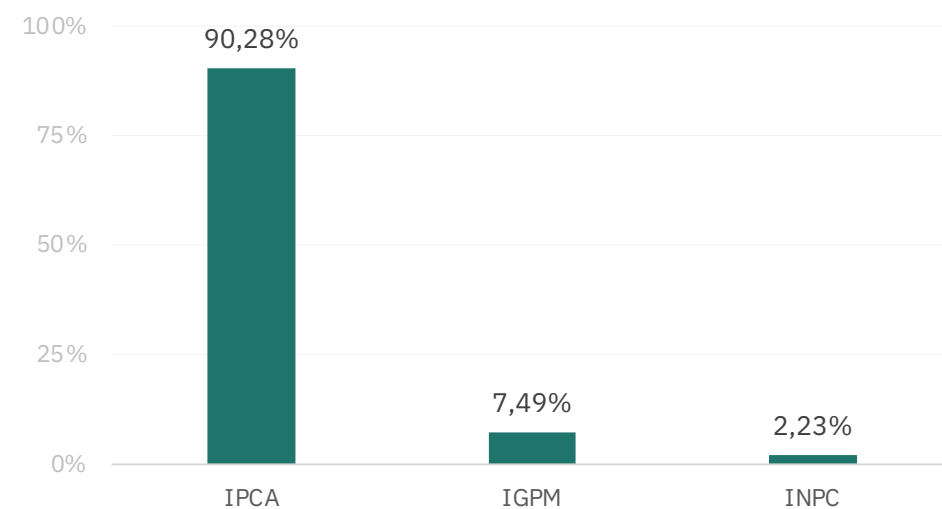
■ Reajuste do mês vigente ■ Reajuste do próximo mês ■ Demais reajustes



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



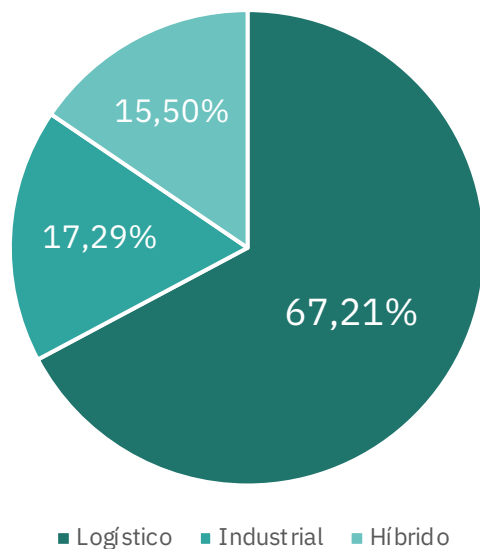
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



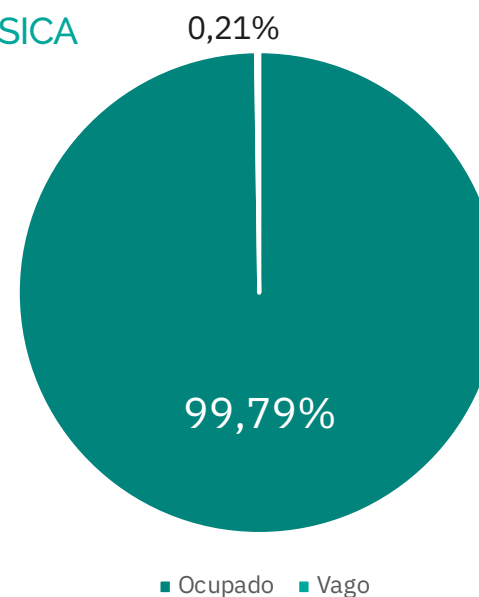
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

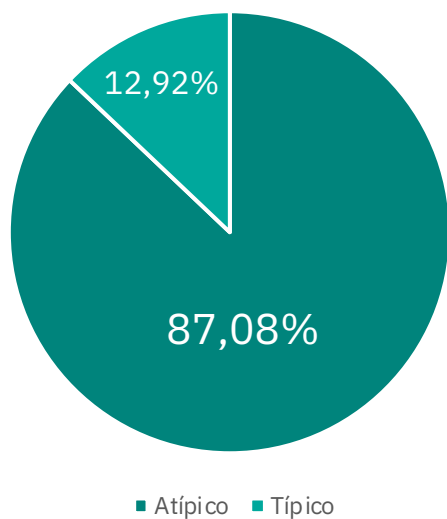
TIPOLOGIA



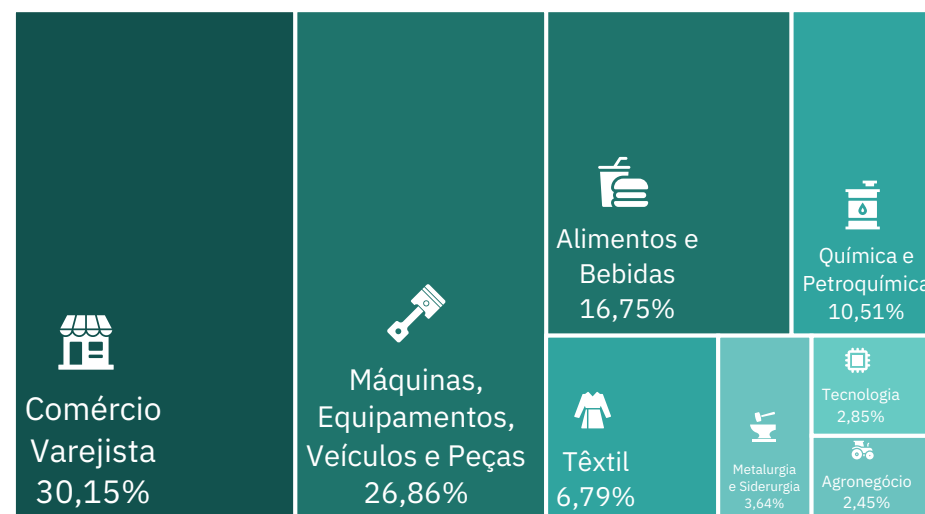
VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

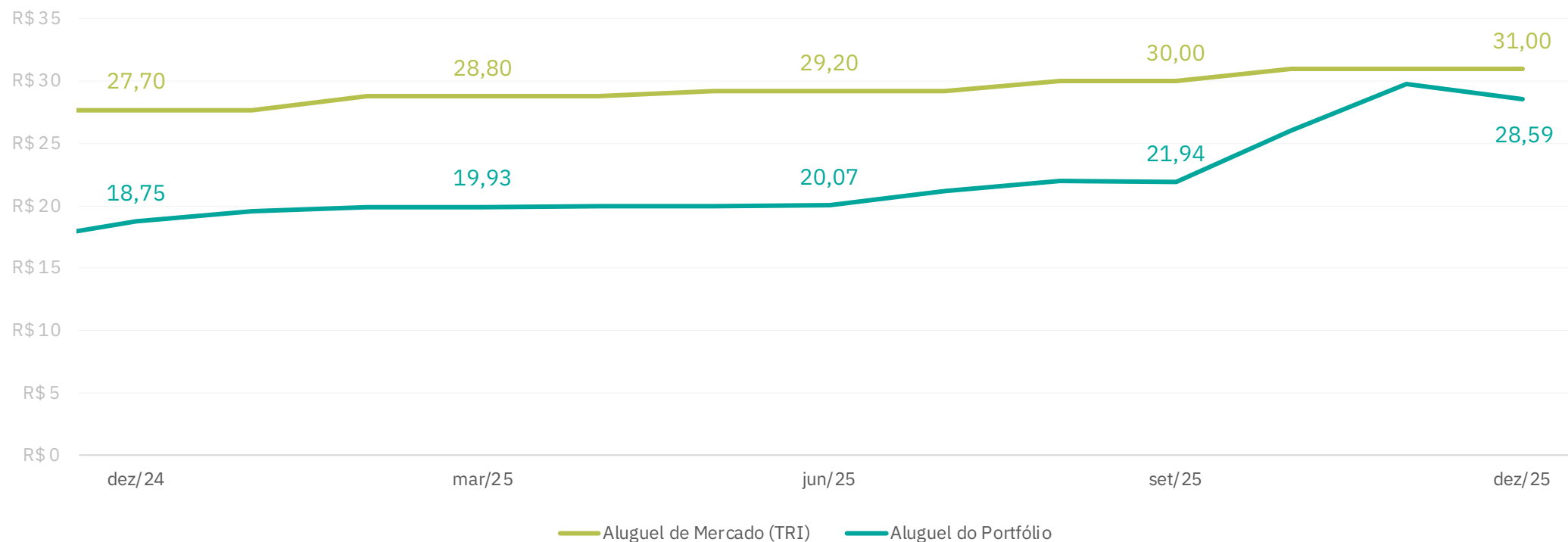


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 7,79% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

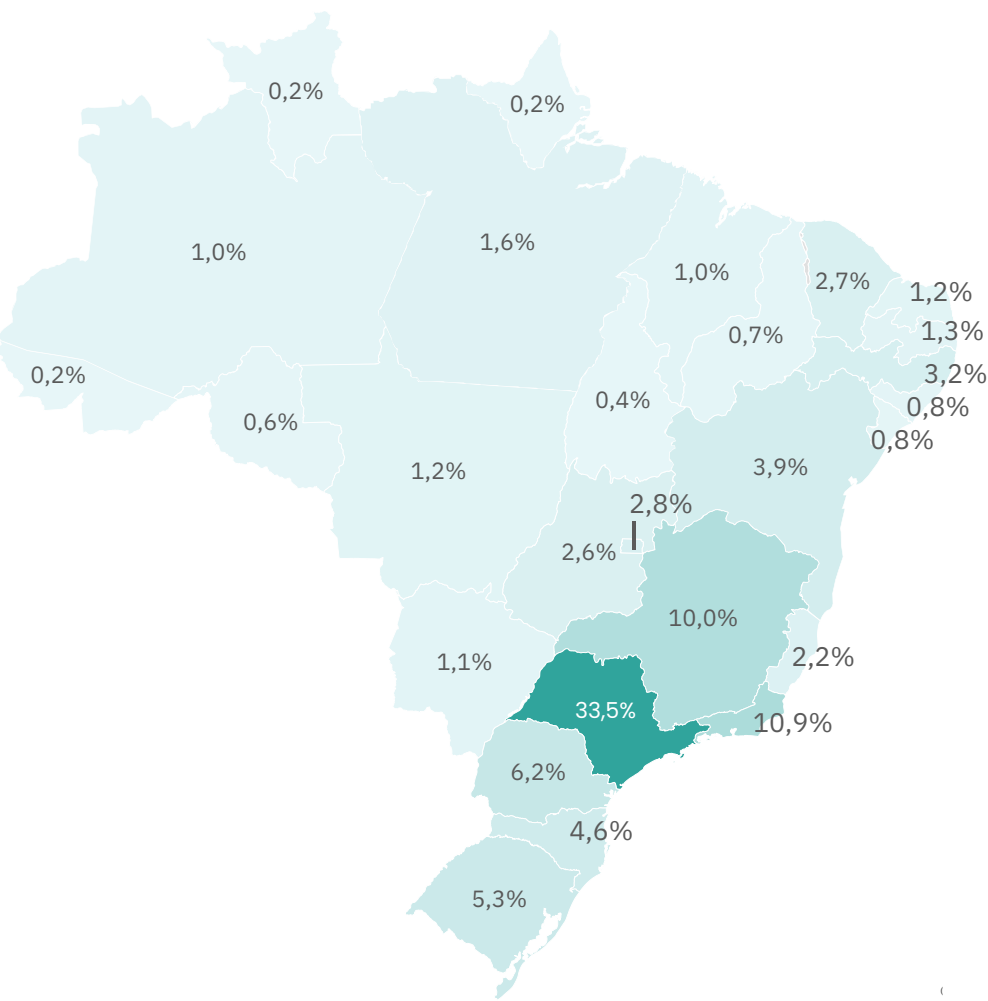
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



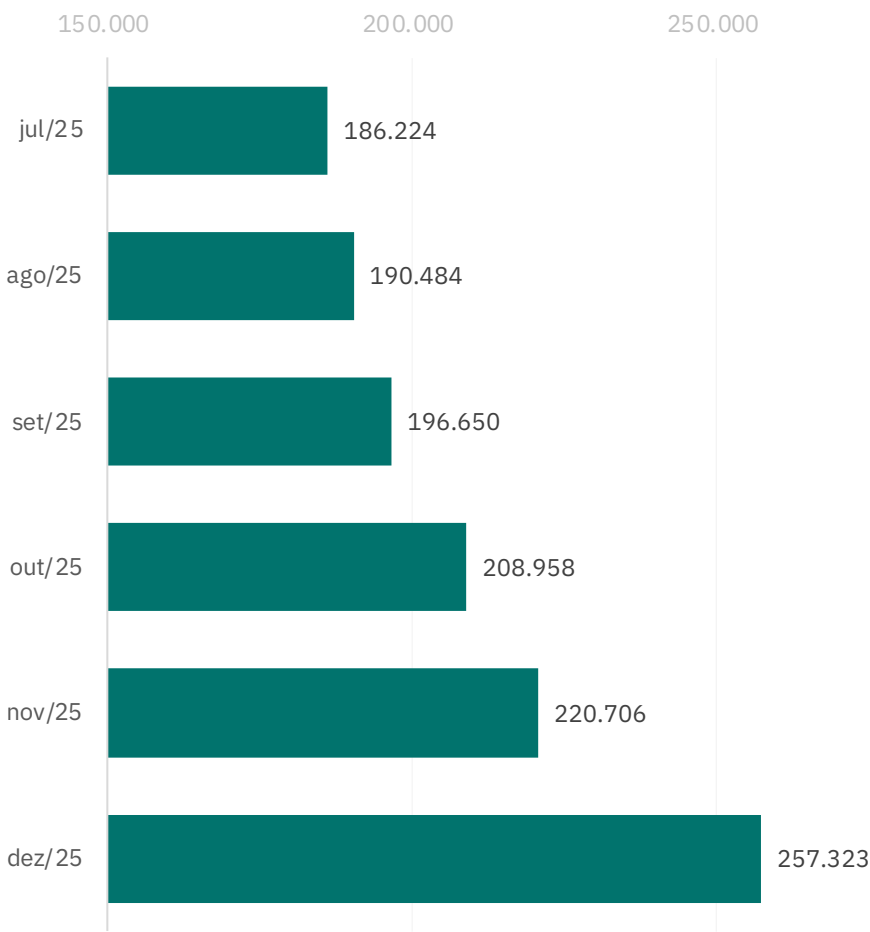
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no terceiro trimestre de 2025.

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



16,59% 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	TODIMO	VW MAN	MILLS
					
	 Anápolis/GO	 Anápolis/GO	 Cuiabá/MT	 Resende/RJ	 Camaçari/BA
ABL	39.482 m ²	31.853 m ²	23.857 m ²	23.867 m ²	4.415 m ²
Vencimento	Nov/2035	Jan/2035	Dez/2027	Jan/2028	Jun/2030
Capacidade do piso	6 ton/m ²	5 ton/m ²	6 ton/m ²	-	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	10,0 m	-	12,0m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

				TRIPLE A*	
	SUPERMARKET	MARTIN BROWER	CD COTIA	VIA VAREJO	DAFITI
					
	 Rio de Janeiro/RJ	 Curitiba/PR	 Cotia/SP	 Rio de Janeiro/RJ	 Extrema/MG
ABL	17.244 m ²	6.592 m ²	4.687 m ²	145.578,00 m ²	76.878,00 m ²
Vencimento	Out/2028	2028	2032	-	-
Capacidade do piso	-	-	5 ton/m ²	5 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	-	12,0 m	8,0 m	12,5 m	12,0 m

*Ativos indiretos do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD EXTREMA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM	GREEN HOUSE	RENAULT
					
	 Extrema/MG	 Queimados/RJ	 Contagem/MG	 Indaiatuba/SP	 Quatro Barras/PR
ABL	11.616 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²	20.108 m ²	66.779 m ²
Vencimento	2028	-	2028	2026	2027
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ² *	6 ton/m ²
Pé direito	10,3 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*	12,0m

*A depender do módulo.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

 GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD SEROPÉDICA	TERRENO CABREÚVA
		
	 Seropédica/RJ	 Cabreúva/SP
ABL	39.752 m²	-
Vencimento	-	-
Capacidade do piso	6 ton/m²	-
Pé direito	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	10.439 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

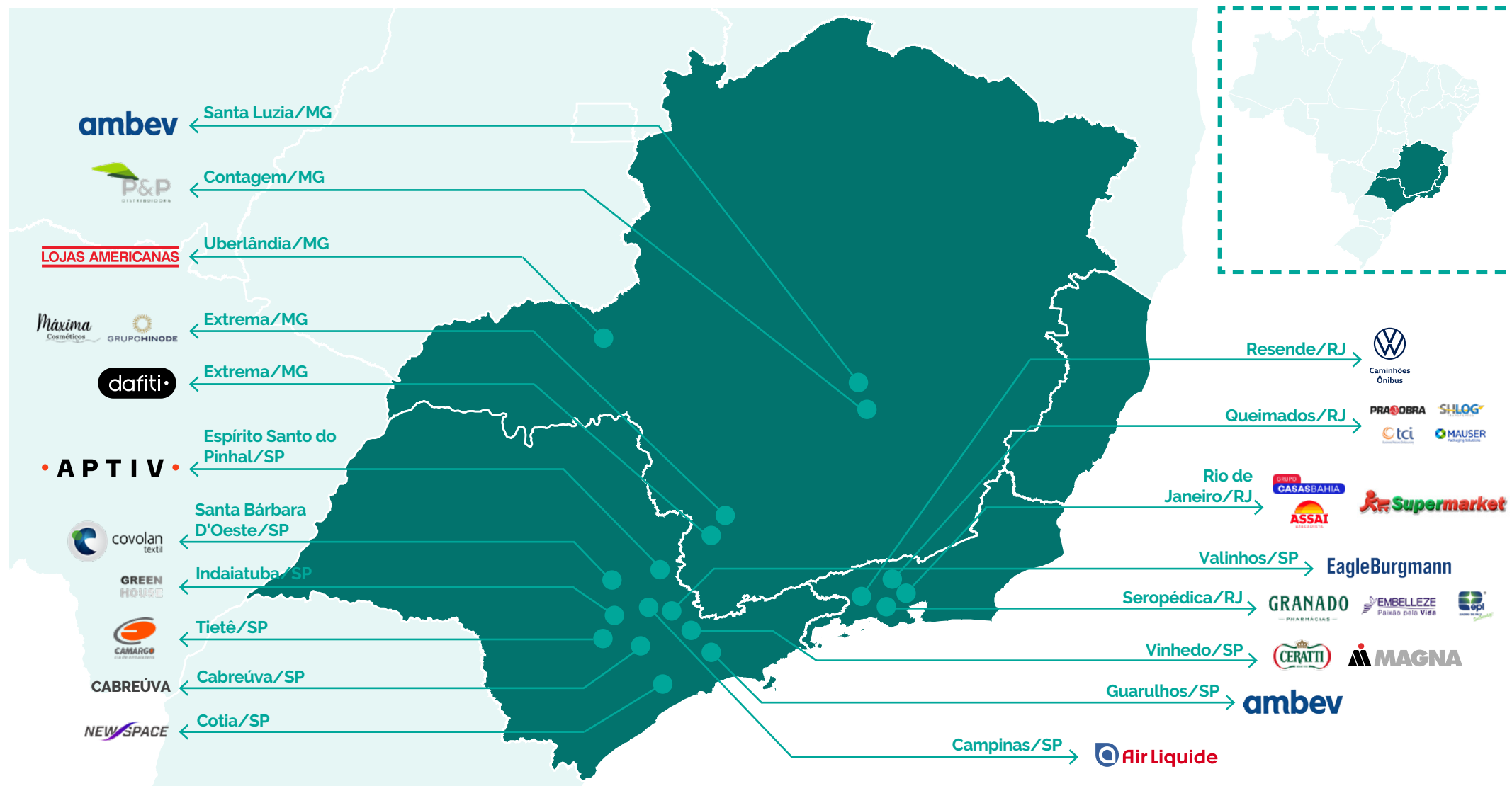
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

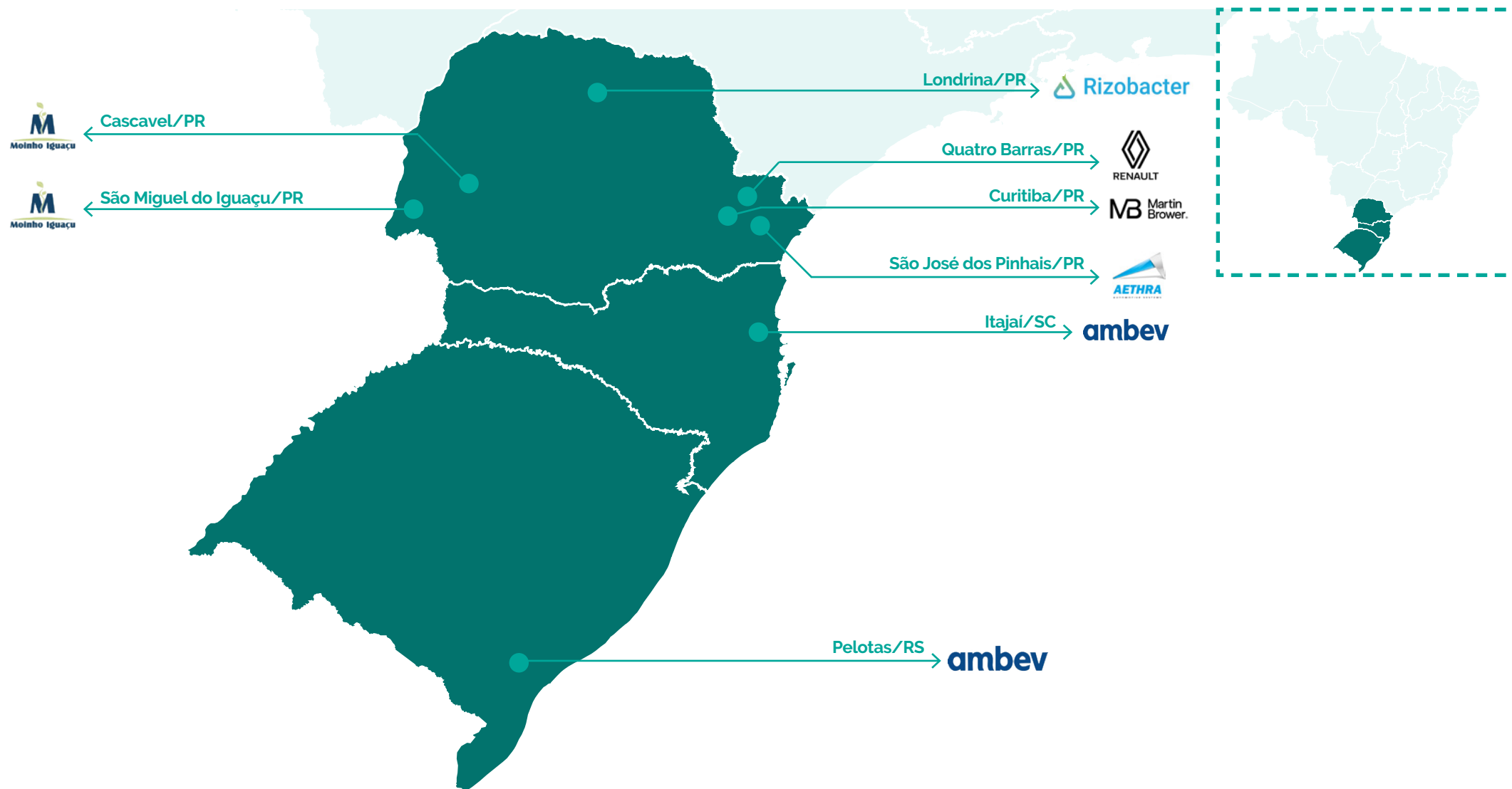
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



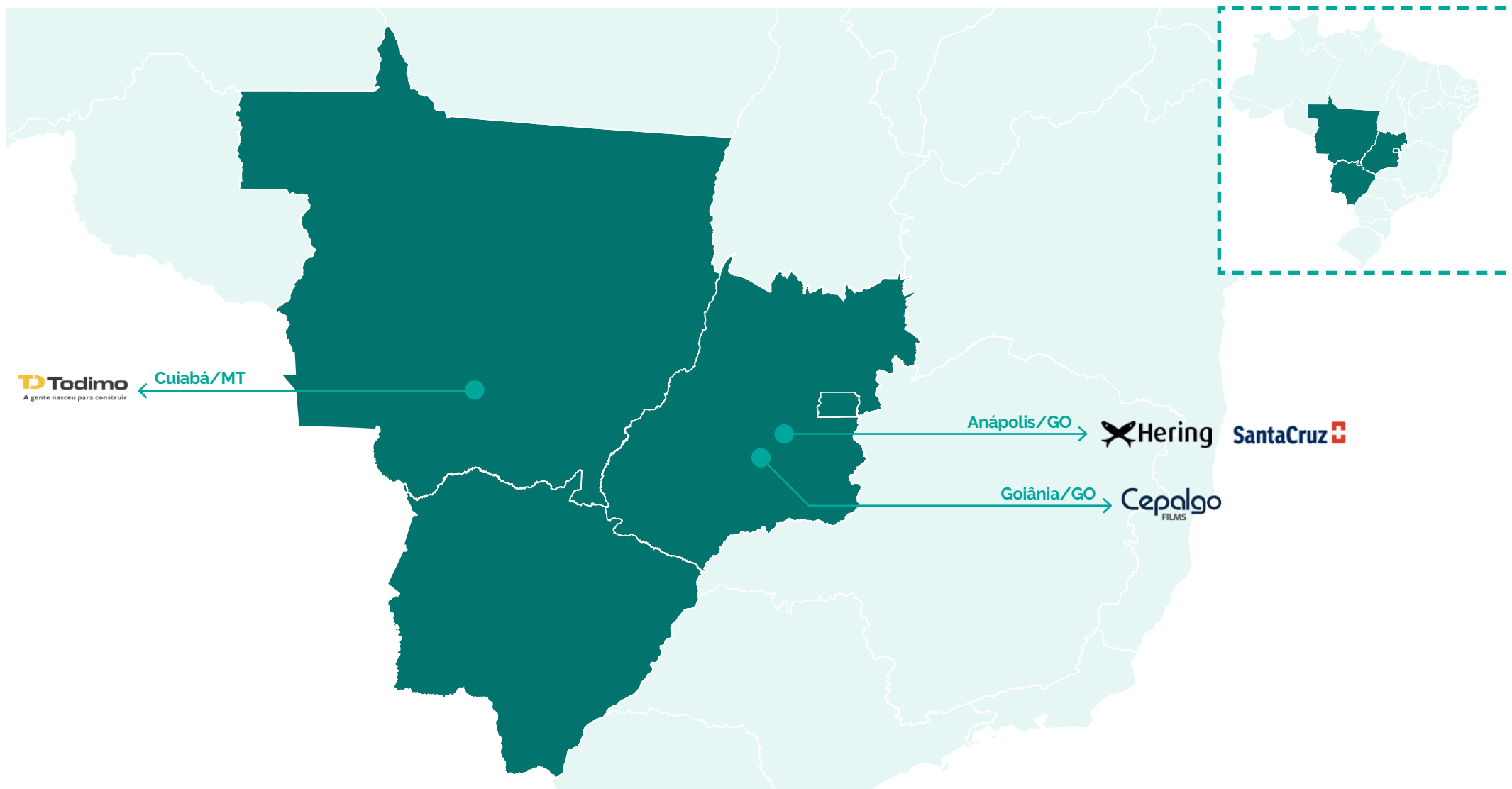
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



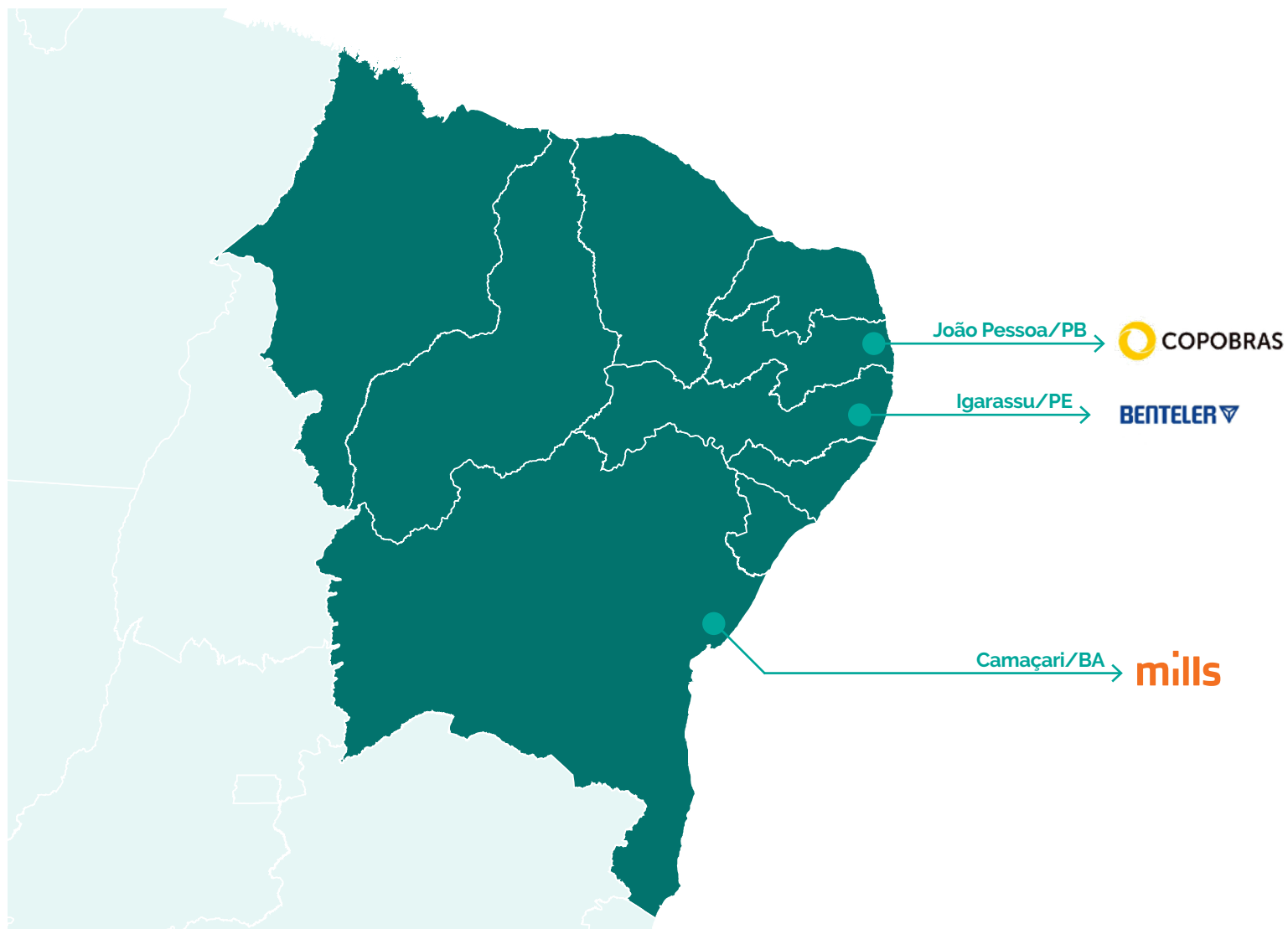
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

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.