

RELATÓRIO DE GESTÃO

MAIO DE 2026

GGRC11

ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FII

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	8
Programa Renova	10
Perguntas e Respostas	12
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	15
Performance do Fundo	16
Rentabilidade desde o início	16
Volume Mensal e Cota de Fechamento	17
Evolução ADTV	18
Balanço do Fundo	19
CRIs	20
Distribuição da Receita Imobiliária	21
Informações dos Contratos	23
Estrutura do Portfólio	24
Principais Indicadores de Mercado	25
Cotistas	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Ativos	35
Documentos Relevantes	39
Glossário	40
Projetos Sociais	42
Newsletter	44

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

**ATIVOS IMOBILIÁRIOS¹**

38

**ÁREA BRUTA LOCÁVEL**+786 mil m²**NÚMERO DE INQUILINOS**

44

**WAULT²**

4,06

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO E 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. Não consideram os imóveis adquiridos na 11ª emissão de cotas.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS

214.249.664

NÚMERO DE COTISTAS

356.495

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,02

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.363.600.563,21

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,15

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.174.634.089,60

VOLUME MENSAL

R\$ 201,3 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 10,06 milhões

DIVIDENDO MAI/26

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

10

¹ADTV (Average Daily Trading Volume) é o volume médio diário de negociação das cotas do fundo no período.

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.

**ZAGROS CAPITAL**

Inscreva-se no canal da Zagros Capital no YouTube e acompanhe análises, comentários da gestão e conteúdos exclusivos sobre os fundos e o mercado imobiliário.

**Inscrever-se****Assistir Vídeo**

VÍDEOS E MATÉRIAS



FUNDS EXPLORER

GGRC11: FUNDO CONTINUA CRESCENDO E COM RENDIMENTOS COMPETITIVOS!

ASSISTIR VÍDEO



RENDA COM DIVIDENDOS | LUCAS SANTOS

GGRC11 [ATUALIZADO] É O FII MAIS PROMISSOR PARA 26/27? ANÁLISE COMPLETA

ASSISTIR VÍDEO



ACADEMIA THOMAZ XAVIER DE FINANÇAS

GGRC11 COMPRA +R\$350 MILHÕES EM GALPÕES LOGÍSTICOS | VALEU A PENA?

ASSISTIR VÍDEO



TIOFIIS | MATEUS LIMA

GGRC11 COMPRA R\$350 MILHÕES EM IMÓVEIS! (A RENDA VAI SUBIR?)

ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - DE OLHO NA OFERTA!

ASSISTIR VÍDEO



VAI PELOS FUNDOS

FII DE LOGÍSTICA BOM E BARATO? A VERDADE SOBRE O GGRC11 EM 2026

ASSISTIR VÍDEO



INVESTIDOR CLASSE MEDIA

GGRC11 VAI MUDAR O MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS - ASSISTA ANTES DE INVESTIR

ASSISTIR VÍDEO

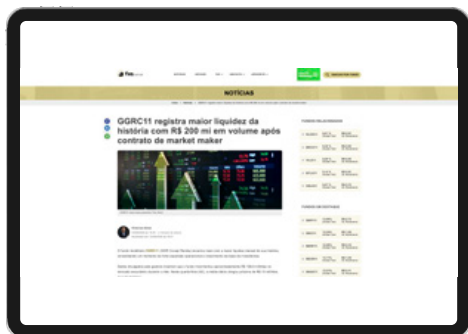


DICIONÁRIO DO INVESTIDOR

GGRC11 - FUNDO EVOLUI MUITO E ENTRA PARA CARTEIRA DE 2 ÍNDICES INTERNACIONAIS

ASSISTIR VÍDEO

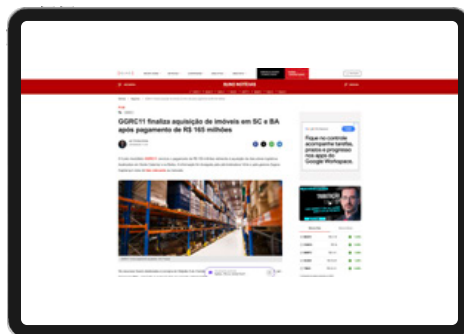
VÍDEOS E MATÉRIAS



FII's

GGRC11 REGISTRA MAIOR LIQUIDEZ DA HISTÓRIA COM R\$ 200 MI EM VOLUME

[LER NOTÍCIA](#)



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 FINALIZA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM SC E BA APÓS PAGAMENTO DE R\$ 165 MILHÕES

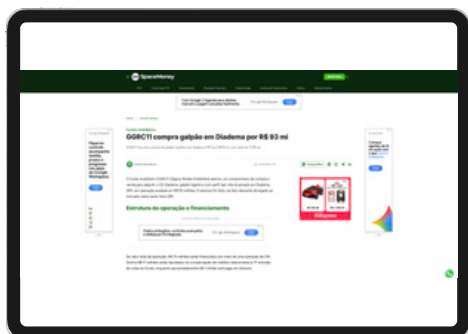
[LER NOTÍCIA](#)



INFOMONEY

FII GGRC11 COMPRA GALPÃO EM DIADEMA (SP) POR R\$ 93 MILHÕES FOCANDO NO "LAST MILE"

[LER NOTÍCIA](#)



SPACEMONEY

GGRC11 COMPRA GALPÃO EM DIADEMA POR R\$ 93 MI

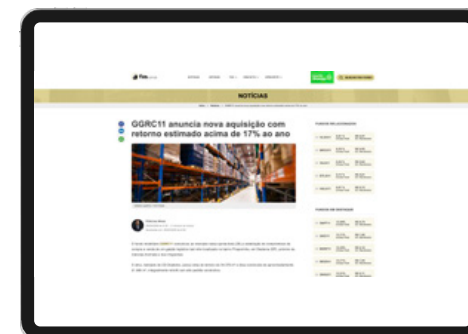
[LER NOTÍCIA](#)



CLUBEFII NEWS

GGRC11 FIRMA COMPRA DE GALPÃO EM DIADEMA POR R\$ 93 MI

[LER NOTÍCIA](#)



FII's

GGRC11 ANUNCIA NOVA AQUISIÇÃO COM RETORNO ESTIMADO ACIMA DE 17% AO ANO

[LER NOTÍCIA](#)

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de maio de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,98%**, equivalente a **11,82% ao ano**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R\$ 10,15**).

No mercado secundário, foram negociadas **19.851.548 cotas**, com **volume médio diário de aproximadamente R\$ 10,1 milhões**, totalizando cerca de **R\$ 201,3 milhões no mês**, o maior volume mensal negociado desde o início do Fundo. A base de investidores atingiu **356.495 cotistas**, com ingresso líquido de **14.803 novos investidores** no período, consolidando o **GGRC11 entre os 10 maiores FIs do mercado em número de cotistas**.

No cenário internacional, maio foi marcado pela persistência das **tensões geopolíticas no Oriente Médio**, que contribuíram para a volatilidade nos preços do petróleo e reacenderam preocupações quanto aos impactos inflacionários em escala global. Nos **EUA**, o avanço da **inteligência artificial** continuou a sustentar o desempenho dos mercados acionários, enquanto indicadores econômicos resilientes e uma **inflação ainda acima da meta** reforçaram a expectativa de manutenção de juros elevados por um período mais prolongado.

No cenário doméstico, o ambiente seguiu marcado pela persistência das **pressões inflacionárias**, especialmente nos segmentos mais ligados à atividade interna, além das preocupações com o cenário fiscal e seus potenciais impactos sobre a curva de juros de longo prazo, fortalecendo a **percepção de uma pausa no ciclo de cortes da taxa Selic**. Com isso, o mercado voltou suas atenções para a reunião do Copom de junho. Nesse contexto, o **Ibovespa** encerrou o mês com **queda de 7,22%**, registrando seu pior desempenho desde fevereiro de 2023, enquanto o **IFIX recuou 1,33%** no período.

Esse mês, registramos uma marca especial: esta é a **40ª edição do nosso Relatório de Gestão em formato de vídeo**. Ao longo dessa trajetória, buscamos construir uma relação pautada pela transparência, proximidade e prestação de contas aos nossos cotistas. **Seguimos comprometidos em comunicar, de forma cada vez mais clara, objetiva e acessível a evolução do Fundo**.

Em relação ao GGRC11, destacamos como principais eventos do mês:

(i) **Inclusão nos Índices FTSE EPRA Nareit** ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado ao Mercado): O GGRC11 passou a integrar os índices **FTSE EPRA Nareit Global Emerging** e **FTSE EPRA Nareit Global Extended**.

O **FTSE EPRA Nareit Global Emerging** acompanha o desempenho de companhias imobiliárias listadas e REITs de mercados emergentes, sendo amplamente utilizado por investidores institucionais globais como referência para alocação no mercado imobiliário listado fora dos mercados desenvolvidos.

O **FTSE EPRA Nareit Global Extended** amplia o universo de cobertura da série **FTSE EPRA Nareit**, incluindo ativos para além dos segmentos tradicionais de *real estate* e proporcionando uma exposição mais abrangente e diversificada ao mercado imobiliário global.

A elegibilidade aos índices requer o atendimento a **critérios rigorosos relacionados à capitalização de mercado, liquidez e padrões de divulgação de informações**, representando um importante reconhecimento da evolução do Fundo em termos de escala, maturidade operacional e governança.

(iii) **Avanço da 11ª emissão de cotas:** O Fundo divulgou, em 29 de maio, o encerramento do **2º Período de Subscrição**, no qual foram subscritas e integralizadas **34.563.392 cotas**, totalizando **R\$ 388.838.160,00**, considerando o custo unitário de distribuição ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado). Considerando o Exercício do Direito de Preferência e os 1º e 2º Períodos de Subscrição, **aproximadamente 75% do montante inicial da oferta já foi captado**, totalizando **R\$ 748.928.970,00**.

(iii) **Aquisição CD Diadema** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): O GGRC11 anunciou a aquisição de um galpão logístico com perfil *last mile* localizado em **Diadema/SP**, pelo valor total de **R\$ 93 milhões**, com ABL de **21.385 m²**. O pagamento foi estruturado em três parcelas: (a) R\$ 75 milhões por meio de operação de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), com remuneração de IPCA + 7,50% a.a., prazo de 10 anos e sem incidência de multa de pré-pagamento; (b) R\$ 17 milhões mediante compensação de créditos no âmbito da 11ª emissão de cotas e (c) R\$ 1 milhão em moeda corrente nacional.

O imóvel encontra-se integralmente locado à **Replas Comercial Ltda.**, empresa atuante no segmento de distribuição e comércio atacadista de resinas termoplásticas. O contrato de locação possui prazo de **72 meses**, com início em outubro de 2025, aluguel mensal de **R\$ 624.464,00** (R\$29,20/m²) e reajuste anual pelo IPCA, resultando em **cap rate desalavancado inicial de aproximadamente 8,06% ao ano**. Considerando a estrutura de financiamento via CRI, estima-se um **cash-on-cash yield de aproximadamente 17,20% ao ano** ao longo do prazo contratual.

(iv) **Conclusão das aquisições Garuva A e Camaçari** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): O Fundo concluiu a aquisição de dois ativos logísticos, o Galpão A do Condomínio Braspark Garuva ("Imóvel Garuva A"), localizado em Garuva/SC, e o CD3 ("Imóvel CD3"), localizado em Camaçari/BA, pelo valor total de **R\$ 165.000.000,00**, com pagamento por meio de compensação de créditos no âmbito da 11ª emissão de cotas. Considerando os termos das locações vigentes, o investimento apresenta **cap rate médio inicial estimado de 9,54% ao ano**. Com a conclusão da operação, o Fundo passa a receber integralmente os aluguéis dos dois imóveis. O Imóvel Garuva A encontra-se integralmente locado à **Ascensus Logística Ltda.**, integrante do grupo Braspark, enquanto o Imóvel CD3 possui perfil **multiinquilino**, com contratos vigentes com Simas Logística, Cebrace Cristal Plano Ltda., SHPX Logística Ltda. (Shopee), MRV Engenharia e Participações S.A. e Gulft Logística Ltda.

Com a 11ª emissão entrando em sua etapa final, a gestão permanece focada na alocação disciplinada dos recursos captados e na finalização das operações em andamento, consolidando mais um importante ciclo de crescimento, diversificação e qualificação do portfólio do Fundo.

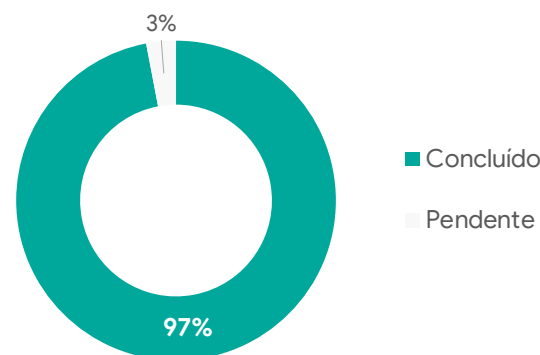
PROGRAMA RENOVA

BENFEITORIAS

Durante o mês de maio, foi iniciada a última fase de reforma e recuperação de coberturas, agora abrangendo cobertura de edifícios de apoio como vestiários, restaurante, administrativos e outros anexos menores.



Portaria - Reforma de Cobertura - Renault



VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de maio, foram realizadas visitas técnicas em 2 ativos do portfólio:

- i. CD Americanas, localizado no Anel Viário St. Oeste - Luizote de Freitas, 38415 - Uberlândia - MG; e
- ii. CD Cotia, localizado na Estrada dos Estudantes, 600 - Moinho Velho - Cotia - SP.

As visitas tiveram como objetivo realizar o acompanhamento imobiliário nos ativos.



Área Externa do Galpão - Americanas

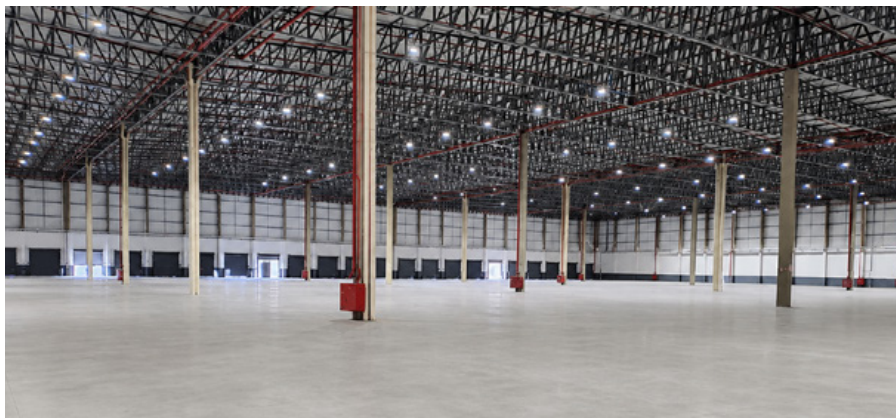


Área Externa do Galpão - CD Cotia

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

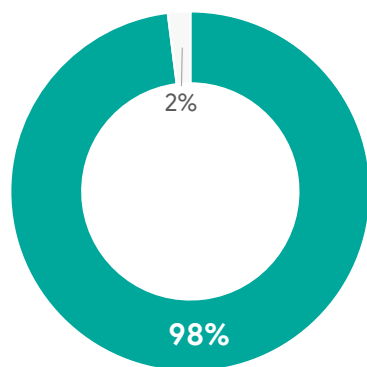
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Piso do Galpão



Mezanino do Galpão



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

CANTEIRO **100%**

TERRAPLANAGEM **100%**

FUNDAÇÕES **100%**

ESTRUTURAS **98%**

COBERTURA **99%**

PISOS **95%**

ALVENARIA **98%**

INSTALAÇÕES **98%**

ACABAMENTO **96%**

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Com aproximadamente 75% da 11ª emissão já captada, como a gestão avalia o andamento da oferta e quais são as perspectivas para o período remanescente de subscrição?

R: A gestão avalia de forma bastante positiva o andamento da 11ª emissão. Nas duas primeiras janelas de liquidação, foram captados aproximadamente R\$ 750 milhões, destinados à aquisição de ativos logísticos de qualidade, em linha com a estratégia de crescimento disciplinado do fundo e manutenção de uma estrutura de capital equilibrada. Para a última janela de liquidação, cujo encerramento está previsto para o final de junho, seguimos avançando na análise e diligência de oportunidades que já integravam o pipeline indicativo do GGRC11, sempre observando critérios rigorosos de retorno ajustado ao risco e qualidade dos ativos.

Pergunta 2 – A aquisição do CD Diadema reforçou a exposição do GGRC11 ao segmento *last mile*. Como a gestão enxerga o equilíbrio entre ativos urbanos e grandes centros logísticos regionais na estratégia futura do fundo?

R: Acreditamos que os diferentes perfis logísticos exercem funções complementares dentro do portfólio. Ativos urbanos e de característica *last mile* tendem a apresentar elevada demanda em virtude da escassez de terrenos e da proximidade com grandes centros consumidores, enquanto ativos regionais podem oferecer contratos mais longos, áreas maiores e retornos atrativos ajustados ao risco. Nossa estratégia não se limita a um único segmento, mas busca construir um portfólio equilibrado, privilegiando ativos com boa localização, qualidade construtiva, contratos sólidos e potencial de geração de valor para os cotistas.

Pergunta 3 – A recente inclusão do GGRC11 nos índices FTSE EPRA Nareit amplia a visibilidade internacional do fundo. Como a gestão avalia os potenciais impactos dessa exposição para a base de investidores e para a evolução das práticas de governança e reporte do fundo?

R: A inclusão nos índices FTSE EPRA Nareit representa um reconhecimento relevante para o fundo e para a trajetória de crescimento e amadurecimento do GGRC11. Além de ampliar a visibilidade do fundo junto a investidores institucionais globais, reforça a importância da adoção contínua de elevados padrões de governança, transparência e qualidade na divulgação de informações. Embora a inclusão possa contribuir para fluxos adicionais de investimento no curto prazo, em função do rebalanceamento de veículos que acompanham esses índices, o objetivo maior é ampliar gradualmente a participação do capital estrangeiro de longo prazo na base de investidores do GGRC11, posicionando o fundo como uma das principais plataformas logísticas listadas do mercado brasileiro.

Pergunta 4 – Com a evolução recente do portfólio, a redução da concentração de receitas tem sido um dos pilares da estratégia do GGRC11. Como as aquisições realizadas contribuem para tornar o fundo mais resiliente e preparado para atravessar diferentes ciclos de mercado?

R: A diversificação é um componente central da nossa estratégia de longo prazo. Buscamos construir um portfólio equilibrado, reduzindo gradualmente a exposição individual a ativos, locatários e regiões específicas, sem abrir mão da qualidade dos imóveis e da atratividade dos retornos. As aquisições realizadas recentemente contribuem para esse objetivo ao ampliar a pulverização das receitas, incorporar ativos com características complementares e fortalecer a previsibilidade da geração de caixa do fundo. Entendemos que um portfólio mais diversificado e resiliente tende a oferecer maior estabilidade ao longo dos diferentes ciclos econômicos, beneficiando os cotistas no longo prazo.

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

Fluxo GGRC11		Mar/26	Abr/26	Mai/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	23.361.887,34	R\$ 23.083.406,70	R\$ 24.792.939,36
Receita de Locação ¹	R\$	19.575.538,10	R\$ 19.427.745,16	R\$ 19.614.486,01
Lucros Imobiliários ²	R\$	826.286,66	R\$ 719.840,65	R\$ 719.840,65
Receita Renda Variável ³	R\$	2.100.083,64	R\$ 2.031.146,27	R\$ 2.600.717,33
Receita Renda Fixa	R\$	163.699,50	R\$ 122.770,87	R\$ 121.030,64
Outras Receitas	R\$	696.279,44	R\$ 781.903,75	R\$ 1.736.864,73
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	3.652.686,45	- R\$ 4.285.098,11	- R\$ 4.550.997,42
Despesas Imobiliárias	- R\$	35.655,02	- R\$ 26.601,49	- R\$ 578.187,58
Despesas Financeiras	- R\$	1.700.694,70	- R\$ 1.925.409,39	- R\$ 1.778.054,90
Taxa Adm. Total	- R\$	1.724.303,45	- R\$ 2.098.697,25	- R\$ 1.934.833,24
Impostos Renda Fixa	- R\$	30.148,76	- R\$ 22.549,75	- R\$ 22.230,12
Outras Despesas	- R\$	161.884,52	- R\$ 211.840,23	- R\$ 237.691,58
RESULTADO GERADO	R\$	19.709.200,89	R\$ 18.798.308,59	R\$ 20.241.941,94
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	1.714.870,57	R\$ 2.626.657,81	R\$ 1.183.024,46
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	21.424.071,46	R\$ 21.424.966,40	R\$ 21.424.966,40
NÚMERO DE COTAS		214.249.664	214.249.664	214.249.664
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,1000	R\$ 0,1000	R\$ 0,1000

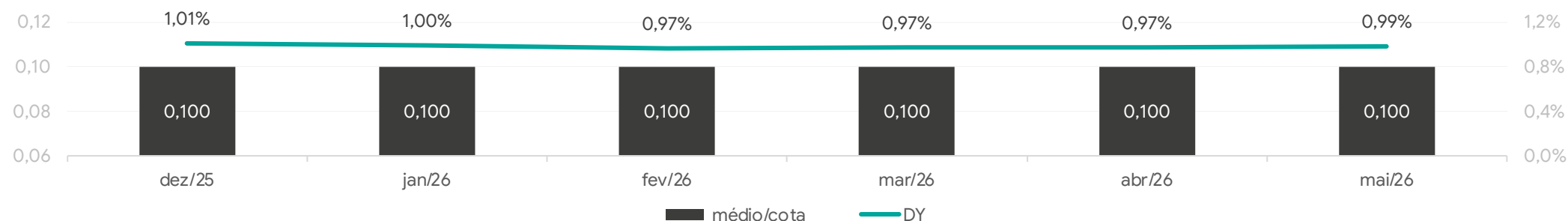
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FIs. 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. 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

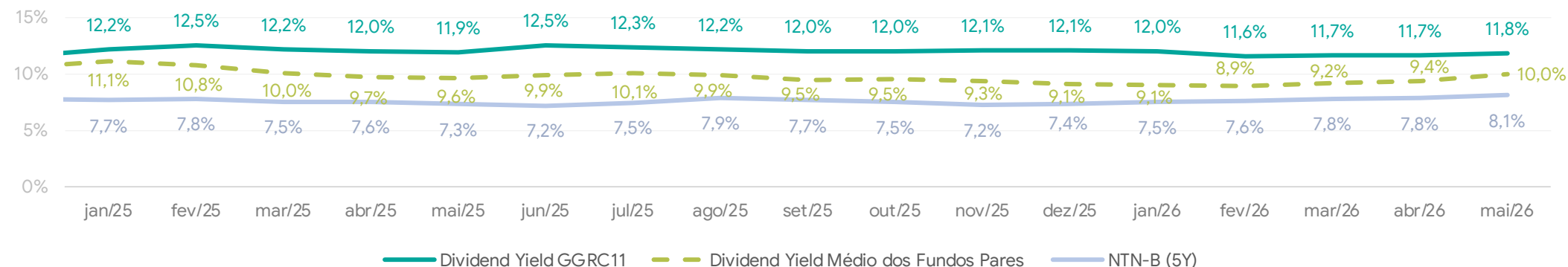
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de maio/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de junho/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 242 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 370 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

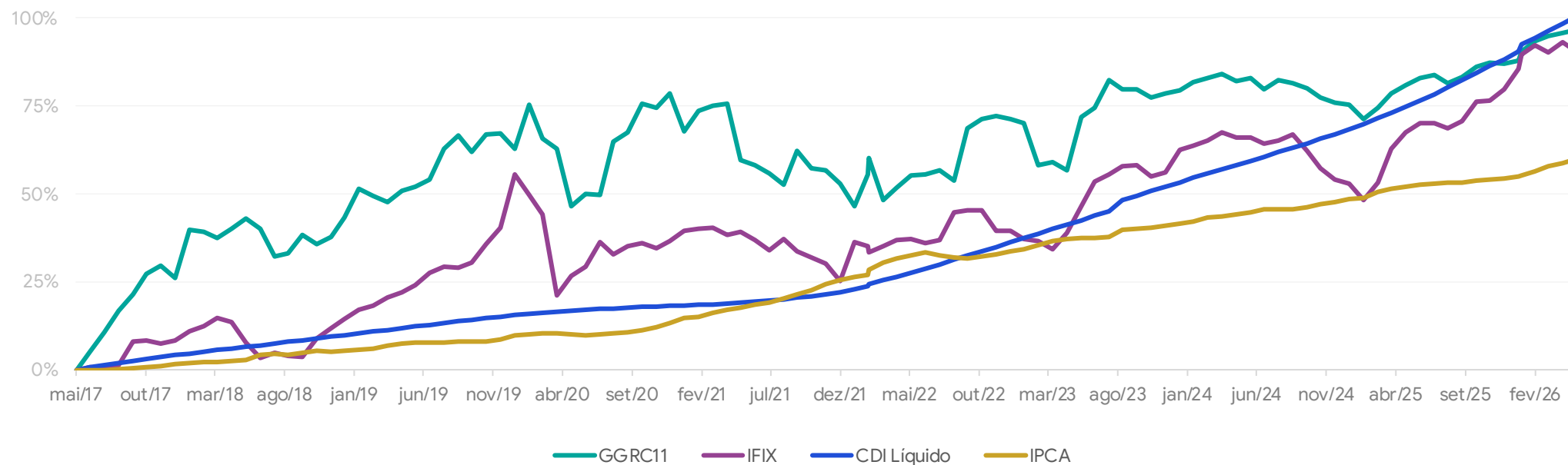


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

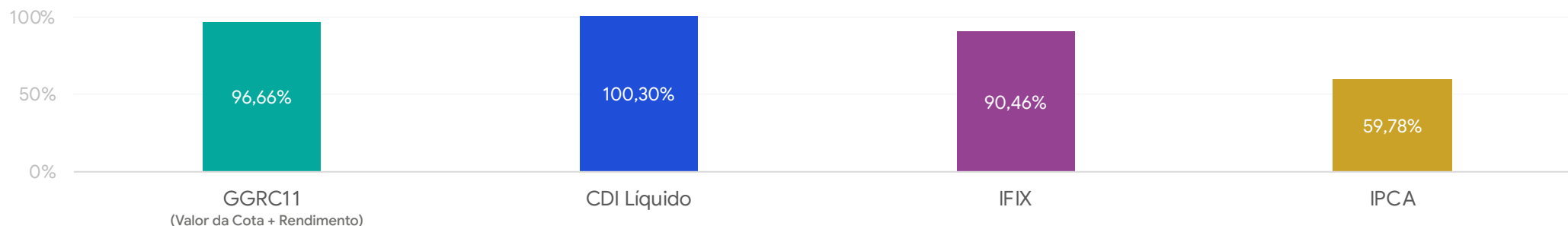
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 96,66%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 90,46%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 96,37% do CDI líquido e 161,69% do IPCA no período.

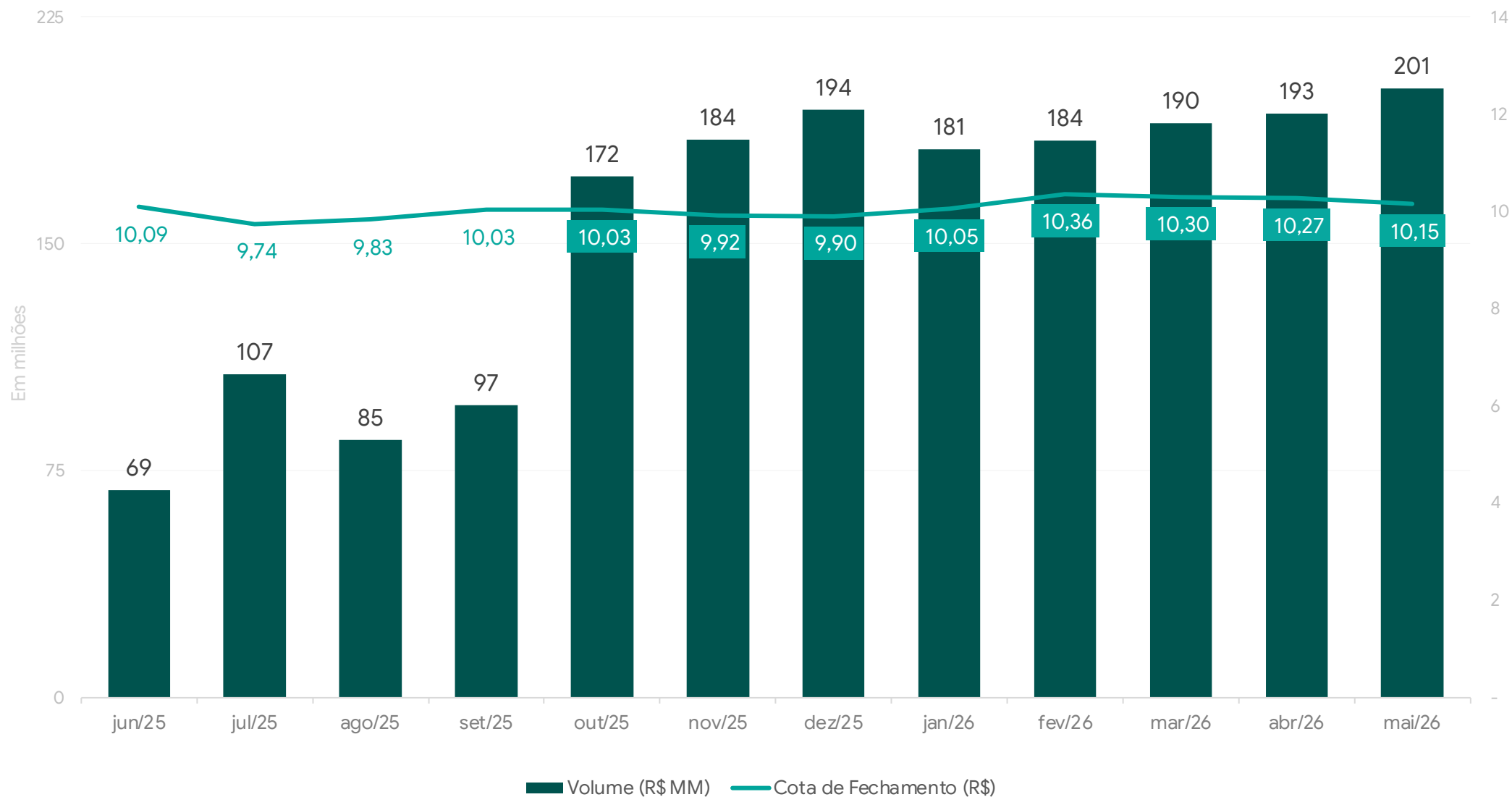


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



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.

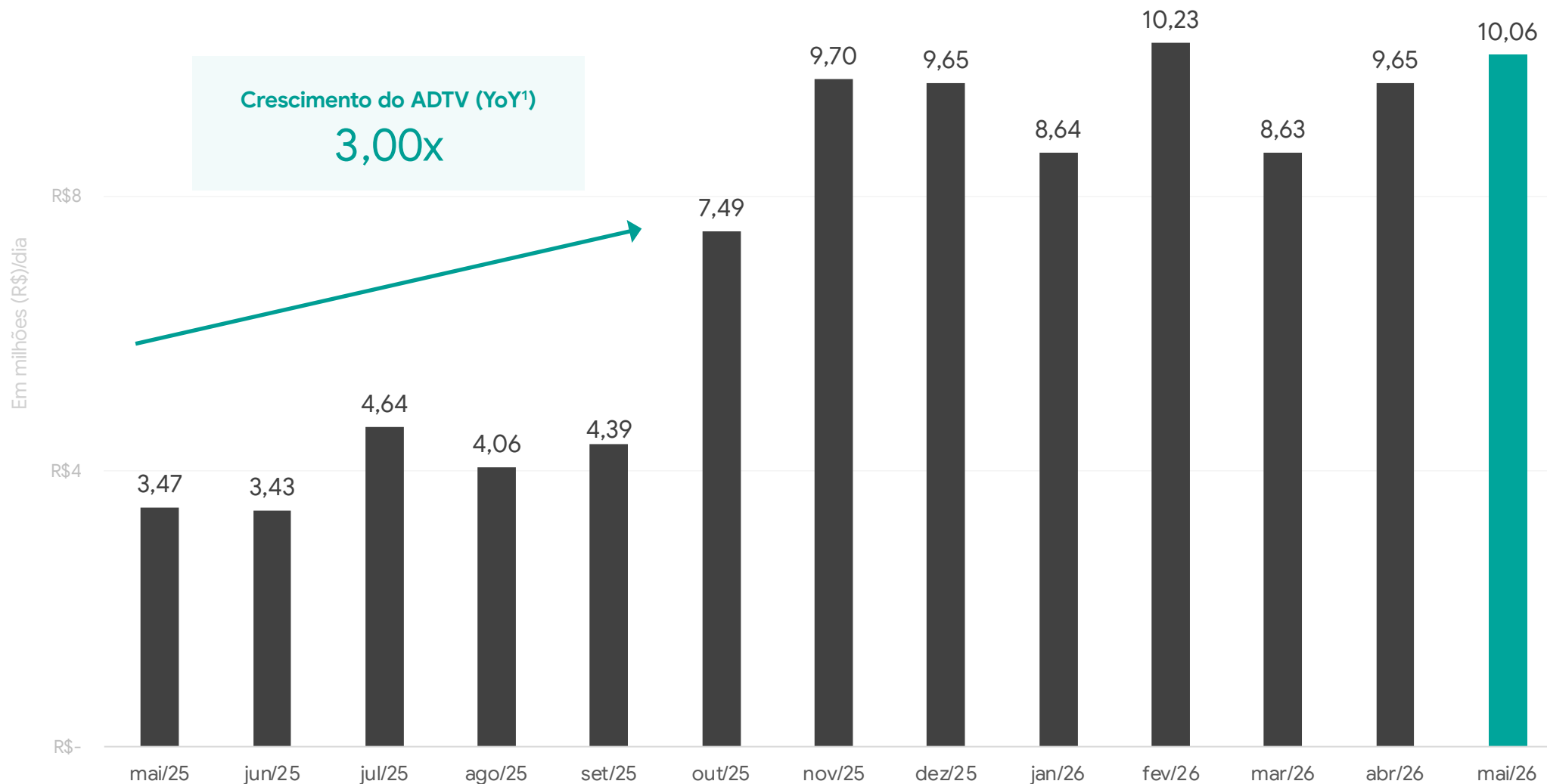
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



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.

EVOLUÇÃO ADTV

R\$12



¹Year over Year refere-se à comparação de um indicador com o mesmo período do ano anterior, com o objetivo de analisar sua evolução anual. 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

Imóveis
R\$ 2,397 bi**FIs Estratégicos**
R\$ 139,759 MM**Outras aplicações**
R\$ 798.585 MM**Disponibilidades + Aluguéis a receber**
R\$ 150.926 MM

Passivo

CRIs
R\$ 268,778 MM**Obrigações¹**
R\$ 779.882 MM**PL**
R\$ 2,4 bi

Ativos Imobiliários

✓ Não possui multa de pré-pagamento.

Identificador CRI Rizobacter 22F1223555

Taxa	Saldo
IPCA +8,0% a.a.	R\$ 34.109.284,29

Identificador CRI Americanas 22B0945873

Taxa	Saldo
IPCA +7,5% a.a.	R\$ 52.207.993,80

Identificador CRI Mogno I 2110221466

Taxa	Saldo
IPCA +6,5% a.a.	R\$ 90.735.176,16

Identificador CRI Mogno II Série 1 22E0120555 ✓

Taxa	Saldo
IPCA +8,5% a.a.	R\$ 19.282.500,23

Identificador CRI Mogno II Série 2 22E0120569 ✓

Taxa	Saldo
IPCA +9,5% a.a.	R\$ 3.936.543,94

Identificador CRI Corp GGRC11 25E2915218 ✓

Taxa	Saldo
IPCA +9,0% a.a.	R\$ 20.882.560,80

Identificador CRI Triple A 25D3788063 ✓

Taxa	Saldo
100% do CDI	R\$ 47.624.289,45

Caixa aplicado em fundos
referenciados de renda fixa.Aluguéis a receber dos ativos
imobiliários que compõem a carteiraTAXA PONDERADA DOS CRIs
IPCA +8,0% a.a.

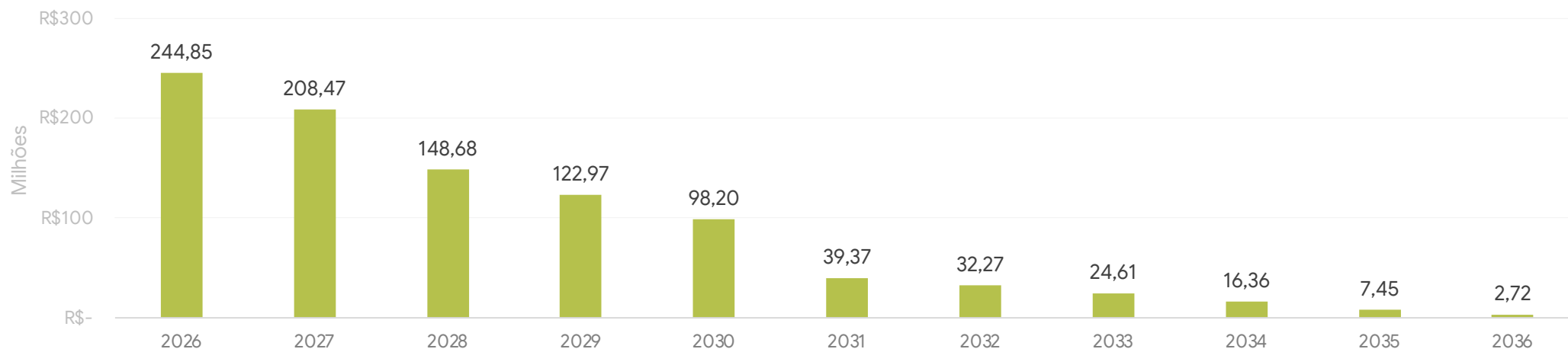
Obrigações

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 21.534.447,70
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.900.000,00
PDD Covolan	R\$ 2.492.183,46
ITBIs	R\$ 8.032.504,00
Retenções	R\$ 3.674.751,73
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$ 2.000.007,40
Cotas a converter	R\$ 748.964.970,00

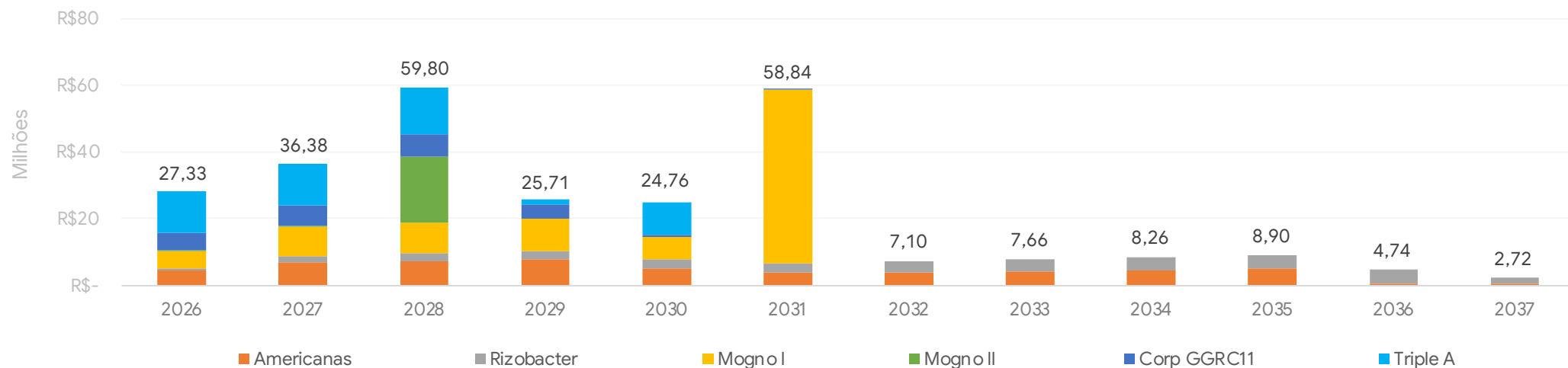
Balanço referente a Data-Base do dia 29/05/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. ¹As obrigações incluem as cotas a converter após o encerramento da 11ª Emissão de Cotas.

CRIs

SALDO DEVEDOR¹



FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



¹Valores referentes ao final dos anos mencionados. 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 - MAIO DE 2026

Renault 12,54%	Americanas 11,34%	Ambev 11,18%	Triple A 8,30%	VW/MAN 3,82%	Benteler 3,75%	Rizobacter 2,70%	Camargo 2,44%	Green House 2,21%	Terreno Cabreúva 1,83%	Santa Cruz 1,81%	Martin Brower 1,80%		
						Aethra 5,30%	Moinho 2,52%	Copobrás 2,43%	New Space 2,06%	Magna 1,70%	Granado 1,32%	Supermar ket 1,28%	Air Liquide 1,09%
						Ceratti 3,10%	Todimo 2,44%	Hering 2,39%	Aptiv 1,98%	Cepalga 1,57%	P&P 0,97%	Mills 0,92%	EPL 0,87%

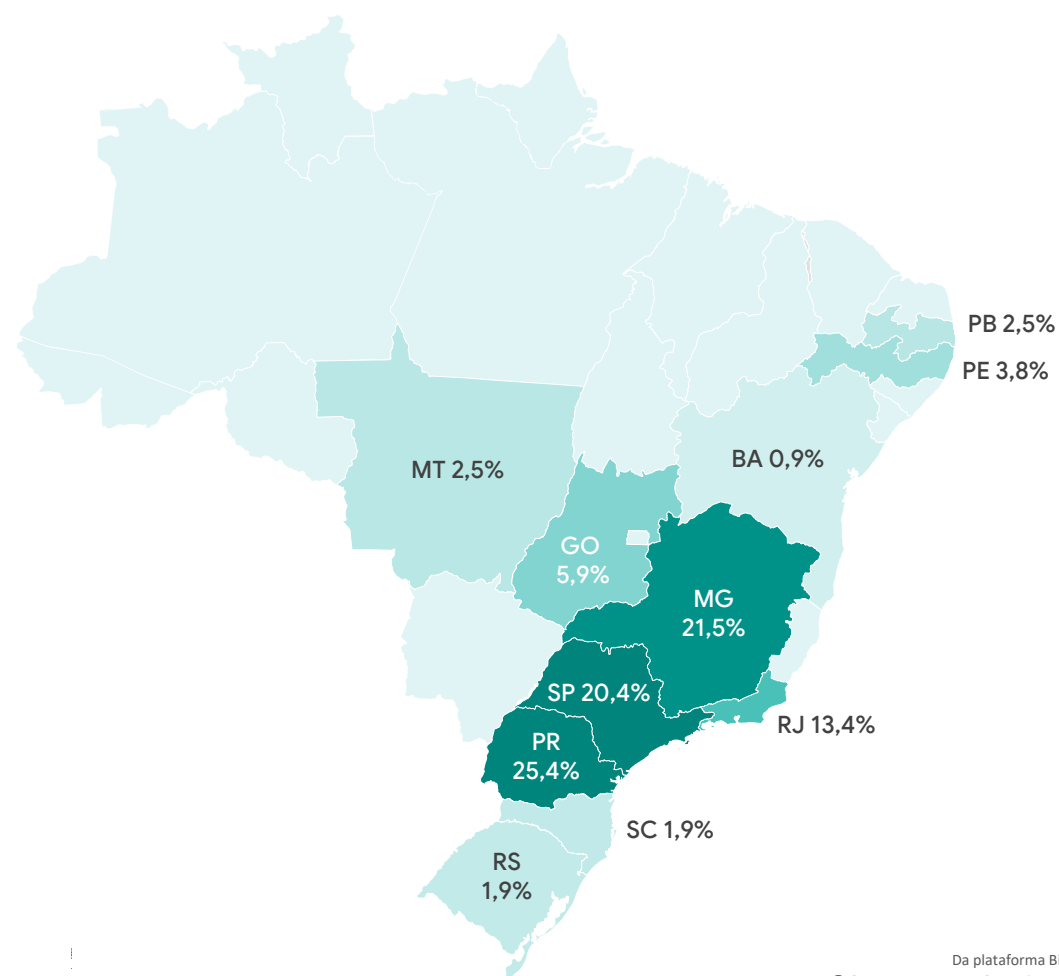
POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Covolan 4,50%	Benteler 3,59%	Ceratti 2,85%	Todimo 2,24%	Green House 2,03%	Terreno Cabreúva 1,75%	Rec Extrema 1,63%	Magna 1,63%	Moinho Iguazu SMI 1,47%
						Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalga 1,44%	Rec Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%
Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Covolan 4,50%	Benteler 3,59%	Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalga 1,44%	Rec Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%
						Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalga 1,44%	Rec Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%

POR REGIÃO



POR ESTADO

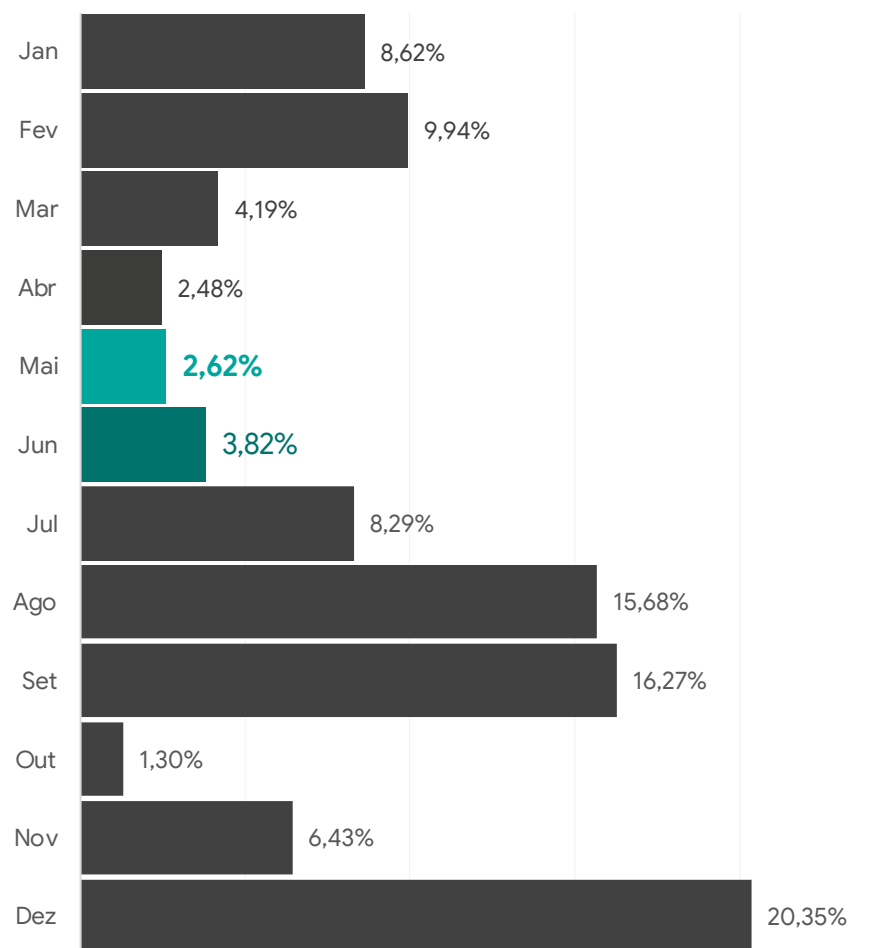


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

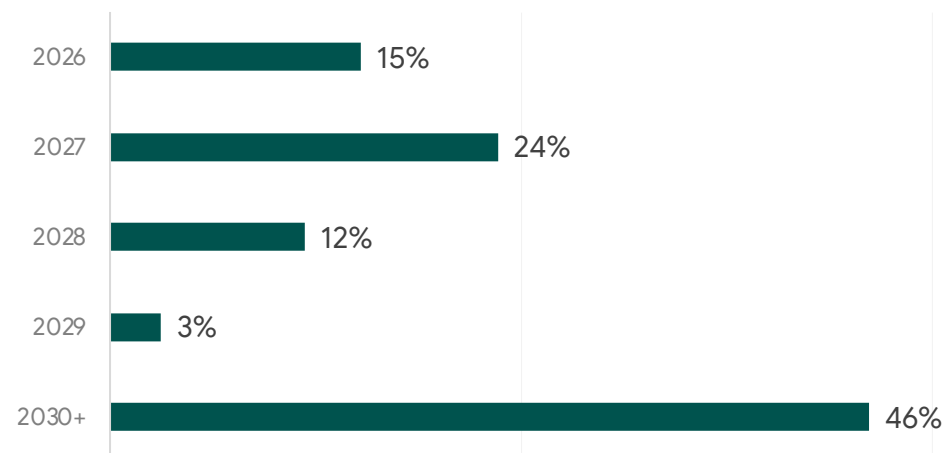
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

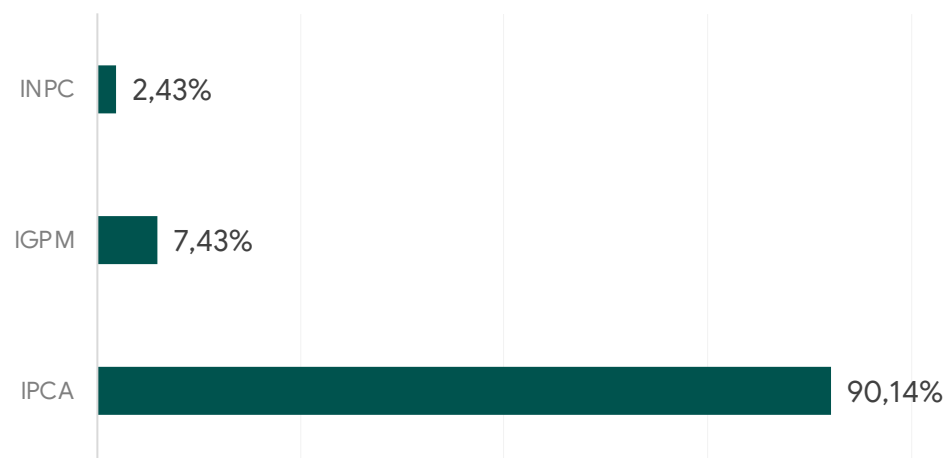
■ Reajuste do mês vigente ■ Reajuste do próximo mês ■ Demais reajustes



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



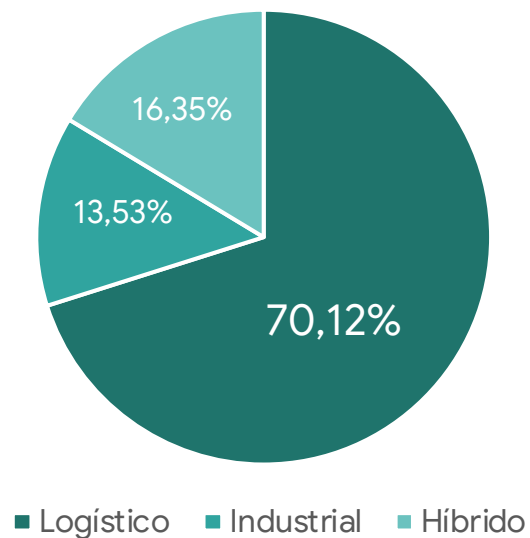
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



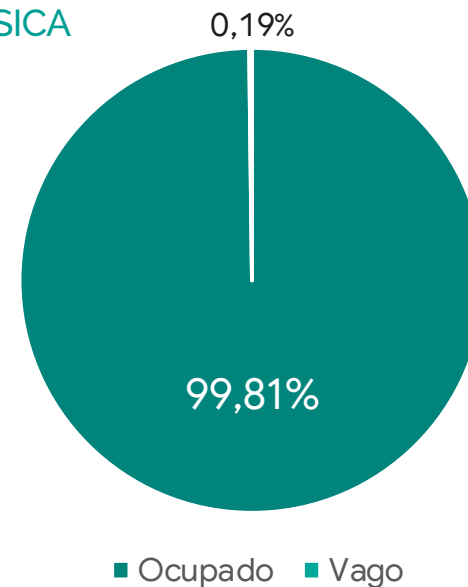
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

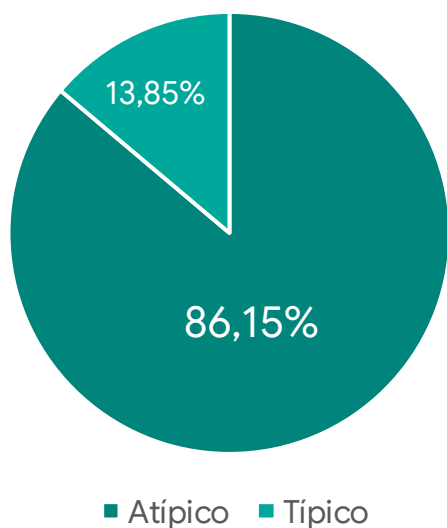
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

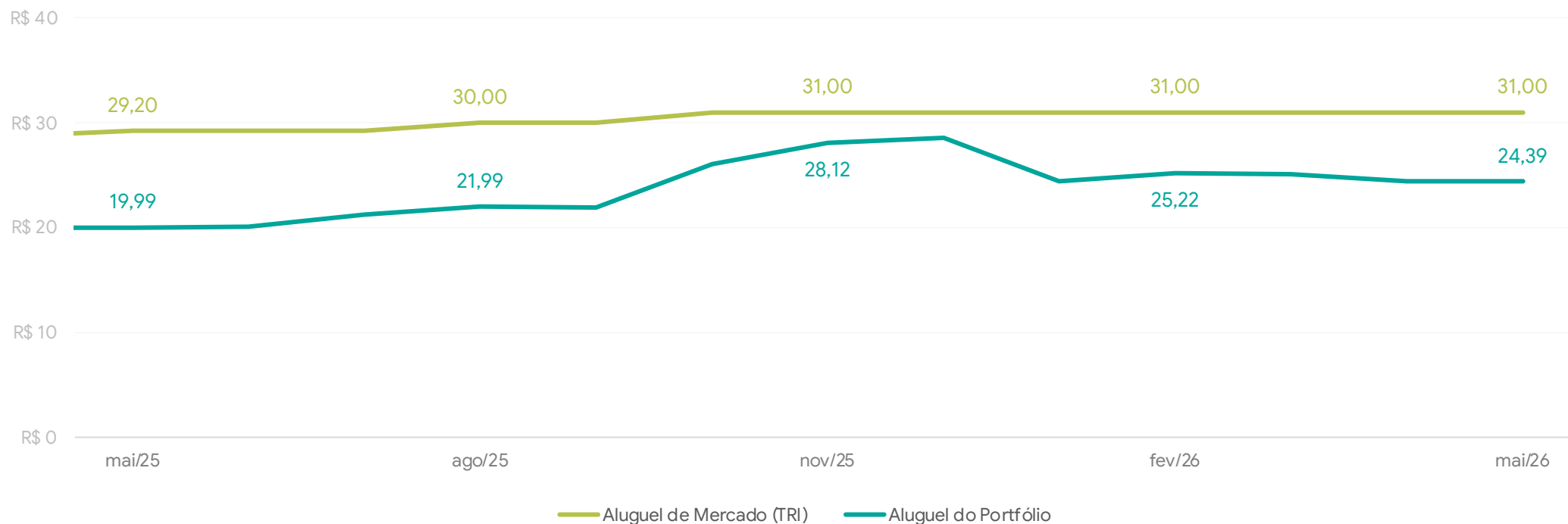


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 21,32% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

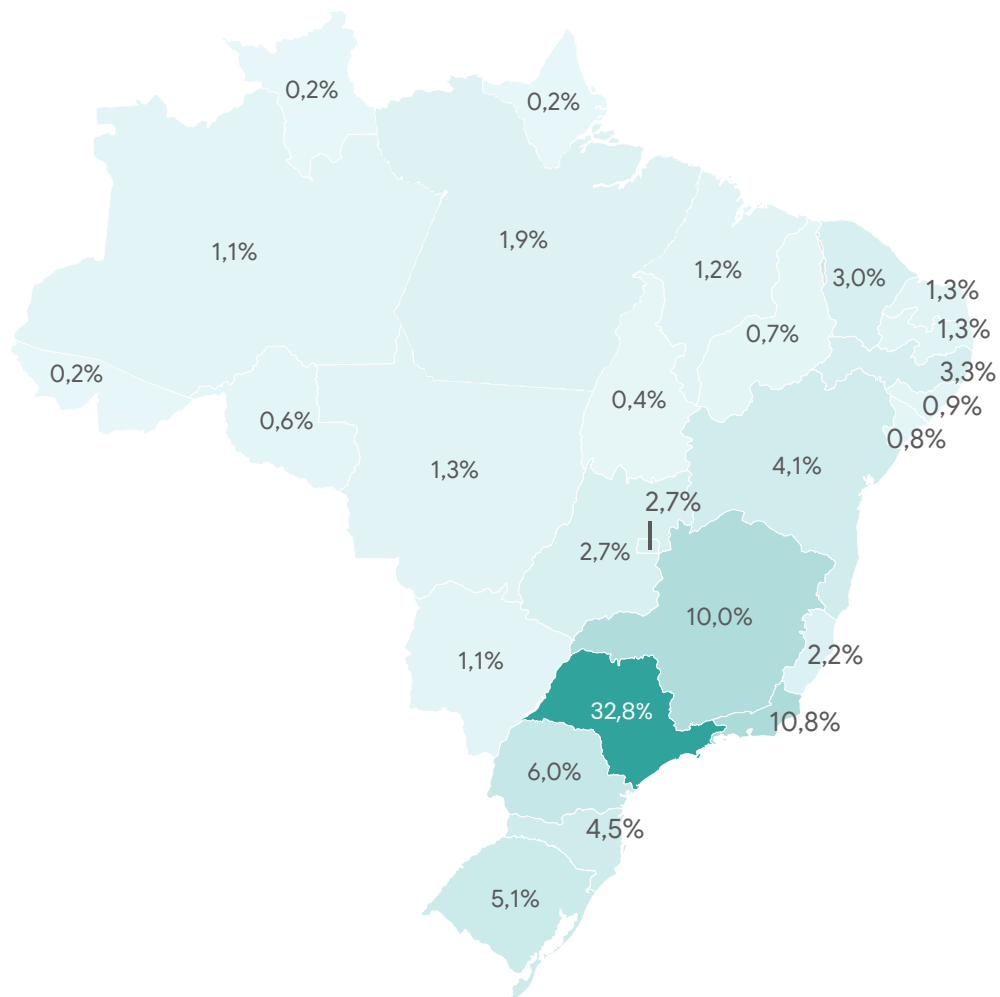
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



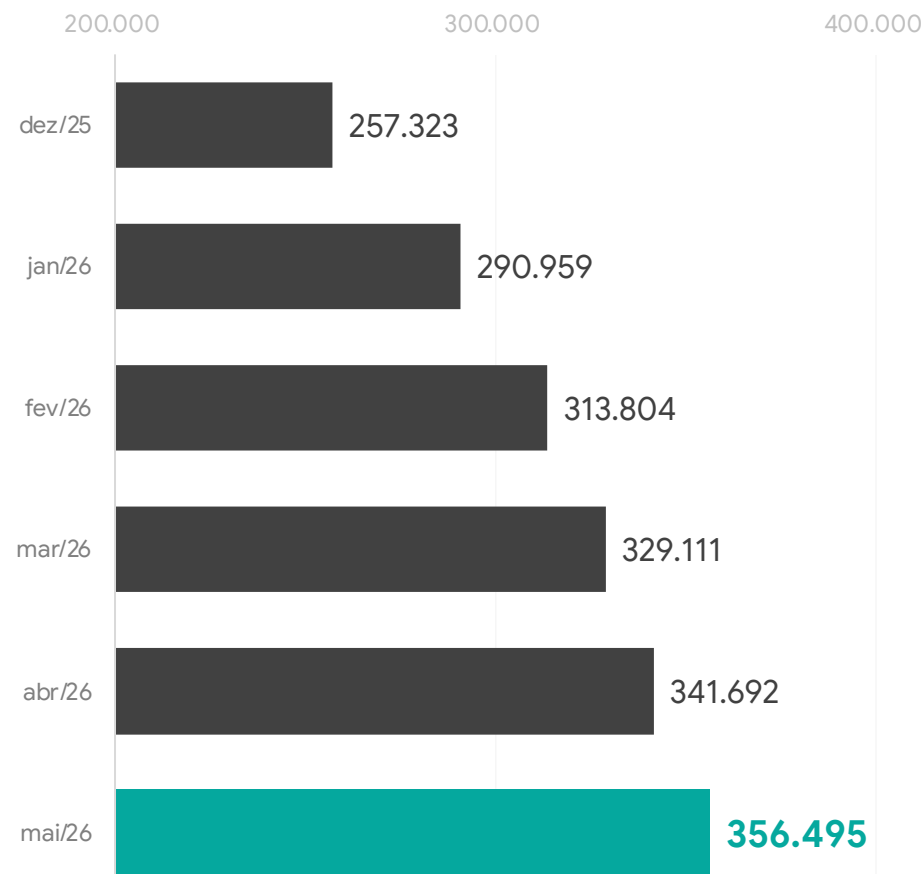
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



↗ 4,33% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	RENAULT	VW MAN	CD EXTREMA	SANTACRUZ	AMBEV/GRU
Localização	Quatro Barras/PR	Resende/RJ	Extrema/MG	Anápolis/GO	Guarulhos/SP
ABL	66.779 m ²	23.867 m ²	11.616 m ²	39.482 m ²	13.484 m ²
Vencimento	Dez/2026	Jan/2028	2028	Out/2035	Jul/2027
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²	5 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	-	10,3 m	12,0 m	11,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	TODIMO	AMBEV/ITAJAÍ	AMBEV/PELOTAS	AMBEV/SANTA LUZIA	AMERICANAS
Localização	Cuiabá/MT	Itajaí/SC	Pelotas/RS	Santa Luzia/MG	Uberlândia/MG
ABL	23.857 m ²	9.433 m ²	9.913 m ²	16.120 m ²	89.188 m ²
Vencimento	Dez/2037	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2027
Capacidade do piso	6 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	10,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	TRIPLE A*				
					
	HERING	MILLS	SUPERMARKET	VIA VAREJO	DAFITI
Localização	Anápolis/GO	Camaçari/BA	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ	Extrema/MG
ABL	31.853 m ²	4.415 m ²	17.244 m ²	145.578 m ²	76.878 m ²
Vencimento	Jan/2036	Jun/2030	Out/2028	-	-
Capacidade do piso	5 ton/m ²	-	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	12,0m	-	12,5 m	12,0 m

*Ativos indiretos do Triple A FII.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	MARTIN BROWER	CD COTIA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM	GREEN HOUSE
Localização	Curitiba/PR	Cotia/SP	Queimados/RJ	Contagem/MG	Indaiatuba/SP
ABL	6.592 m ²	4.687 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²	20.108 m ²
Vencimento	Out/2026	2033	-	2028	Dez/2026
Capacidade do piso	-	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ² *
Pé direito	12,0 m	8,0 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*

*A depender do módulo.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	CD SEROPÉDICA	BRASPARK	CD CAMAÇARI	CD DIADEMA	TERRENO CABREÚVA
Localização	Seropédica/RJ	Garuva/SC	Camaçari/BA	Diadema/SP	Cabreúva/SP
ABL	39.752 m ²	63.014 m ²	27.565 m ²	21.385 m ²	-
Vencimento	-	Jun/2037	-	Nov/2031	-
Capacidade do piso	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	11,3 m	12,6 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



IMÓVEIS INDUSTRIAIS

				
	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS
Localização	Igarassu/PE	Tietê/SP	Aparecida de Goiânia/GO	João Pessoa/PB
ABL	15.163 m ²	14.428 m ²	10.998 m ²	22.360 m ²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2033	Fev/2028	Abr/2033
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

					
	EAGLEBURGMANN	APTIV	MAGNA	CERATTI	RIZOBACTER
Localização	Valinhos/SP	Espirito Santo do Pinhal/SP	Vinhedo/SP	Vinhedo/SP	Londrina/PR
ABL	3.489 m ²	19.192 m ²	10.439 m ²	13.851 m ²	11.118 m ²
Vencimento	Jul/2037	Mar/2029	Abr/2030	Dez/2032	Mai/2043
Capacidade do piso	4 ton/m ²	6 ton/m ²	-	-	6 ton/m ²
Pé direito	9,0 (8,5 a 10) m	12 m	8,0 m	8,0 m	12,0 m

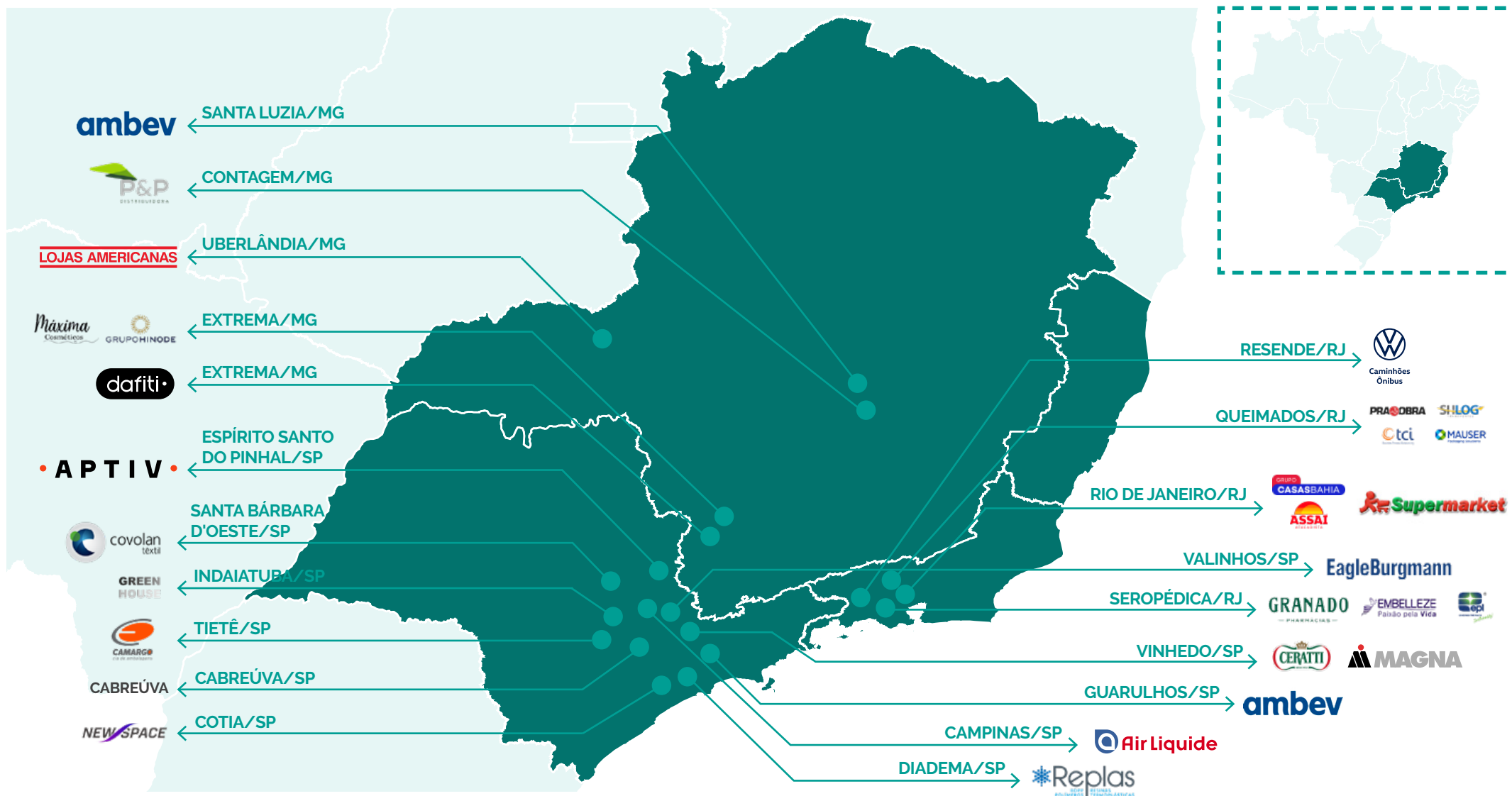
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

				
	AIR LIQUIDE	AETHRA	MOINHO IGUAÇU/SMI	MOINHO IGUAÇU/CASCADEL
Localização	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

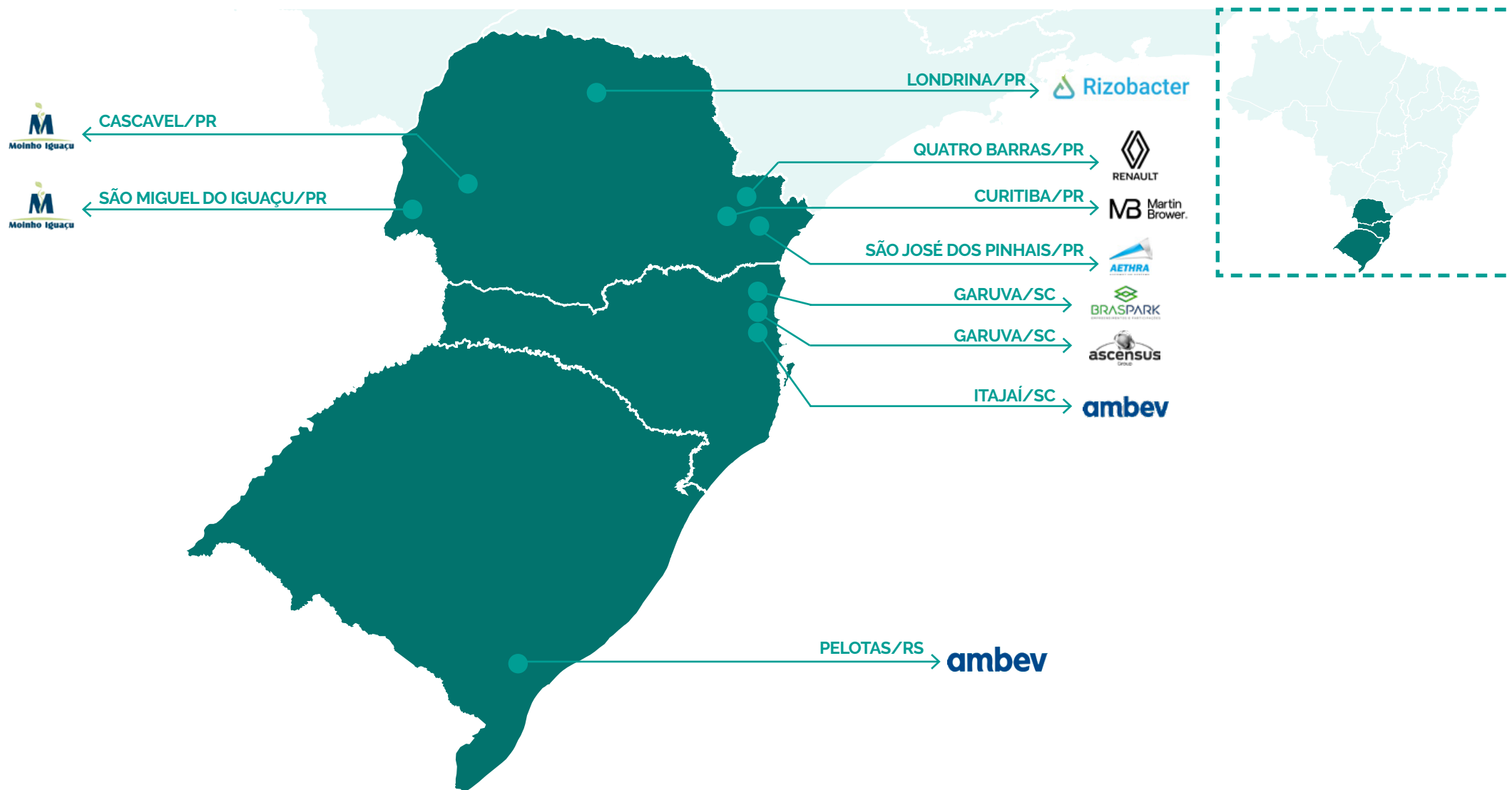
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



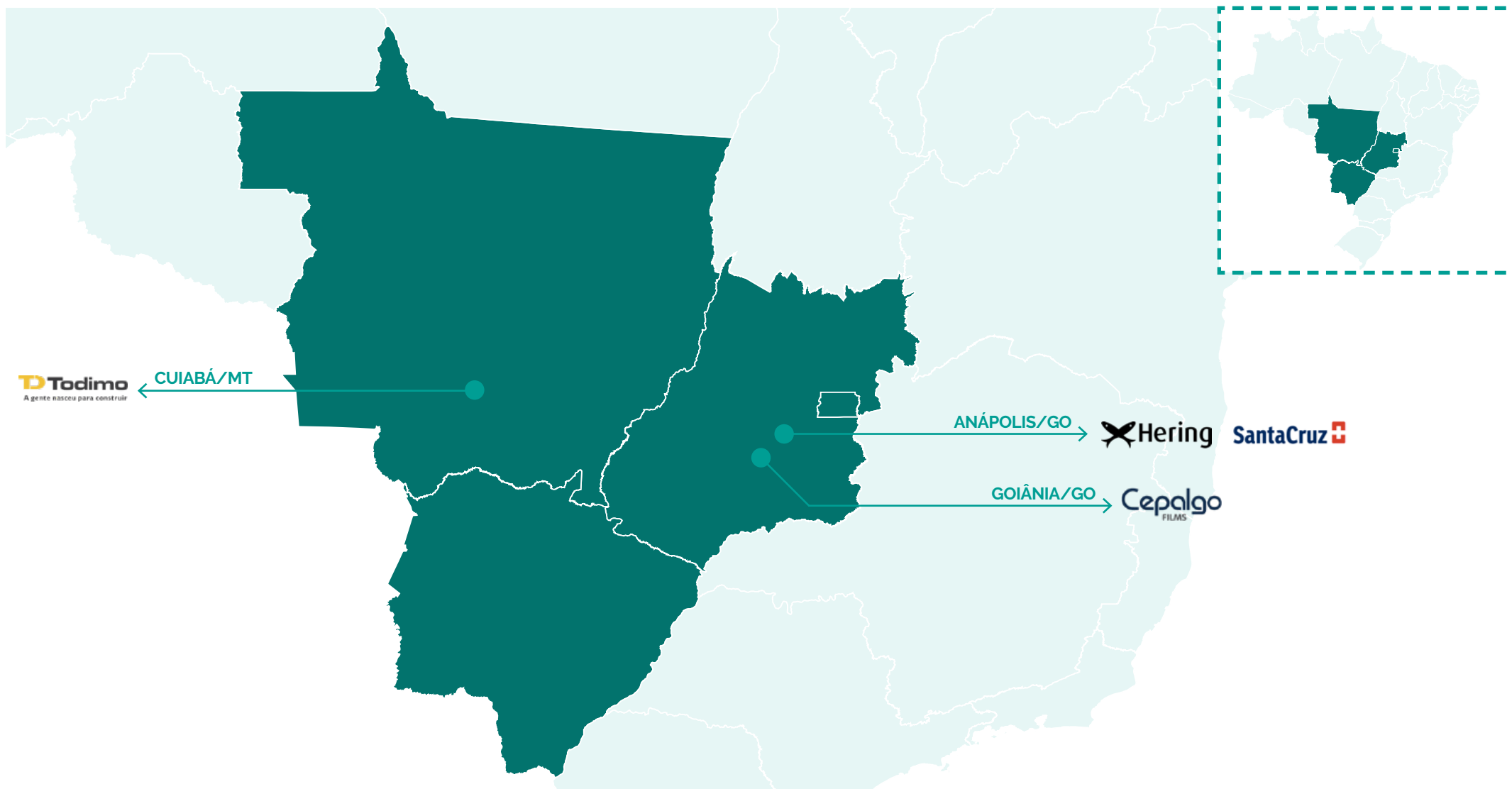
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



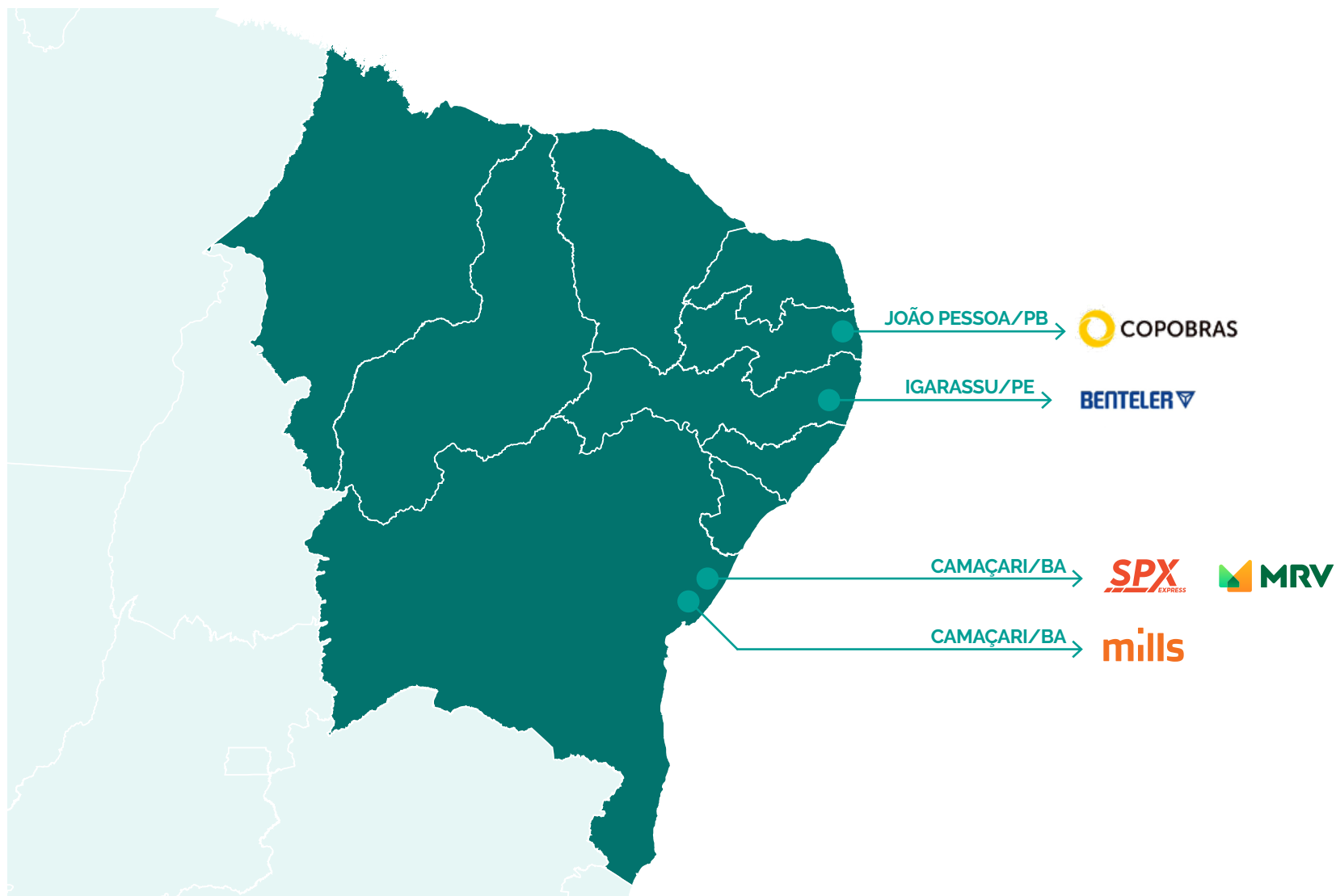
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



DOCUMENTOS RELEVANTES

Comunicado ao Mercado - Índices Globais - 08/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 8 de junho de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Índices Globais.

Fato Relevante - CD Garuva A e Camaçari - 01/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 1º de junho de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente ao CD Garuva A e Camaçari.

Fato Relevante - CD Diadema - 01/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 1º de junho de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente ao CD Diadema.

Comunicado ao Mercado - Resultado de Alocação do Segundo Período de Subscrição - 29/05/2026 [Acessar documento](#)

No dia 29 de maio de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Resultado de Alocação do Segundo Período de Subscrição.

Fato Relevante - Formador de Mercado - 28/05/2026 [Acessar documento](#)

No dia 28 de maio de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente ao Formador de Mercado.

Fato Relevante - CD Diadema - 28/05/2026 [Acessar documento](#)

No dia 28 de maio de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente ao CD Diadema.

Fato Relevante - Aquisição CD Garuva A e Camaçari - 11/05/2026 [Acessar documento](#)

No dia 11 de maio de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente à aquisição do CD Garuva A e Camaçari.

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 Organização da Sociedade Civil que oferece acolhimento temporário a bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar.

[CONHECER PROJETO](#)



Marmida do Bem Londrina

O projeto Marmida do Bem Londrina oferece apoio a pessoas em situação de fome por meio da entrega de marmitas, ao mesmo tempo em que fortalece e apoia pequenos restaurantes locais.

[CONHECER PROJETO](#)



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.

[CONHECER PROJETO](#)



Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental de São Paulo, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer e seus acompanhantes de diversas regiões do Brasil.

[CONHECER PROJETO](#)



Ong Viver

A Organização Viver atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer, a partir de uma iniciativa voluntária iniciada em 2001 no HCL.

[CONHECER PROJETO](#)

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 Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22 - Itaim Bibi | São Paulo - SP 04536-010 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos