

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO DE 2026

GGRC11

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	8
Perguntas e Respostas	14
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	16
Performance do Fundo	17
Rentabilidade desde o início	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Evolução ADTV	19
Balanço do Fundo	20
CRIs	21
Distribuição da Receita Imobiliária	22
Informações dos Contratos	24
Estrutura do Portfólio	25
Principais Indicadores de Mercado	26
Cotistas	27
Ativos Imobiliários	28
Localização dos Ativos	36
Documentos Relevantes	40
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


ATIVOS IMOBILIÁRIOS¹

36


ÁREA BRUTA LOCÁVEL

711 mil m²

NÚMERO DE INQUILINOS

41


WAULT²

4,94

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

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**QUANTIDADE DE COTAS**

214.249.664

NÚMERO DE COTISTAS

290.959

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,22

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.403.988.581,33

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,05

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.153.209.123,20

VOLUME MENSAL

R\$ 181,3 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 8,64 milhões

DIVIDENDO JAN/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



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - FECHAMENTO DE 2025!

ASSISTIR VÍDEO



STELLA MOURÃO FIIS

#GGRC11 - R\$0,10 DE RENDIMENTOS EM 2026!

ASSISTIR VÍDEO



GERAÇÃO DIVIDENDOS

Entenda a Nova Assembleia do GGRC11 | Vou tirar da carteira?

ASSISTIR VÍDEO



RIQUEZA EM DIAS

4 FUNDOS IMOBILIÁRIOS BARATOS PARA INVESTIR PESADO EM 2026

ASSISTIR VÍDEO



HANNAH GUARILHA INVESTIMENTOS

GGRC11 - Fundo vai manter os dividendos?

ASSISTIR VÍDEO



PEQUENO INVESTIDOR

NÃO COMPRE GGRC11 sem Antes de saber isso! O fii que divide opiniões dos analistas

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 fecha 2025 com recorde de cotistas e vacância mínima

LER NOTÍCIA



A REVISTA

GGRC11 acelera, mantém renda alta e entra no radar dos investidores

LER NOTÍCIA



FIIS

GGRC11 bate recorde de novos cotistas e encerra 2025 com vacância de 0,21%

LER NOTÍCIA



MERCADO HOJE

Fundos imobiliários hoje 16-01-2026. Veja as informações dos Fiis

LER NOTÍCIA



FIIS

GGRC11 supera IFIX e consolida avanço em liquidez e base de investidores

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

Fundos imobiliários que cresceram mais de 50% em 2025: veja lista e como conseguiram

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de janeiro de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 0,99%, equivalente a 11,94% ao ano**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (R\$ 10,05).

No mercado secundário, foram negociadas 18.236.966 cotas, com **volume médio diário de R\$ 8,63 milhões**, totalizando mais de R\$ 181 milhões no mês. **A base de investidores do Fundo atingiu 290.959 cotistas, com o ingresso de 33.639 novos investidores** no período. Esse resultado posiciona o **GGRC11 entre os 12 maiores fundos imobiliários listados na B3 em número de cotistas**, reforçando sua elevada liquidez e capilaridade no mercado.

No cenário internacional, o **mês de janeiro** foi marcado por **maior instabilidade geopolítica, enfraquecimento do dólar e melhor desempenho dos mercados emergentes**, refletindo a **continuidade da rotação global de ativos para fora dos Estados Unidos**. No campo monetário, o **Federal Reserve manteve a taxa de juros entre 3,50% e 3,75%**, adotando um **tom ligeiramente mais restritivo** ao destacar a **expansão sólida da atividade econômica**.

No Brasil, o mês foi marcado por um **ambiente mais construtivo para os ativos locais**, impulsionado pela decisão do Copom de manter a **Selic em 15%**, acompanhada da **sinalização de início do ciclo de cortes já em março**. Esse movimento, aliado **ao forte fluxo de capital estrangeiro**, sustentou a **valorização do real**, novas **máximas do Ibovespa** e **maior apetite por ativos de risco**.

No campo fiscal, **o resultado de 2025 ficou em linha com a meta**, apoiado por **arrecadação robusta e receitas extraordinárias**, apesar da aceleração dos gastos no segundo semestre. Para 2026, o cenário projeta **crescimento moderado do PIB, inflação controlada e redução gradual da Selic**, ainda que com **desafios fiscais relevantes e dependência de receitas não recorrentes**.

O IPCA de janeiro foi de 0,33% em janeiro, acumulando 4,44% em 12 meses. Já o **IFIX iniciou 2026 em território positivo, com alta de 2,27% no mês**, impulsionado principalmente pelo **recuo das curvas de juros, valorização do real e pelo tom mais brando adotado pelo Banco Central**.

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

- (i) **Reembolso aos Cotistas – Leilão de Frações** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): Após a liquidação do VTLT11, os cotistas receberam cotas do GGRC11. Como as posições em bolsa devem ser inteiras, as frações resultantes foram leiloadas em 05 de janeiro. O leilão foi realizado ao valor aproximado de R\$ 10,03 por cota, totalizando R\$ 30.416,31. Os cotistas que tiveram frações liquidadas terão direito ao reembolso proporcional, correspondente à venda dessas frações.
- (ii) **Resultado da Assembleia Geral Ordinária - AGO** ([Clique aqui](#) para acessar a AGO): Em 30 de janeiro, foi divulgado o resultado da Assembleia

Geral Ordinária (AGO), que deliberou sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, devidamente auditadas, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Em 03 de fevereiro de 2026, foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do GGRC11, a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância. O objetivo da AGE é deliberar sobre atualizações relevantes no regulamento do Fundo, com foco em governança, eficiência operacional e alinhamento institucional.

Cronograma da AGE:



**VOTAÇÃO PELA
PLATAFORMA CUORE**

ATÉ 02/03/2026



**VOTAÇÃO
POR E-MAIL**

ATÉ 27/02/2026



**DIVULGAÇÃO DO
RESULTADO**

03/03/2026

A. Substituição da Administradora Fiduciária

Proposta de substituição da atual administradora pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. A mudança não gera aumento de custos para os cotistas e, se aprovada, será implementada em até 10 (dez) dias úteis após o resultado da Assembleia.

B. Alteração da Denominação do Fundo

Mudança do nome do Fundo para Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, reforçando o alinhamento institucional com a gestora. O ticker (GGRC11) não sofrerá alterações.

C. Recompra de Cotas e OPAC

Inclusão da possibilidade do Fundo adquirir cotas de sua própria emissão, por meio de programas de recompra ou de Oferta Pública Voluntária de

Aquisição de Cotas (OPAC), conforme a regulamentação aplicável

D. Convocação de Assembleias pela Gestora

Autorização para que a Gestora possa convocar diretamente Assembleias de Cotistas, trazendo maior agilidade aos processos de governança.

E. Regras de Governança

Estabelecimento de limite máximo de 10% do total de cotas para exercício de voto em matérias sensíveis.

F. Operações com a Nova Administração

Proposta a autorização para a realização de operações com a nova administradora, incluindo investimentos em fundos por ela administrados ou geridos, operações compromissadas e ativos de renda fixa. Todas as operações seguirão a regulamentação vigente, com divulgação ao mercado e total transparência para os cotistas.



Zagros Capital - GGRC11 - AGE - Fevereiro de 2026

A gestão gravou um vídeo explicativo com os principais pontos e temas que serão deliberados na Assembleia Geral Extraordinária, conforme detalhado neste documento. O conteúdo traz uma visão clara e objetiva sobre as propostas apresentadas e pode ser acessado por meio do botão abaixo.

▶ Assistir Vídeo

PROGRAMA RENOVA

O **Programa Renova** é uma nova iniciativa da **Zagros Capital** voltada à reciclagem e à valorização dos ativos imobiliários do fundo. Estruturado a partir dos pilares Reciclar, Valorizar e Perpetuar, o programa tem como objetivo **promover melhorias físicas, operacionais e técnicas nos imóveis**, reforçando a qualidade do portfólio e sua capacidade de geração de valor ao longo do ciclo imobiliário.

As ações do Renova envolvem intervenções planejadas e criteriosas, que podem incluir retrofits, modernizações e benfeitorias voltadas à adequação dos ativos às demandas operacionais atuais e futuras. Essas melhorias contribuem para elevar a atratividade dos imóveis, prolongar sua vida útil e mitigar riscos estruturais e funcionais, sempre alinhadas a uma gestão eficiente de capital e à avaliação do retorno implícito dos investimentos realizados.



Selo Renova | Em Andamento



Selo Renova | Concluído

Como parte do programa, foi criado o Selo Renova, que identifica de forma clara e padronizada os ativos que passam por esse processo de modernização e reciclagem. O selo estará presente nos principais canais de comunicação da gestora, como relatórios, site e materiais institucionais, permitindo aos cotistas uma leitura mais transparente sobre a estratégia aplicada a cada ativo do portfólio.

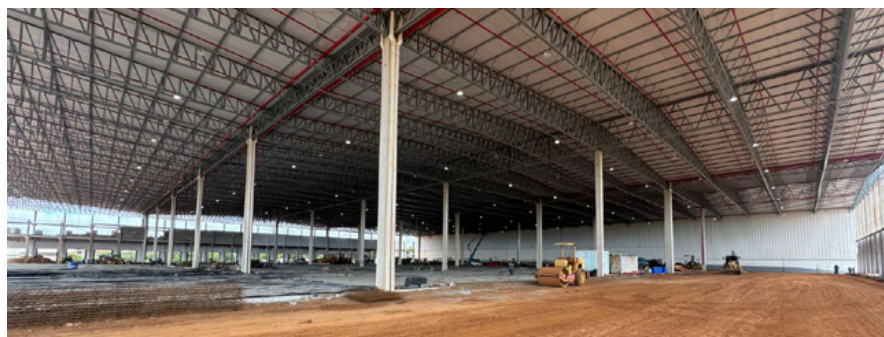
Dessa forma, o Programa Renova reforça o compromisso da Zagros Capital com uma gestão ativa, disciplinada e orientada à criação de valor sustentável no longo prazo, consolidando iniciativas de melhoria contínua como parte integrante da estratégia do **GGRC11**.

VISITAS TÉCNICAS

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

- i. Santa Cruz, localizado na BR-153, 3621, Distrito Agro-Industrial de Anápolis - Anápolis - GO.

A visita teve como objetivo realizar o acompanhamento da obra da Fase 02 do empreendimento.



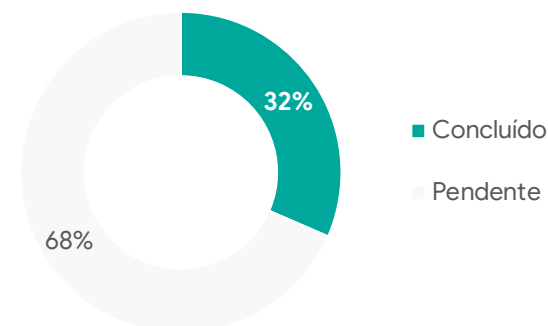
Santa Cruz

BENFEITORIAS

Durante o mês de janeiro, foram concluídas a limpeza e os reparos nas calhas do galpão, além do recebimento e distribuição de materiais na cobertura. Também avançaram a montagem e vedação do zenital, a instalação de cartolas, perfis estruturais e domus, com início da substituição dos domus antigos pelos novos modelos Skylux, bem como a organização do canteiro de obras.



Cobertura do Galpão - Renault



OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

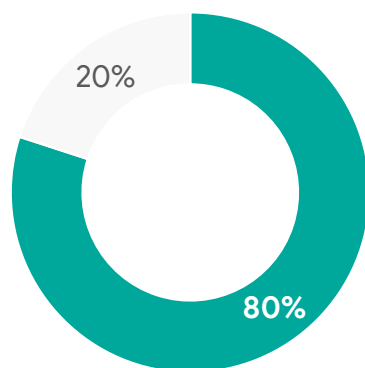
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Execução de Alvenaria Perimetral Mezanino

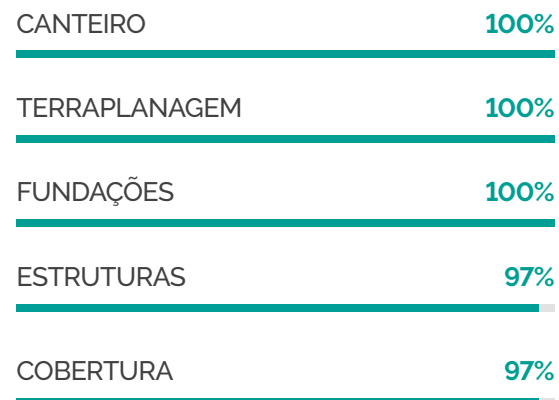


Concretagem do Piso do Galpão



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Como a gestão trabalha a manutenção, modernização e valorização dos imóveis?

R: A gestão do GGRC11 é ativa e orientada ao longo prazo. O Programa Renova foi estruturado como uma iniciativa contínua voltada à realização de modernizações, benfeitorias e retrofits nos ativos do portfólio. O objetivo é manter os ativos atualizados e atrativos para os locatários, com foco na preservação e ampliação de valor ao longo do ciclo imobiliário.

Pergunta 2 – Qual é a ideia geral do item F da AGE em relação a conflito de interesses?

R: A proposta busca conferir maior flexibilidade operacional ao Fundo, permitindo, por exemplo, a realização de operações de gestão de caixa e investimentos financeiros com a possível nova administradora, sempre em condições de mercado e em conformidade com a regulamentação. Como exemplo, o GGRC11 já é cotista do fundo Triple A FII, atualmente administrado pela Vórtx. Embora tais operações sejam permitidas pela CVM, o regulamento do Fundo exige aprovação prévia dos cotistas para esse tipo de operação.

Pergunta 3 – Em que situações a recompra de cotas pode ser utilizada pelo Fundo?

R: A AGE em curso trata apenas da inclusão, no regulamento do Fundo, da possibilidade de recompra de cotas e de realização de OPAC, não havendo aprovação de qualquer operação imediata. Caso utilizada, a recompra poderá ocorrer em situações específicas, como quando as cotas negociarem com desconto relevante em relação ao valor patrimonial, desde que represente alocação eficiente de recursos em benefício dos cotistas. Eventuais programas terão seus termos submetidos à deliberação dos cotistas, conforme regulamentação.

Pergunta 4 – Quais são as prioridades estratégicas do Fundo para os próximos 12–24 meses em termos de reciclagem de portfólio, alocação de capital e crescimento do resultado recorrente?

R: As prioridades da gestão são: i) reciclar o portfólio com a venda de ativos menos estratégicos, uma vez que, com o crescimento do Fundo, alguns ativos deixaram de ser relevantes, além de desinvestimentos oportunistas; ii) realocar capital prioritariamente em ativos logísticos mais novos e de melhor qualidade; e iii) aumentar a eficiência do portfólio para elevar a qualidade dos ativos sem comprometer o crescimento dos rendimentos, combinando ganhos operacionais e resultados não recorrentes pontuais.

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

Fluxo GGRC11		Dez/25	Acumulado 2025		Jan/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	23.536.791,46	R\$	218.759.279,98	R\$ 39.032.935,16
Receita de Locação ¹	R\$	20.330.074,44	R\$	192.354.885,98	R\$ 19.159.143,75
Lucros Imobiliários ²	R\$		R\$	4.550.917,15	R\$ 16.520.776,44
Receita Renda Variável ³	R\$	2.736.758,54	R\$	9.678.722,70	R\$ 2.460.922,08
Receita Renda Fixa	R\$	277.118,03	R\$	2.759.867,90	R\$ 215.081,70
Outras Receitas	R\$	192.840,45	R\$	9.414.886,25	R\$ 677.011,19
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	4.193.764,27	- R\$	40.503.548,58	- R\$ 4.365.957,65
Despesas Imobiliárias	- R\$	251.686,21	- R\$	1.477.911,38	- R\$ 36.410,20
Despesas Financeiras	- R\$	1.871.198,94	- R\$	19.615.020,80	- R\$ 2.020.404,30
Taxa Adm. Total	- R\$	1.795.911,36	- R\$	16.012.051,05	- R\$ 2.058.918,11
Impostos Renda Fixa	- R\$	60.630,32	- R\$	602.231,91	- R\$ 47.140,45
Outras Despesas	- R\$	214.337,44	- R\$	2.796.333,45	- R\$ 203.084,59
RESULTADO GERADO	R\$	19.343.027,19	R\$	178.255.731,41	R\$ 34.666.977,51
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	2.081.939,21	R\$	857.512,78	- R\$ 13.242.011,11
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	21.424.966,40	R\$	179.113.244,19⁽⁵⁾	R\$ 21.424.966,40
NÚMERO DE COTAS		214.249.664			214.249.664
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,100	R\$	-	R\$ 0,1000

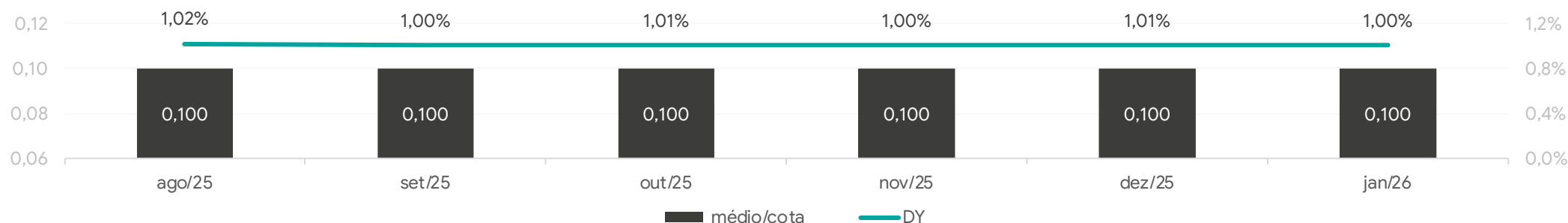
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo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

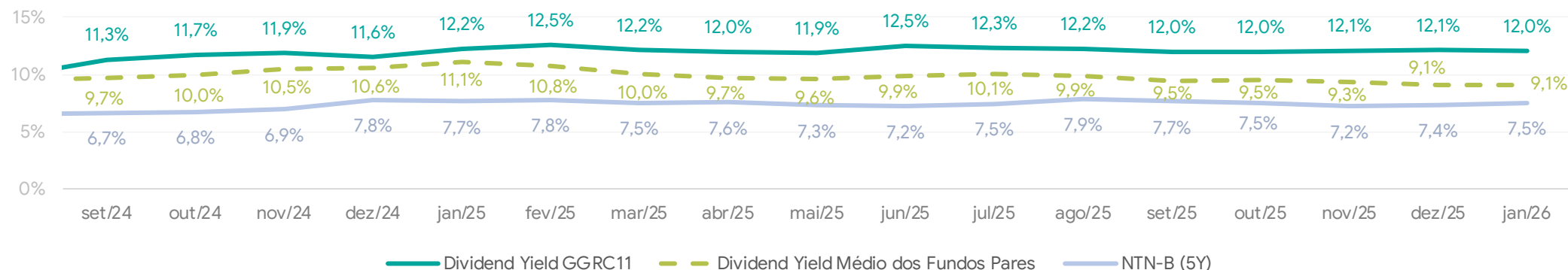
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de janeiro/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de fevereiro/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 294 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 464 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

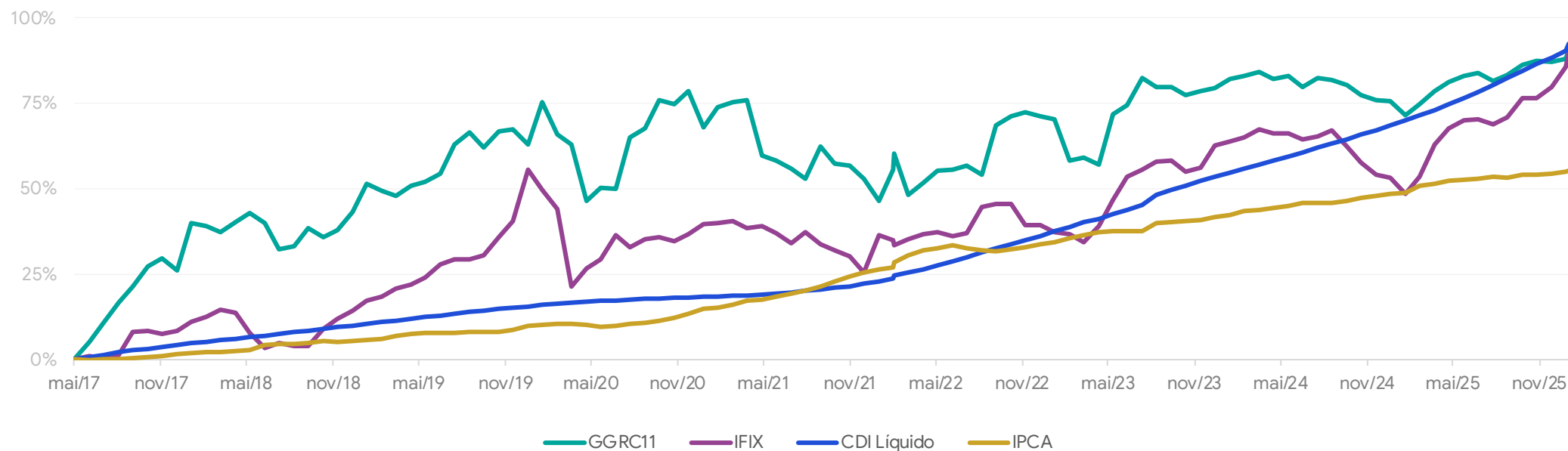


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

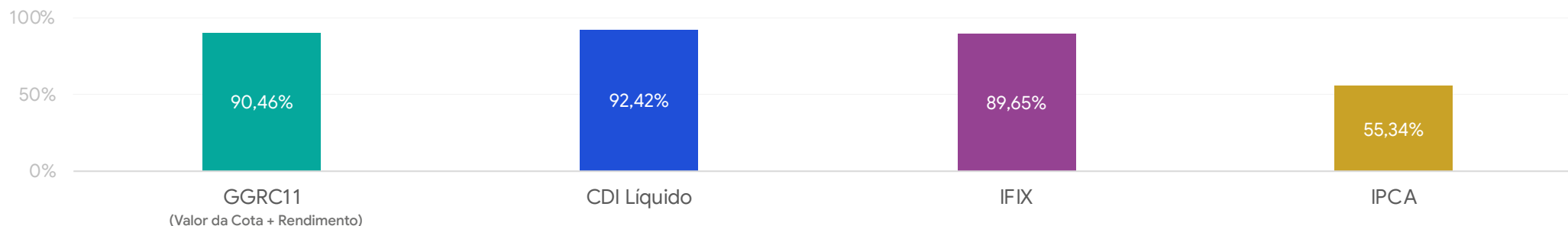
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 90,46%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 89,65%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 97,88% do CDI líquido e 163,47% do IPCA no período.

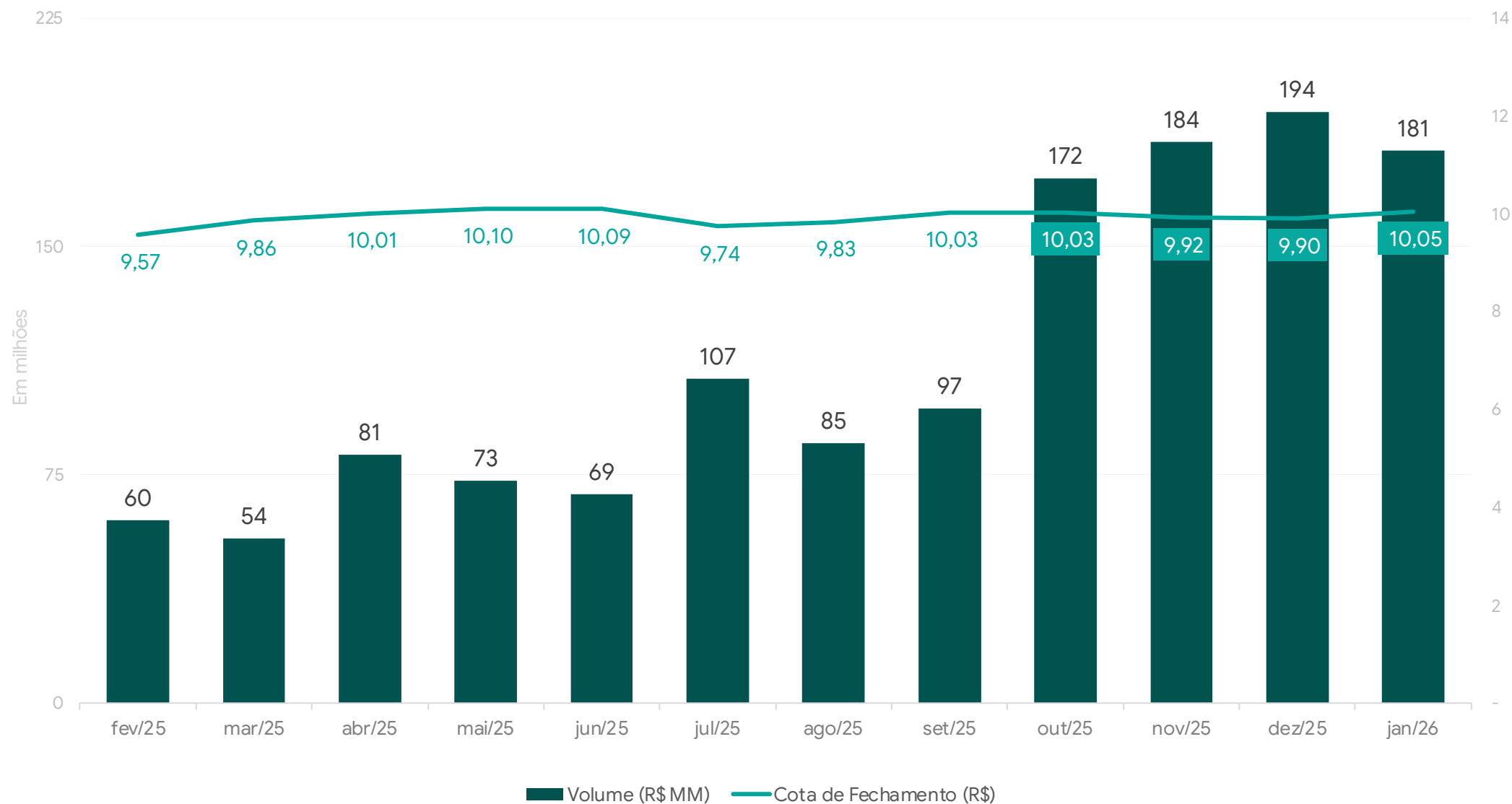


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



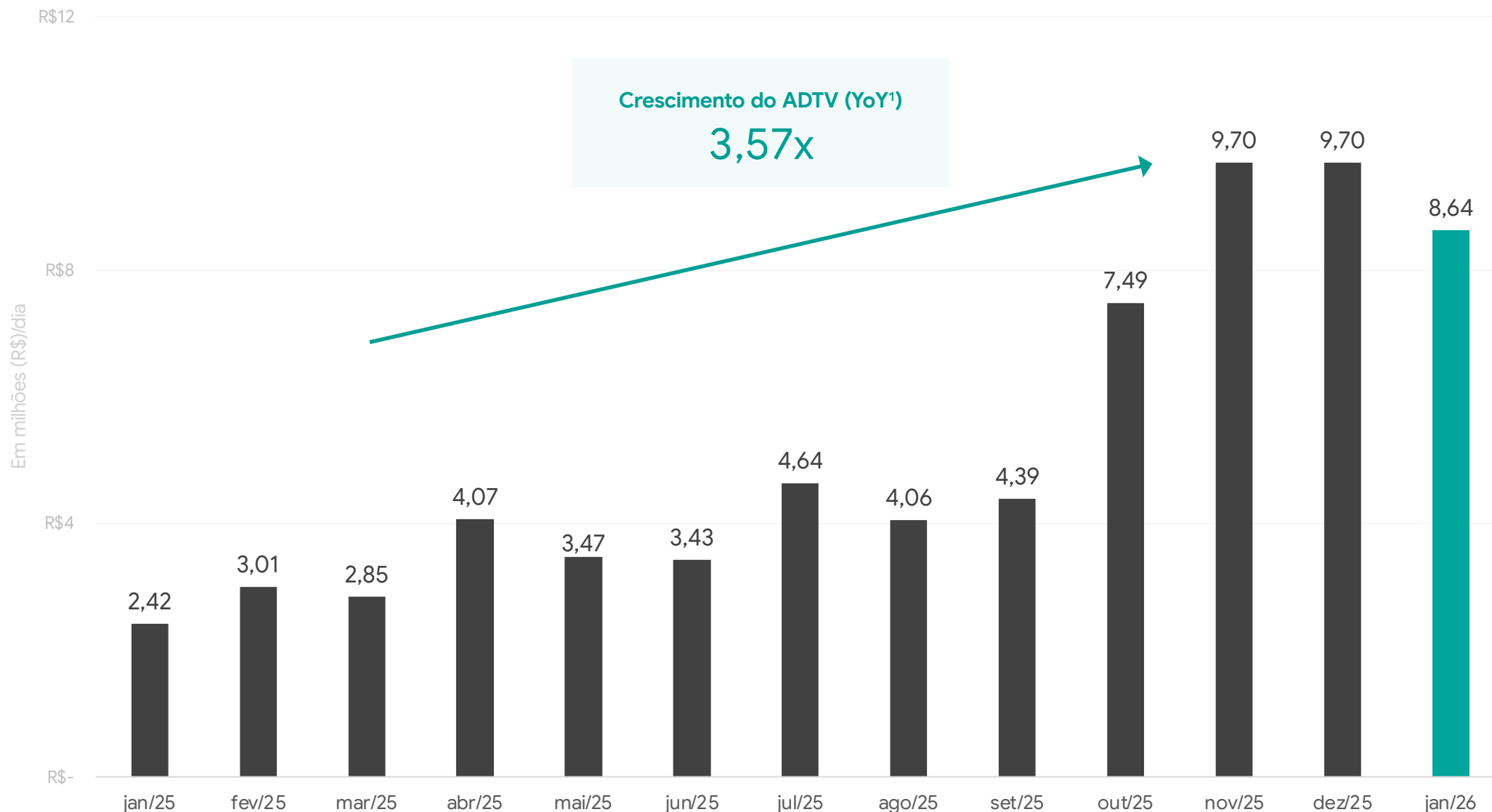
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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.

EVOLUÇÃO ADTV



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\$ 2,003 bi**FIs Estratégicos**
R\$ 439,577 MM**Outras aplicações**
R\$ 180,466 MM**Disponibilidades + Aluguéis a receber**
R\$ 74,571 MM

Passivo

CRIs
R\$ 272,186 MM**Obrigações**
R\$ 34,363 MM**PL**
R\$ 2,4 bi

Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter		22F1223555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,0% a.a.	R\$	33.919.139,78

Identificador CRI Americanas		22B0945873
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	53.006.278,02

Identificador CRI Mogno I		21I0221466
Taxa	Saldo	
IPCA +6,5% a.a.	R\$	91.288.728,43

Identificador CRI Mogno II Série 1		22E0120555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,5% a.a.	R\$	19.232.452,35

Identificador CRI Mogno II Série 2		22E0120569
Taxa	Saldo	
IPCA +9,5% a.a.	R\$	3.926.183,67

Identificador CRI Corp GGRC11		25E2915218
Taxa	Saldo	
IPCA +9,0% a.a.	R\$	22.188.691,53

Identificador CRI Triple A		25D3788063
Taxa	Saldo	
100% do CDI	R\$	48.624.828,06

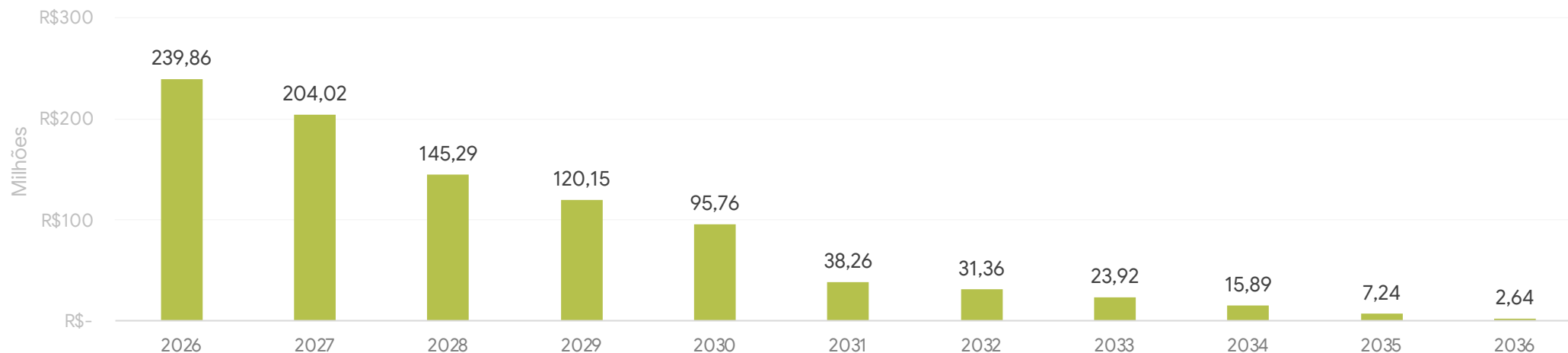
Caixa aplicado em fundos
referenciados de renda fixa.Aluguéis a receber dos ativos
imobiliários que compõem a carteira

Obrigações	
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 21.424.966,40
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.980.000,00
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\$ 1.000.007,40

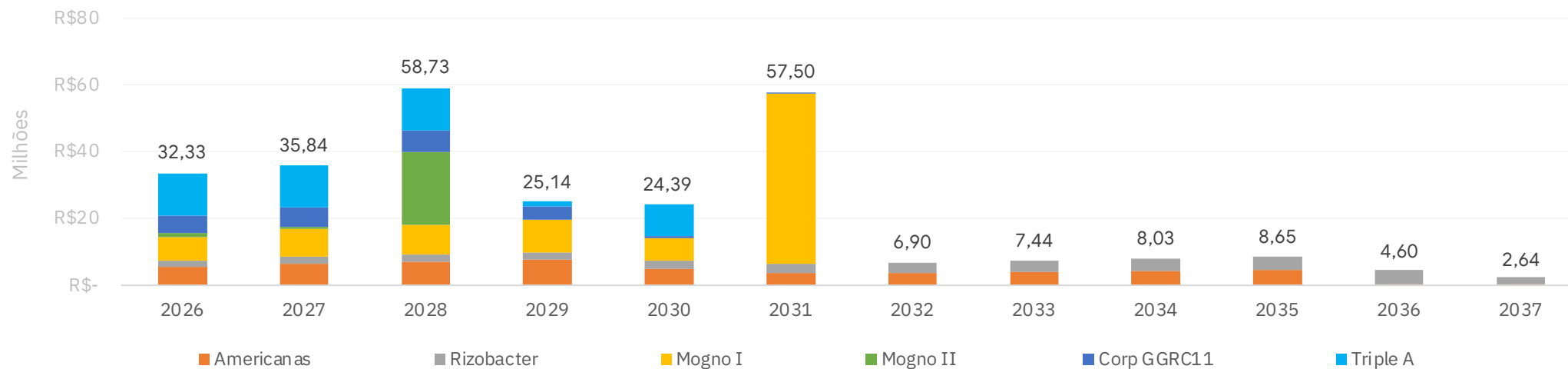
Balanço referente a Data-Base do dia 30/01/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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 - JANEIRO DE 2026

Renault 12,55%	Americanas 11,34%	Ambev 11,11%	Triple A 8,31%	VW/MAN 3,82%	Ceratti 2,97%	Moinho 2,52%	Copobrás 2,43%	Aptiv 1,98%	Terreno Cabreúva 1,83%	Santa Cruz 1,81%		
					Covolan 2,71%	Todimo 2,44%		Martin Brower 1,80%	Granado 1,32%	Supermar ket 1,28%	Air Liquide 1,09%	
			Aethra 5,31%	Benteler 3,75%			Rizobacter 2,59%	Camargo 2,44%	Green House 2,14%	Magna 1,70%	Máxima 0,92%	Arclad 0,88%
					Cepalogo 1,57%	Mills 0,92%				EPL 0,87%	Embe lleze 0,63 %	Maus er 0,3... TCI BPO 0,29%

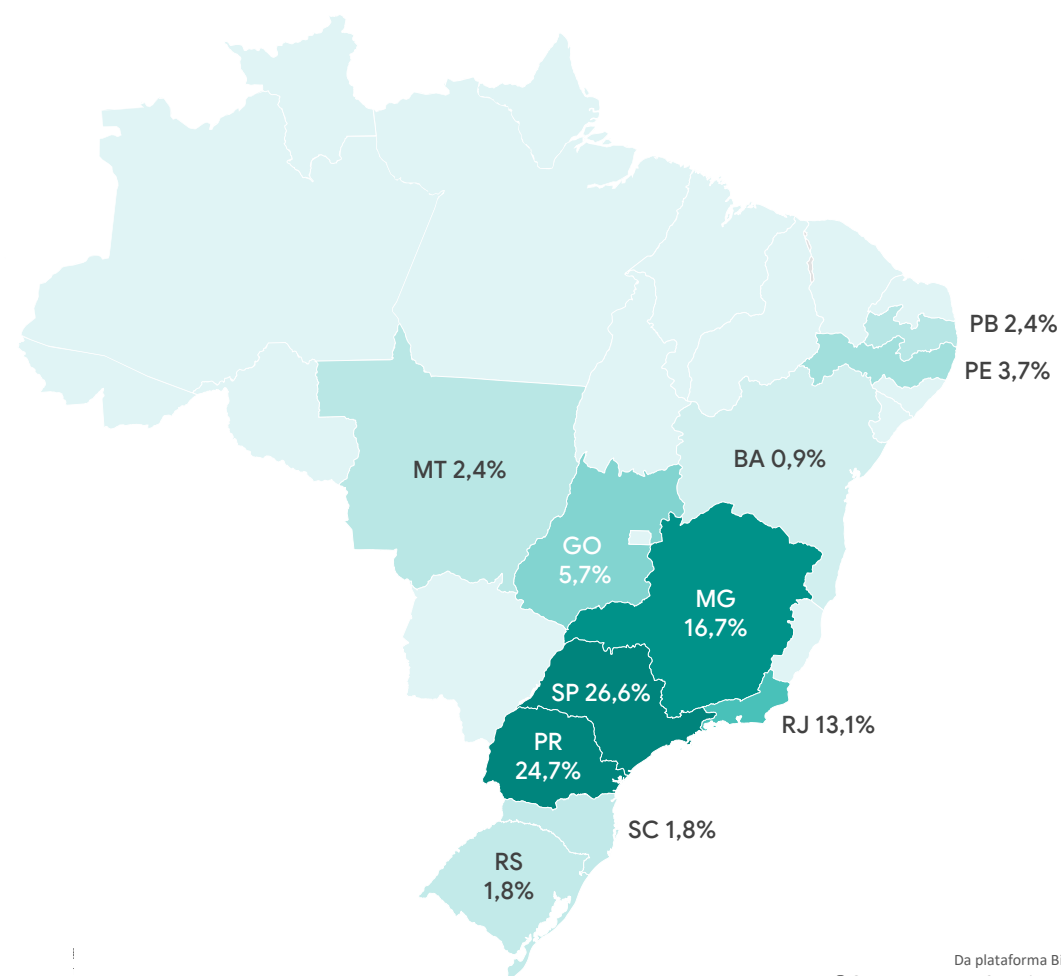
POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Aethra 5,08%	VW 3,66%	Ceratti 2,85%	Todimo 2,24%	Green House 2,03%	Terreno Cabreúva 1,75%	Rec Extrema 1,63%	Magna 1,63%	Moinho Iguaçu SMI 1,47%	
				Rizobacter 2,48%		Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalgo 1,44%	Rec Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%		
				Covolan 4,50%		Benteler 3,59%	Copobrás 2,33%	Hering 2,19%	Aptiv 1,90%	Martin Brower 1,73%	Seropédica (Granado C1, C2, C3, D1 e D2) 1,27%	Moinho Iguaçu Casc 0,94%	Seropédica (EPL A1, A2 e A3) 0,83%
										Supermarket 1,23%	Mills 0,88%	Eagle 0,73%	Seropédica - Embalagem 0,61%

POR REGIÃO



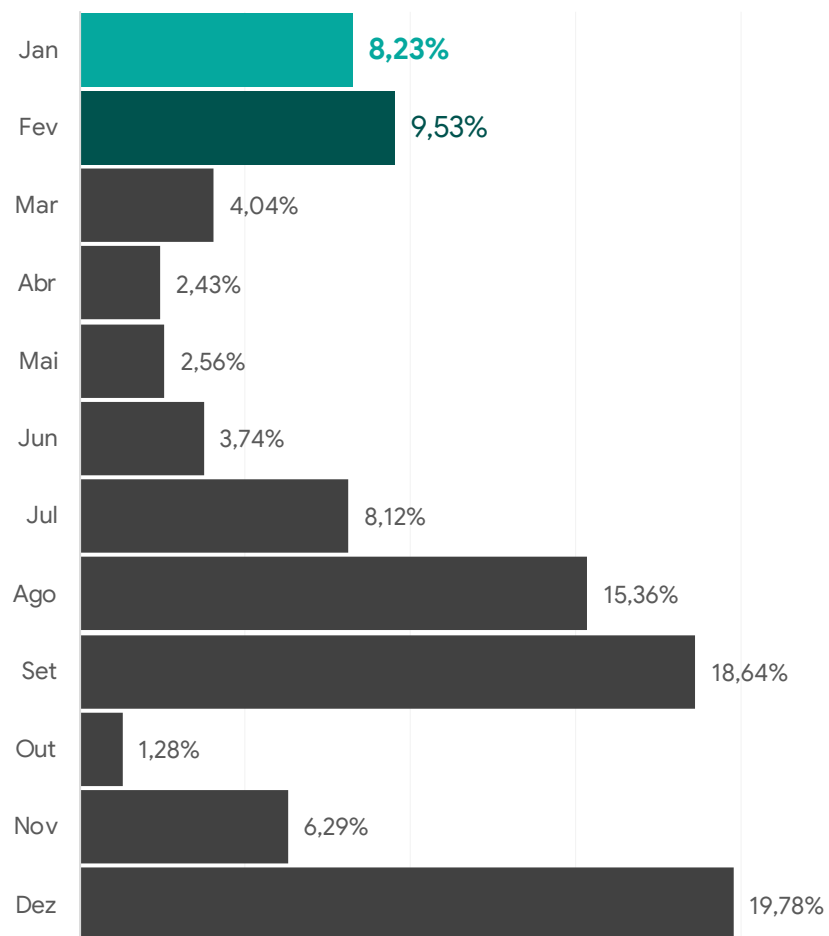
POR ESTADO



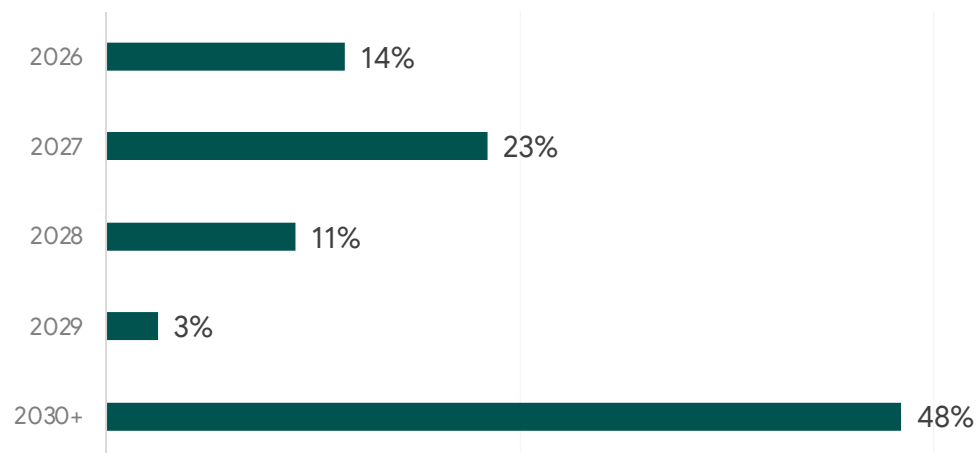
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



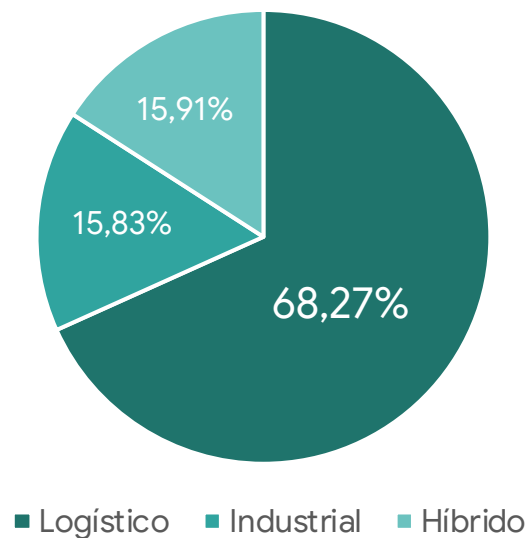
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



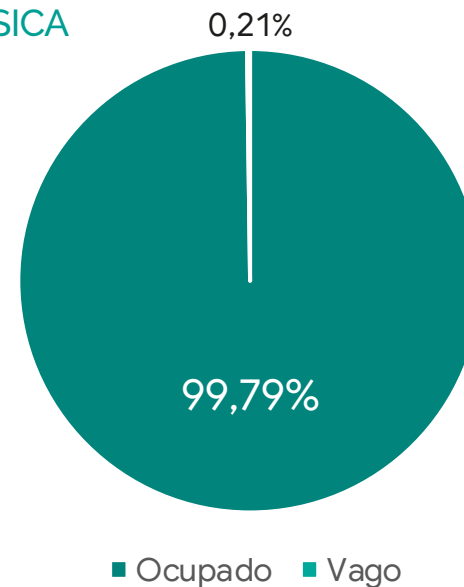
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

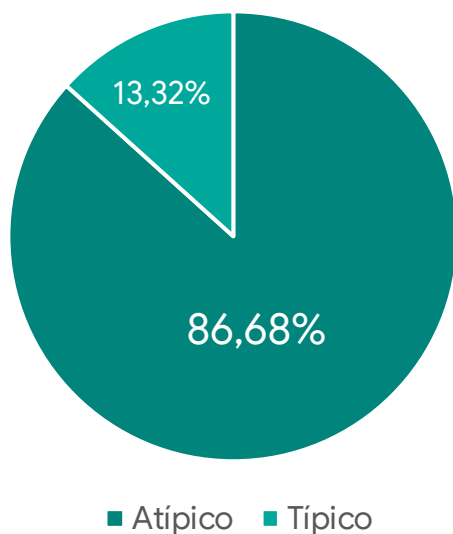
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

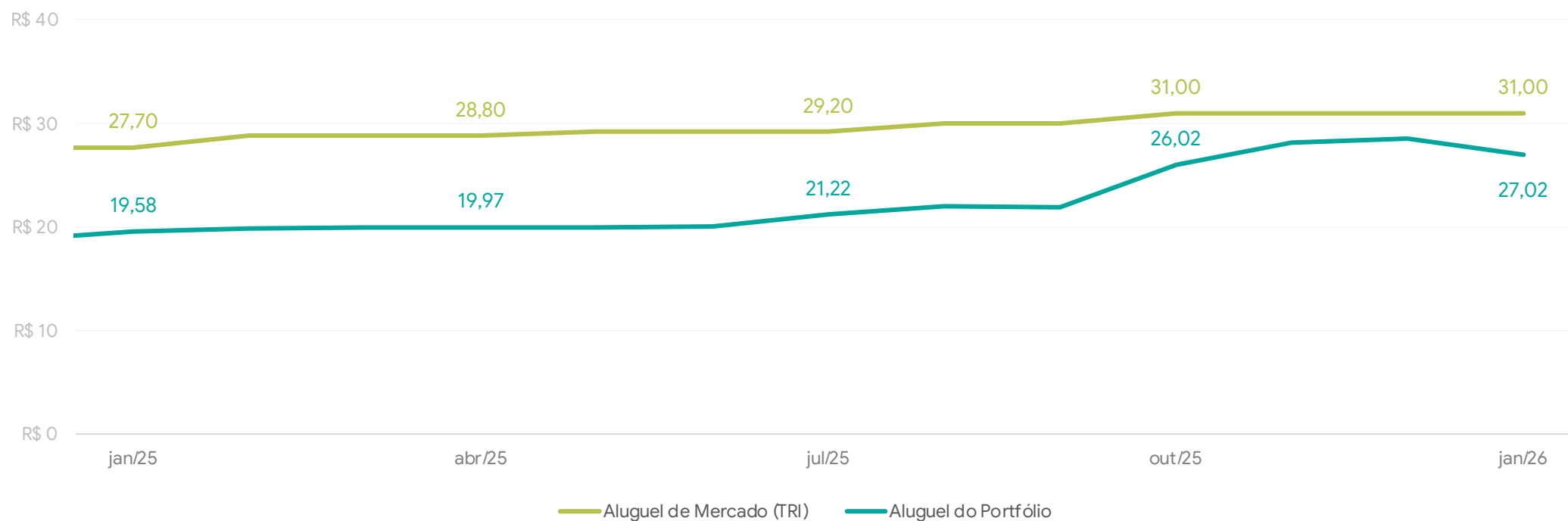


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 12,85% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

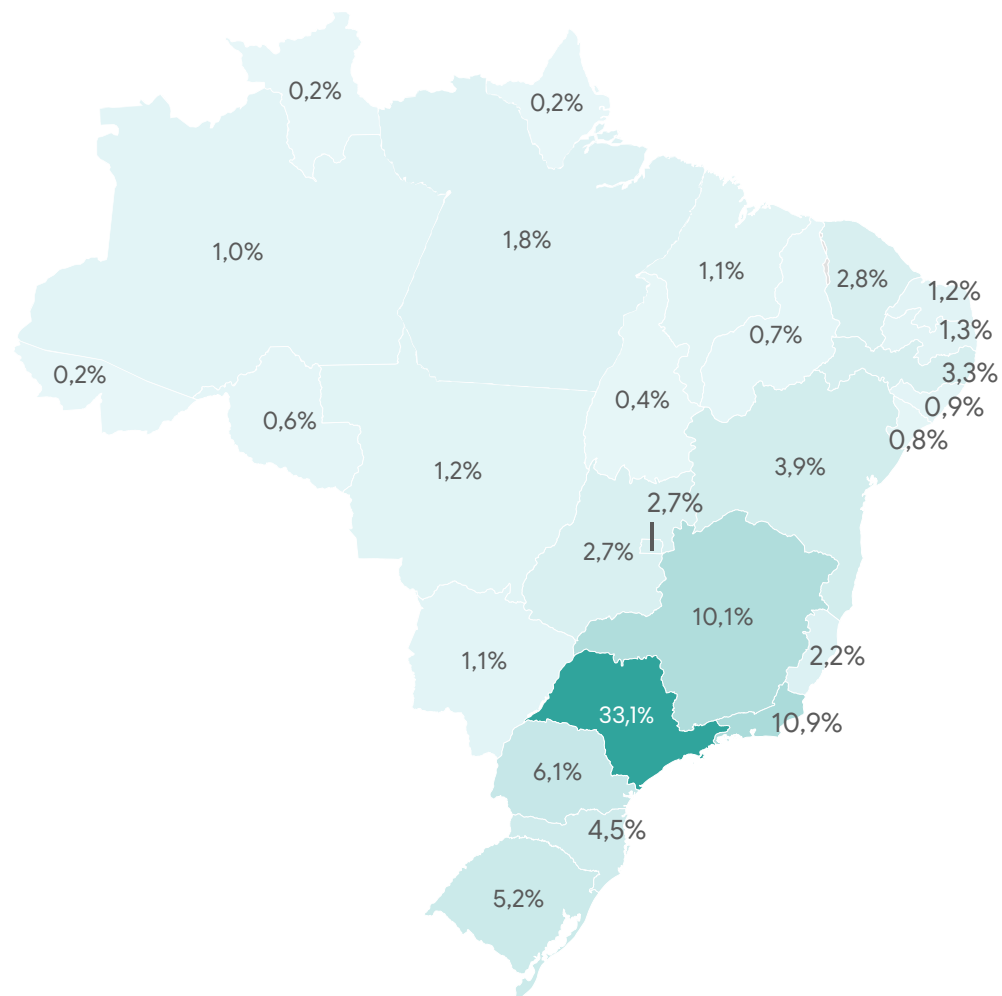
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



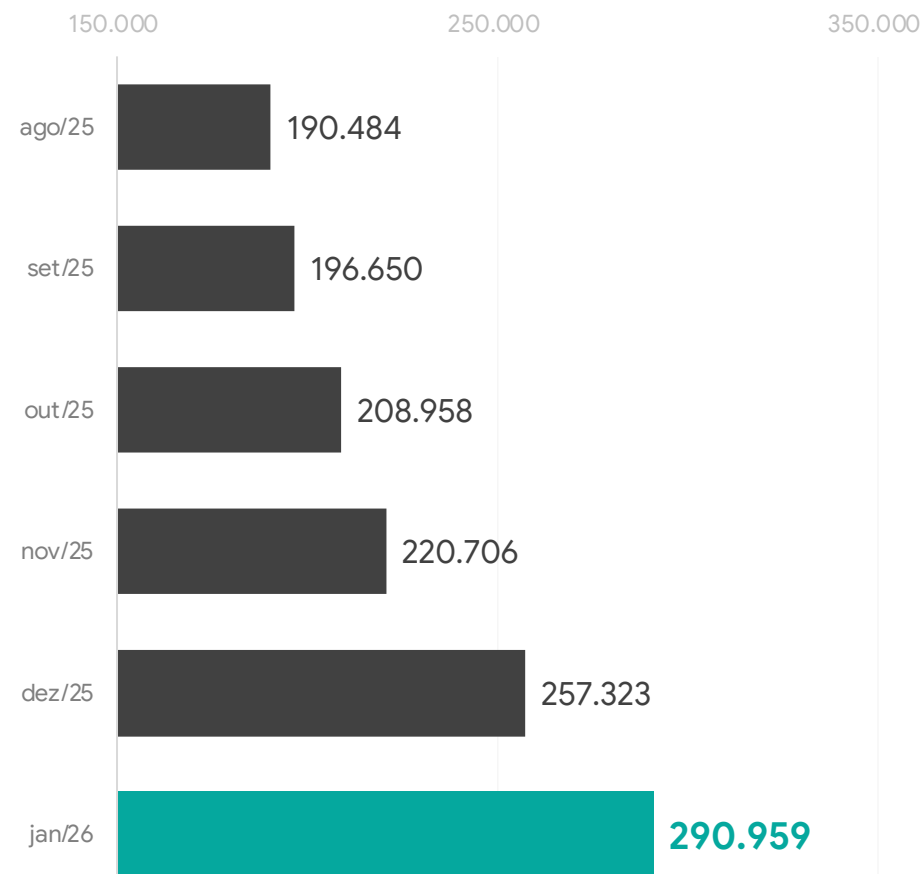
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



📈 13,07% 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	2027	Jan/2028	2028	Nov/2035	Jul/2027
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²	5 ton/m ²
Pé direito	12,0m	-	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/2027	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	145.578,00 m ²	76.878,00 m ²
Vencimento	Jan/2035	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	2028	2032	-	2028	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	CABREÚVA
Localização	Seropédica/RJ	Cabreúva/SP
ABL	39.752 m ²	-
Vencimento	-	-
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-
Pé direito	12,0 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



IMÓVEIS INDUSTRIAIS

					
	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS	COVOLAN
Localização	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

					
	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	Ago/2037	Mar/2029	Mai/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

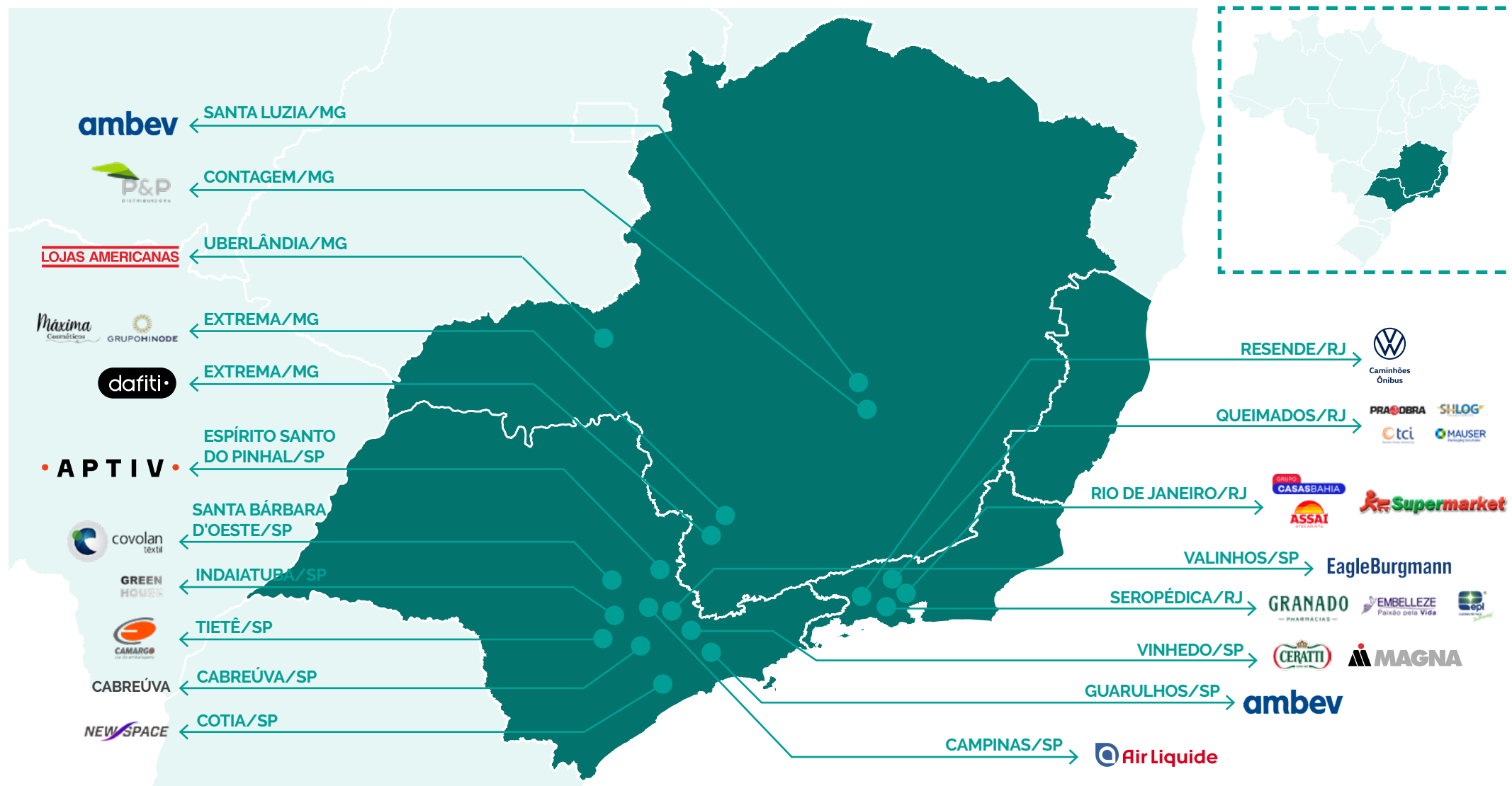
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

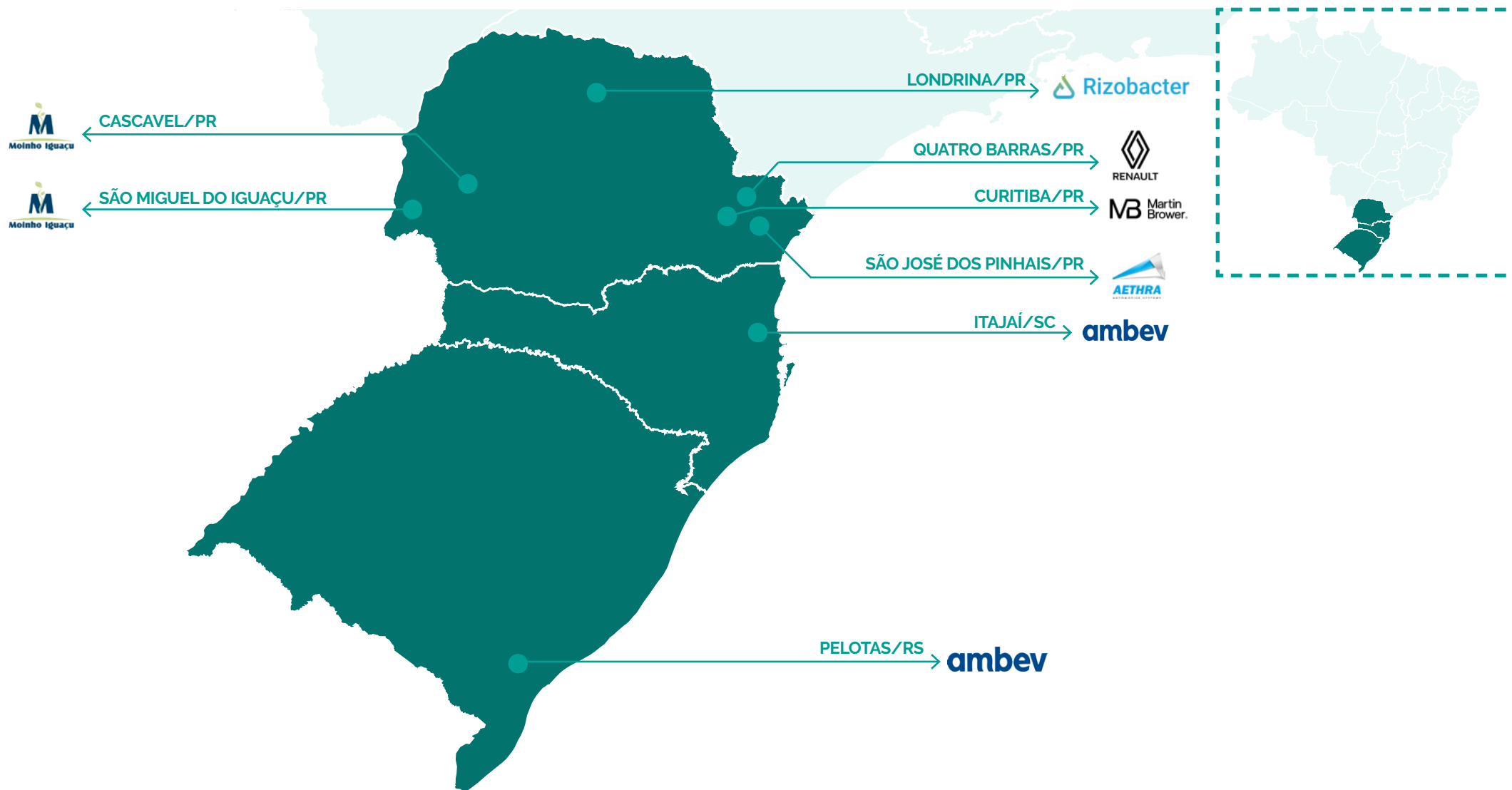
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



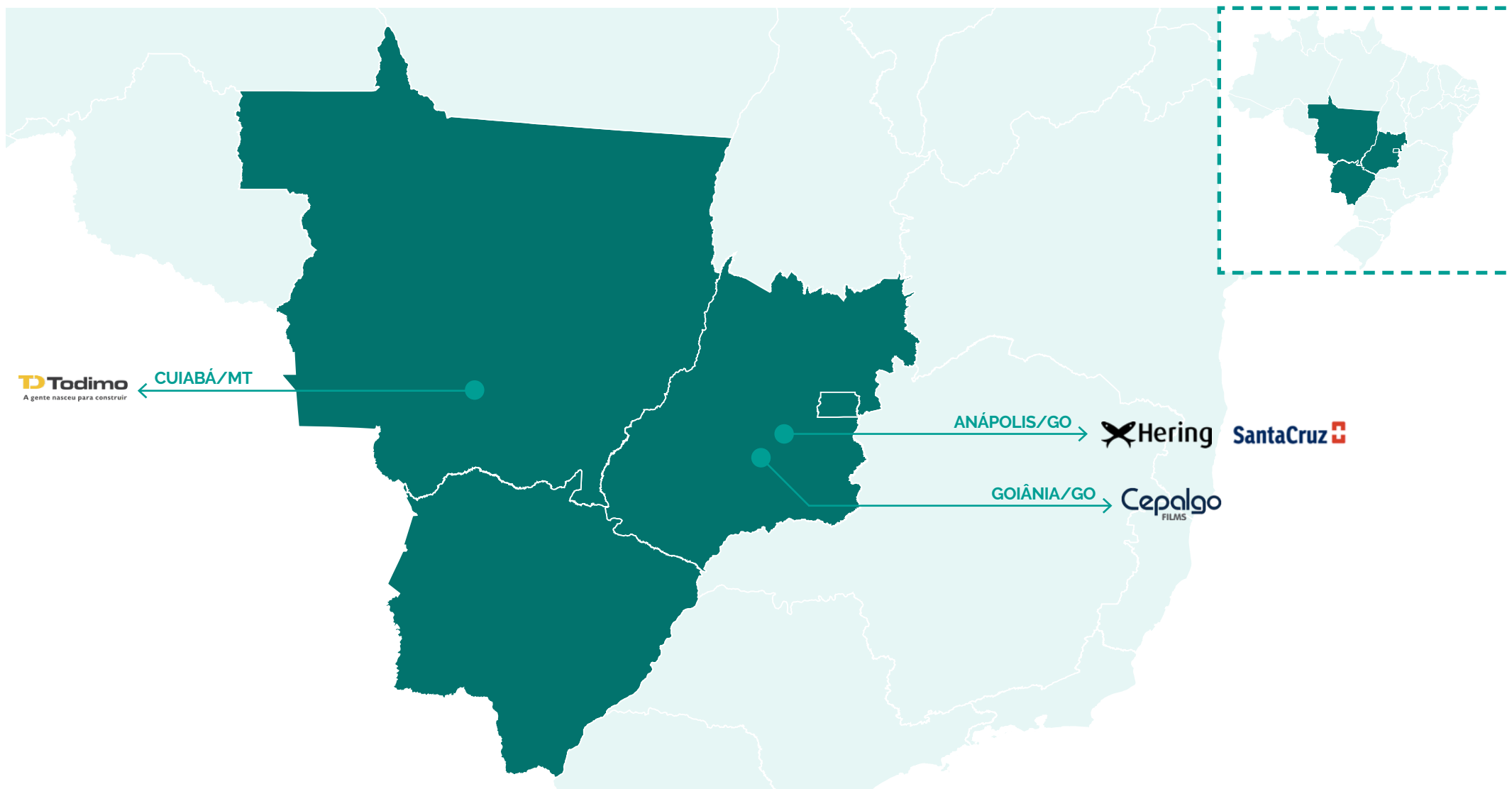
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



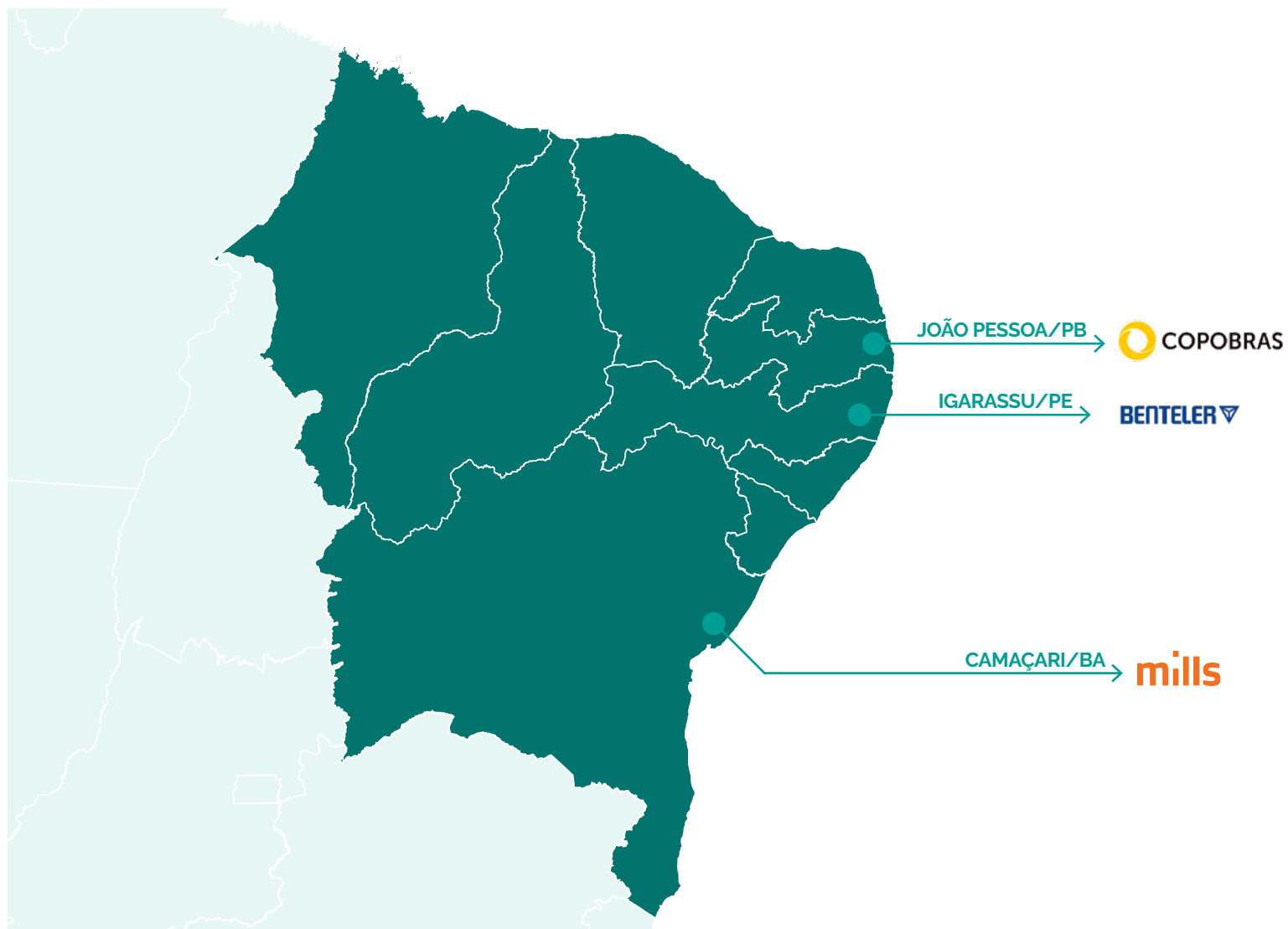
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



DOCUMENTOS RELEVANTES

Fato Relevante - Reembolso - 06/02/2026 [Acessar documento](#)

No dia 06 de fevereiro, divulgamos o Fato Relevante referente ao Reembolso.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Extrema - 06/02/2026 [Acessar documento](#)

No dia 06 de fevereiro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Extrema.

AGE - Material de Apoio - 04/02/2026 [Acessar documento](#)

No dia 03 de fevereiro, divulgamos o Material de Apoio referente a Assembleia Geral Extraordinária.

AGE - Edital de Convocação - 03/02/2026 [Acessar documento](#)

No dia 03 de fevereiro, divulgamos o Edital de Convocação referente a Assembleia Geral Extraordinária.

AGE - Proposta do Administrador - 03/02/2026 [Acessar documento](#)

No dia 03 de fevereiro, divulgamos a Proposta do Administradora referente a Assembleia Geral Extraordinária.

Distribuição de Rendimentos – Jan/26 - 02/02/2026 [Acessar documento](#)

No dia 02 de fevereiro de 2026, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de janeiro de 2026, do período apurado entre 01/01/26 até 31/01/26. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Termo de Apuração - AGO - 30/01/2026 [Acessar documento](#)

No dia 30 de janeiro, divulgamos o Termo de Apuração referente a AGO.

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.