

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO DE 2026

GGRC11

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	8
Programa Renova	11
Perguntas e Respostas	13
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**

36

**ÁREA BRUTA LOCÁVEL**711 mil m²**NÚMERO DE INQUILINOS**

41

**WAULT²**

4,94

GESTÃO

ZAGROS
CAPITALADMINISTRAÇÃO E ESCRITURAÇÃO³**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. ³Foi aprovada na AGE a troca da administradora do Fundo, que será a Vortex a partir do dia 17 de março de 2026.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS

214.249.664

NÚMERO DE COTISTAS

313.804

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\$ 10,36

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.219.626.519,04

VOLUME MENSAL

R\$ 184,1 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 10,23 milhões

DIVIDENDO FEV/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



VAI PELOS FUNDOS

Tira-Teima: Vale a Pena Investir no GGRC11? | Live com a Gestão da GGRC

ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - SEGUIR GANHANDO BASTANTE COTISTA

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE É LOGO ALI - ERIC LEONARDO

#GGRC11 - FUNDO VENDE ATIVO E FICA COM VACÂNCIA QUASE ZERADA

ASSISTIR VÍDEO



RENDA COM DIVIDENDOS | LUCAS SANTOS

ATENÇÃO COTISTA DE GGRC11! AS REGRAS VÃO MUDAR

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE FINANCEIRA COM FIIS

GGRC11 Surpreende: Muitos Imóveis, Muitos Inquilinos e Quase Sem Vacância

ASSISTIR VÍDEO



GERAÇÃO DIVIDENDOS

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

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 dispara 78% no lucro e mantém yield de 11,94% em jan/26

LER NOTÍCIA



INFOMONEY

Três Fils pagam dividendos nesta segunda com yields que passam de 1%

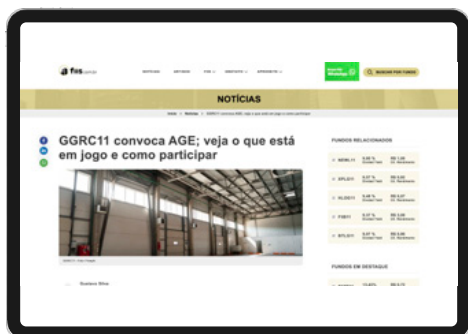
LER NOTÍCIA



A REVISTA

GGRC11 paga mais de 12% ao ano, negocia com desconto e amplia PL

LER NOTÍCIA



FIIS

GGRC11 convoca AGE; veja o que está em jogo e como participar

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 convoca AGE para votar troca de administradora e governança

LER NOTÍCIA



A REVISTA

GGRC11 convoca assembleia e propõe mudanças relevantes na governança

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de fevereiro de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 0,97%**, equivalente a **11,58% ao ano**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (R\$ 10,36).

No mercado secundário, foram negociadas **18.297.463 cotas**, com **volume médio diário de R\$ 10,2 milhões**, totalizando **mais de R\$ 184 milhões no mês**. A base de investidores do Fundo atingiu **313.804 cotistas**, com o ingresso de **22.842 novos investidores no período**, reforçando a **crescente relevância do Fundo no mercado**.

No cenário internacional, fevereiro foi marcado por **maior volatilidade e aumento da aversão ao risco**. Nos Estados Unidos, a atividade econômica permanece resiliente, enquanto a inflação ainda acima da meta mantém o Federal Reserve (Fed) em postura cautelosa neste início de ano. Além disso, o **aumento das tensões no Oriente Médio** elevou a volatilidade global e pressionou os preços de energia.

No Brasil, a ata mais recente do Copom indicou redução das incertezas no curto prazo e maior confiança na transmissão da política monetária, embora **os riscos para a inflação ainda permaneçam elevados**. No campo fiscal, o governo central registrou **superávit primário de R\$ 86,9 bilhões em janeiro**. Ainda assim, o balanço de riscos fiscais permanece sensível à evolução das receitas e às discussões em andamento no Congresso.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX encerrou fevereiro com valorização de 1,32%**, com destaque para os fundos de tijolo. No mesmo período, o **GGRC11 apresentou valorização superior a 3% em sua cota**. O segmento de imóveis logísticos segue com fundamentos sólidos, sustentado pela demanda por ativos bem localizados e com especificações técnicas modernas.

Durante o mês, a gestão recebeu **propostas não vinculantes para a venda de ativos do portfólio**. Caso as negociações evoluam, o mercado será devidamente informado por meio de Fato Relevante.

Também concluímos a **tradução para o inglês da última demonstração financeira do GGRC11**, um passo importante para o enquadramento do Fundo nos critérios de elegibilidade de **índices internacionais que incluem FII's**, os quais são replicados por diversos investidores institucionais estrangeiros.

A gestão permanece focada na disciplina de alocação de capital, buscando oportunidades que combinem qualidade imobiliária, segurança de fluxo de caixa e geração consistente de renda aos cotistas.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do GGRC11**, realizada de forma não presencial por meio de coleta de votos à distância, teve seu **resultado divulgado em 03 de março de 2026**, com **aprovação integral de todas as matérias** submetidas aos cotistas.

Entre os principais pontos aprovados, destacam-se:

A) Substituição da Administradora

A administradora do Fundo será substituída pela **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com efetivação prevista para a abertura de mercado em **17 de março de 2026**.

B) Alteração da Denominação do Fundo

O Fundo passará a se chamar **Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**, reforçando o alinhamento institucional com a gestora. O **ticker GGRC11 permanece inalterado**.

C) Recompra de cotas e realização de OPAC

Inclusão da possibilidade de recompra de cotas e realização de OPAC, ampliando os instrumentos disponíveis para gestão de capital do Fundo.

D) Convocação de Assembleias

A gestora passa a ter autorização para convocar assembleias diretamente, aumentando a eficiência na condução de deliberações relevantes.

E) Limitação do direito de voto

Limitação do direito de voto a 10% do total de cotas emitidas em algumas matérias, medida que fortalece o equilíbrio nas deliberações entre os cotistas.

F) Operações com a Nova Administradora

Autorização para a realização de determinadas operações com a nova administradora, em conformidade com a regulamentação aplicável e nos termos aprovados pelos cotistas.

QUÓRUM: Resposta dos Cotistas representando 32,82% do total das cotas emitidas pelo Fundo, com mais de 21 mil cotistas.

ORDEM DO DIA	APROVADO	REPROVADO	ABSTENÇÃO
Item "(a)"	31,20%	0,96%	0,66%
Item "(b)"	30,99%	1,21%	0,62%
Item "(c)"	30,88%	1,25%	0,69%
Item "(d)"	31,13%	0,92%	0,77%
Item "(e)"	30,82%	1,26%	0,74%
Item "(f)"	28,21%	3,78%	0,84%

As deliberações reforçam a **modernização da estrutura do Fundo, o alinhamento institucional e o fortalecimento das práticas de governança**, mantendo o foco na geração de valor para os cotistas.

VISITAS TÉCNICAS

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

- i. Renault, localizado na Rua Nilton Esperacetta, 257, Ayrton Loyola - Quatro Barras - PR.

A visita teve como objetivo realizar o acompanhamento da benfeitoria do empreendimento.



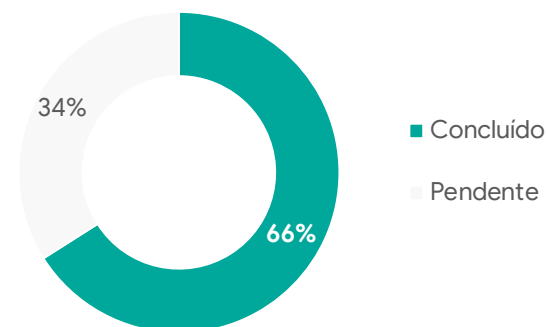
Renault - Galpão Logístico

PROGRAMA RENOVA BENFEITORIAS

Durante o mês de fevereiro, foram realizadas a distribuição de materiais na cobertura e a remoção dos domus antigos. também avançaram a instalação dos novos domus metálicos modelo skylux, além da fixação dos finais de linha e a vedação das cabeceiras, garantindo a correta finalização do sistema de cobertura.



Cobertura do Galpão - Renault



OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

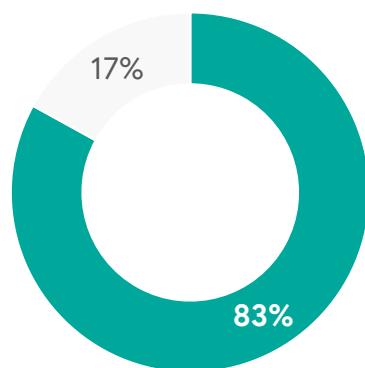
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Fechamento de Alvenarias Mezanino



Fechamento Perimetral Cobertura



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

CANTEIRO **100%**

TERRAPLANAGEM **100%**

FUNDAÇÕES **100%**

ESTRUTURAS **98%**

COBERTURA **98%**

PISOS **54%**

ALVENARIA **83%**

INSTALAÇÕES **60%**

ACABAMENTO **50%**

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Existe previsão de venda de imóveis no primeiro semestre? Em quais condições a gestão entende que faz sentido realizar um desinvestimento?

R: A gestão avalia continuamente oportunidades de reciclagem de portfólio, buscando capturar ganhos de capital e otimizar a alocação de recursos do Fundo. Eventuais desinvestimentos são considerados quando há propostas que representem valor atrativo para os cotistas ou quando a venda do ativo possibilita a realocação em oportunidades com melhor relação risco-retorno. Quaisquer negociações que atinjam o nível de relevância exigido pela regulação aplicável serão tempestivamente divulgadas ao mercado na forma de Fato Relevante.

Pergunta 2 – Como a gestão realiza o acompanhamento de manutenção preventiva dos imóveis, especialmente quando estão locados, para evitar deterioração ao longo do tempo?

R: A gestão acompanha periodicamente as condições físicas dos imóveis por meio de vistorias técnicas e interação constante com os locatários. Os relatórios de acompanhamento imobiliário são divulgados regularmente no site do Fundo.

Embora grande parte da responsabilidade pela manutenção e conservação dos ativos esteja atribuída aos locatários, a gestão monitora o cumprimento dessas obrigações e, quando necessário, realiza avaliações técnicas adicionais.

Pergunta 3 – Com a aprovação da mudança de administradora, haverá alteração nas datas-com ou na data de pagamento dos rendimentos?

R: Não. A gestão optou por manter a data-com do Fundo no 1º dia útil de cada mês, bem como a data de pagamento dos rendimentos no 6º dia útil. A mudança de administradora tem como objetivo gerar ganhos de eficiência operacional e redução de custos para o Fundo, sem impactar a dinâmica de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Pergunta 4 – Qual é a expectativa da gestão para a entrega da expansão do Santa Cruz?

R: A finalização da obra da Fase 2 da expansão do ativo Santa Cruz está prevista para o final de abril, com o processo de *check-list* e formalização da entrega sendo concluído ao longo do mês de maio. De toda forma, a expectativa da gestão é que, a partir de junho, o Fundo passe a receber o aluguel em sua integralidade referente à expansão. Vale lembrar que esse desenvolvimento não contou com a estrutura de renda mínima garantida (RMG).

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

Fluxo GGRC11		Acumulado 2025	Jan/26	Fev/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	218.759.279,98	R\$ 39.032.935,16	R\$ 23.694.317,48
Receita de Locação ¹	R\$	192.354.885,98	R\$ 19.159.143,75	R\$ 19.832.185,37
Lucros Imobiliários ²	R\$	4.550.917,15	R\$ 16.520.776,44	R\$ 826.286,66
Receita Renda Variável ³	R\$	9.678.722,70	R\$ 2.460.922,08	R\$ 2.160.940,72
Receita Renda Fixa	R\$	2.759.867,90	R\$ 215.081,70	R\$ 174.794,52
Outras Receitas	R\$	9.414.886,25	R\$ 677.011,19	R\$ 700.110,21
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	40.503.548,58	- R\$ 4.365.957,65	- R\$ 4.291.015,73
Despesas Imobiliárias	- R\$	1.477.911,38	- R\$ 36.410,20	- R\$ 45.561,03
Despesas Financeiras	- R\$	19.615.020,80	- R\$ 2.020.404,30	- R\$ 1.928.239,37
Taxa Adm. Total	- R\$	16.012.051,05	- R\$ 2.058.918,11	- R\$ 1.988.357,64
Impostos Renda Fixa	- R\$	602.231,91	- R\$ 47.140,45	- R\$ 37.675,30
Outras Despesas	- R\$	2.796.333,45	- R\$ 203.084,59	- R\$ 291.182,39
RESULTADO GERADO	R\$	178.255.731,41	R\$ 34.666.977,51	R\$ 19.403.301,75
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	857.512,78	- R\$ 13.242.011,11	R\$ 2.021.664,65
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	179.113.244,19⁽⁵⁾	R\$ 21.424.966,40	R\$ 21.424.966,40
NÚMERO DE COTAS			214.249.664	214.249.664
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	-	R\$ 0,1000	R\$ 0,1000

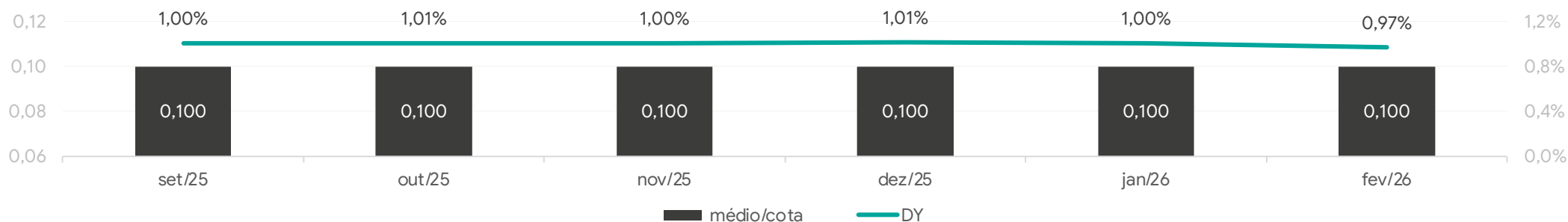
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo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

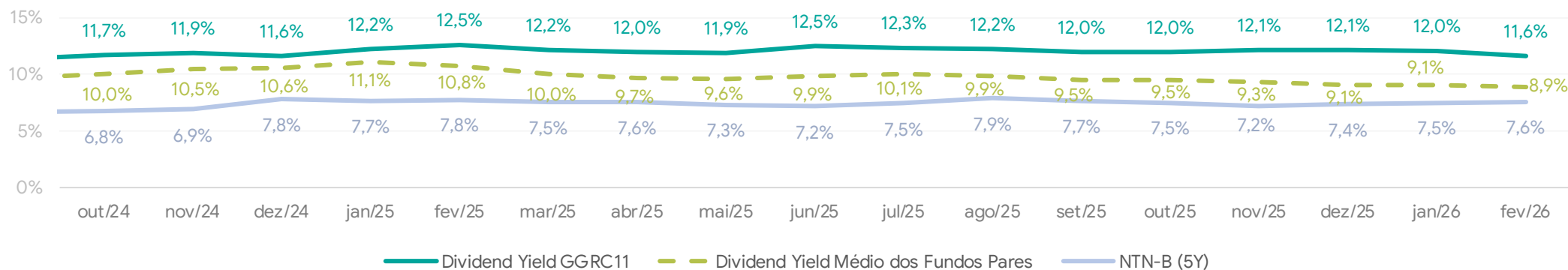
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de fevereiro/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de março/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 268 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 400 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

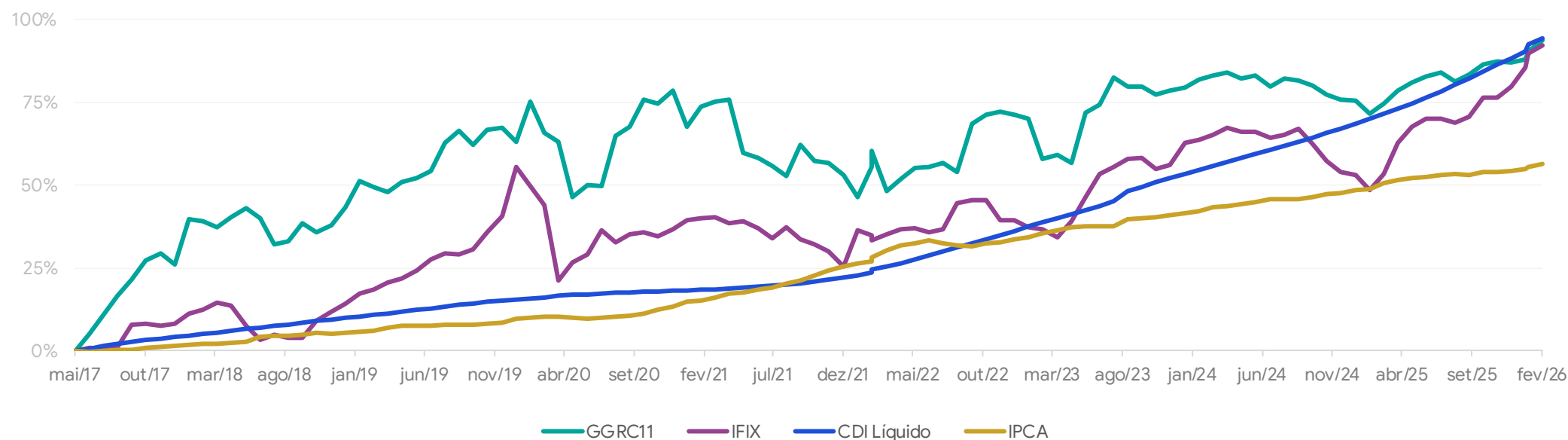


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

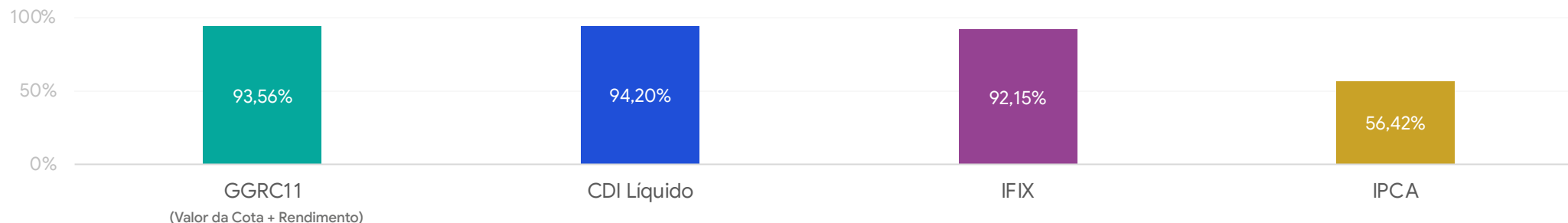
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 93,56%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 92,15%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 99,32% do CDI líquido e 165,82% do IPCA no período.

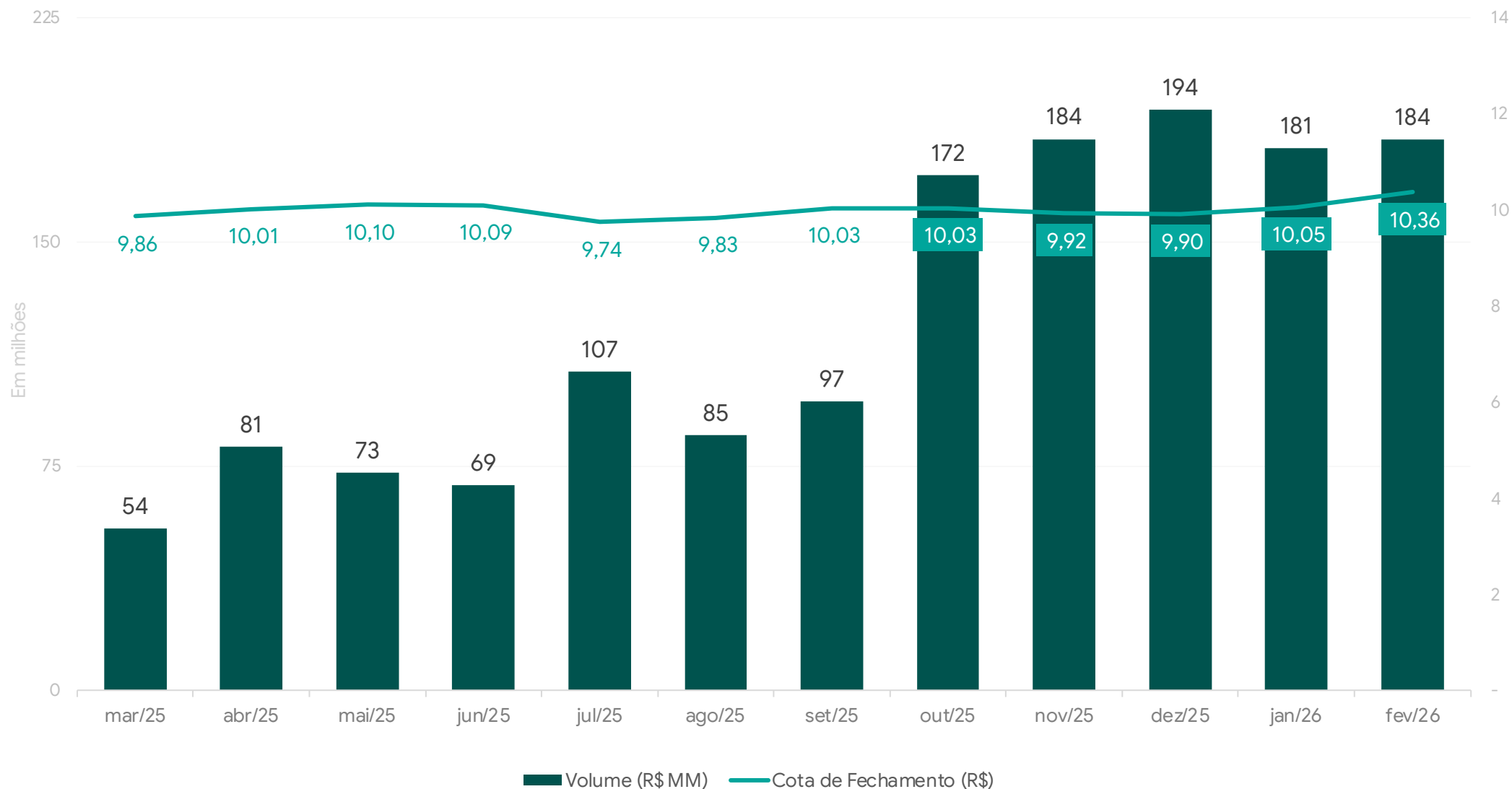


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



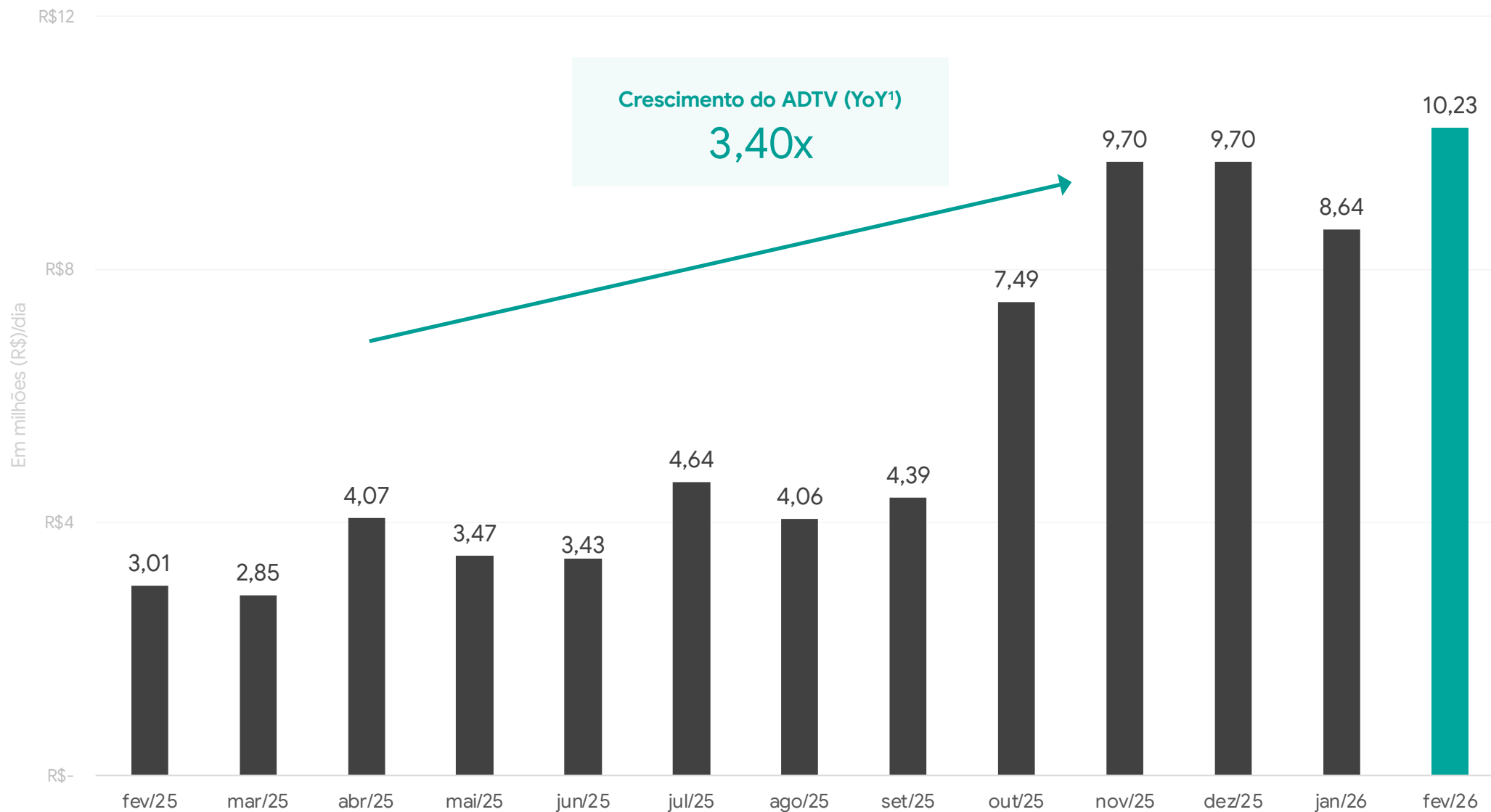
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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\$ 2,006 bi

FIs Estratégicos
R\$ 443,244 MM

Outras aplicações
R\$ 177,441 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber
R\$ 55,866 MM

Passivo

CRIs
R\$ 270,720 MM

Obrigações
R\$ 9,171 MM

PL
R\$ 2,4 bi

Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter		22F1223555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,0% a.a.	R\$	33.878.586,12

Identificador CRI Americanas		22B0945873
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	52.674.168,12

Identificador CRI Mogno I		21I0221466
Taxa	Saldo	
IPCA +6,5% a.a.	R\$	90.902.759,35

Identificador CRI Mogno II Série 1		22E0120555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,5% a.a.	R\$	19.193.224,07

Identificador CRI Mogno II Série 2		22E0120569
Taxa	Saldo	
IPCA +9,5% a.a.	R\$	3.918.032,82

Identificador CRI Corp GGRC11		25E2915218
Taxa	Saldo	
IPCA +9,0% a.a.	R\$	21.816.492,07

Identificador CRI Triple A		25D3788063
Taxa	Saldo	
100% do CDI	R\$	48.336.772,25



Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.



Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira



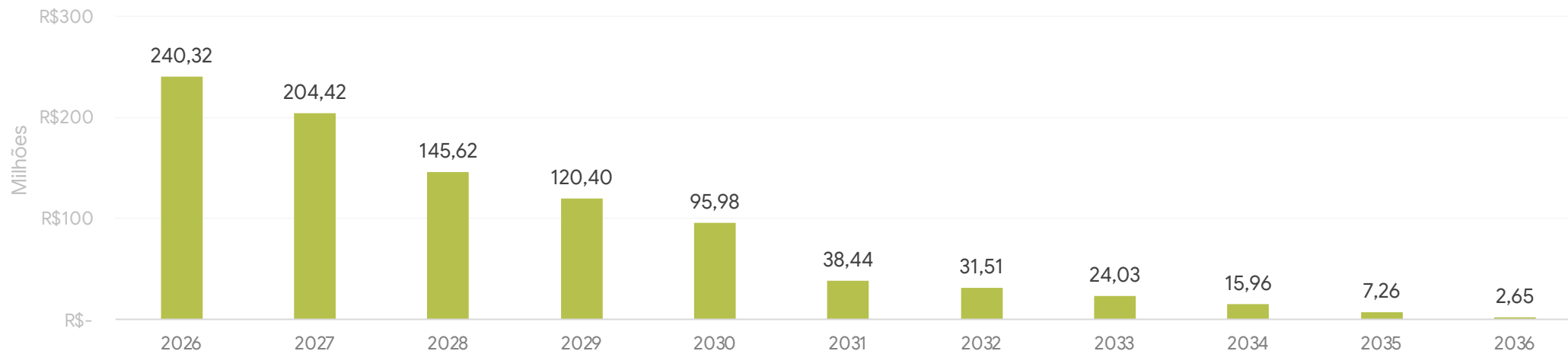
TAXA PONDERADA DOS CRIs
IPCA +8,0% a.a.

Obrigações	
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 21.424.966,40
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.700.000,00
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

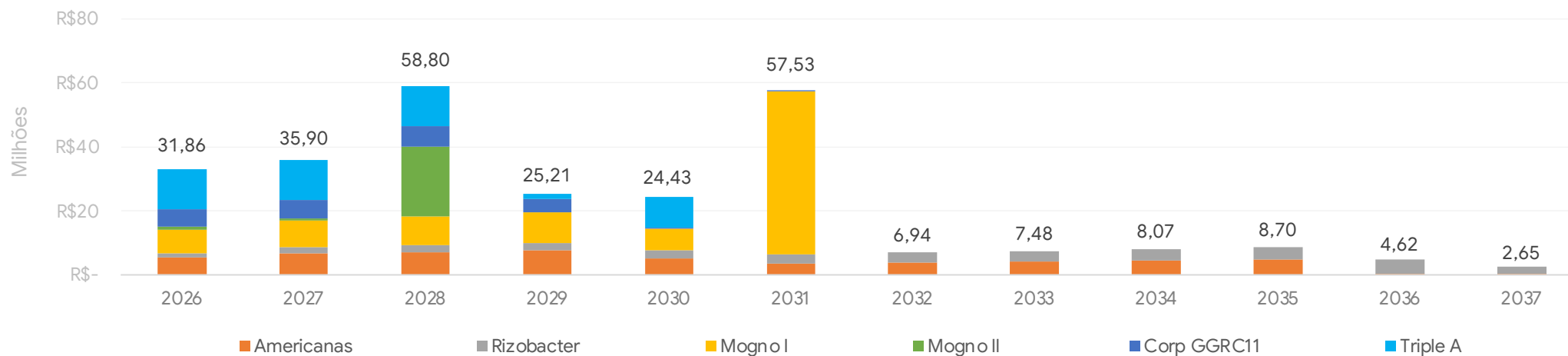
Balanço referente a Data-Base do dia 30/01/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor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

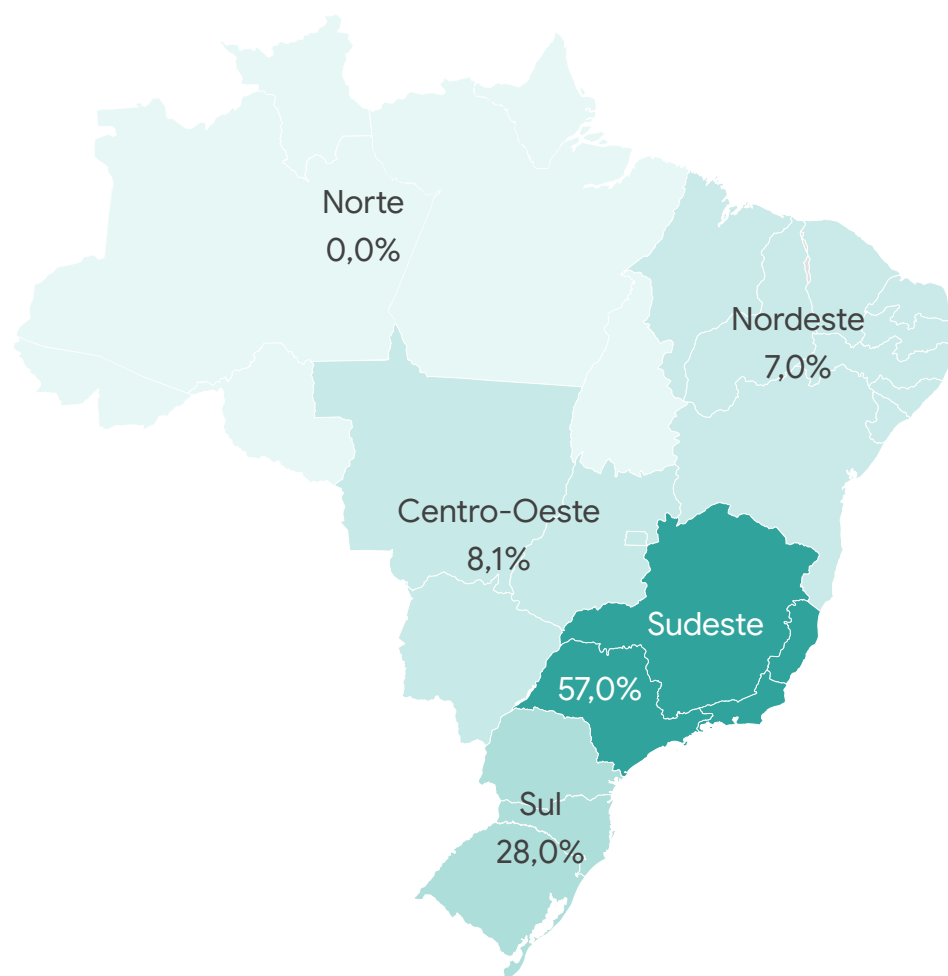
POR ATIVO - FEVEREIRO DE 2026

Renault 12,23%	Americanas 11,05%	Ambev 10,83%	Triple A 8,19%	VW/MAN 3,72%	Ceratti 3,02%	Moinho 2,46%	Copobrás 2,37%	New Space 2,01%	Santa Cruz 1,77%	Martin Brower 1,76%	Magna 1,66%
Aethra 5,17%	Benteler 3,65%	Rizobacter 2,52%	Camargo 2,37%	Green House 2,15%	Terreno Cabreúva 1,78%	Supermarke t 1,25%	Arclad 0,86%	Embel leze 0,62%	Mauzer 0,31%	PraCbr a 0,29%	Shallon 0,12%
Covolan 2,64%	Todimo 2,38%	Hering 2,33%	Aptiv 1,93%	Granado 1,29%	Mills 0,90%	EPL 0,85%	Eaglebur gmann 0,74%	Cepalga 1,53%	Air Liquide 1,06%	P&P 0,94%	Máxim a 0,94%

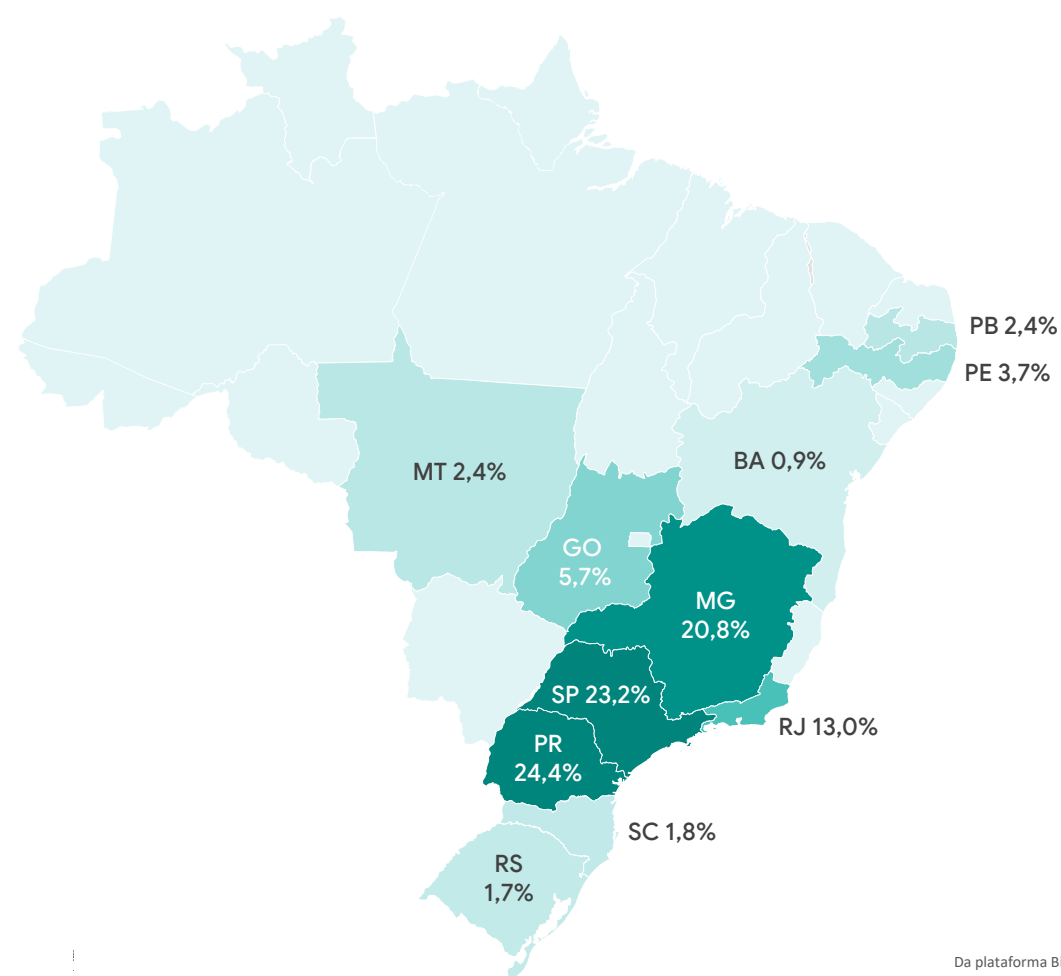
POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Aethra 5,08%	VW/MAN 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%
				Covolan 4,50%		Benteler 3,59%	Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalgo 1,44%	Rec Queimados 1,04%
					Supermarket 1,23%		Seropédica (Granado C1, C2, C3, D1 e D2) 1,27%	Moinho Iguaçu Casc 0,94%				Mills 0,88%
				Eagle 0,73%								

POR REGIÃO



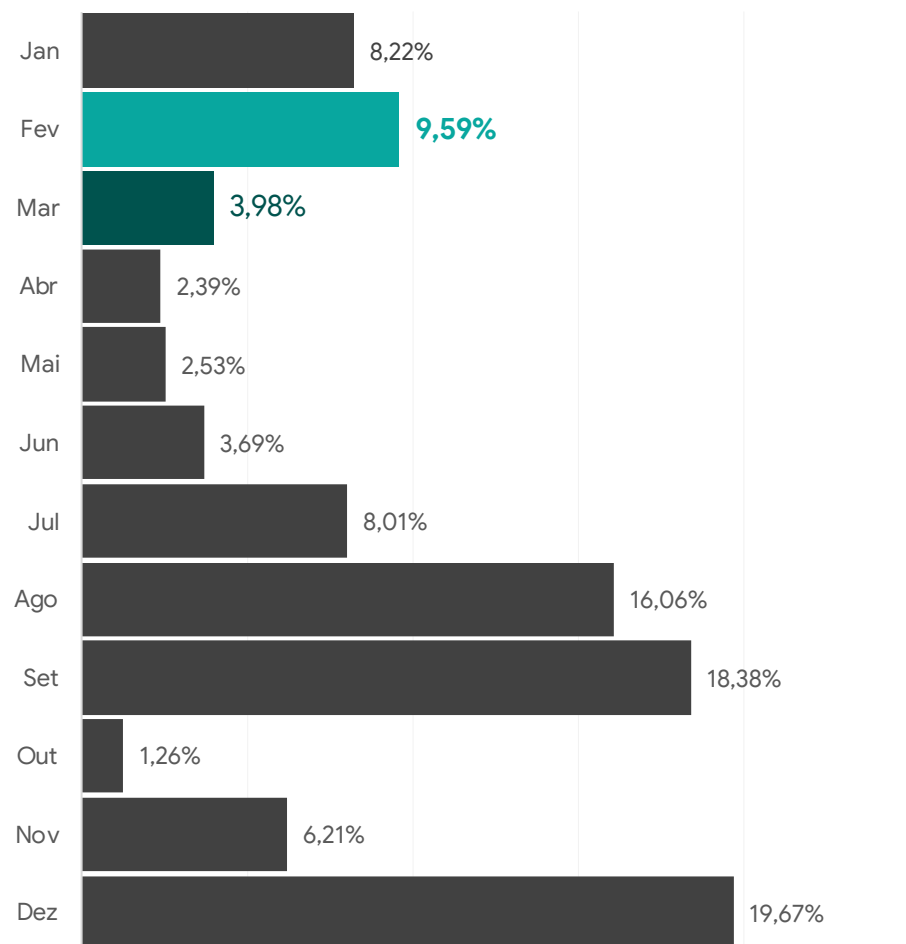
POR ESTADO



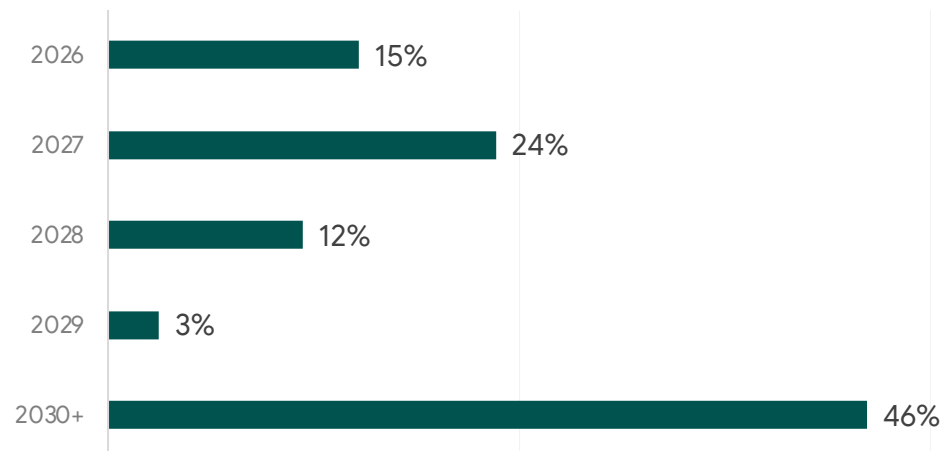
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



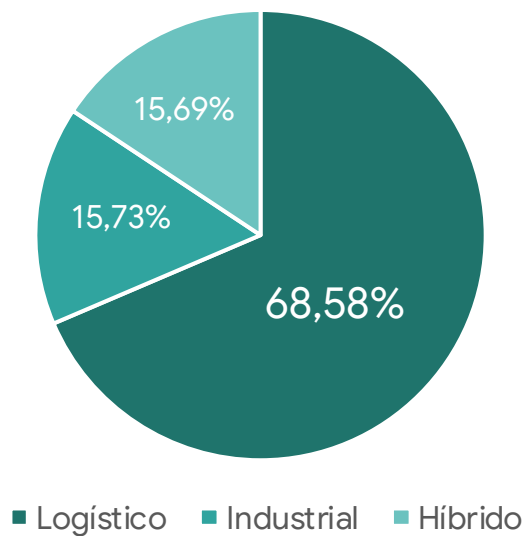
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



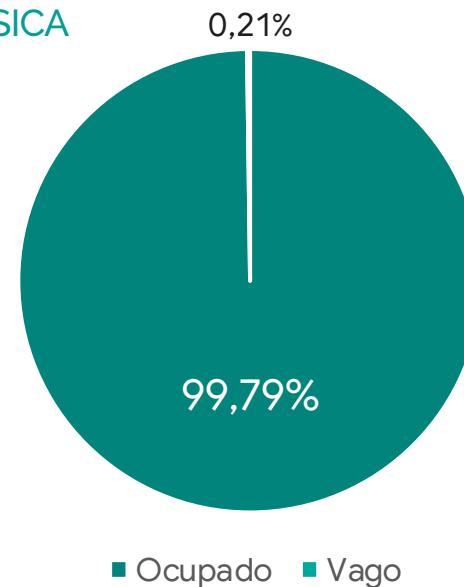
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

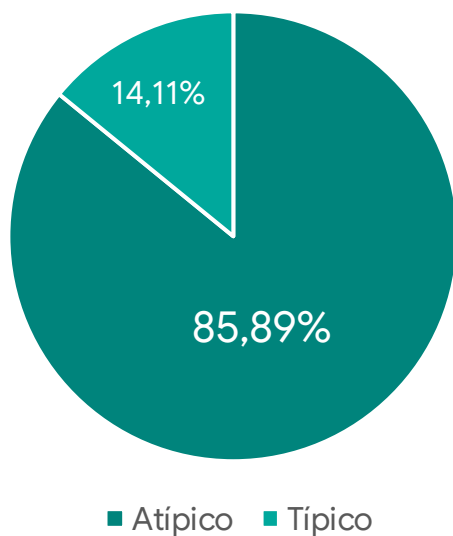
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

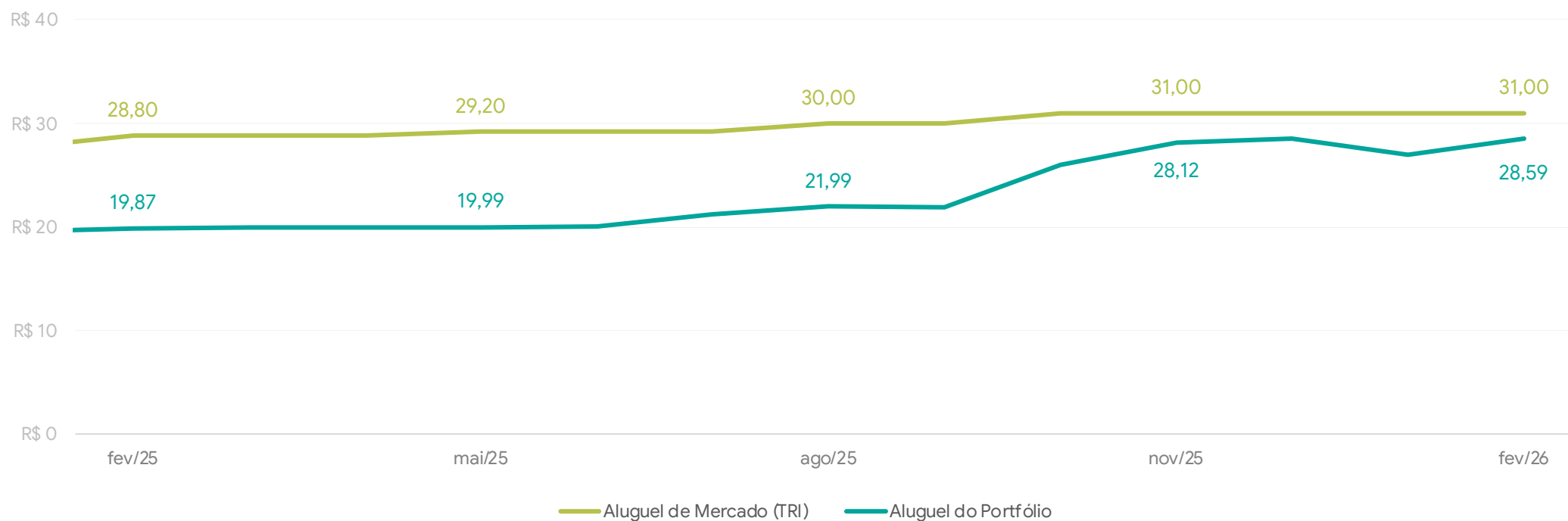


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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.

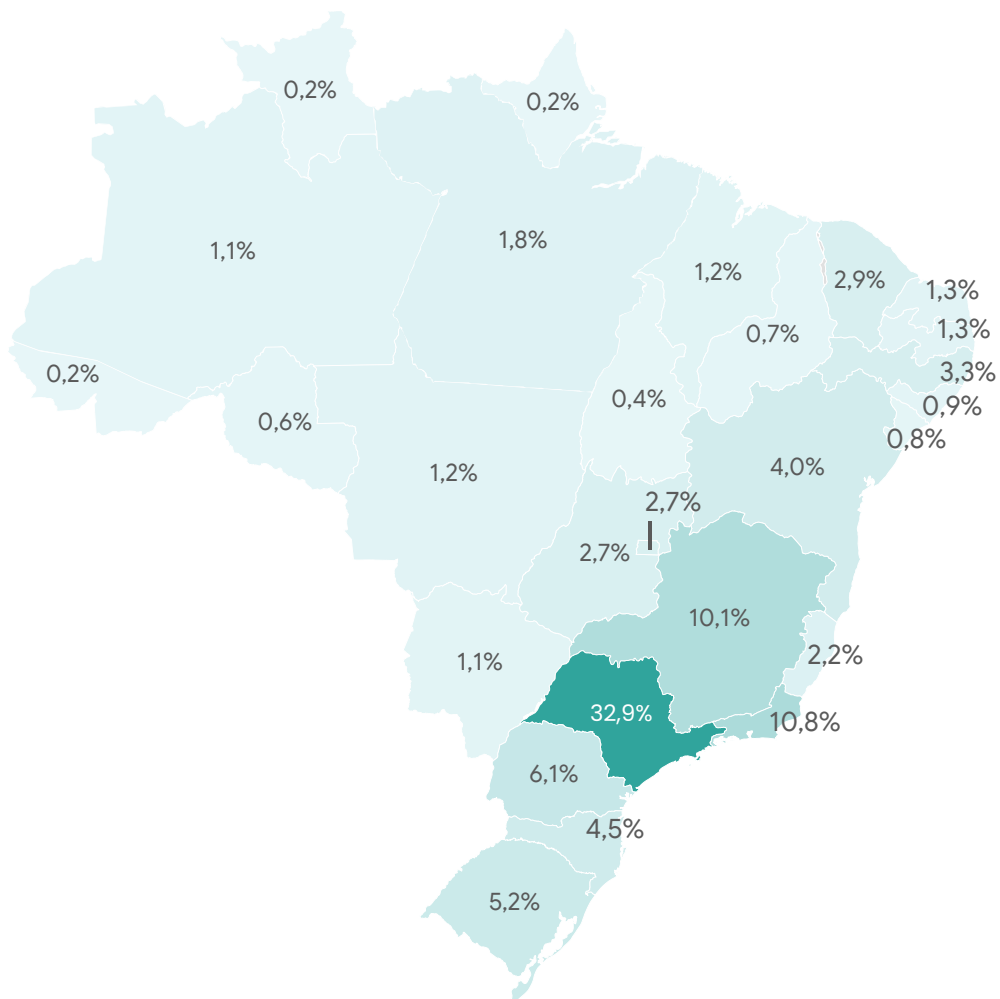
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



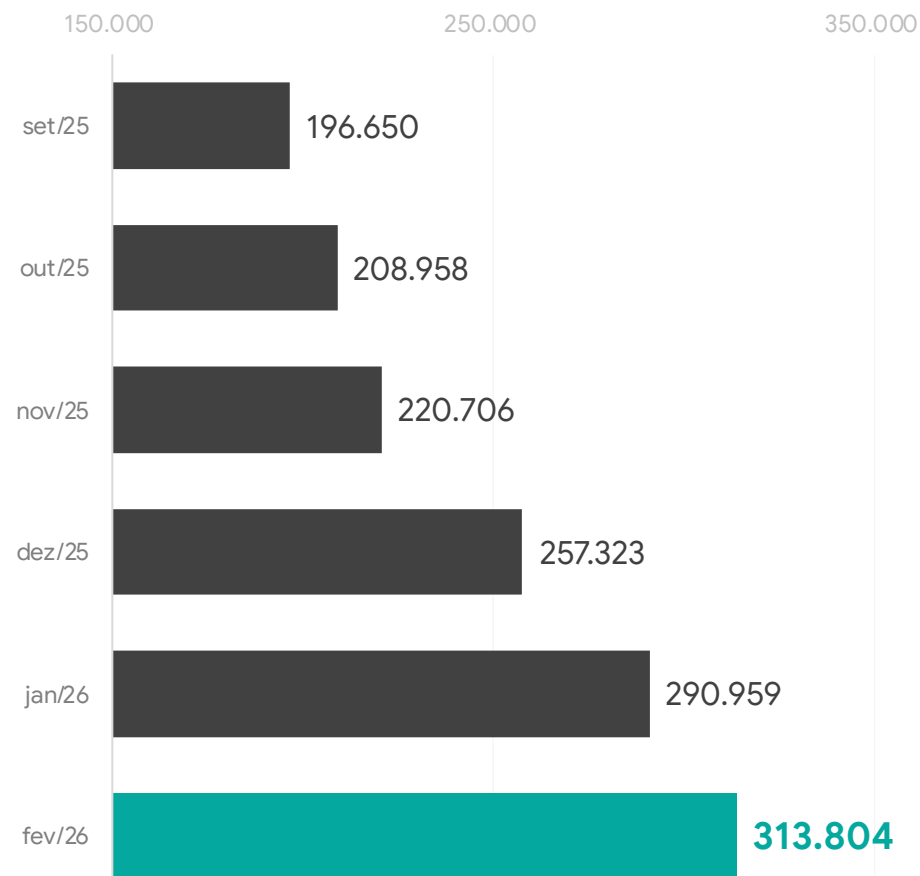
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



↗ 7,85% 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	12,0 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/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 m ²	76.878 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	TERRENO 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

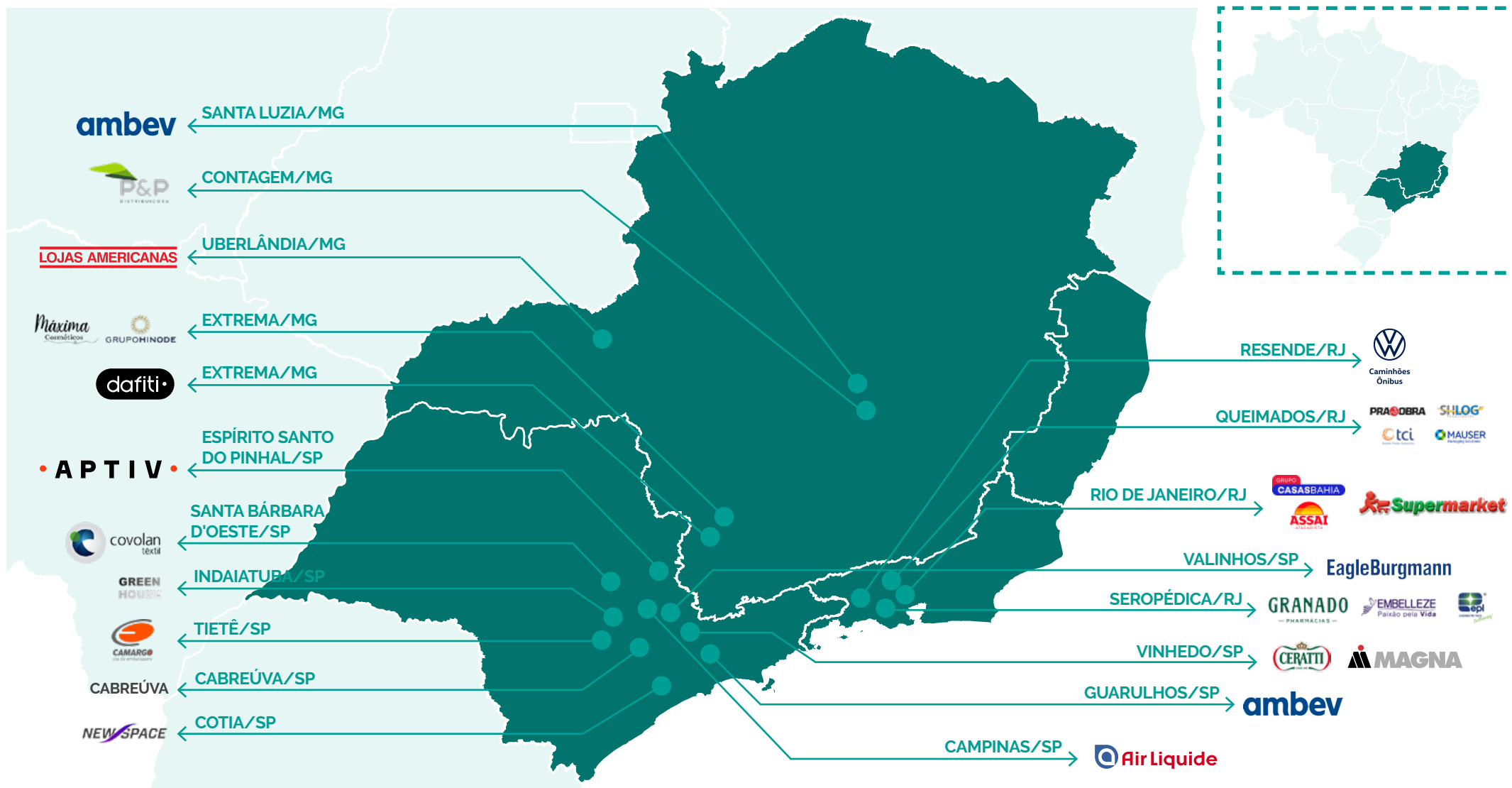
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

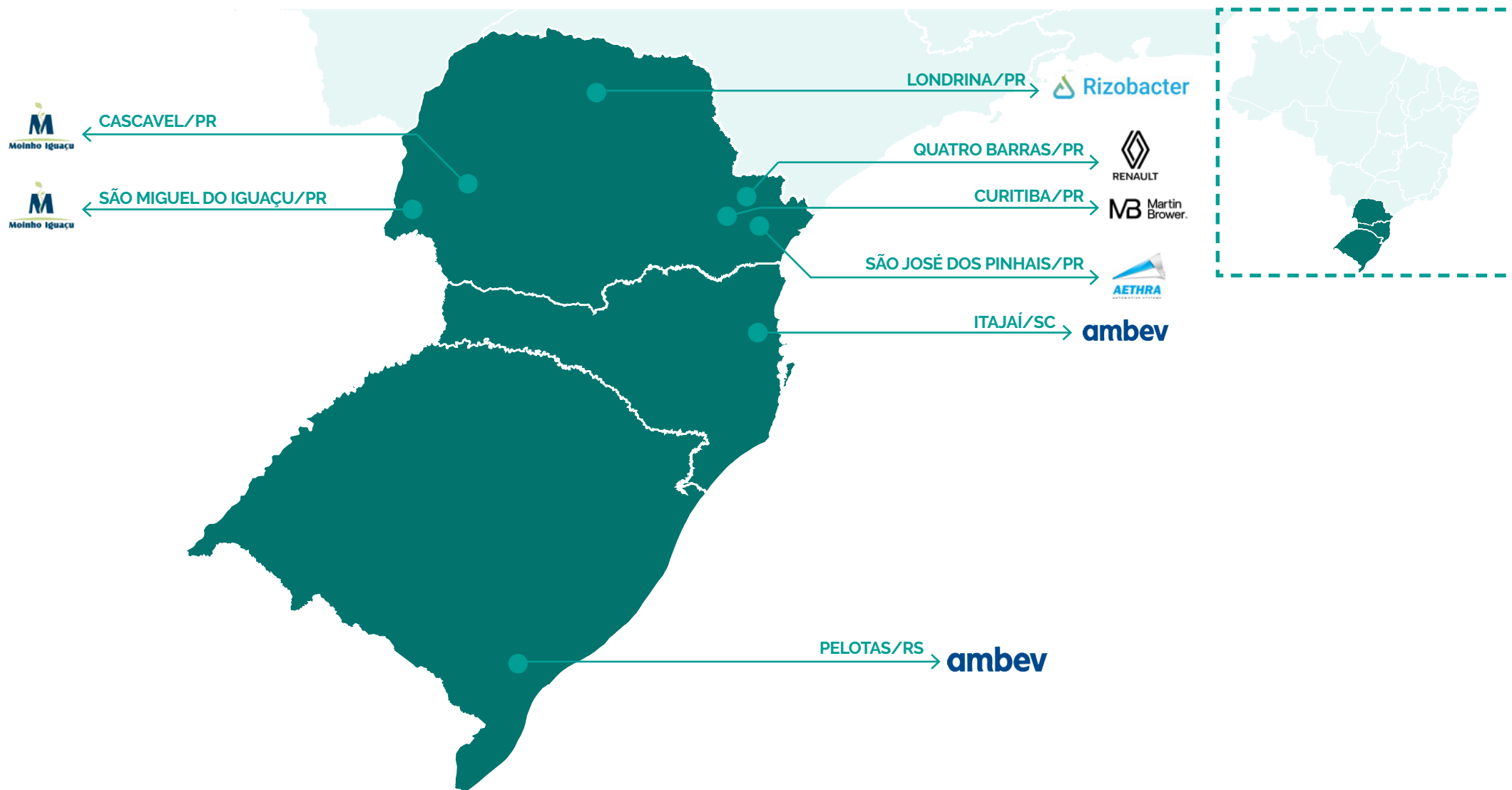
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



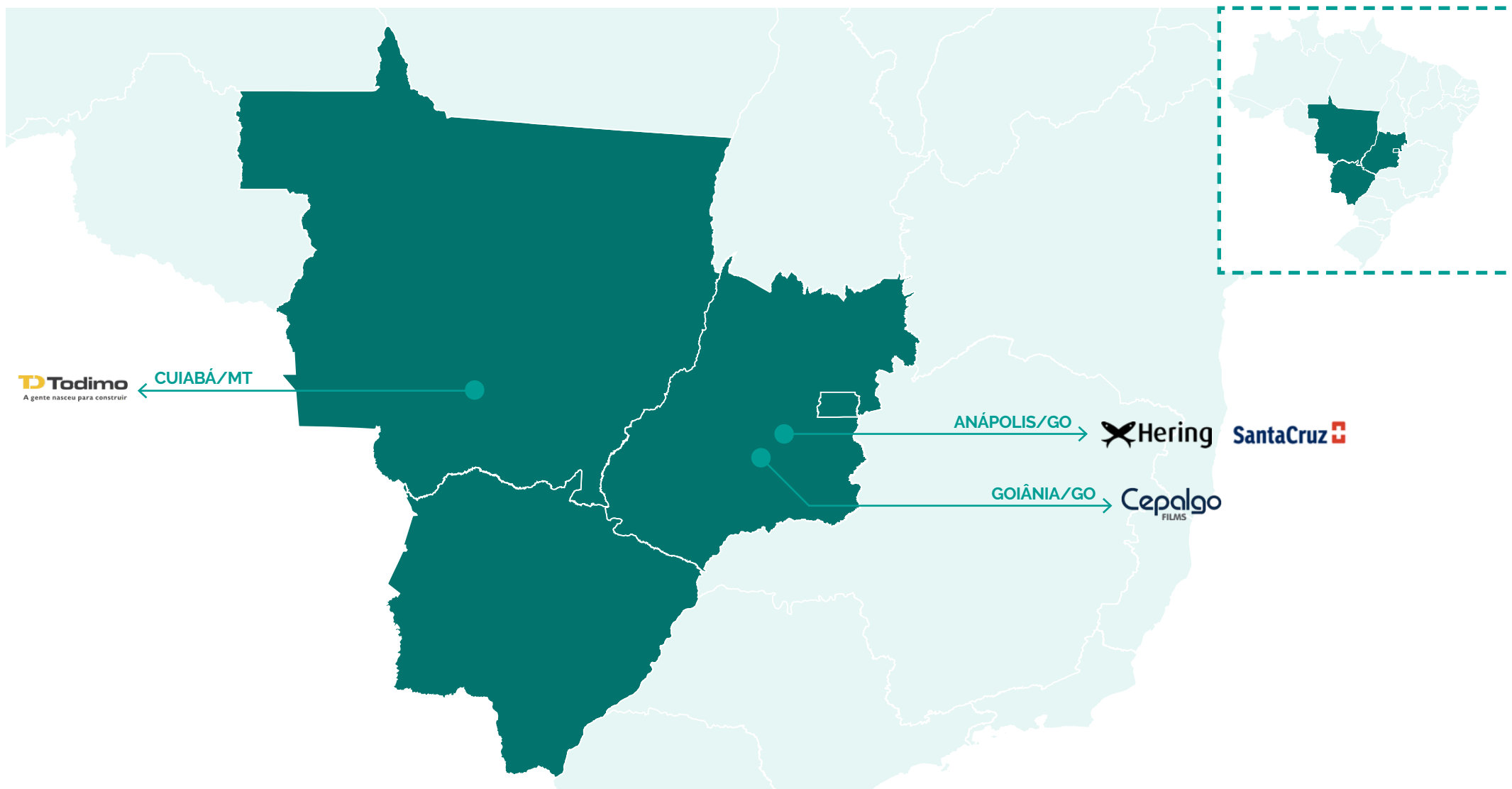
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



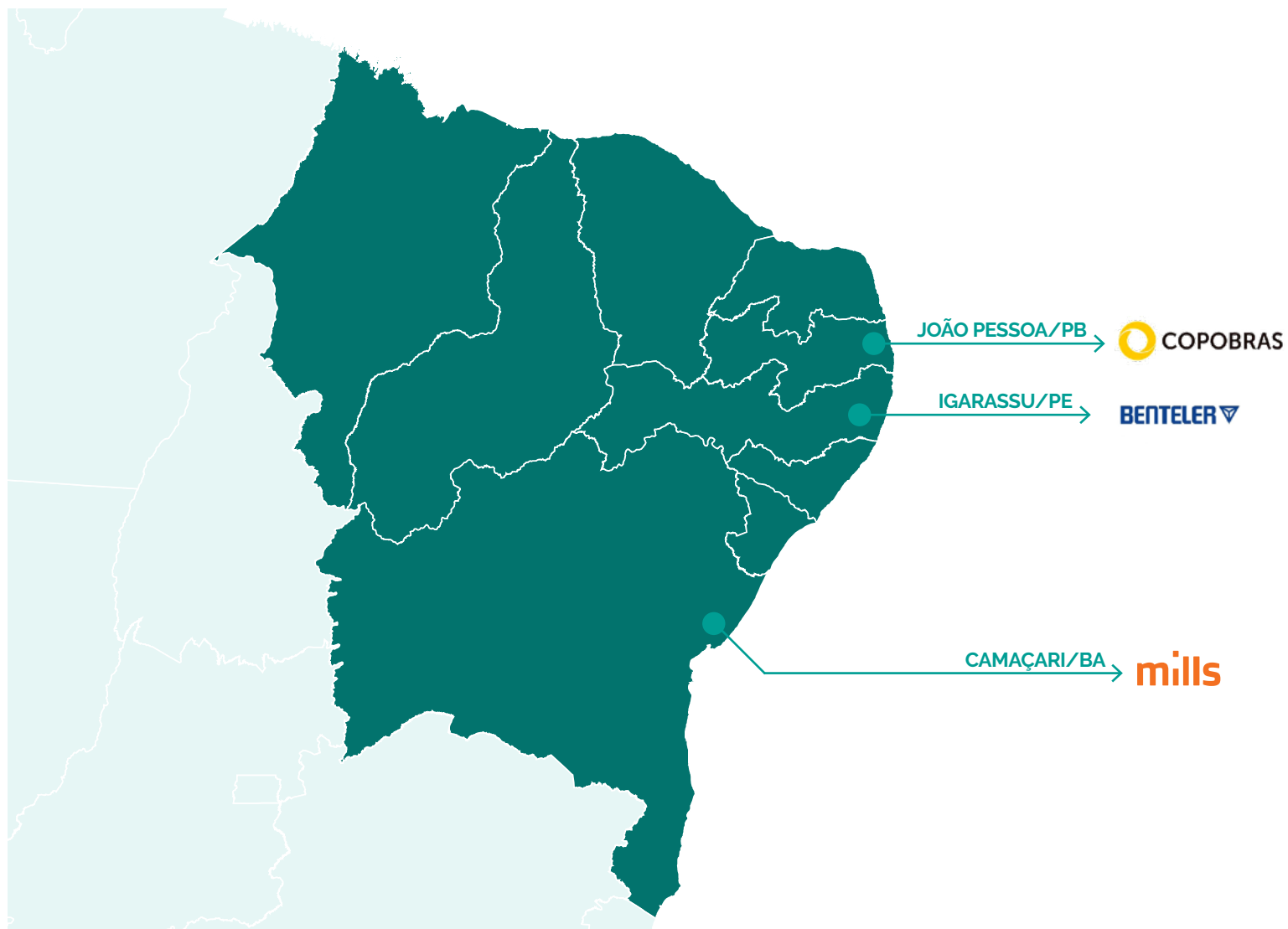
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



DOCUMENTOS RELEVANTES

Financial Statements 2025 - 05/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 05 de março, disponibilizamos as Demonstrações Financeiras de 2025 em inglês.

Regulamento do Fundo - 03/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 03 de março, divulgamos o novo Regulamento do Fundo.

AGE - Termo de Apuração - 03/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 03 de março, divulgamos o Termo de Apuração referente a Assembléia Geral Extraordinária.

Distribuição de Rendimentos – Fev/26 - 02/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 02 de março de 2026, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de fevereiro de 2026, do período apurado entre 01/02/26 até 28/02/26. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

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.