

RELATÓRIO DE GESTÃO

JULHO DE 2026

GGRC11

ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FII

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Documentos Relevantes	5
Vídeos e Matérias	7
Comentários Iniciais	9
Programa Renova	10
Perguntas e Respostas	12
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	14
Performance do Fundo	15
Rentabilidade desde o início	15
Volume Mensal e Cota de Fechamento	16
Evolução ADTV	17
Balanco do Fundo	18
CRIs	19
Distribuição da Receita Imobiliária	20
Informações dos Contratos	22
Estrutura do Portfólio	23
Principais Indicadores de Mercado	24
Cotistas	25
Ativos Imobiliários	26
Localização dos Ativos	35
Glossário	39
Projetos Sociais	41
Newsletter	43

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**

42

**ÁREA BRUTA LOCÁVEL**+1 milhão m²**NÚMERO DE INQUILINOS**

49

**WAULT²**

4,47

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.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS

214.249.664

NÚMERO DE COTISTAS

395.823

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,09

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.583.531.756,17

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,03

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.148.924.129,92

VOLUME MENSAL

R\$ 307,3 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 13,36 milhões

DIVIDENDO JUL/26

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES²

11

¹ADTV (Average Daily Trading Volume) é o volume médio diário de negociação das cotas do fundo no período. ²As cotas emitidas na 11ª emissão ainda não foram convertidas em cotas do ticker GGRC11.

DOCUMENTOS RELEVANTES

Comunicado ao Mercado - Recompra de Cotas - 15/07/2026 [Acessar documento](#)

No dia 15 de julho de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente à Recompra de Cotas.

11ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 14/07/2026 [Acessar documento](#)

No dia 14 de julho de 2026, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 11ª Emissão de Cotas.

Comunicado ao Mercado - MoU - 06/07/2026 [Acessar documento](#)

No dia 06 de julho de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao MoU.

Comunicado ao Mercado - Resultado de Alocação do Terceiro Período de Subscrição - 03/07/2026 [Acessar documento](#)

No dia 03 de julho de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Resultado de Alocação do Terceiro Período de Subscrição.

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



GERAÇÃO DIVIDENDOS

GGRC11 VAI RETIRAR 10% DAS COTAS DO MERCADO! ENTENDA O IMPACTO PARA O COTISTA

ASSISTIR VÍDEO



HANNAH GUARILHA INVESTIMENTOS

GGRC11 - VAI RETIRAR 10% DAS SUAS COTAS DO MERCADO. NO QUE ISSO TE AFETA?

ASSISTIR VÍDEO



ELA INVESTE

GGRC11: O QUE O MERCADO IGNORA SOBRE ESSE FII!

ASSISTIR VÍDEO



TIOFIIS | MATEUS LIMA

GGRC11 VENDE 10 IMOVEIS! HORA DE COMPRAR? (+ LUCRO POR COTA!)

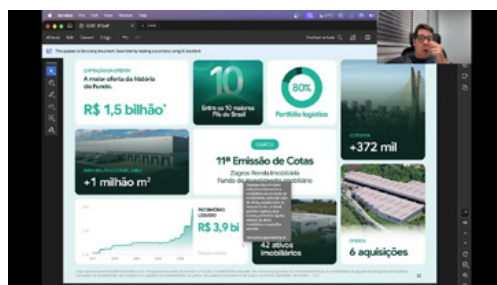
ASSISTIR VÍDEO



VAI PELOS FUNDOS

GGRC11: A ANÁLISE MAIS SINCERA QUE VOCÊ VAI VER SOBRE ESSE FII

ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - QUASE DOBRA DE TAMANHO!

ASSISTIR VÍDEO



STELLA MOURÃO FIIS

#GGRC11 - MUITO MOVIMENTADO!

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE FINANCEIRA COM FIIS

GGRC11 MUDOU DE PATAMAR! O FUNDO PODE LUCRAR MUITO COM ESSAS VENDAS

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



SEU DINHEIRO

POR QUE O GGRC11 SEGUE DESCONTADO PERTO DOS R\$ 4 BI?

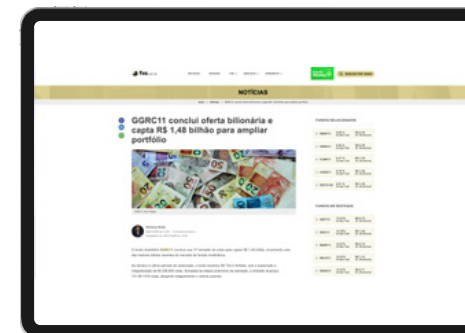
LER NOTÍCIA



FIS

GGRC11 CONCLUI AQUISIÇÕES DE MAIS DE R\$ 510 MI E REFORÇA ESTRATÉGIA DE RECICLAGEM

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 MOVIMENTA R\$ 307 MILHÕES EM JULHO; MAIOR LIQUIDEZ DA HISTÓRIA DO FII

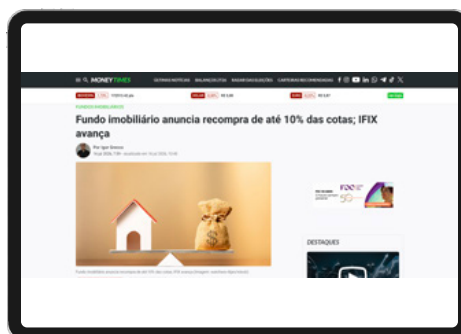
LER NOTÍCIA



FIS

GGRC11 ANUNCIA DIVIDENDOS COM YIELD DE 1%; VEJA QUEM RECEBE

LER NOTÍCIA



MONEY TIMES

FUNDO IMOBILIÁRIO ANUNCIA RECOMPRA DE ATÉ 10% DAS COTAS

LER NOTÍCIA



A REVISTA

GGRC11 PREPARA VENDA DE R\$ 530 MILHÕES E RECOMPRA MILHÕES DE COTAS

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de julho de 2026, o **GGRC11** distribuiu **R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 1,00%**, ou **11,96% em termos anualizados**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R\$ 10,03**).

No mercado secundário, foram negociadas **31.374.950 cotas**, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 13,4 milhões**, totalizando cerca de **R\$ 307,3 milhões** no mês, o maior patamar já registrado na história do Fundo. A base de investidores atingiu **392.412 cotistas**, com ingresso líquido de **20.367 novos investidores**, acumulando mais de **135 mil novos cotistas em 2026 até o encerramento de julho**.

No **cenário internacional**, julho foi novamente marcado por maior cautela nos mercados globais, em meio às **tensões comerciais** e à persistência dos **conflitos no Oriente Médio**. Nos Estados Unidos, diante de uma **inflação ainda acima da meta** e de sinais de moderação da **atividade econômica**, o **Federal Reserve** manteve a taxa de juros inalterada, assim como o **Banco Central Europeu**. Nesse ambiente, com o fortalecimento do **dólar** em nível global, observou-se menor apetite dos investidores **por ativos de mercados emergentes**.

No Brasil, o mês foi marcado por sinais de **desaceleração econômica** e por uma evolução mais favorável da inflação, reforçando as expectativas de cortes da **Selic** na reunião de agosto do **Copom**. Apesar da melhora na inflação corrente, a **curva de juros longos** permaneceu pressionada pelas incertezas fiscais, enquanto a **política comercial americana** e o **cenário eleitoral** adicionaram volatilidade ao mercado doméstico.

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

i) **Programa de Recompra de Cotas** ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado ao Mercado): O **GGRC11** anunciou o Programa de Recompra de cotas de sua própria emissão, com início em **30 de julho de 2026**, destinado à alocação eficiente de recursos disponíveis do Fundo e à geração de valor para os cotistas. O programa prevê a recompra de até **34.115.118 cotas**, equivalentes a **10%** das cotas emitidas, a preço de mercado sempre inferior ao valor patrimonial da cota, com posterior cancelamento. O programa terá duração de até **12 meses**, com a intermediação de cinco corretoras (BTG Pactual, Necton, Genial, Itaú Corretora e Inter DTVM).

ii) **Conversão das Cotas da 11ª Emissão**: Com o encerramento da 11ª emissão, que totalizou o montante final de **R\$ 1.479.935.043,18**, com a integralização de **131.901.519 cotas**, os recibos, até então identificadas pelo código provisório GGRC13, serão convertidas em **6 de agosto de 2026**, passando a ser negociadas sob o **ticker GGRC11** a partir de **7 de agosto de 2026**.

Com o encerramento da 11ª emissão e o início do Programa de Recompra, a gestão permanece focada na **alocação disciplinada dos recursos**, na **qualificação do portfólio** e na **geração de valor de longo prazo para os cotistas**.

PROGRAMA RENOVA

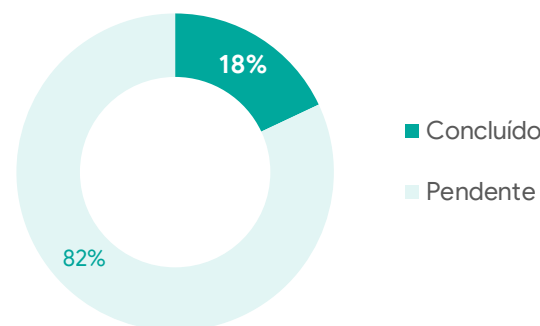
BENFEITORIAS

Renault – Avanço das Benfeitorias

As atividades no empreendimento seguem evoluindo conforme o cronograma, com destaque para a execução, adequação e pressurização da rede de hidrantes, garantindo o pleno funcionamento e a operacionalidade do sistema de combate a incêndio.



Renault - Sistema de Combate a Incêndio



OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

A interligação foi 100% concluída, incluindo os serviços de interligações complementares entre as edificações.



CD SantaCruz - Área Externa do Galpão



CD SantaCruz - Área Interna do Galpão

VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de julho, foram realizadas visitas técnicas em 3 ativos do portfólio:

- i. CD Diadema, localizado em Diadema - SP;
- i. CD Contagem, localizado em Contagem - MG; e
- i. Benteler, localizado em Igarassu - PE.

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



CD Diadema - Área Externa



CD Contagem - Área Externa



Benteler - Área Externa

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Por que o GGRC11 decidiu lançar um Programa de Recompra de Cotas logo após o encerramento da 11ª emissão?

R: A 11ª emissão teve como principal objetivo viabilizar um conjunto relevante de aquisições e fortalecer a estrutura de capital do Fundo. Com o encerramento da oferta e diante do desconto observado entre o preço de mercado e o valor patrimonial da cota, a gestão entendeu que a recompra pode representar uma alternativa eficiente de alocação para eventuais recursos disponíveis.

O programa não altera a estratégia de crescimento do GGRC11 nem os compromissos de investimento já assumidos. As recompras serão avaliadas de forma oportunística, considerando, entre outros fatores, a disponibilidade de caixa, o cronograma de alocação e a relação entre o preço de mercado das cotas e seu valor patrimonial.

Pergunta 2 – Como será feita a alocação dos recursos captados na 11ª emissão e quais são os próximos passos?

R: Os recursos da 11ª emissão serão destinados principalmente à liquidação das aquisições já anunciadas, ao cumprimento dos compromissos assumidos pelo Fundo e à manutenção de uma estrutura de capital adequada.

Os desembolsos ocorrerão de acordo com os cronogramas previstos em cada operação, permitindo à gestão administrar o caixa de forma eficiente ao longo do processo de alocação. Paralelamente, seguimos avaliando novas oportunidades que estejam alinhadas à estratégia do GGRC11 e apresentem relação risco-retorno adequada para o Fundo.

Pergunta 3 – Qual é a alavancagem atual do GGRC11 e como a gestão avalia esse nível de endividamento?

R: Atualmente, a relação entre passivos e ativos do GGRC11 é inferior a 10%, posicionando o Fundo entre os menores níveis de alavancagem quando comparado a fundos imobiliários de porte e estratégia semelhantes.

A gestão considera esse patamar conservador e compatível com a estratégia do Fundo, especialmente após o recente ciclo de crescimento do portfólio. A conclusão da 11ª emissão reforçou a estrutura de capital do GGRC11 e sua capacidade de cumprir os compromissos já assumidos, preservando flexibilidade financeira para novas oportunidades e mantendo o uso de alavancagem de forma disciplinada.

Pergunta 4 – Como está o andamento da venda do portfólio anunciada pelo Fundo e qual a expectativa para a conclusão da operação?

R: A operação segue avançando conforme o cronograma previsto. Atualmente, o potencial comprador está conduzindo o processo de diligência e, paralelamente, as partes avançam na negociação dos documentos definitivos da transação. Mantidas as condições atualmente em discussão, a expectativa da gestão é que a operação seja concluída entre setembro e outubro de 2026. Até sua efetiva conclusão, a transação permanece sujeita ao cumprimento das condições e aprovações previstas no Memorando de Entendimentos celebrado.

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

Fluxo GGRC11		Jun/26	Acumulado 1º Sem/26		Jul/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	27.485.904,19	R\$	163.278.636,86	R\$ 36.679.293,30
Receita de Locação ¹	R\$	19.257.635,92	R\$	114.113.035,01	R\$ 21.642.806,72
Lucros Imobiliários ²	R\$	854.089,31	R\$	20.467.120,36	R\$ 847.906,70
Receita Renda Variável ³	R\$	3.437.870,50	R\$	15.710.320,01	R\$ 6.061.896,46
Receita Renda Fixa	R\$	148.053,27	R\$	1.059.027,36	R\$ 701.284,73
Receita Financeira	R\$	-	R\$	-	R\$ 142.379,28
Receita de Investimentos e Participações	R\$	3.788.255,19	R\$	11.929.134,12	R\$ 5.386.223,55
Outras Receitas	R\$	-	R\$	-	R\$ 1.896.795,86
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	4.117.828,99	- R\$	25.029.332,64	- R\$ 4.626.177,47
Despesas Imobiliárias	- R\$	64.314,44	- R\$	789.957,47	- R\$ 341.543,23
Despesas Financeiras	- R\$	1.833.286,38	- R\$	11.088.499,06	- R\$ 1.903.778,65
Taxa Adm. Total	- R\$	1.926.406,35	- R\$	11.731.516,04	- R\$ 1.976.521,82
Impostos Renda Fixa	- R\$	27.193,46	- R\$	194.515,24	- R\$ 128.807,40
Outras Despesas	- R\$	266.628,36	- R\$	1.224.844,84	- R\$ 275.526,37
RESULTADO GERADO	R\$	23.368.075,20	R\$	138.249.304,22	R\$ 32.053.115,83
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	2.734.008,18	- R\$	4.955.345,35	- R\$ 5.017.964,56
Saldo Acum. Semestre Anterior	R\$	-	R\$	-	R\$ 4.955.345,35
Distribuição dos Recibos 11ª Emissão	- R\$	4.677.116,98	- R\$	-	- R\$ 10.565.530,22
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	21.424.966,40 ⁽⁵⁾	- R\$	128.549.798,40	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

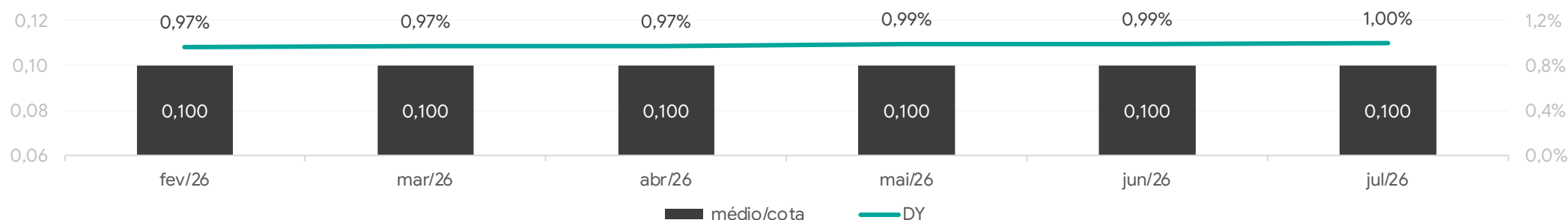
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FII's. 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. ⁵O valor apresentado considera exclusivamente as negociações de cotas do GGRC11, desconsiderando os recibos de subscrição emitidos no âmbito da 11ª oferta. 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

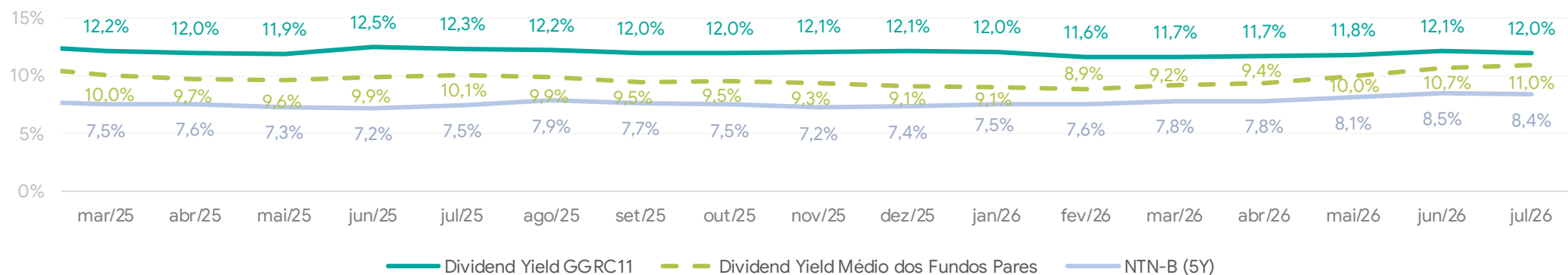
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de julho/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de agosto/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 100 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 358 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

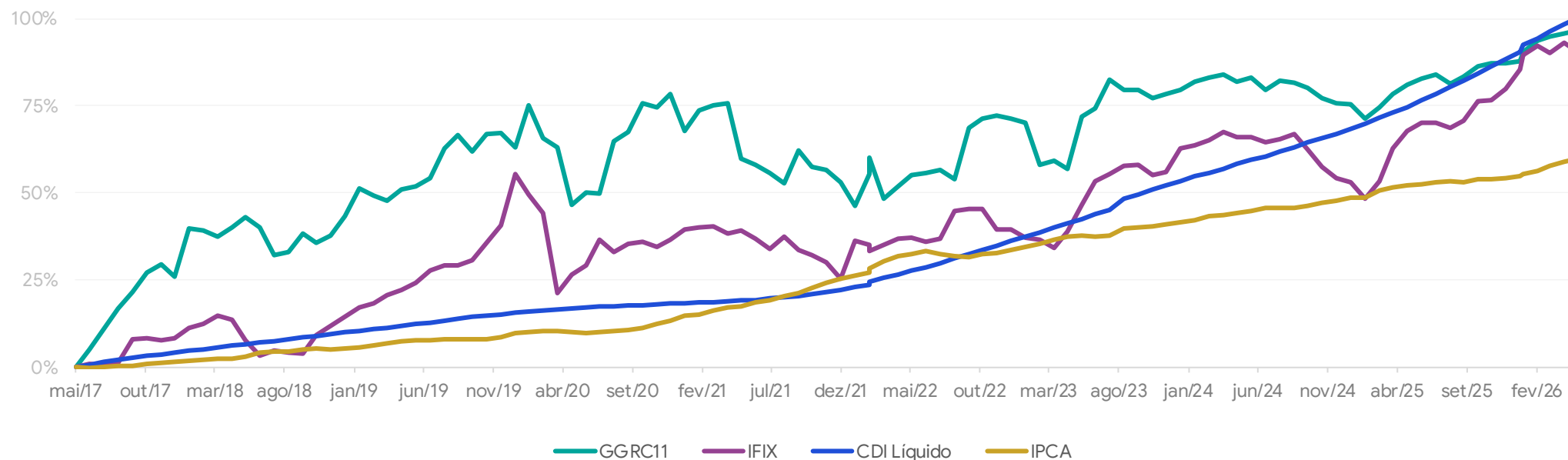


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

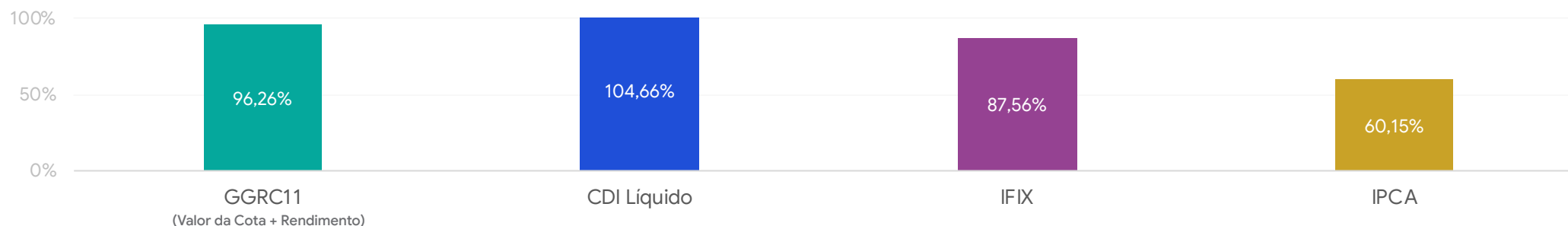
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 96,26%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 87,56%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 91,97% do CDI líquido e 160,04% do IPCA no período.

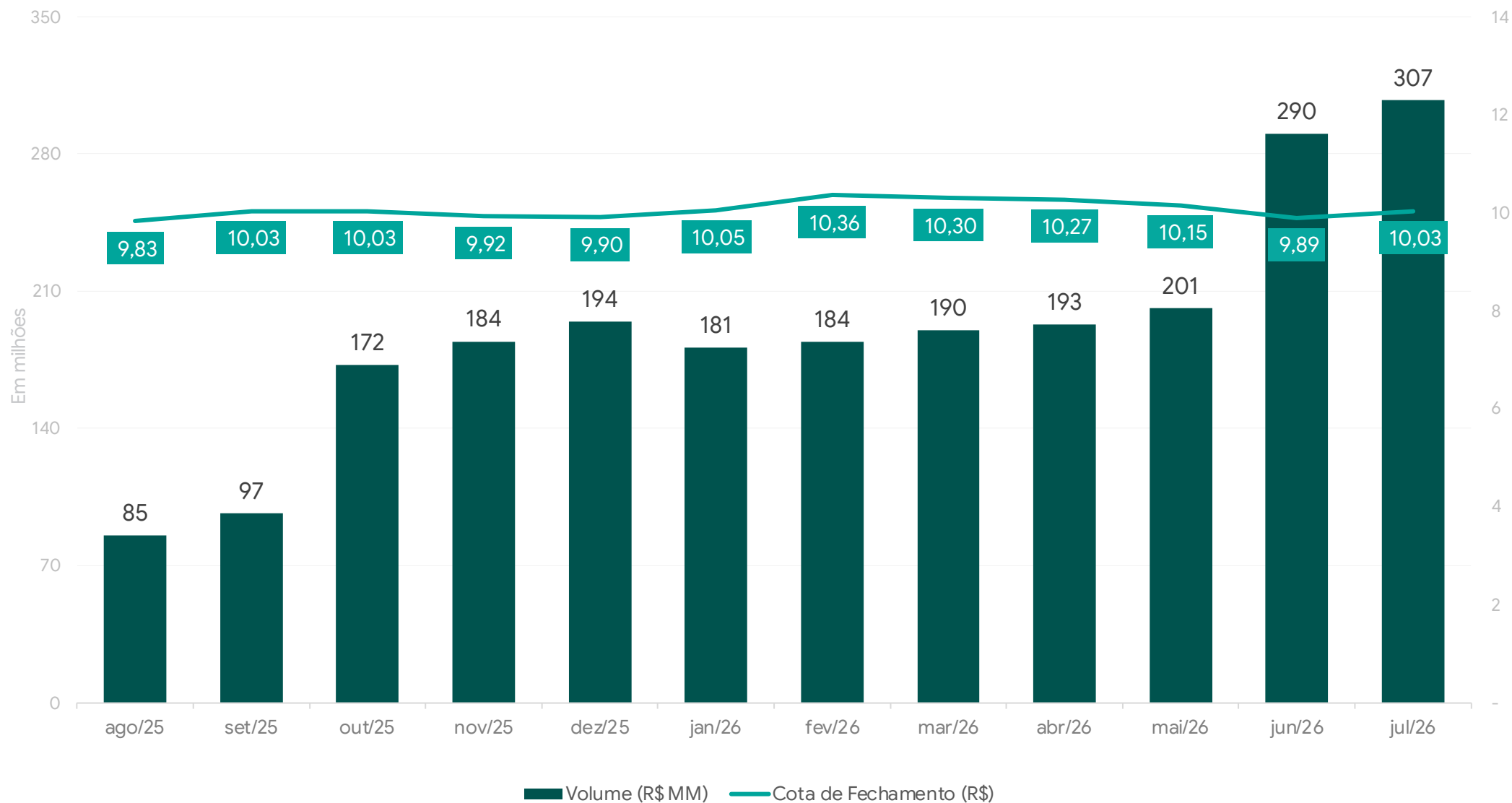


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



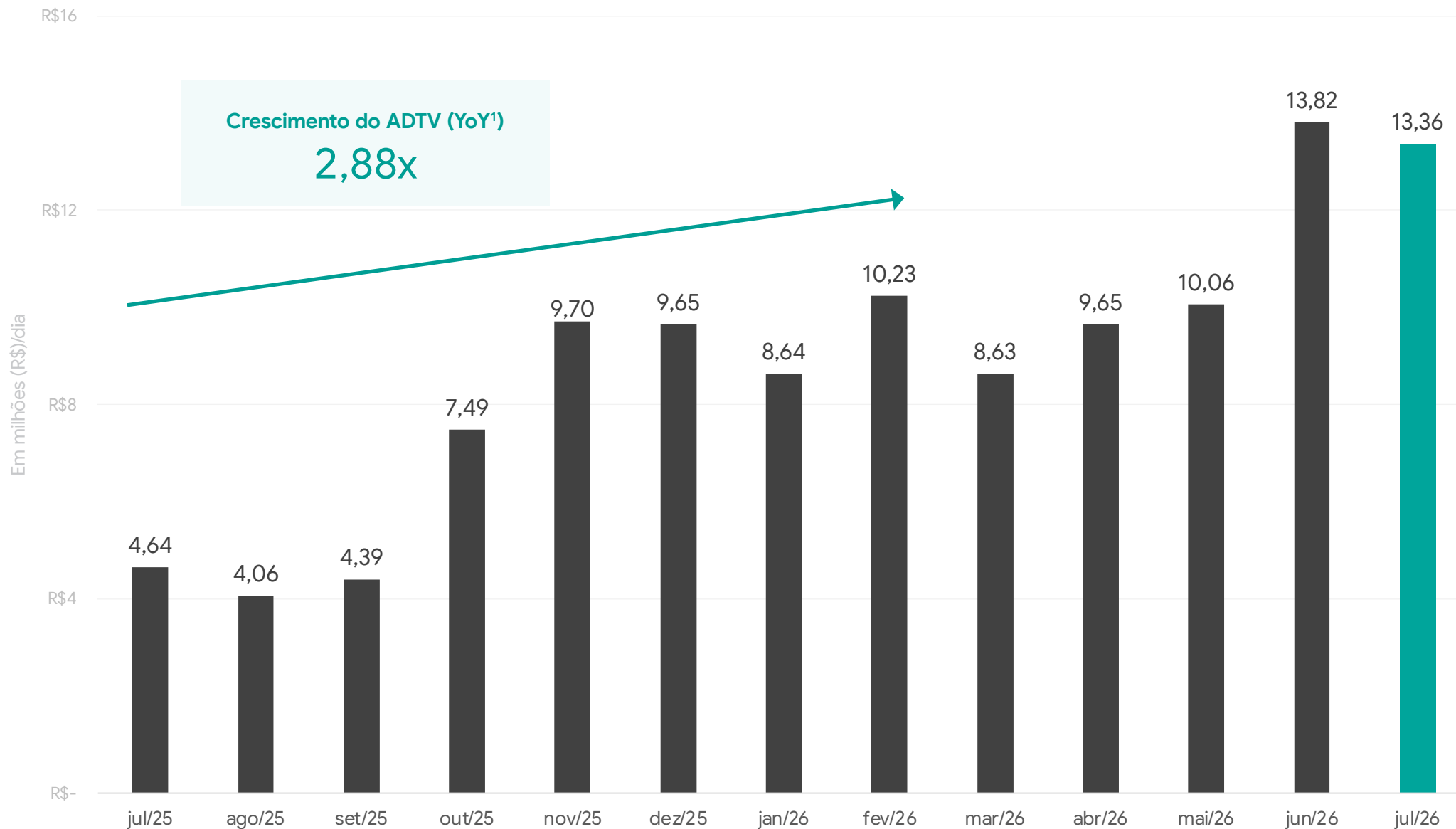
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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\$ 2,940 bi

FIIs Estratégicos R\$ 134,827 MM

Outras Aplicações R\$ 627,025 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber R\$ 85,550 MM

A receber de Desinvestimentos R\$ 92,241 MM

Cotas a Converter R\$ 401,830 MM

Passivo

CRIs R\$ 334,314 MM

Obrigações R\$ 28,984 MM

Cotas a Converter R\$ 1,483 bi

Rendimento a distribuir R\$ 32,101 MM

PL

R\$ 2,4 bi

Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter		22F1223555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,0% a.a.	R\$	34.161.131,54
Identificador CRI Americanas		22B0945873
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	51.816.741,73
Identificador CRI Mogno I		21I0221466
Taxa	Saldo	
IPCA +6,5% a.a.	R\$	90.561.538,90
Identificador CRI Mogno II Série 1		22E0120555 ✓
Taxa	Saldo	
IPCA +8,5% a.a.	R\$	19.348.327,09
Identificador CRI Mogno II Série 2		22E0120569 ✓
Taxa	Saldo	
IPCA +9,5% a.a.	R\$	3.950.414,00
Identificador CRI Corp GGRC11		25E2915218 ✓
Taxa	Saldo	
IPCA +9,0% a.a.	R\$	20.033.311,02
Identificador CRI Triple A		25D3788063 ✓
Taxa	Saldo	
100% do CDI	R\$	37.697.665,13
Identificador CRI Diadema		26E3889350 ✓
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	76.744.930,16

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

Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	2.100.000,00
PDD Covolán	R\$	2.492.183,46
ITBIs	R\$	8.032.504,00
Retenções	R\$	3.760.074,73
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$	21.010.422,41

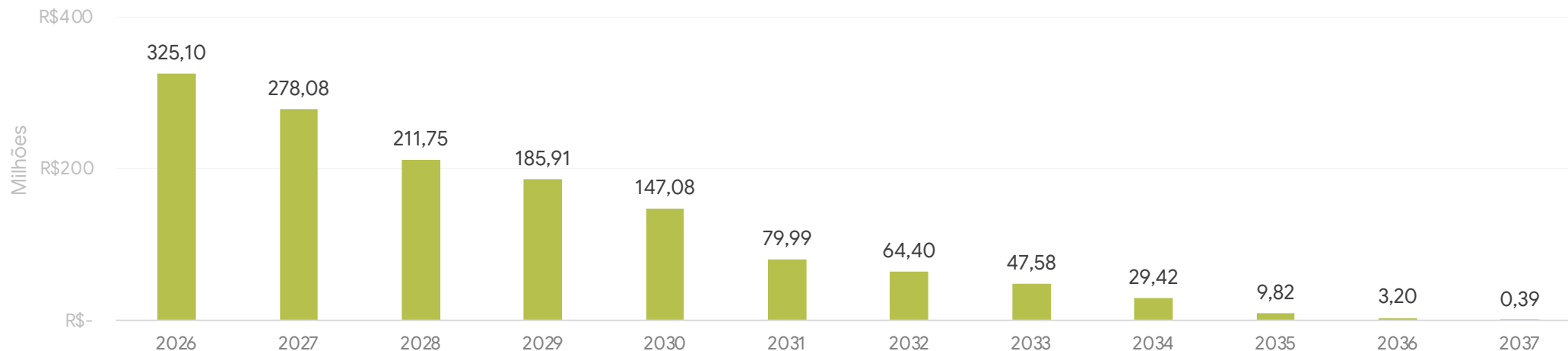


Não possui multa de pré-pagamento.

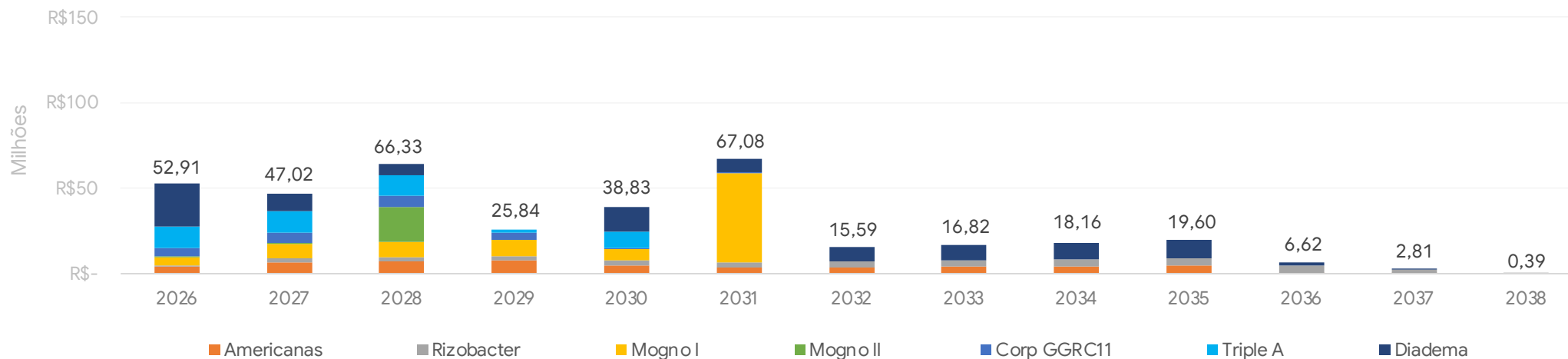
Balanço referente a Data-Base do dia 31/07/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor 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 - JULHO DE 2026

Renault 10,46%	Americanas 9,45%	Ambev 9,32%	Braspark 7,26%	Infinity Business Park 5,06%	Benteler 3,27%	Ceratti 2,58%	Replas Comercial 2,19%	Camargo 2,03%	New Space 1,72%	Santa Cruz 1,51%	Martin Brower 1,50%	Magna 1,48%
Triple A 6,92%	Aethra 4,42%	VW/MAN 3,18%	Rizobacter 2,25%	Copobrás 2,10%	Hering 1,99%	Aptiv 1,71%	Terreno Cabreúva 1,52%	Supermarket 1,07%	Cepalga 1,31%	Air liquide 0,91%	P&P 0,81%	Máxima 0,80%
Moinho 2,20%	Todimo 2,03%	Green House 1,84%	Granado 1,10%	EPL 0,76%	Shopee 0,44%	Cebra 0,36%	Sima 0,28%	Guft 0,18%	Mauser 0,28%	Pracbra 0,25%	TCI BPO 0,25%	Nexteer 0,25%

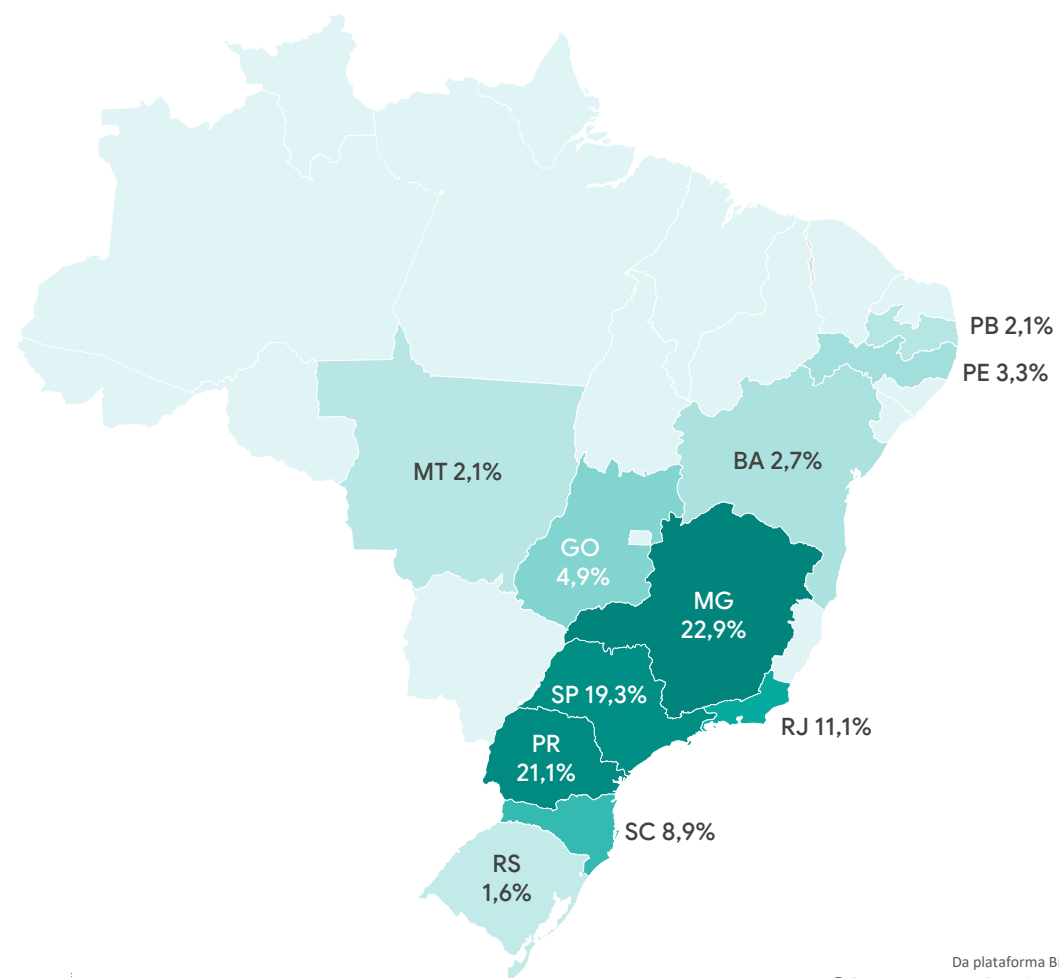
POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

Renault 10,46%	Americanas 9,45%	Ambev 9,32%	Braspark 7,26%	Infinity Business Park 5,06%	Benteler 3,27%	Ceratti 2,58%	Replas Comercial 2,19%	Camargo 2,03%	New Space 1,72%	Santa Cruz 1,51%	Martin Brower 1,50%	Magna 1,48%
Triple A 6,92%	Aethra 4,42%	VW/MAN 3,18%	Rizobacter 2,25%	Copobrás 2,10%	Hering 1,99%	Aptiv 1,71%	Terreno Cabreúva 1,52%	Supermarket 1,07%	Cepalga 1,31%	Air liquide 0,91%	P&P 0,81%	Máxima 0,80%
Moinho 2,20%	Todimo 2,03%	Green House 1,84%	Granado 1,10%	EPL 0,76%	Shopee 0,44%	Cebra 0,36%	Sima 0,28%	Guft 0,18%	Mauser 0,28%	Pracbra 0,25%	TCI BPO 0,25%	Nexteer 0,25%

POR REGIÃO



POR ESTADO

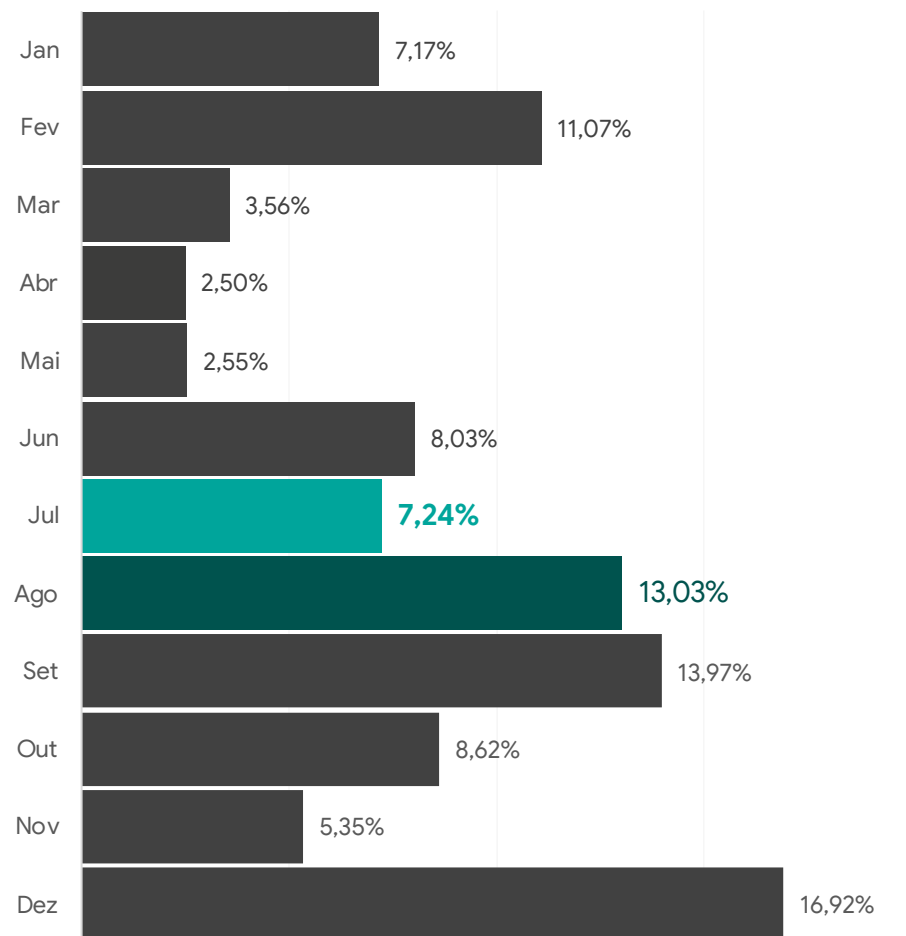


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

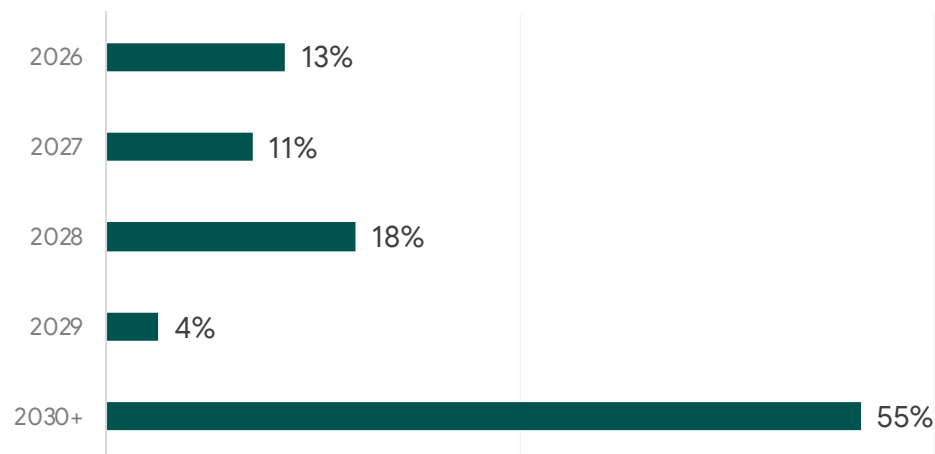
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



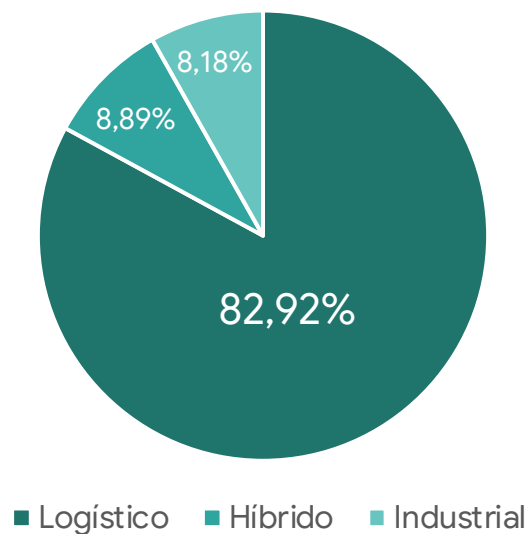
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



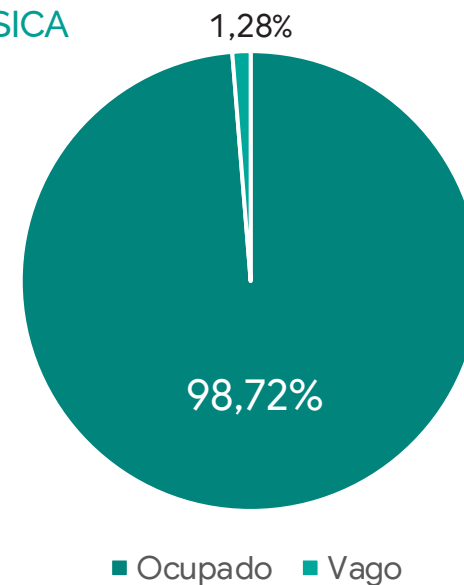
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

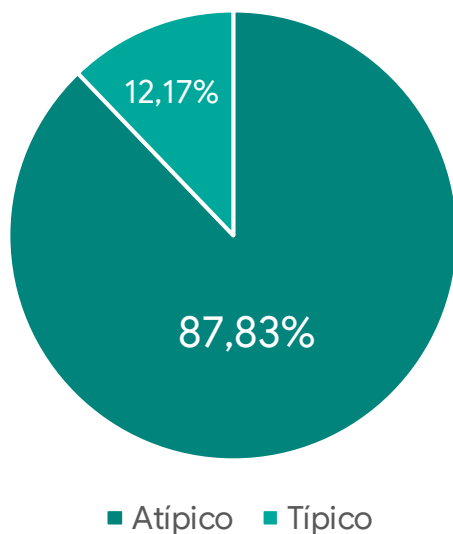
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

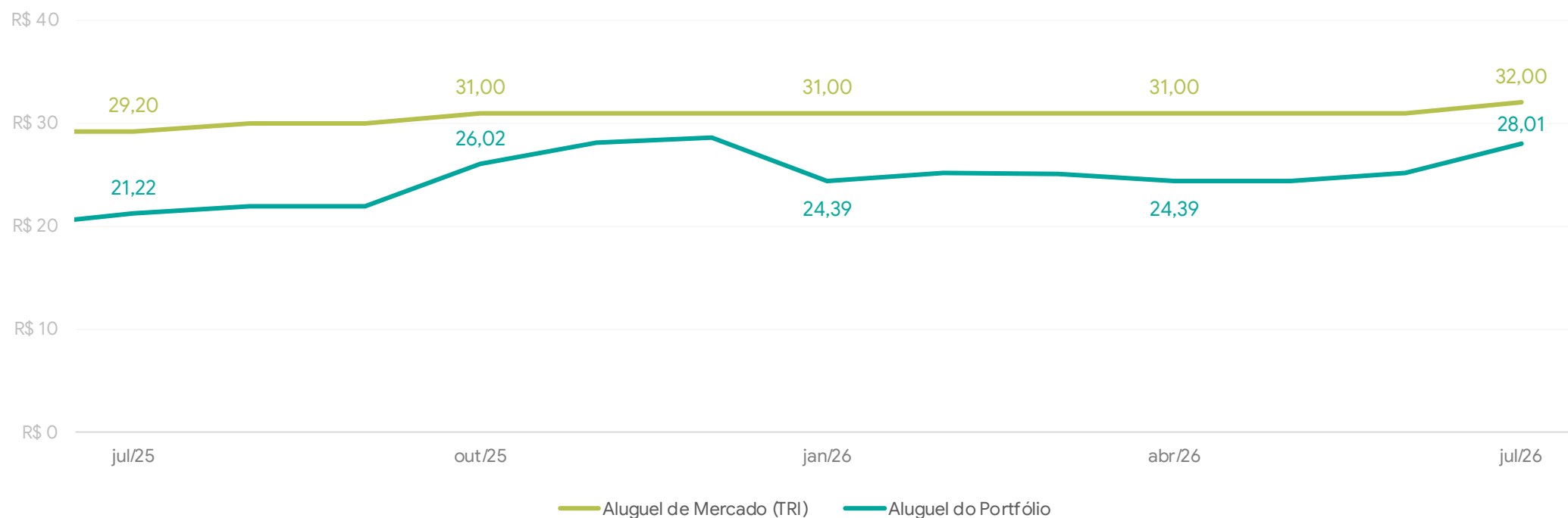


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 12,48% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

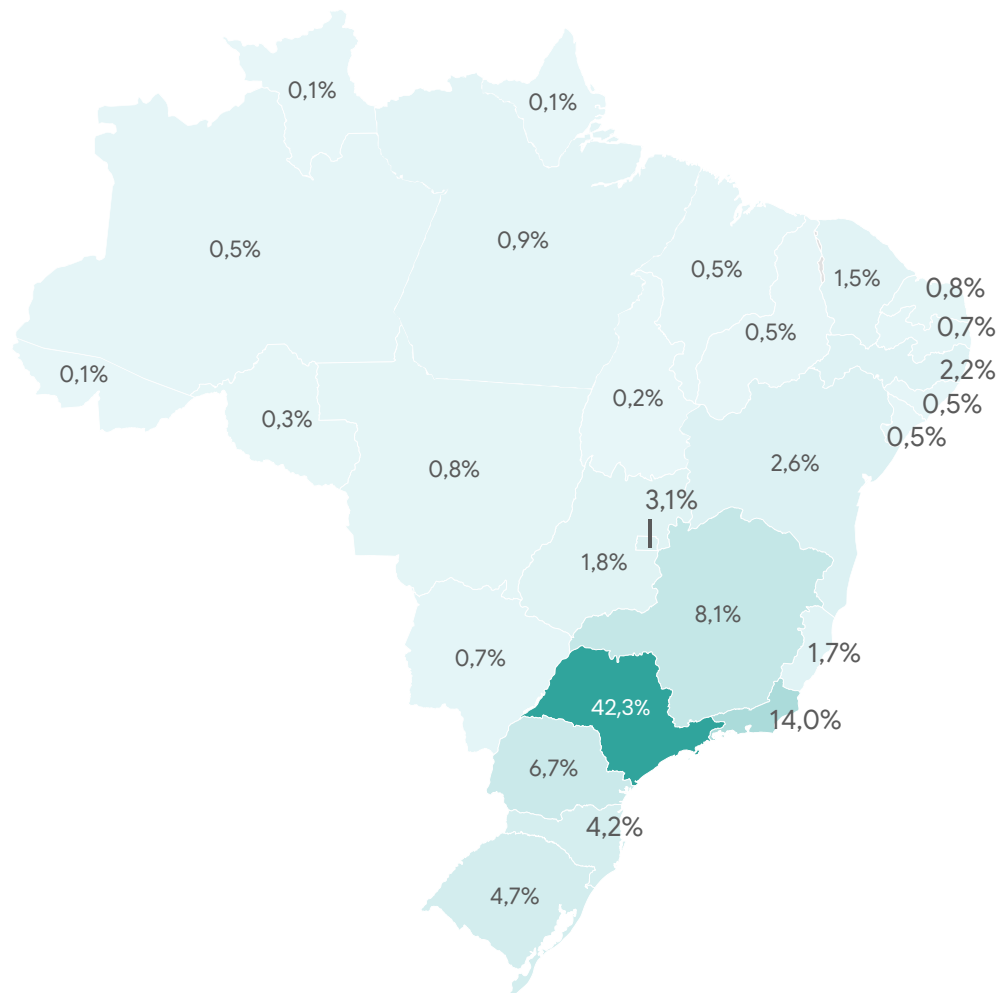
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



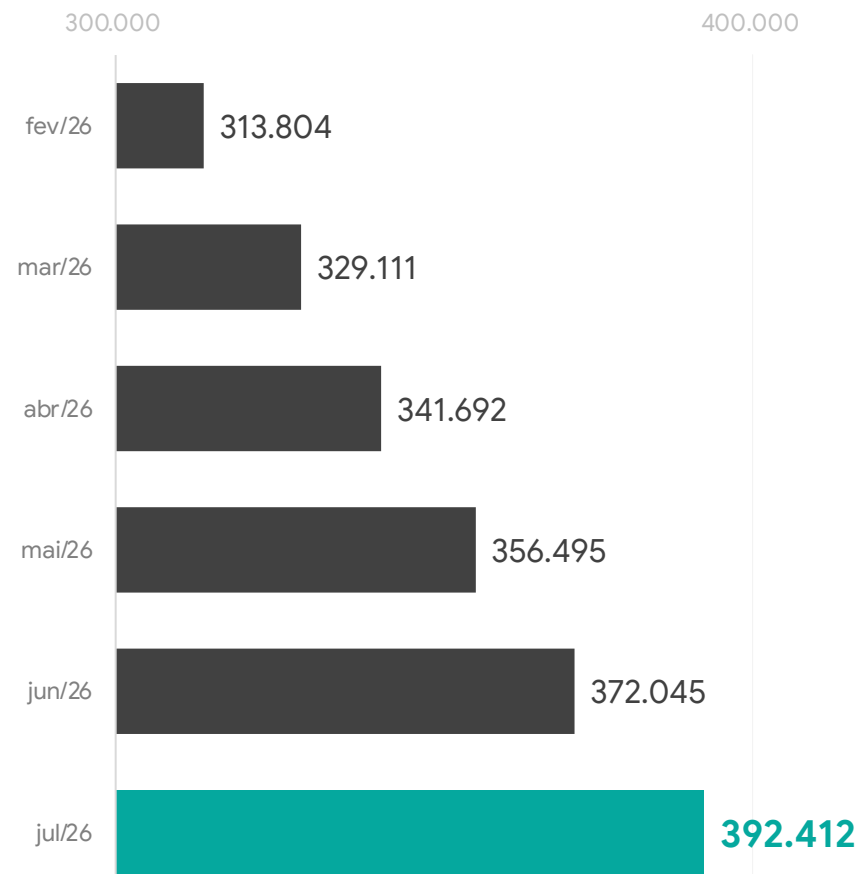
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



↗ 5,47% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	AMBEV/GRU	AMBEV/ITAJAI	AMBEV/PELOTAS	AMBEV/SANTA LUZIA	AMERICANAS
Localização	Guarulhos/SP	Itajaí/SC	Pelotas/RS	Santa Luzia/MG	Uberlândia/MG
ABL	13.484 m ²	9.433 m ²	9.913 m ²	16.120 m ²	89.188 m ²
Vencimento	Jul/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2027
Capacidade do piso	5 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	11,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	BRASPARK	CABREÚVA	CD CAMAÇARI	CD CAMAÇARI	CD CONTAGEM
Localização	Garuva/SC	Cabreúva/SP	Camaçari/BA	Camaçari/BA	Contagem/MG
ABL	84.486 m ²	-	54.500 m ²	28.162 m ²	8.080 m ²
Vencimento	Jun/2037	-	-	-	2028
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-	6 ton/m ²	6 ton/m ²	5 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	-	12,0 m	11,3 m	9,0 m
	EM OBRAS	TERRENO	EM OBRAS		

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	TRIPLE A ¹				
					
	CD COTIA	DAFITI	CD DIADEMA	CD EXTREMA	GREEN HOUSE
Localização	Cotia/SP	Extrema/MG	Diadema/SP	Extrema/MG	Indaiatuba/SP
ABL	18.077 m ²	76.878 m ²	21.385 m ²	11.616 m ²	20.108 m ²
Vencimento	2033	-	Nov/2031	2028	Dez/2026
Capacidade do piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ²⁽²⁾
Pé direito	8,0 m	12,0 m	12,6 m	10,3 m	10,0 a 12,5 m ⁽²⁾

¹Ativo indireto do Triple A Fil. ²A depender do módulo.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	HERING	CD INFINITY	MARTIN BROWER	MILLS	EM OBRAS CD POUSO ALEGRE
Localização	Anápolis/GO	Extrema/MG	Curitiba/PR	Camaçari/BA	Pouso Alegre/MG
ABL	27.661 m ²	38.084 m ²	6.592 m ²	4.415 m ²	23.719 m ²
Vencimento	Jan/2036	Out/2030	Out/2026	Jun/2030	-
Capacidade do piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	-	-	6 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0m	12,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	EM OBRAS				
					
	CD QUEIMADOS	CD RAPOSO/SANCA	RENAULT	SANTACRUZ	CD SEROPÉDICA
Localização	Queimados/RJ	São Paulo/SP	Quatro Barras/PR	Anápolis/GO	Seropédica/RJ
ABL	44.780 m ²	20.516 m ²	66.779 m ²	39.482 m ²	39.752 m ²
Vencimento	-	-	Dez/2026	Out/2035	-
Capacidade do piso	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	10,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

			TRIPLE A¹ 	
	SUPERMARKET	TODIMO	VIA VAREJO	VW MAN
Localização	Rio de Janeiro/RJ	Cuiabá/MT	Rio de Janeiro/RJ	Resende/RJ
ABL	17.244 m ²	23.049 m ²	145.578 m ²	23.867 m ²
Vencimento	Out/2028	Dez/2037	-	Jan/2028
Capacidade do piso	-	6 ton/m ²	5 ton/m ²	-
Pé direito	-	10,0 m	12,5 m	-

¹Ativo indireto do Triple A Fil.

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	10.988 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

					
	AETHRA	AIR LIQUIDE	APTIV	CERATTI	EAGLEBURGMANN
Localização	São José dos Pinhais/PR	Campinas/SP	Espirito Santo do Pinhal/SP	Vinhedo/SP	Valinhos/SP
ABL	22.120 m ²	1.999 m ²	19.192 m ²	13.851 m ²	3.489 m ²
Vencimento	Nov/2030	Dez/2027	Mar/2029	Dez/2032	Jul/2037
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-	6 ton/m ²	-	4 ton/m ²
Pé direito	7,5 (7 a 8) m	3,5 m	12 m	8,0 m	9,0 (8,5 a 10) m

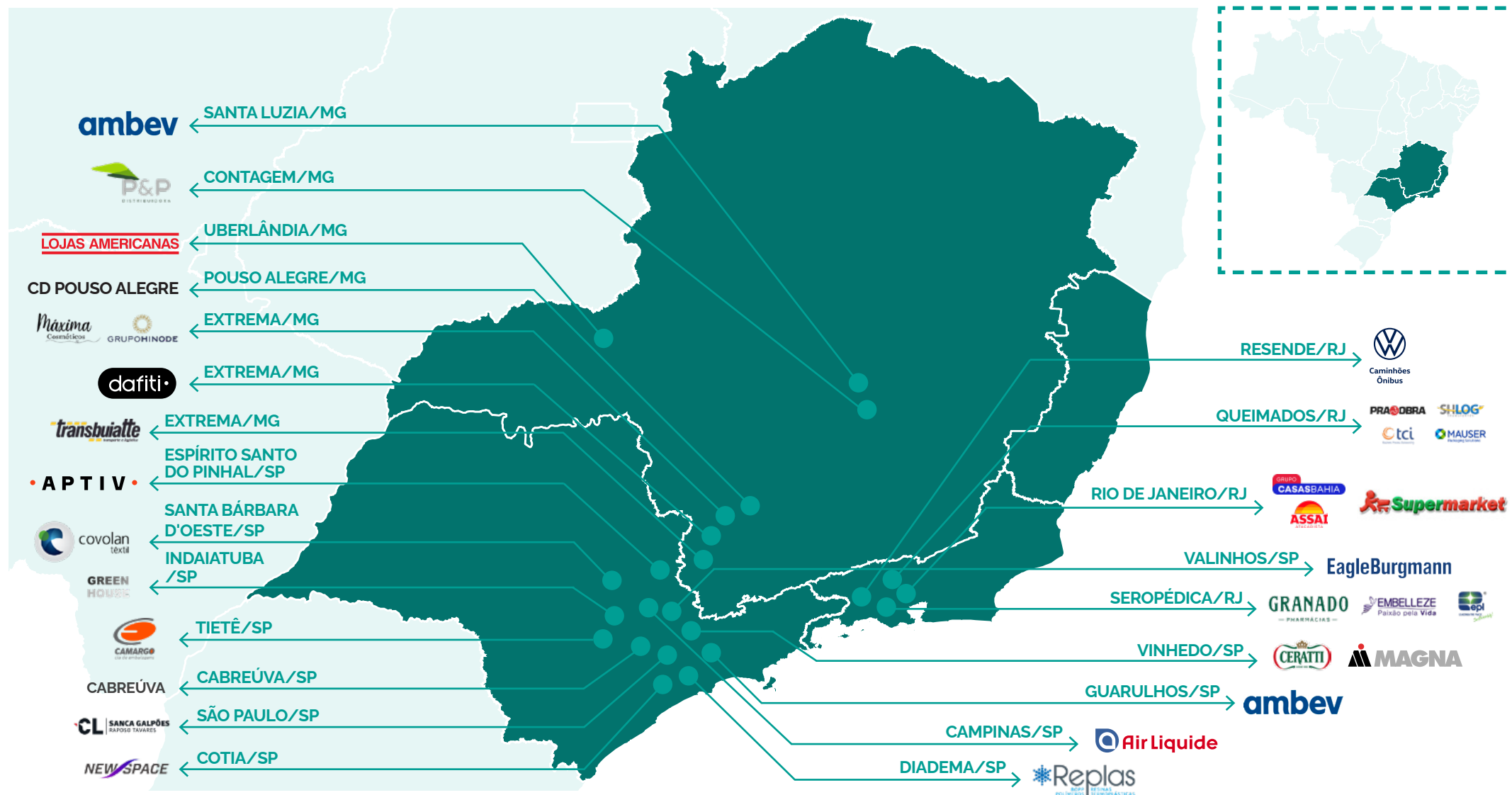
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

				
	MAGNA	MOINHO IGUAÇU/CASCADEL	MOINHO IGUAÇU/SMI	RIZOBACTER
Localização	Vinhedo/SP	Cascavel/PR	São Miguel do Iguaçu/PR	Londrina/PR
ABL	10.439 m ²	6.500 m ²	8.602 m ²	11.118 m ²
Vencimento	Abr/2030	Jun/2027	Jun/2027	Mai/2043
Capacidade do piso	-	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	8,0 m	8,0 m	12,0 m	12,0 m

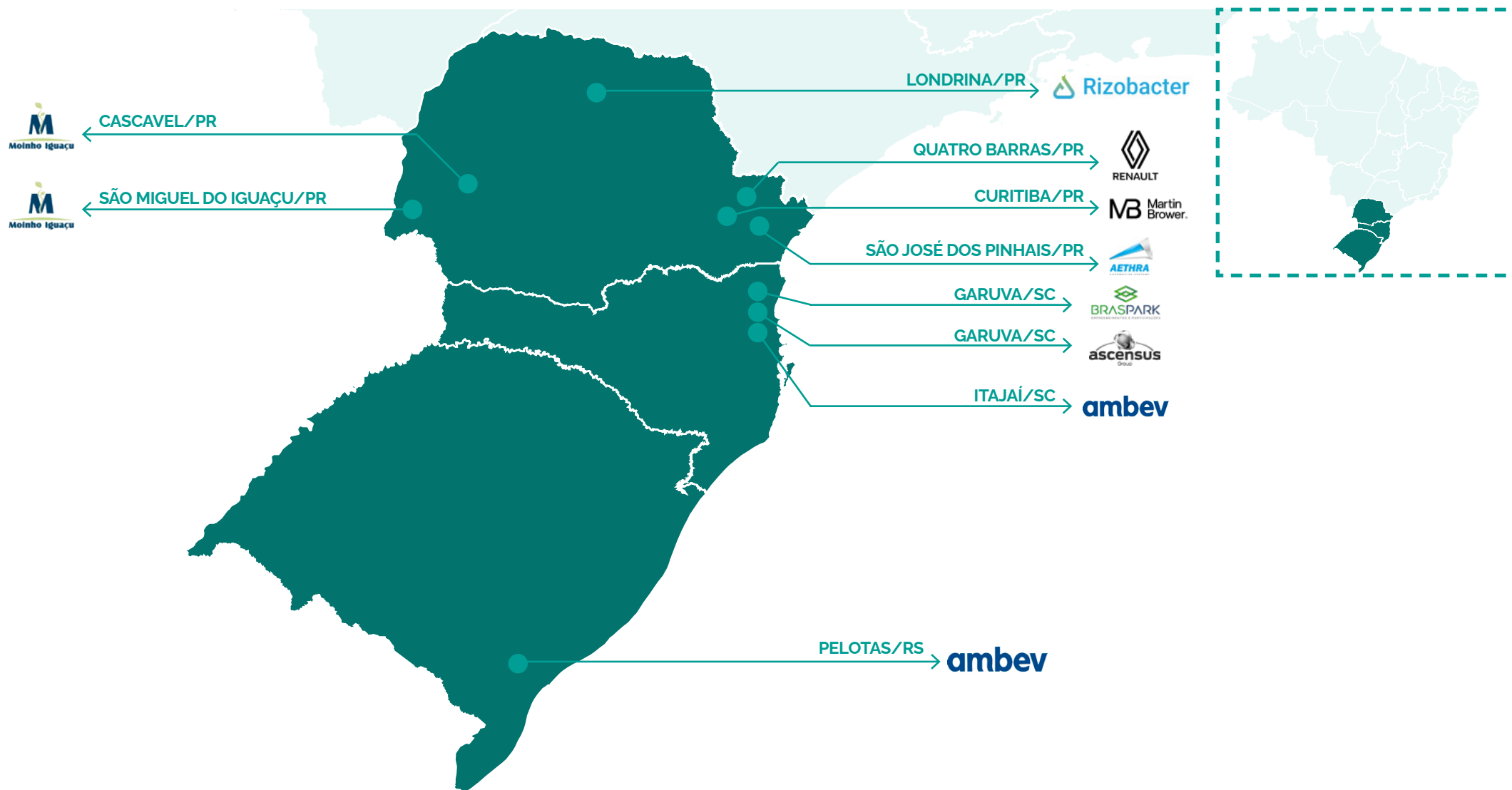
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



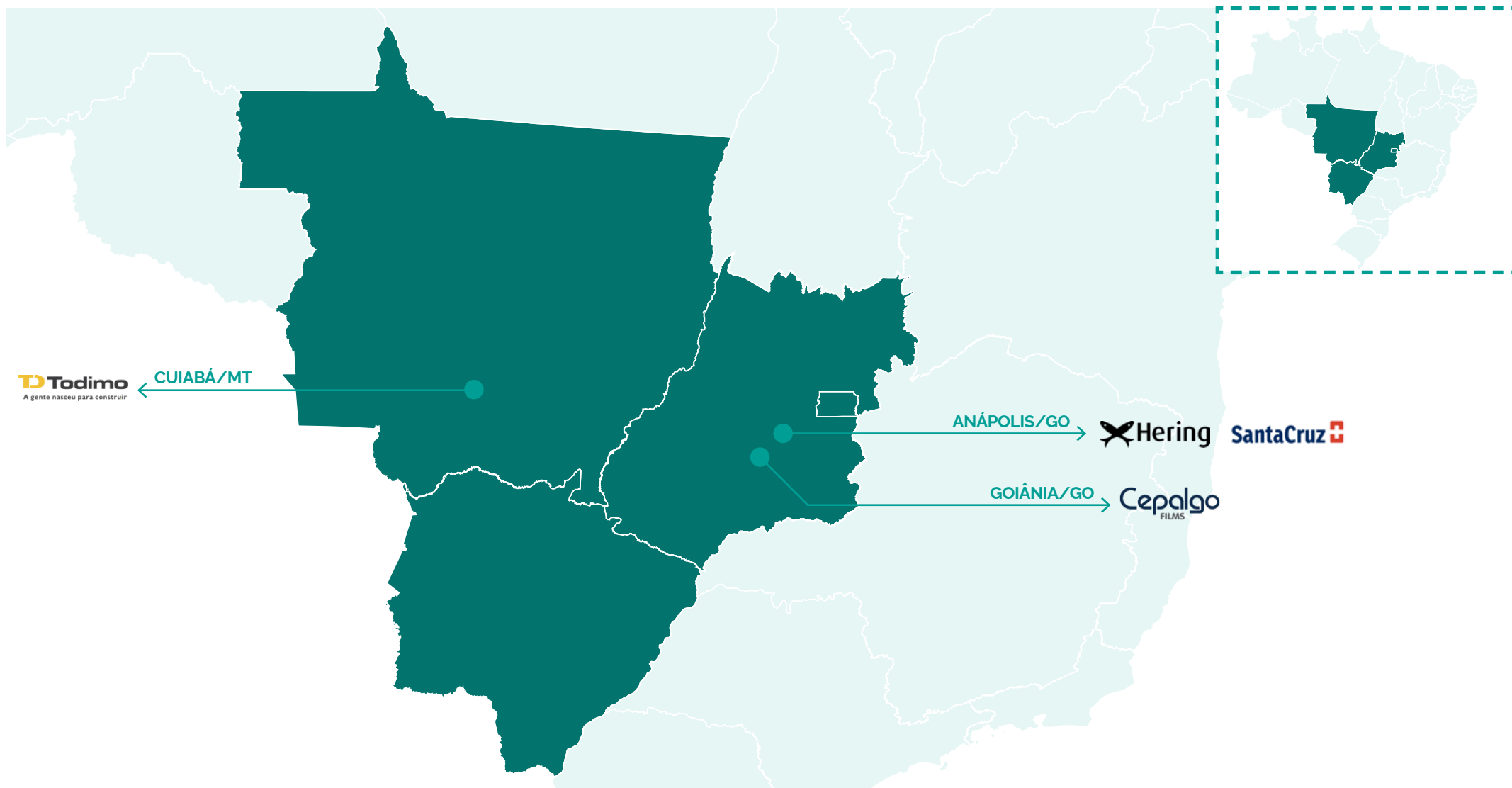
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



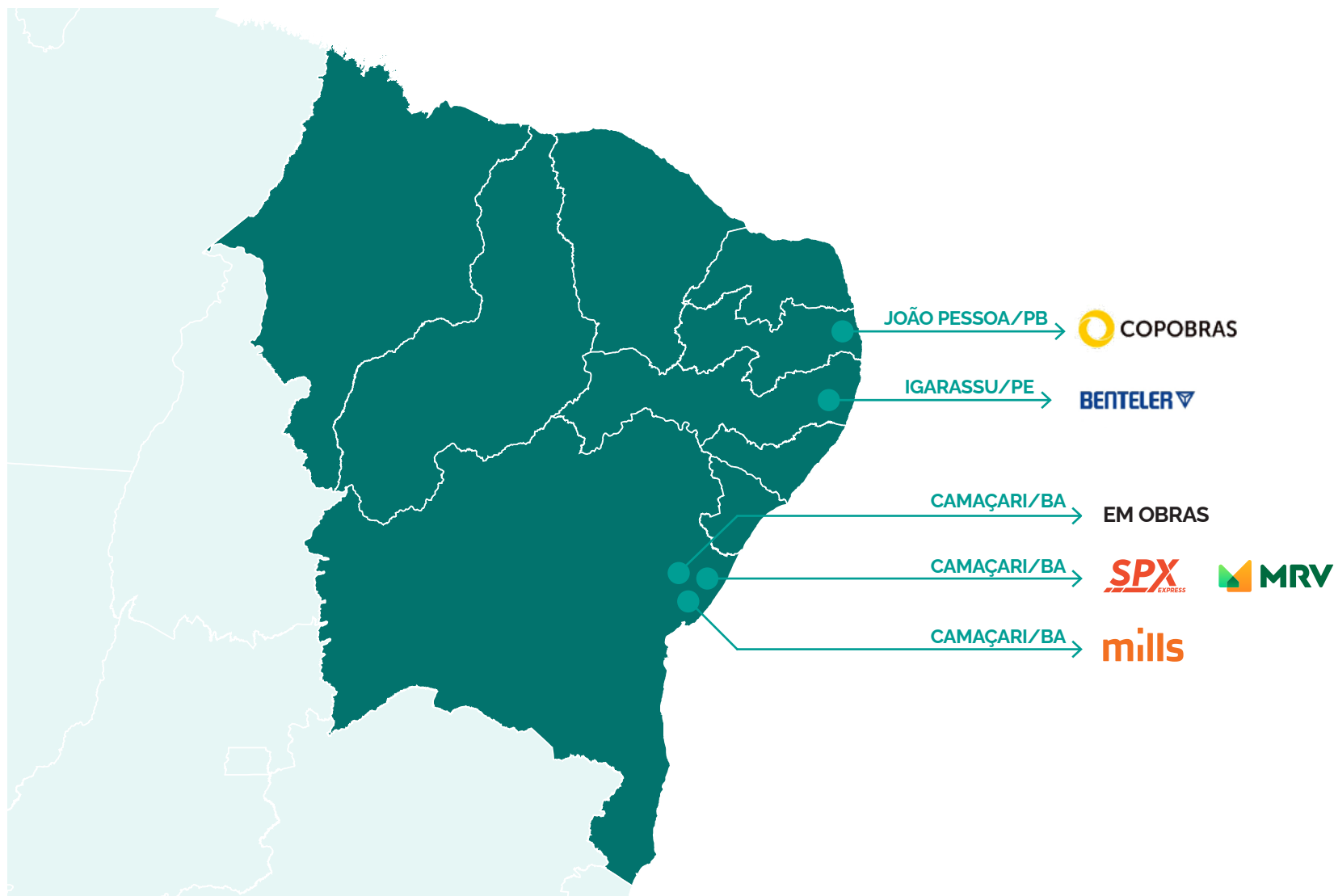
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

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

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

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

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

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

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

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

Renova: iniciativa da Zagros voltada à reciclagem e à valorização dos ativos imobiliários do fundo. Estruturado a partir dos pilares Reciclar, Valorizar e Perpetuar.

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](#)



Marmita do Bem Londrina

O projeto Marmita 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](#)



McDia Feliz

O McDia Feliz é uma das maiores campanhas de mobilização social do Brasil, realizada anualmente pelo McDonald's, com o objetivo de apoiar projetos voltados à saúde e ao bem-estar de crianças e adolescentes.

[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