RELATÓRIO DE GESTÃO

SETEMBRO DE 2026

GGRC11

ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FII

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Relatório em Vídeo	5
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	8
Obras em Andamento	12
Perguntas e Respostas	13
Demonstração de Resultados	15
Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*	16
Performance do Fundo	17
Rentabilidade desde o início	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Evolução ADTV	19
Balanço do Fundo[1]	20
CRIs	21
Distribuição da Receita Imobiliária	22
Estrutura do Portfólio	24
Principais Indicadores de Mercado	25
Cotistas	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Ativos	36
Glossário	40
Projetos Sociais	42
Pesquisa de Satisfação	43
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 IMOBILIÁRIOS[1]	42
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	+1 milhão m²
NÚMERO DE INQUILINOS	49
WAULT[2]	4,47 anos

GESTÃO

ZAGROS CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO E ESCRITURAÇÃO

VORTX

[1]Incluindo os dois ativos indiretos do Triple A FII e o terreno de Cabreúva. [2]WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS
345.353.918

NÚMERO DE COTISTAS
423.361

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA[1]
R$ 11,02

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[1]
R$ 3.808.729.945,92

VALOR DE MERCADO DA COTA
R$ 8,99

VALOR DE MERCADO DO FUNDO
R$ 3.107.928.018,43

VOLUME MENSAL
R$ 267,3 milhões

ADTV MENSAL[2]
R$ 12,73 milhões

DIVIDENDO SET/26
R$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES
11

[1]Os dados apresentados referem-se à última posição disponível, com data-base de 31/08/2026. [2]ADTV (*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, no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.



Assistir Vídeo

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

VÍDEOS E MATÉRIAS



FONTE DA FORTUNA | ALEXANDRE WINKLER

OS 5 MELHORES FIIS PARA COMPRAR AGORA E VIVER DE DIVIDENDOS!

ASSISTIR VÍDEO



RENATA MELO

GGRC11: QUANTAS COTAS PARA COMPRAR 1 COTA POR MÊS?

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE FINANCEIRA COM FIIS

GGRC11 COTAÇÃO CAIU MUITO! OPORTUNIDADE DE INVESTIR COM DESCONTO?

ASSISTIR VÍDEO



ACADEMIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

GGRC11: 190 COTAS VALE A PENA?

ASSISTIR VÍDEO



FÁBRICA DE DIVIDENDOS

RECEBA R$ 300 TODO MÊS COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS

ASSISTIR VÍDEO



INVESTIDOR ANÔNIMO 9

APORTEI +R$ 40 MIL EM 45 DIAS!

ASSISTIR VÍDEO



TRADUZINDO FIIS E FIAGROS

RECOMPRA DE COTAS E RECORDES NO GGRC11: O QUE MUDOU NO FUNDO?

ASSISTIR VÍDEO

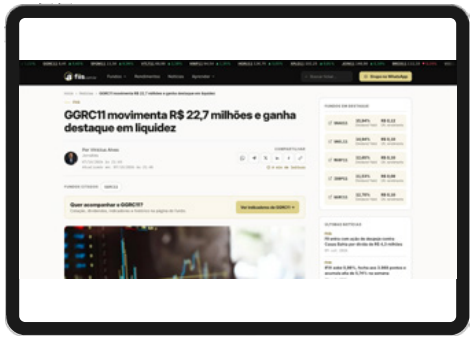


LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - DE OLHO NOS PROXIMOS PASSOS!

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



FIIs

GGRC11 MOVIMENTA R$ 22,7 MILHÕES E GANHA DESTAQUE EM LIQUIDEZ

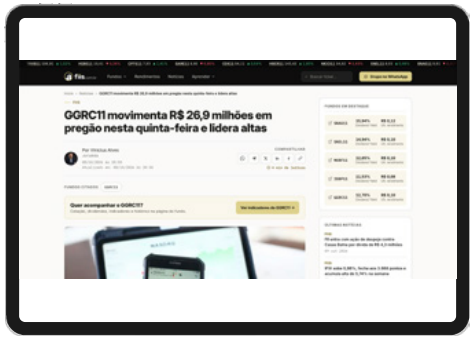
LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 PAGARÁ NOVOS DIVIDENDOS; VEJA QUANTO E QUANDO SERÁ O PAGAMENTO

LER NOTÍCIA



FIIs

GGRC11 MOVIMENTA R$ 26,9 MILHÕES EM PREGÃO NESTA QUINTA-FEIRA E LIDERA ALTAS

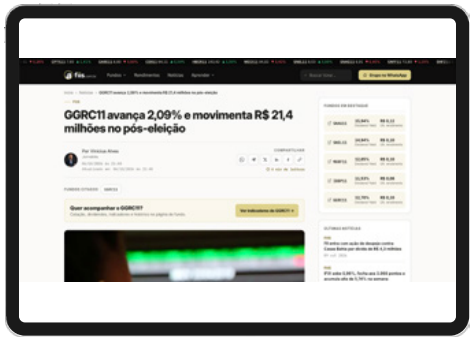
LER NOTÍCIA



SPACEMONEY

GGRC11 DEFINE PAGAMENTO DE R$ 0,10 POR COTA

LER NOTÍCIA



FIIs

GGRC11 AVANÇA 2,09% E MOVIMENTA R$ 21,4 MILHÕES NO PÓS-ELEIÇÃO

LER NOTÍCIA



MELHOR INVESTIMENTO

GGRC11 SOBE 1,18%, MOVIMENTA R$ 26,9 MILHÕES NA BOLSA E LIDERA ALTAS ENTRE FIIS

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de setembro de 2026, o **GGRC11 distribuiu R$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 1,11%**, ou **13,35% em termos anualizados**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R$ 8,99**).

No cenário internacional, setembro foi marcado por **ajustes nas expectativas para os juros globais**, diante da resiliência da atividade econômica americana, da persistência de pressões inflacionárias e das tensões geopolíticas, especialmente no Oriente Médio. Nos Estados Unidos, o **Federal Reserve elevou a taxa básica de juros em 0,25 ponto percentual, para o intervalo entre 3,75% e 4,00% ao ano**, contribuindo para um ambiente de maior cautela nos mercados globais.

No Brasil, o Copom deu continuidade ao **ciclo de flexibilização monetária e reduziu a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, para 13,75% ao ano**. Apesar do movimento, as **incertezas fiscais e o avanço do calendário eleitoral** permaneceram como fatores relevantes para as expectativas de juros de longo prazo e para a precificação dos ativos financeiros, incluindo os fundos imobiliários.

Mesmo diante desse cenário, o **GGRC11 manteve sua trajetória de crescimento e consolidação no mercado de fundos imobiliários**, com destaque para a ampliação de sua base de cotistas, a continuidade da distribuição de rendimentos e o avanço de iniciativas voltadas à **otimização do portfólio e à geração de valor no longo prazo**. No mercado secundário, foram negociadas **29.695.983 cotas**, movimentando aproximadamente **R$ 267,33 milhões no mês**, com **volume médio diário de R$ 12,7 milhões**.

Ao longo de setembro, o Fundo registrou um **ganho líquido de mais de 12 mil cotistas**, alcançando uma **base total de 423.361 investidores**. Considerando o total de **3,327 milhões de investidores em FIIs na B3**[1], aproximadamente **1 em cada 8 investidores é cotista do GGRC11**.

Durante o mês de setembro, destacamos alguns dos principais movimentos do GGRC11:

I. **Recebimento da última parcela referente à venda do ativo CD Campinas,** no valor de R$ 1.999.943,28;

II. **Recebimento de parcela referente à venda do ativo Covolan,** no valor de R$ 1.308.805,45;

III. **Amortização Ordinária dos CRIs,** no valor total de R$ 2.281.794,48;

IV. **Pagamento da Parcela *Cash* 3/5,** referente à aquisição do **CD Raposo Sanca**, no valor de R$ 3.999.999,75;

V. **Pagamento do ITBI do CD Queimados,** no valor de R$ 610.103,04;

VI. **Investimentos em Obras e Melhorias nos Ativos do Portfólio,** totalizando R$ 559.282,90;

[1] Fonte: Boletim Mensal de FIIs da B3 (agosto de 2026).

VII. Demonstrações Financeiras Auditadas | Exercício 2026: A **PwC, uma das quatro maiores empresas de auditoria do mundo (*Big Four*), emitiu opinião sem ressalvas** sobre as demonstrações financeiras do GGRC11 referentes ao exercício encerrado em **30 de junho de 2026**, reforçando a transparência e a qualidade das informações financeiras divulgadas pelo Fundo;

VIII. Programa de Recompra de Cotas: Ao longo de setembro, o Fundo deu continuidade ao seu **programa de recompra de cotas**, buscando aproveitar oportunidades no mercado secundário. No período, foram **recompradas 317.018 cotas, ao preço médio de R$ 9,03 por cota, totalizando R$ 2.862.672,54**;

IX. Rebalanceamento dos Índices Globais: Em **18 de setembro**, ocorreu o rebalanceamento periódico dos índices ***FTSE EPRA Nareit Global Emerging*** **e** ***Global Extended***, dos quais o GGRC11 é integrante. Adicionalmente, conforme avaliação realizada pela LAREAL, com data-base de setembro de 2026, o **Fundo atende integralmente aos sete critérios de elegibilidade do *FTSE EPRA Nareit Emerging Markets* e aos nove critérios do *FTSE Global Equity Index Series***, índice do qual ainda não é integrante. A eventual inclusão em novos índices está sujeita aos calendários de revisão, metodologias e procedimentos aplicáveis. O atendimento a esses critérios evidencia a **evolução do GGRC11 em aspectos como liquidez, capitalização de mercado e estrutura de investimento**, fortalecendo seu posicionamento e sua visibilidade perante investidores nacionais e internacionais.

OPERAÇÃO COM O RELG11 | COMPLEMENTO DE PREÇO

A aquisição do portfólio originalmente pertencente ao RELG11, composto por **quatro ativos imobiliários, adquiridos pelo valor inicial de aproximadamente R$ 133,5 milhões**, contemplava um **mecanismo contratual de ajuste de preço, limitado a 10% do valor inicial da transação, com apuração prevista em duas janelas**, conforme condições estabelecidas na documentação da operação e aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do RELG11.

A **primeira janela** foi liquidada em agosto de 2026, conforme divulgado no Relatório de Gestão daquele mês, mediante a entrega de **586.667 cotas do GGRC11, ao preço de emissão de R$ 11,25 por cota**, totalizando aproximadamente **R$ 6,6 milhões**.

A **segunda e última janela** resultou em complemento de preço de **R$ 6.672.810,02**, devido ao **RECM11**, atual titular do crédito após a reorganização e posterior liquidação do RELG11. O pagamento foi estruturado em **quatro parcelas mensais, iguais e sucessivas**, atualizadas pela variação acumulada de 100% do CDI do período.

A primeira parcela foi paga em 28 de setembro de 2026. As demais têm vencimento previsto para o mesmo dia dos meses subsequentes. **Com a apuração da segunda janela, o mecanismo de ajuste de preço está encerrado, não havendo previsão de novos complementos**

relacionados a esse mecanismo, restando apenas a liquidação das parcelas remanescentes.

Considerando os valores pagos e a pagar, **o valor econômico atualizado da aquisição corresponde a aproximadamente R$ 147 milhões**, em linha com os valores indicados nos laudos de avaliação dos imóveis. Com base nas receitas de aluguel vigentes, o portfólio apresenta ***cap rate* de 9,37% ao ano**.

RECICLAGEM DE ATIVOS | VENDA DE PORTFÓLIO

A operação de alienação do portfólio composto por **10 imóveis logísticos, industriais e híbridos, pelo valor total de R$ 530 milhões**, anunciada em julho de 2026 (Clique aqui para acessar o Comunicado ao Mercado), apresentou avanços ao longo de setembro. A **expectativa da gestão é concluir a transação em outubro**, condicionada ao cumprimento das condições contratuais previstas.

A transação está alinhada à **estratégia de gestão ativa e reciclagem de ativos do GGRC11**, visando à **realização de ganhos de capital, à otimização da composição patrimonial e à ampliação da capacidade de reinvestimento em novas oportunidades**, sempre com foco na geração de valor aos cotistas.

CASAS BAHIA | TRIPLE A FII – ATUALIZAÇÃO OPERACIONAL E FINANCEIRA

Em atualização às informações divulgadas no Relatório de Gestão de agosto, a Huma Capital, gestora do Triple A FII, informou que, **conforme dados fornecidos pelo próprio Grupo Casas Bahia (GCB), aproximadamente 85 mil m², equivalentes a 58% da área total do Ativo, encontram-se sublocados para o Grupo Assaí (74% da área sublocada), Ziran Logística (16%) e Adonai Supermercados (10%).** Adicionalmente, outras empresas já demonstraram interesse na área remanescente, **mantendo-se em andamento as tratativas comerciais para sua sublocação.**

Desde o pedido de **Recuperação Judicial do GCB, protocolado em 17 de agosto de 2026, todos os aluguéis com vencimento posterior à data do pedido foram pagos, não havendo, na data-base deste relatório, valores em aberto referentes a esses vencimentos**.

Conforme informado no último Relatório de Gestão, o ativo representa aproximadamente **60% das receitas totais do Triple A FII**, enquanto os rendimentos provenientes desse veículo representam **menos de 5% das receitas totais do GGRC11.**

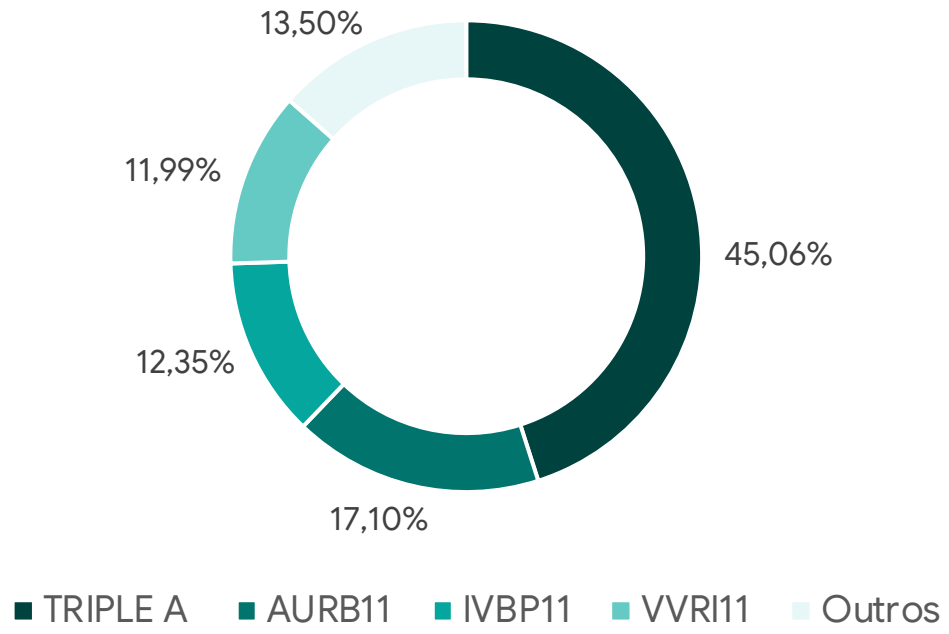
Considerando a multa contratual prevista para a rescisão antecipada do contrato atípico, **estimada em aproximadamente R$ 170 milhões,** bem como o atual nível de sublocação do imóvel, **a gestão do GGRC11 entende que existem fatores relevantes de proteção econômica que mitigam o risco de interrupção integral das receitas provenientes desse ativo.**

FIIS ESTRATÉGICOS

Com os recursos provenientes da **11ª emissão de cotas, o GGRC11 ampliou suas posições em FIIs considerados estratégicos**, que, ao final de setembro, totalizavam aproximadamente **R$ 560 milhões, equivalentes a cerca de 13% dos ativos totais do Fundo.**

A exposição indireta, por meio de participações relevantes em outros FIIs, pode oferecer vantagens relevantes aos cotistas, permitindo ao GGRC11 acessar portfólios diversificados em condições potencialmente mais atrativas do que aquelas disponíveis por meio de aquisições diretas.

Com o objetivo de proporcionar **maior transparência sobre essas posições**, apresentamos a seguir um gráfico com a composição dos investimentos nos principais FIIs estratégicos.



OBRAS EM ANDAMENTO

CD Raposo Sanca — Visita à Obra

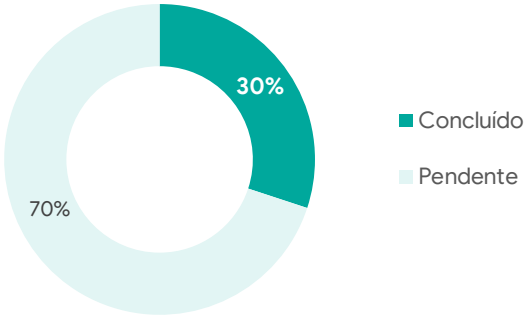
Durante o mês de setembro, os serviços de terraplenagem e drenagem foram intensificados, com avanço nas atividades de corte e compactação do solo. Paralelamente, prosseguiram a execução do muro de contenção junto ao canal de drenagem e o início das fundações e da implantação das redes subterrâneas de infraestrutura, incluindo esgoto, água fria e elétrica. Também foram iniciados os serviços de fechamento perimetral, com a instalação dos mourões.



CD Raposo Sanca - Área Externa



CD Raposo Sanca - Terraplanagem



ETAPAS

TERRAPLANAGEM	82%	ANEXOS	18%
CONTENÇÃO	94%	REDES EXTERNAS	33%
BLOCO 200 - 15 MÓDULOS	40%	INSTALAÇÕES	7%
BLOCO 100 - 9 MÓDULOS	1%	ACABAMENTO	6%

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – **A Gestão pretende continuar realizando aquisições mediante compensação de créditos, considerando o recente Parecer Técnico nº 16/2026 da CVM?**

R: A compensação de créditos é uma das alternativas de estruturação de operações imobiliárias utilizadas pelo mercado, permitindo viabilizar transações de maior porte e preservar a saúde financeira dos fundos.

A Zagros acompanha atentamente a discussão, em conjunto com seus assessores jurídicos, considerando que o Parecer Técnico nº 16/2026 expressa o entendimento da área técnica da CVM, sem constituir, por si só, alteração da regulamentação vigente ou decisão definitiva do Colegiado.

Nesse contexto, a Gestão continuará avaliando as estruturas disponíveis para suas aquisições, sempre observando a regulamentação, a segurança jurídica e os interesses dos cotistas.

Independentemente da modalidade de pagamento, a prioridade é assegurar que cada operação apresente fundamentos econômicos consistentes, condições comerciais adequadas e conformidade com as exigências regulatórias.

Pergunta 2 – **O mecanismo de ajuste de preço do RELG11 já estava previsto na documentação original da operação. Por que ele não foi comunicado de maneira mais clara aos cotistas do GGRC11?**

R: Essa é uma pergunta pertinente e reconhecemos que a comunicação sobre esse mecanismo poderia ter sido mais clara e detalhada.

O ajuste de preço não foi uma condição criada posteriormente. Ele integrava a estrutura originalmente negociada para a aquisição dos quatro imóveis do RELG11, estava previsto na documentação contratual e foi submetido à aprovação dos cotistas do fundo vendedor.

Posteriormente, o RELG11 passou por uma reorganização seguida de sua liquidação. Essa sequência gerou divulgações em momentos distintos e trouxe dúvidas sobre a natureza e a cronologia dos pagamentos.

As condições do mecanismo e seus possíveis efeitos econômicos poderiam, portanto, ter sido apresentados de forma mais clara e consolidada nas comunicações do GGRC11.

Seguimos comprometidos com o aprimoramento contínuo dos nossos processos de comunicação, buscando oferecer informações cada vez mais claras, completas e tempestivas.

Pergunta 3 – O GGRC11 apresentou forte crescimento de liquidez e da base de cotistas nos últimos 12 meses. Como a Gestão avalia essa evolução e quais benefícios ela traz aos investidores?

R: O GGRC11 consolidou-se entre os fundos imobiliários mais relevantes do mercado brasileiro em número de cotistas, patrimônio e volume de negociação, refletindo o crescimento e a diversificação do portfólio, além do fortalecimento de sua presença no mercado de capitais.

Em agosto, o Fundo movimentou aproximadamente R$ 440 milhões no mercado secundário, enquanto a base de cotistas continuou crescendo em setembro. A inclusão nos índices globais FTSE EPRA Nareit também representa um marco nessa trajetória, ampliando sua visibilidade junto a investidores internacionais.

Essa evolução proporciona maior liquidez aos investidores, facilita a negociação das cotas e amplia a visibilidade do Fundo, fortalecendo as condições para a geração de valor no longo prazo.

Pergunta 4 – Com a evolução do patrimônio e a perspectiva de conclusão da venda de ativos, quais serão as prioridades da Gestão para o próximo ciclo do GGRC11?

R: Nossa prioridade é continuar aprimorando a qualidade do portfólio e a eficiência na alocação de capital, sempre com foco na geração de valor por cota.

A operação de venda do portfólio atualmente em curso representa um passo importante nessa direção, com potencial de realização de ganhos de capital e ampliação da flexibilidade financeira para aproveitar novas oportunidades de investimento.

Seguiremos priorizando imóveis de qualidade, inquilinos sólidos, contratos bem estruturados e operações nas quais nossa capacidade de gestão ativa possa gerar valor adicional aos cotistas.

Entendemos que o crescimento patrimonial deve ser uma consequência de boas decisões de investimento, e não um objetivo isolado.

Apresentamos, a seguir, a demonstração dos resultados do Fundo nos períodos indicados, pelo regime de caixa.

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem/26		R$/cota	Ago/26		R$/cota	Set/26		R$/cota
TOTAL DE RECEITAS	**R$**	**163.278.636,86**	**0,762**	**R$**	**39.810.609,80**	**0,115**	**R$**	**38.119.967,48**	**0,110**
Receita de Locação[1]	R$	114.113.035,01	-	R$	22.113.412,11	-	R$	21.865.868,79	-
Lucros Imobiliários[2]	R$	20.467.120,36	-	R$	847.886,55	-	R$	847.795,59	-
Receita Renda Variável[3]	R$	15.710.320,01	-	R$	6.168.034,45	-	R$	4.177.159,09	-
Receita Renda Fixa	R$	1.059.027,36	-	R$	392.899,26	-	R$	317.641,21	-
Receita Financeira	R$	-	-	R$	141.604,88	-	R$	140.740,47	-
Receita de Investimentos e Participações[4]	R$	11.929.134,12	-	R$	9.569.522,55	-	R$	10.770.762,33	-
Outras Receitas	R$	-	-	R$	577.250,00	-	R$	-	-
TOTAL DE DESPESAS[5]	**- R$**	**25.029.332,64**	**-0,117**	**- R$**	**4.898.648,21**	**-0,014**	**- R$**	**4.869.052,57**	**-0,014**
Despesas Imobiliárias	- R$	789.957,47	-	- R$	565.344,96	-	- R$	242.669,51	-
Despesas Financeiras	- R$	11.088.499,06	-	- R$	1.718.735,95	-	- R$	1.712.810,23	-
Taxa Adm. Total	- R$	11.731.516,04	-	- R$	2.142.049,04	-	- R$	2.732.723,21	-
Impostos Renda Fixa	- R$	194.515,24	-	- R$	44.543,34	-	- R$	58.342,26	-
Outras Despesas	- R$	1.224.844,84	-	- R$	427.974,91	-	- R$	122.507,36	-
RESULTADO GERADO	**R$**	**138.249.304,22**	**0,645**	**R$**	**34.911.961,60**	**0,101**	**R$**	**33.250.914,91**	**0,096**
(-) Retenção ou (+) Distribuição Caixa	- R$	4.955.345,35	-0,023	- R$	342.165,90	-0,001	R$	1.284.476,89	0,004
RESULTADO DISTRIBUÍDO	**R$**	**128.549.798,40**	**0,600**	**R$**	**34.569.795,70**	**0,100**	**R$**	**34.535.391,80**	**0,100**
Quantidade de Cotas		214.249.664			345.697.957 [6]			345.353.918	
Distribuição dos Recibos 11ª Emissão	- R$	4.744.160,48	-	R$	-	-	R$	-	-

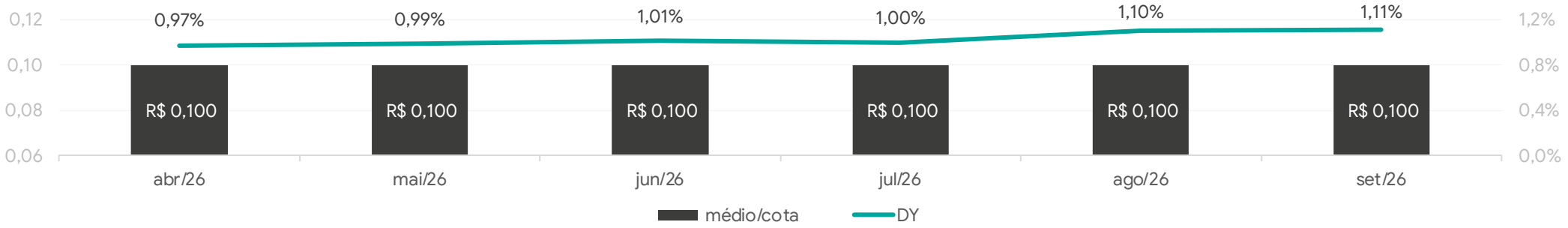
[1]Receitas de locação: compreendem aluguéis, aluguéis em atraso e suas recuperações, adiantamentos, multas e receitas provenientes da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. [2]Lucros imobiliários: diferença entre o valor de venda e o valor de aquisição dos imóveis, considerando os custos relacionados e as benfeitorias realizadas. [3]Receita de renda variável: inclui os rendimentos provenientes de cotas de FIIs. [4]Receita de investimentos e participações: compreende os rendimentos e resultados provenientes de investimentos e participações detidos pelo Fundo, incluindo distribuições de resultados e demais receitas decorrentes desses ativos. [5]Despesas: incluem taxas, impostos, reembolsos de despesas imobiliárias, despesas de administração, honorários jurídicos, assessorias técnica, imobiliária e contábil, taxas da CVM e da B3, além de Imposto de Renda sobre ganhos de capital, entre outras.[6]Quantidade de cotas: corresponde à quantidade de cotas contabilizada na data-com do Fundo. 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 do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD*

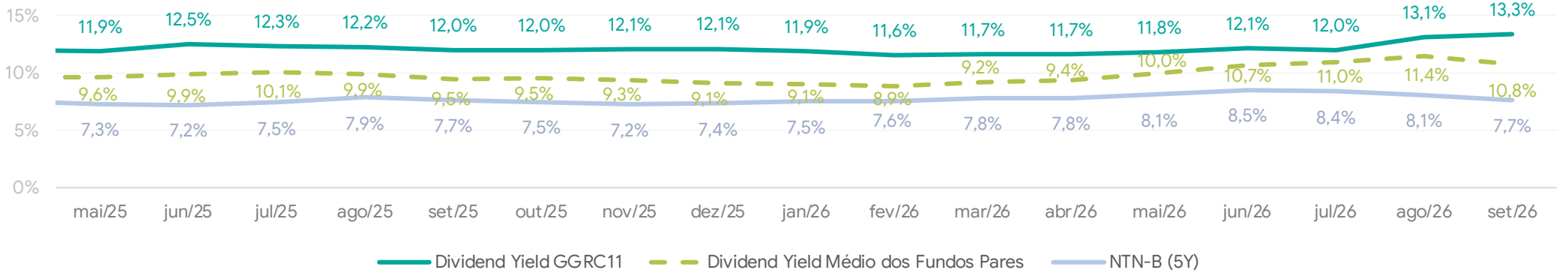
O Fundo distribuiu R$0,10 por cota, de resultado[1] referente ao mês de setembro de 2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de outubro/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 259 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 570 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

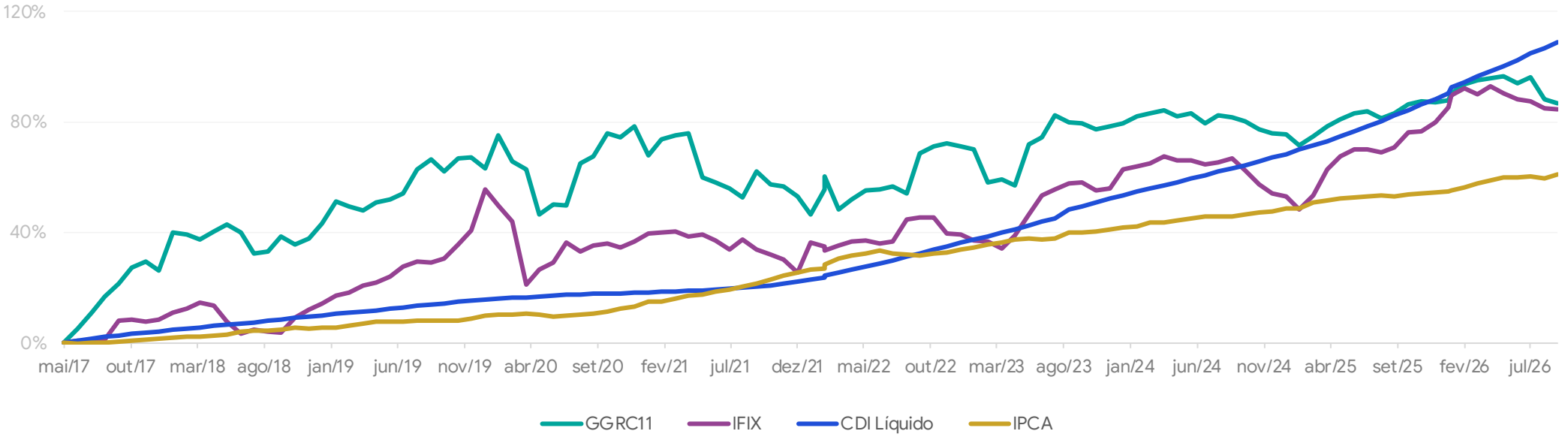


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

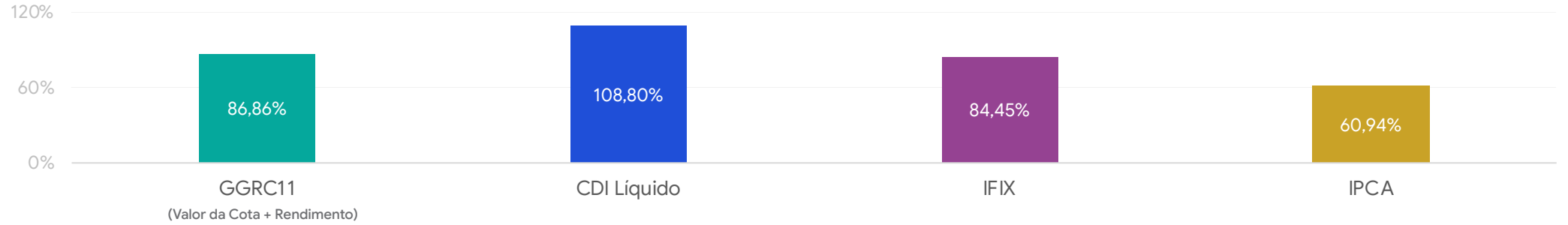
[1]Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda 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 86,86%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 84,45%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 79,83% do CDI e 142,52% do IPCA no período.

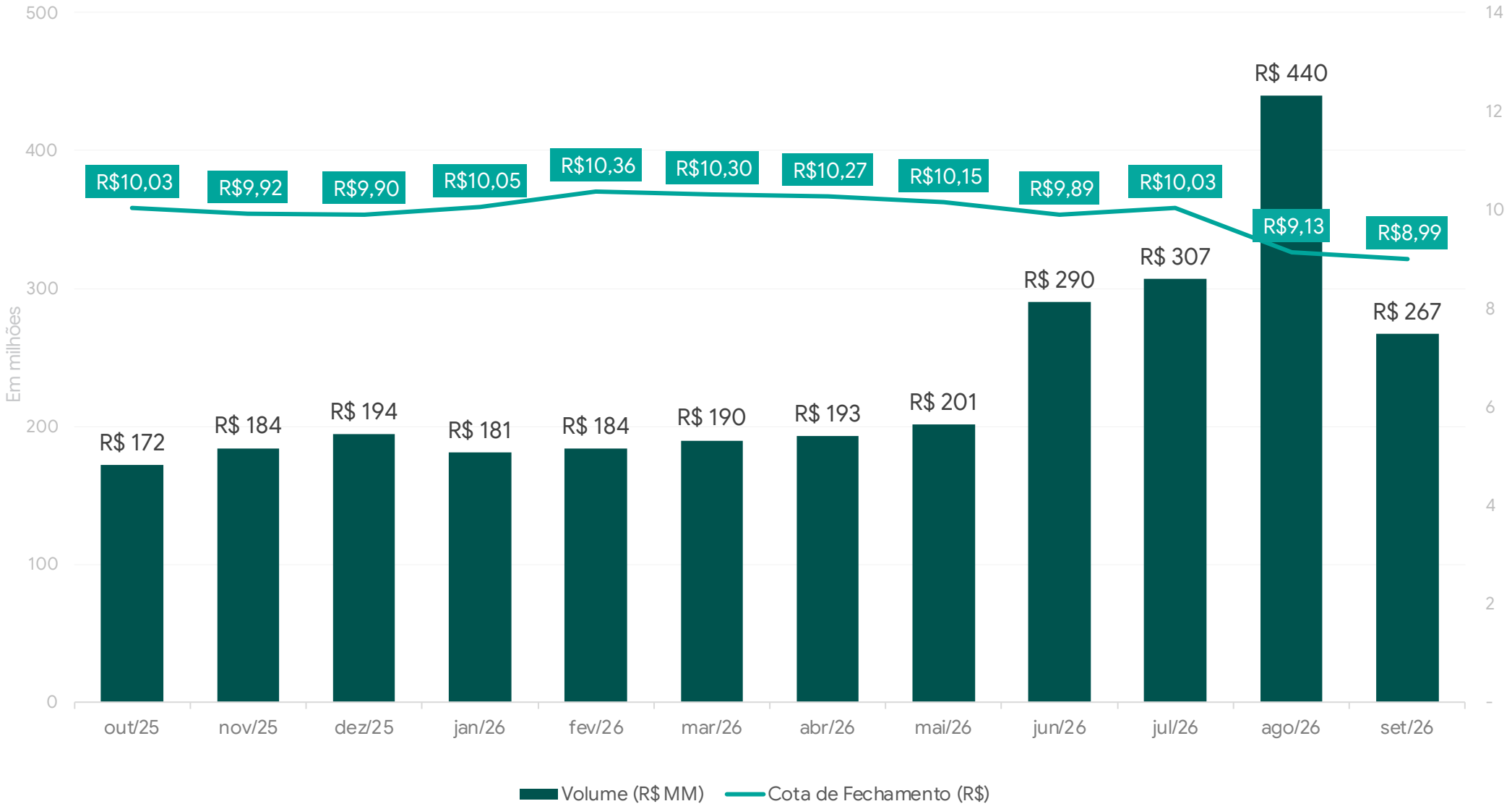


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



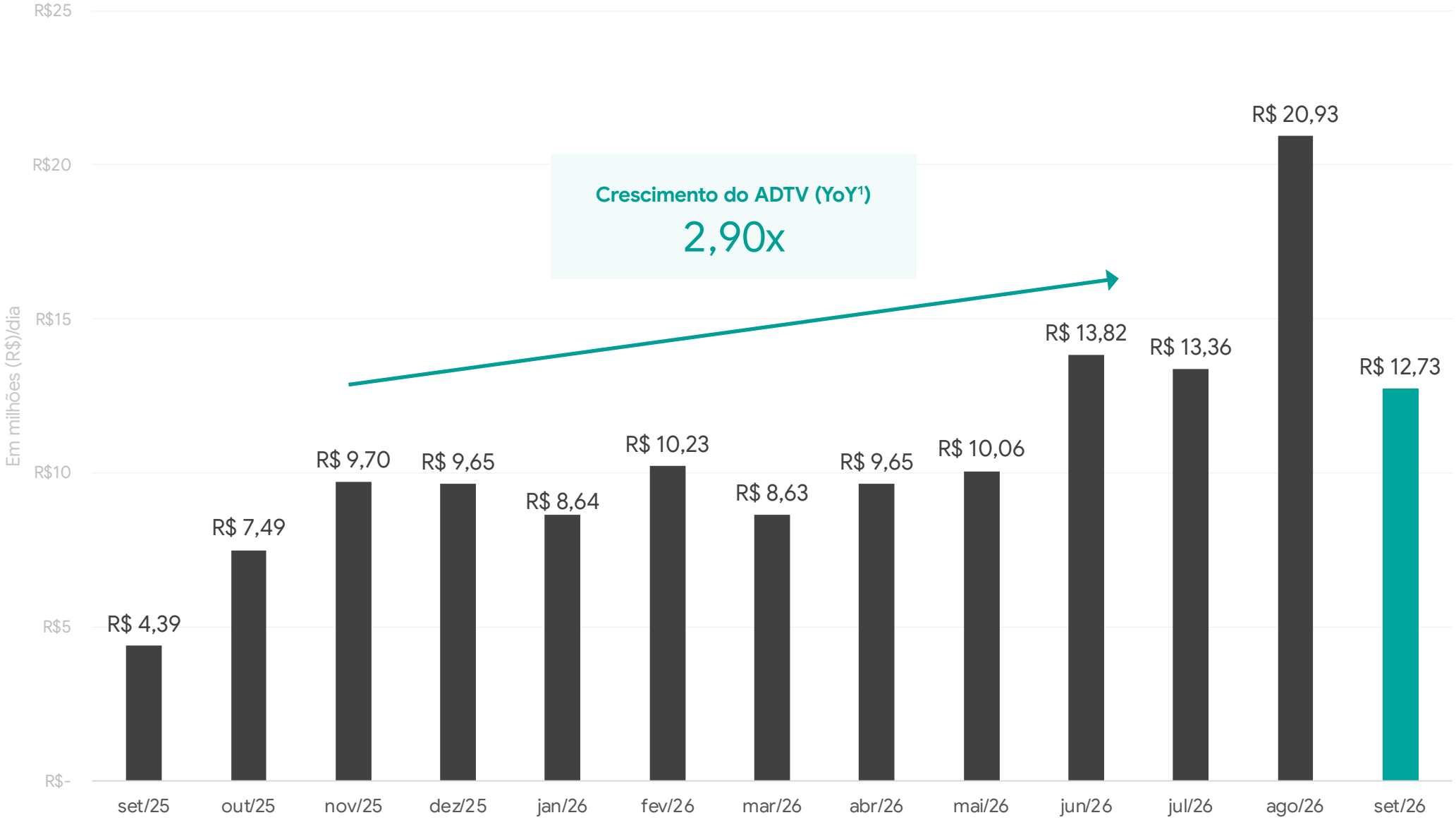
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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



[1]*Year 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[1]

Ativo

Imóveis R$ 2,941 bi

FIIs Estratégicos R$ 531,893 MM

Outras Aplicações R$ 560,750 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber R$ 86,833 MM

A receber de Desinvestimentos R$ 88,932 MM

Passivo

CRIs R$ 332,886 MM

Obrigações R$ 59,882 MM

Rendimento a distribuir R$ 34,570 MM

PL
R$ 3,777 bi

Ativos Imobiliários

Identificador CRI		Taxa	Saldo
Rizobacter	22F1223555	IPCA +8,0% a.a.	R$ 34.037.146,64
Americanas	22B0945873	IPCA +7,5% a.a.	R$ 51.363.582,60
Mogno I	21I0221466	IPCA +6,5% a.a.	R$ 89.976.299,89
Mogno II Série 1	22E0120555	IPCA +8,5% a.a.	R$ 19.269.896,68
Mogno II Série 2	22E0120569	IPCA +9,5% a.a.	R$ 3.934.114,13
Corp GGRC11	25E2915218	IPCA +9,0% a.a.	R$ 19.595.442,60
Triple A	25D3788063	100% do CDI	R$ 37.432.633,69
Diadema	26E3889350	IPCA +7,5% a.a.	R$ 77.277.665,84

Não possui multa de pré-pagamento.

Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.

Alugueis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira

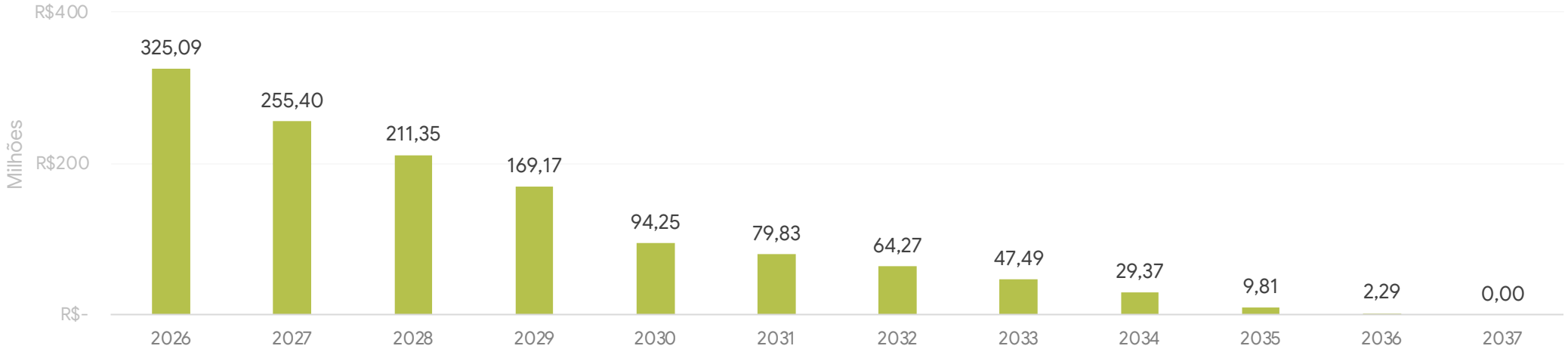
TAXA PONDERADA DOS CRIs
IPCA +7,6% a.a.

Obrigações		
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R$	2.100.000,00
PDD Covolan	R$	2.492.183,46
ITBIs	R$	8.032.504,00
Retenções	R$	3.480.618,39
Obrigações por aquisições de Ativos	R$	17.000.006,40

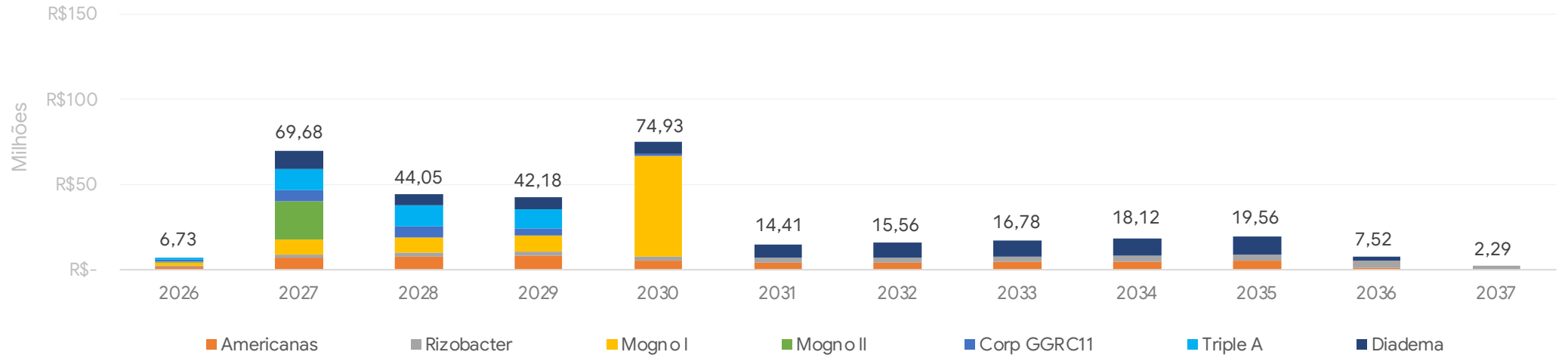
[1]Os dados apresentados no Balanço do Fundo referem-se à última posição disponível, com data-base de 31/08/2026.. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CRIs

SALDO DEVEDOR[1]



FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



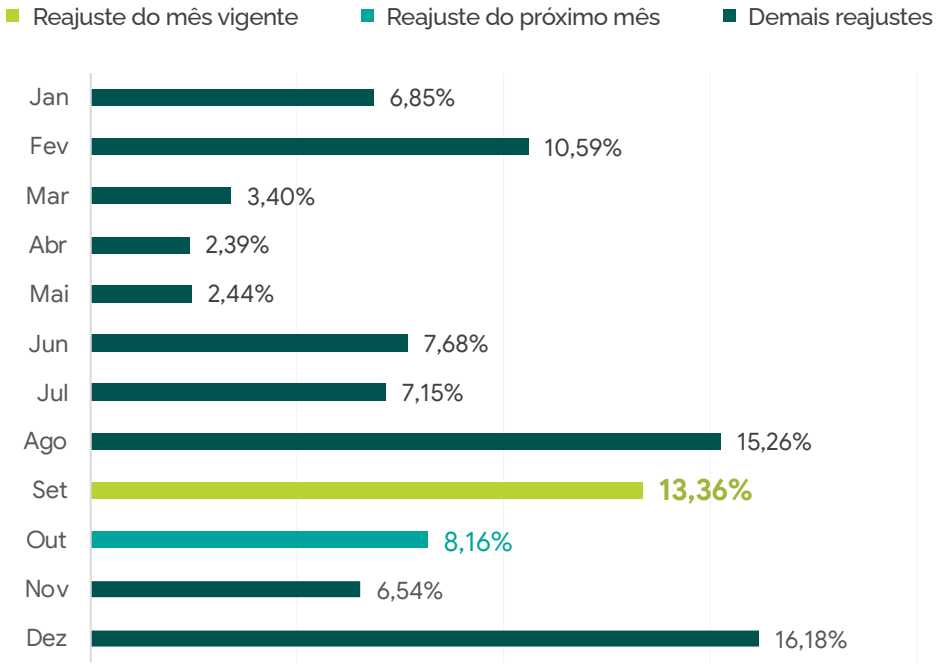
[1]Valores referentes ao final dos anos mencionados. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

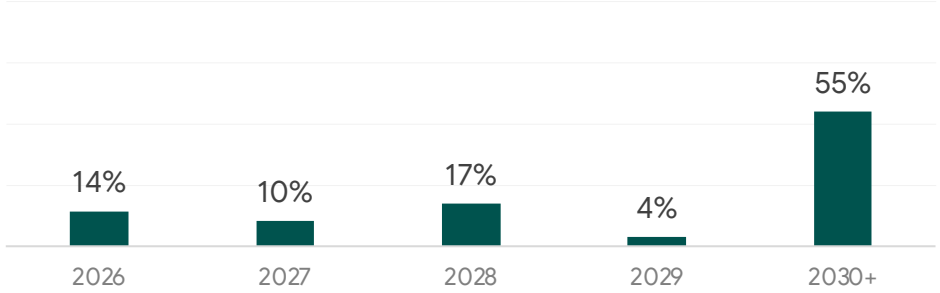
POR ATIVO - SETEMBRO DE 2026



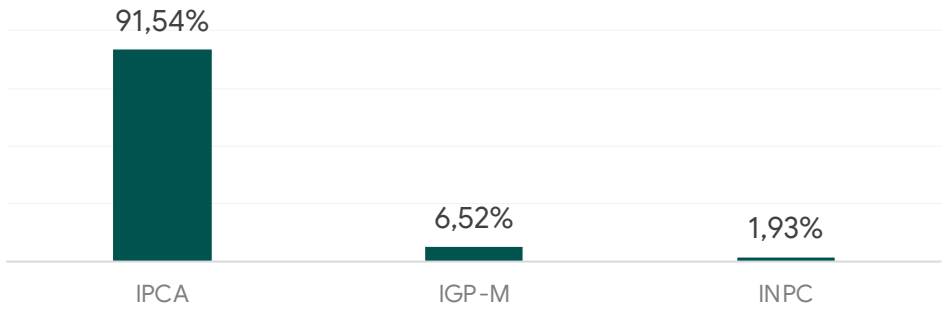
CRONOGRAMA DE REAJUSTE[1]



VENCIMENTO DE CONTRATOS[1]



ÍNDICE DE REAJUSTE[1]



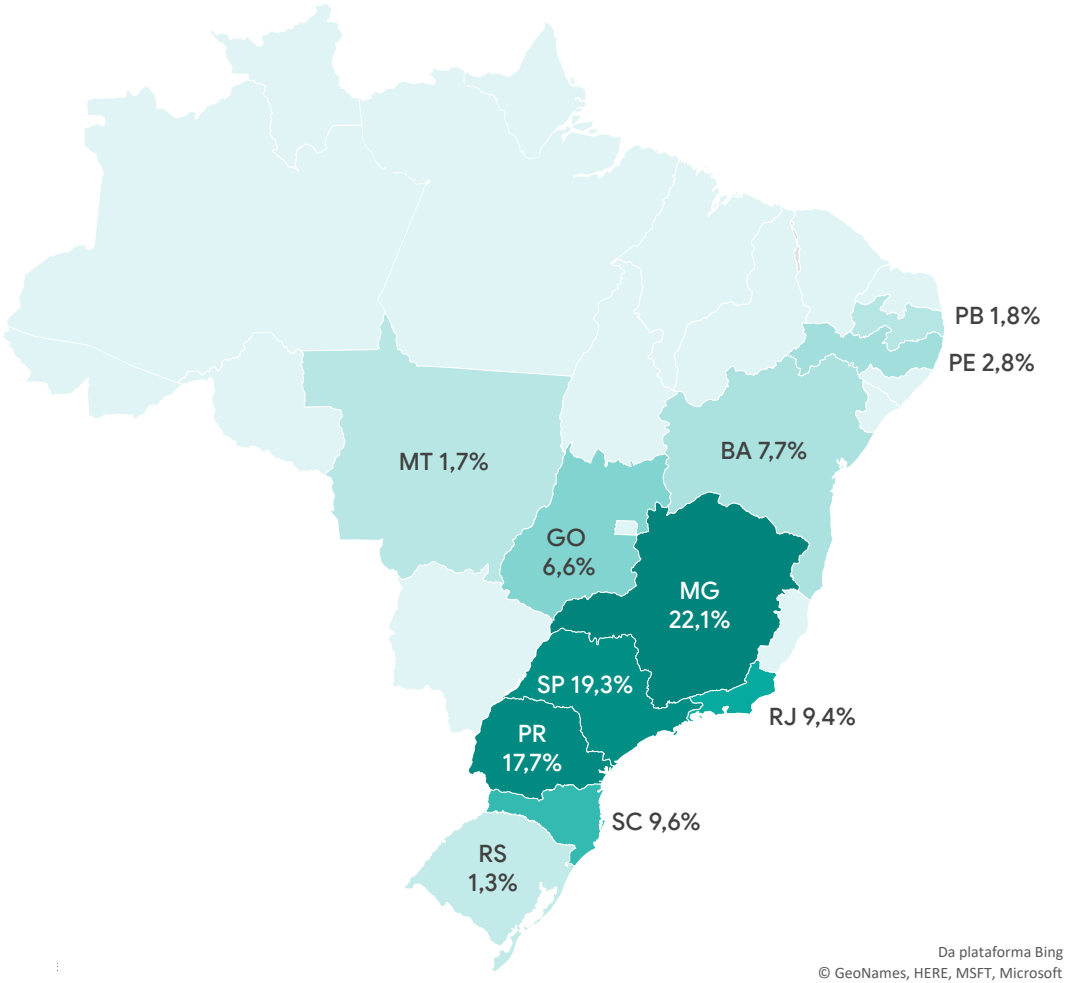
[1]% Receita de aluguel. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

POR REGIÃO

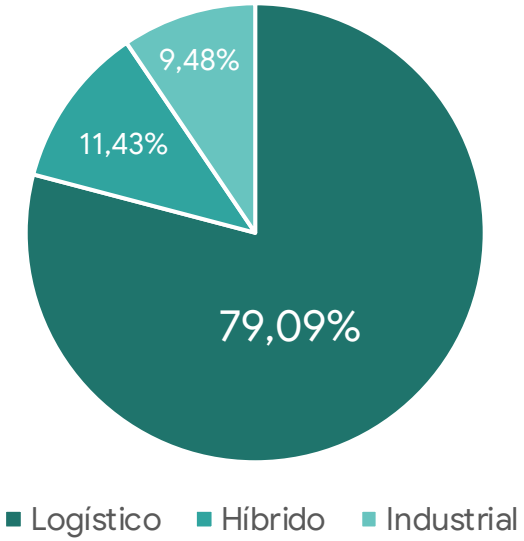


POR ESTADO

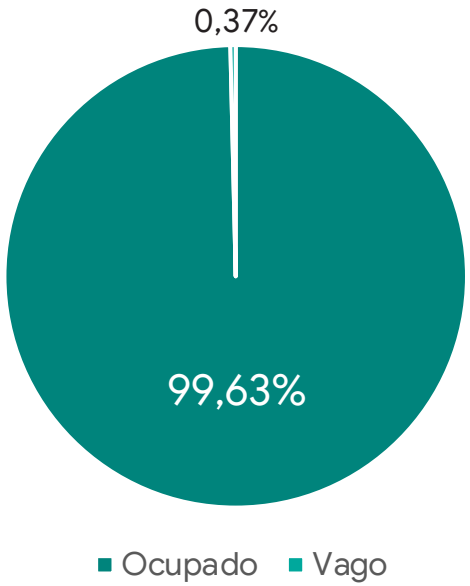


ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

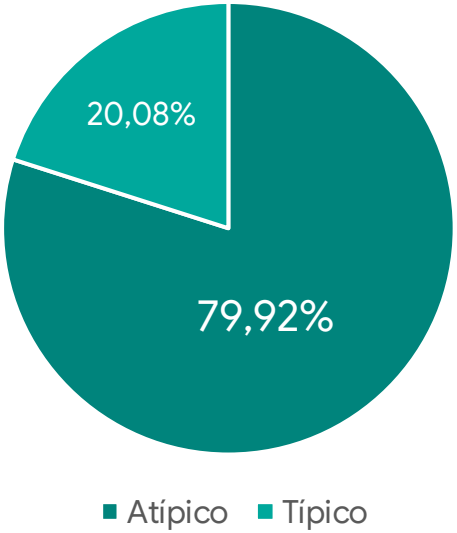
TIPOLOGIA



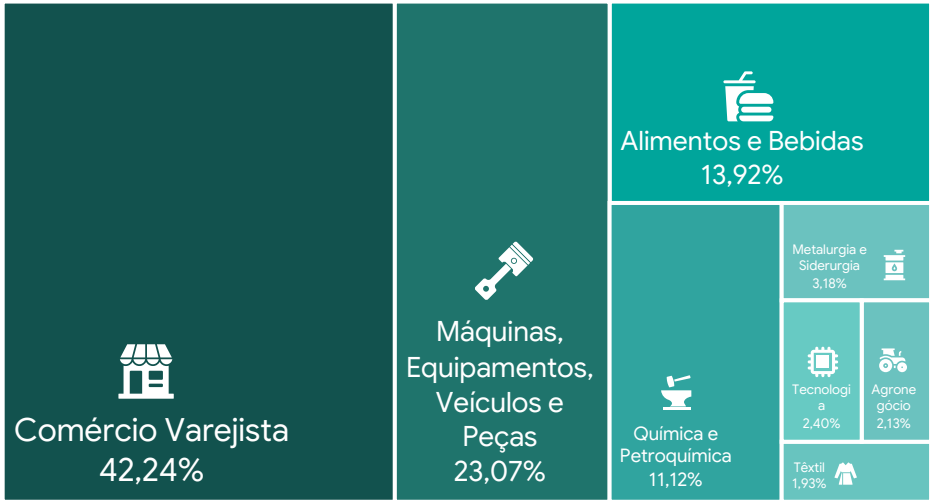
VACÂNCIA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

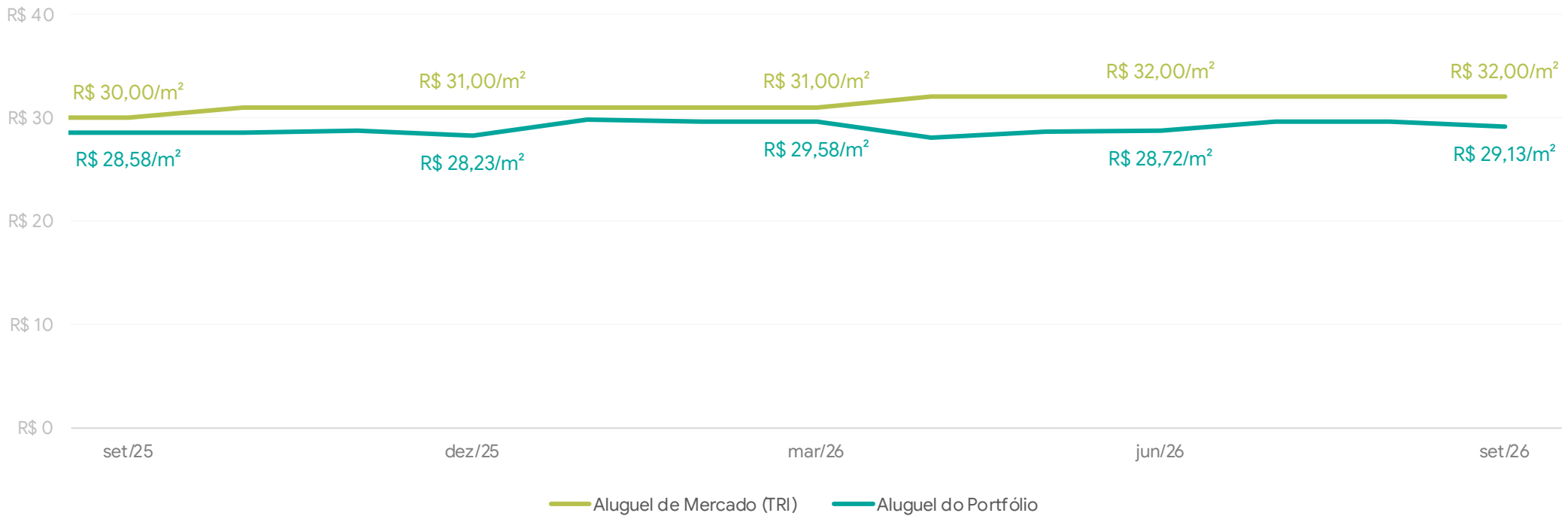


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 8,97% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto, vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

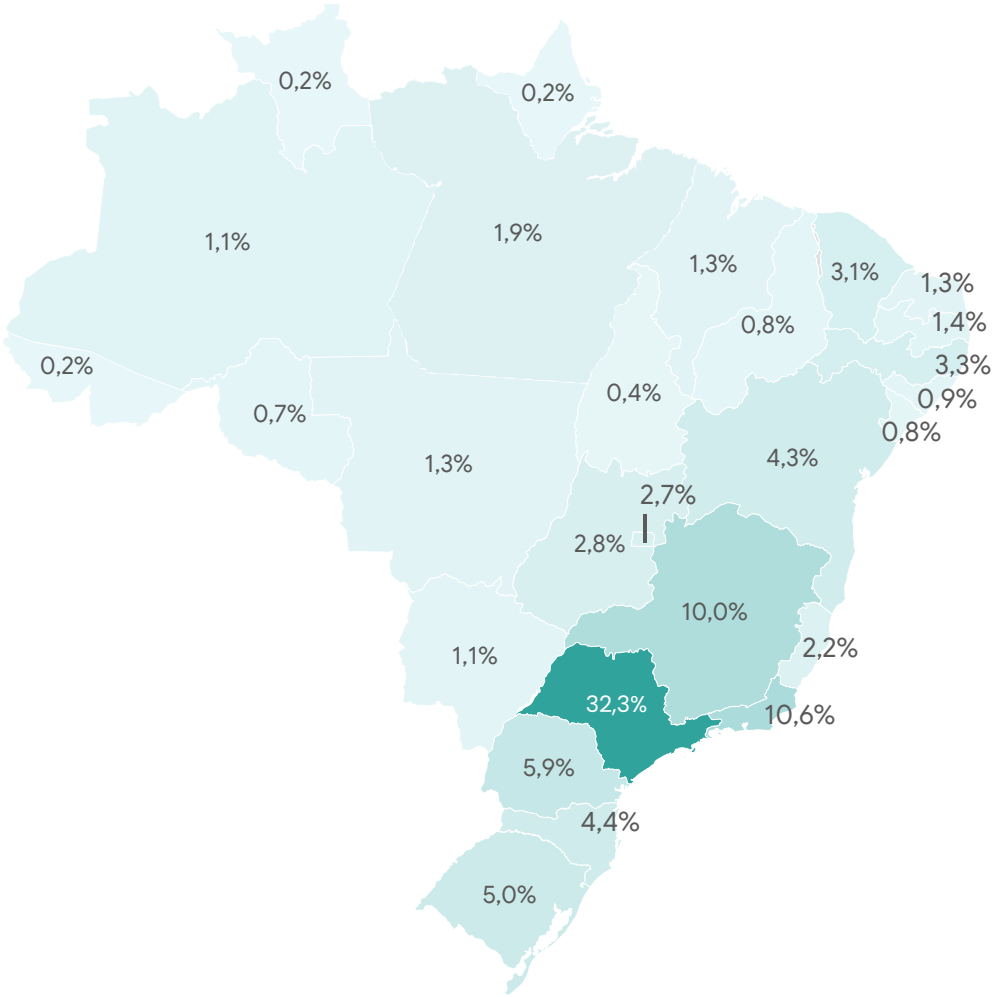
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



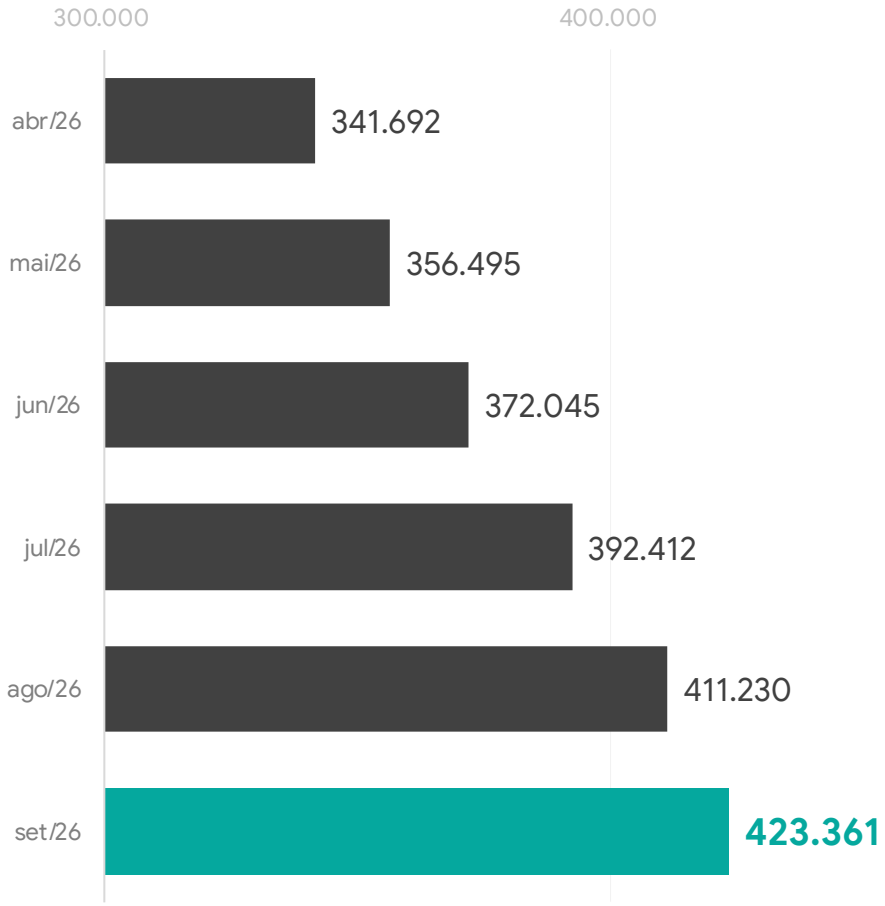
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no segundo trimestre de 2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



2,95% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	AMBEV/GRU	AMBEV/ITAJAÍ	AMBEV/PELOTAS	AMBEV/SANTA LUZIA	AMERICANAS
Localização	Guarulhos/SP	Itajaí/SC	Pelotas/RS	Santa Luzia/MG	Uberlândia/MG
ABL	13.484 m²	9.433 m²	9.913 m²	16.120 m²	89.188 m²
Vencimento	Jul/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2027
Capacidade do piso	5 ton/m²	8 ton/m²	8 ton/m²	8 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	11,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	BRASPARK	**CABREÚVA**	**CD CAMAÇARI**	**CD CAMAÇARI**	**CD CONTAGEM**
Localização	**Garuva/SC**	**Cabreúva/SP**	**Camaçari/BA**	**Camaçari/BA**	**Contagem/MG**
ABL	**84.486 m²**	**-**	**54.500 m²**	**28.162 m²**	**8.080 m²**
Vencimento	**Jun/2037**	**-**	**-**	**-**	**2028**
Capacidade do piso	**6 ton/m²**	**-**	**6 ton/m²**	**6 ton/m²**	**5 ton/m²**
Pé direito	**12,0 m**	**-**	**12,0 m**	**11,3 m**	**9,0 m**
	EM OBRAS	**TERRENO**	**EM OBRAS**		

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD COTIA	TRIPLE A[1] DAFITI	CD DIADEMA	CD EXTREMA	GREEN HOUSE
					
Localização	Cotia/SP	Extrema/MG	Diadema/SP	Extrema/MG	Indaiatuba/SP
ABL	18.077 m²	76.878 m²	21.385 m²	11.616 m²	20.108 m²
Vencimento	2033	-	Nov/2031	2028	Dez/2026
Capacidade do piso	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	5 ton/m²	5 a 8 ton/m²[(2)]
Pé direito	8,0 m	12,0 m	12,6 m	10,3 m	10,0 a 12,5 m[(2)]

[1]Ativo indireto do Triple A FII. [2]A 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 m²	38.084 m²	6.592 m²	4.415 m²	23.719 m²
Vencimento	Jan/2036	Out/2030	Out/2026	Jun/2030	-
Capacidade do piso	5 ton/m²	6 ton/m²	-	-	6 ton/m²
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 m²	20.516 m²	66.779 m²	39.194 m²	39.752 m²
Vencimento	-	-	Dez/2026	Out/2035	-
Capacidade do piso	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	10,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	SUPERMARKET	TODIMO	TRIPLE A[1] — VIA VAREJO	VW MAN
				
Localização	Rio de Janeiro/RJ	Cuiabá/MT	Rio de Janeiro/RJ	Resende/RJ
ABL	17.244 m²	23.049 m²	145.578 m²	23.867 m²
Vencimento	Out/2028	Dez/2037	-	Jan/2028
Capacidade do piso	-	6 ton/m²	5 ton/m²	-
Pé direito	-	10,0 m	12,5 m	-

[1]Ativo indireto do Triple A FII.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS









	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS
Localização	Igarassu/PE	Tietê/SP	Aparecida de Goiânia/GO	João Pessoa/PB
ABL	15.163 m²	14.428 m²	10.988 m²	22.360 m²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2033	Fev/2028	Abr/2033
Capacidade do piso	5 ton/m²	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²
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**	**Espírito Santo do Pinhal/SP**	**Vinhedo/SP**	**Valinhos/SP**
ABL	**22.120 m²**	**1.999 m²**	**19.192 m²**	**13.851 m²**	**3.489 m²**
Vencimento	**Nov/2030**	**Dez/2027**	**Mar/2029**	**Dez/2032**	**Jul/2037**
Capacidade do piso	**6 ton/m²**	**-**	**6 ton/m²**	**-**	**4 ton/m²**
Pé direito	**7,5 (7 a 8) m**	**3,5 m**	**12 m**	**8,0 m**	**9,0 (8,5 a 10) m**

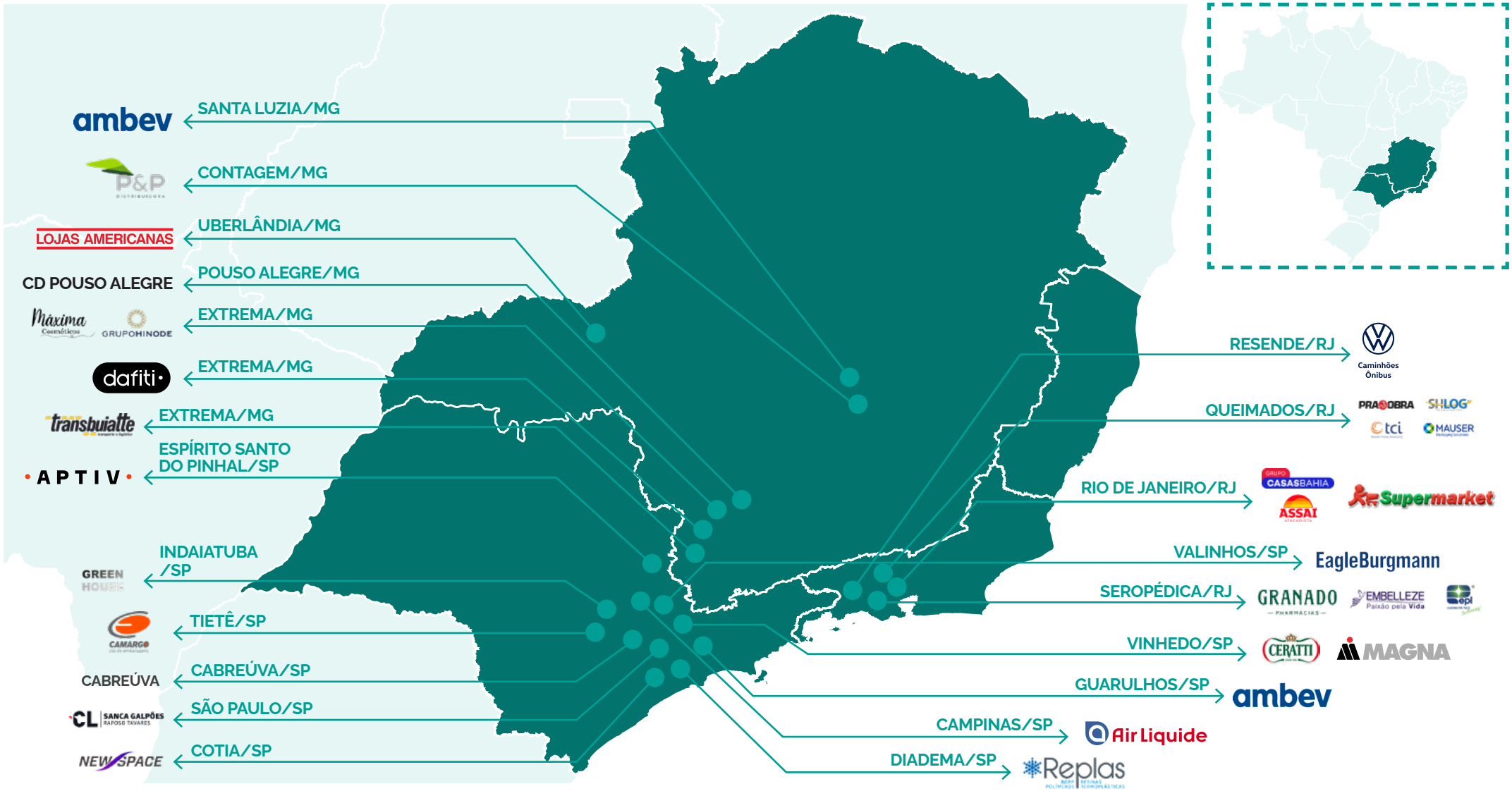
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

				
	MAGNA	MOINHO IGUAÇU/CASCAVEL	MOINHO IGUAÇU/SMI	RIZOBACTER
Localização	Vinhedo/SP	Cascavel/PR	São Miguel do Iguaçu/PR	Londrina/PR
ABL	10.439 m²	6.500 m²	8.602 m²	11.118 m²
Vencimento	Abr/2030	Jun/2027	Jun/2027	Mai/2043
Capacidade do piso	-	6 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	8,0 m	8,0 m	12,0 m	12,0 m

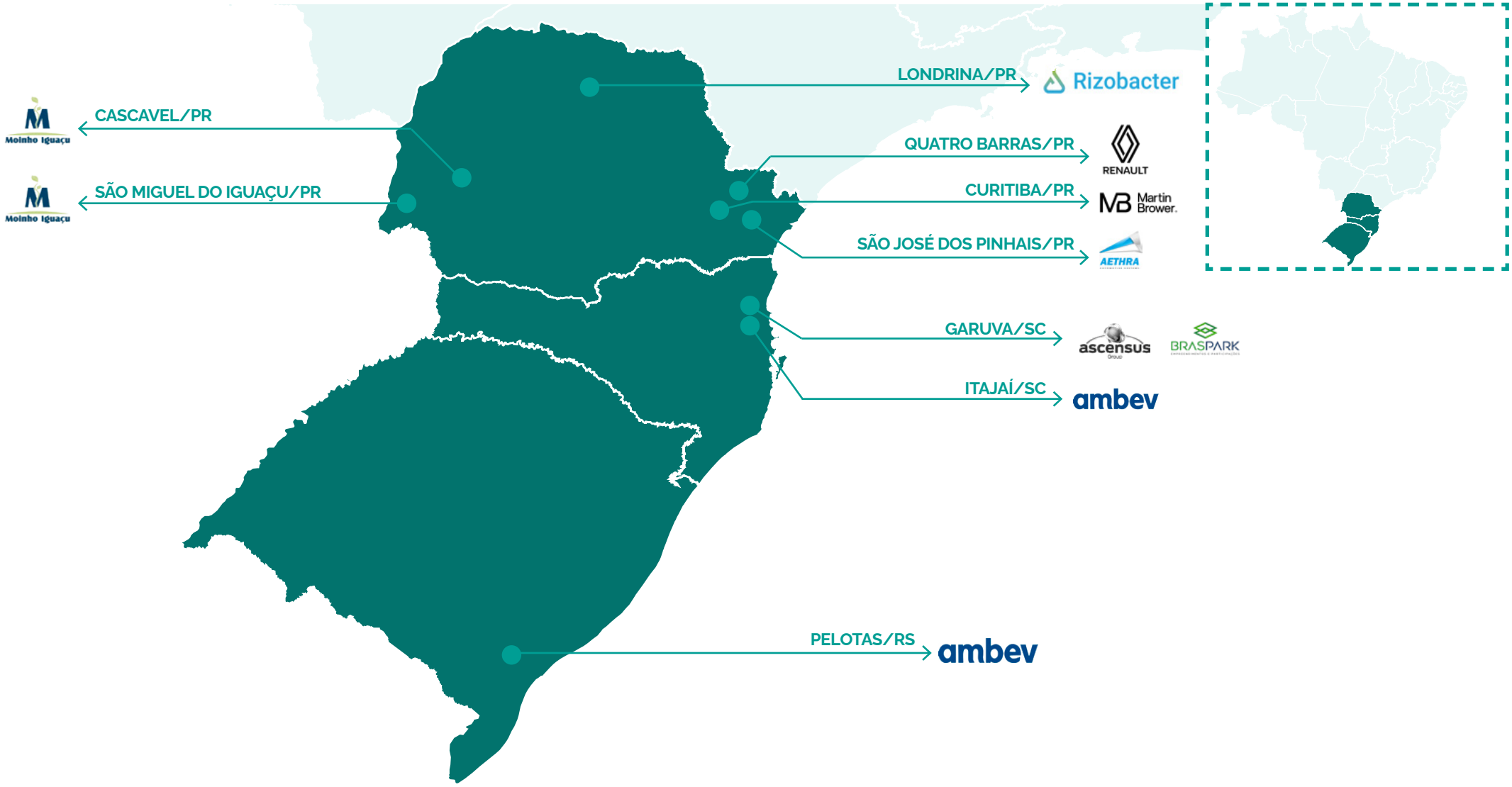
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



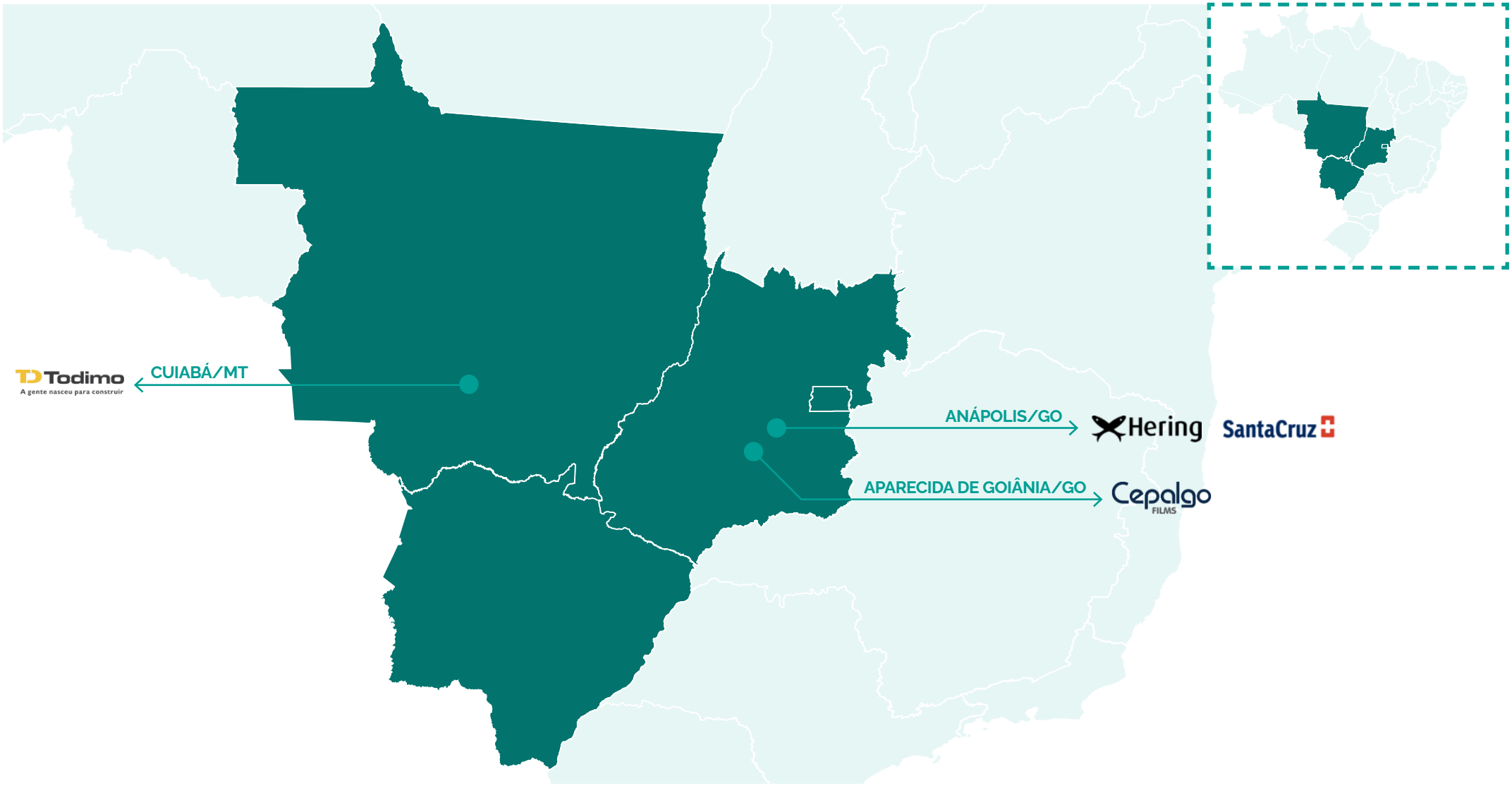
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



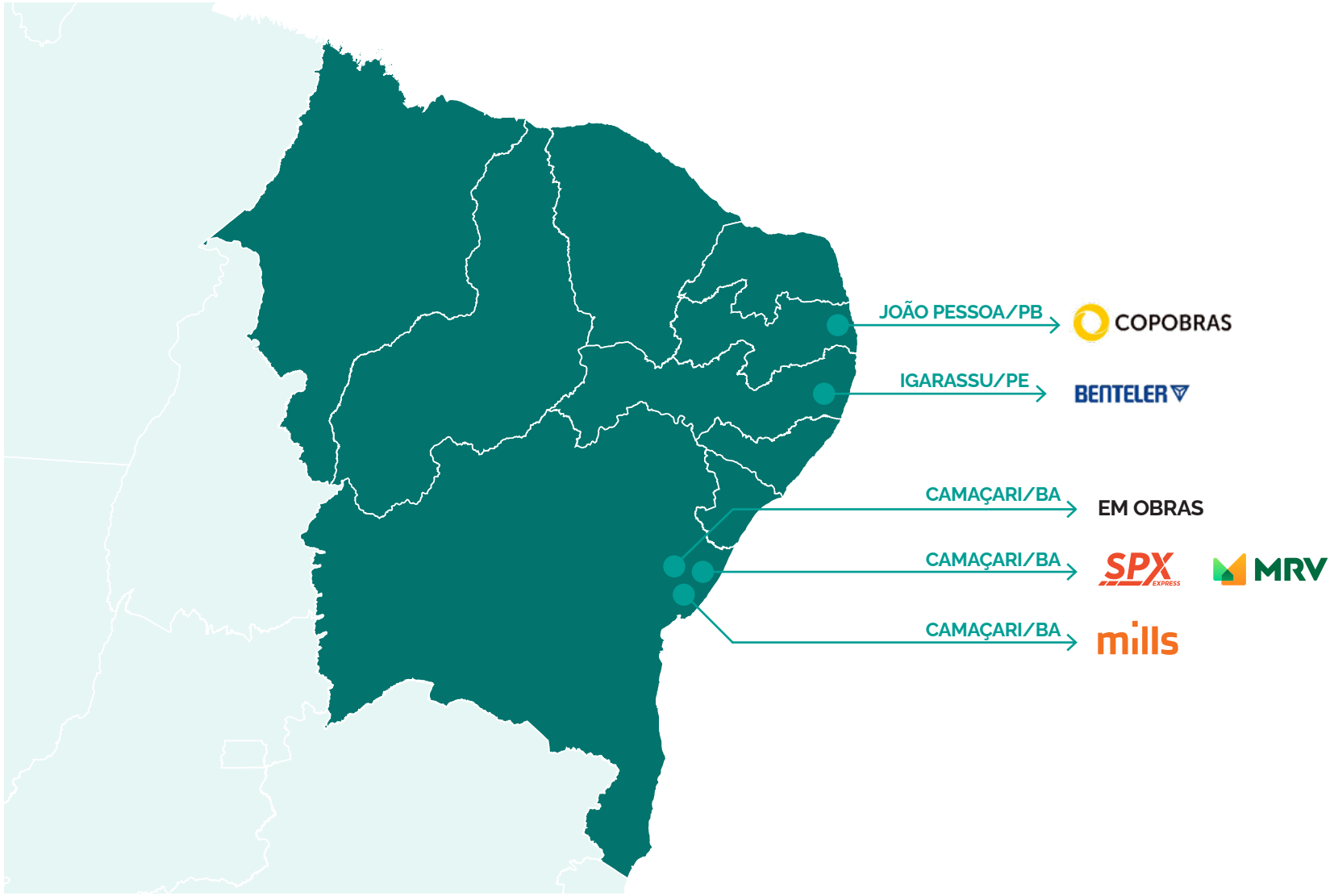
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE





GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável. Corresponde à área total de um empreendimento disponível para locação.

AGO: Assembleia Geral Ordinária. Reunião realizada anualmente para deliberar sobre matérias regulares do Fundo, como a aprovação das demonstrações contábeis.

Built to suit: Modalidade de operação imobiliária que envolve o desenvolvimento ou a adaptação de um imóvel para atender às necessidades específicas de um locatário, geralmente vinculada a um contrato de locação de longo prazo.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário. Instrumento utilizado em operações entre instituições financeiras. A Taxa DI, calculada e divulgada pela B3 com base em operações interfinanceiras elegíveis de um dia, é uma das principais referências de rentabilidade para investimentos de renda fixa no Brasil.

Cota a mercado: Preço pelo qual a cota do Fundo é negociada no mercado secundário, na B3.

Cota patrimonial: Valor obtido pela divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de cotas integralizadas, observados os critérios contábeis aplicáveis.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários. Título de renda fixa lastreado em créditos de origem imobiliária, como financiamentos e contratos de locação.

Demonstrações contábeis: Documentos contábeis que apresentam a posição patrimonial, a situação financeira e o desempenho do Fundo em determinado período.

Dividend yield: Indicador que relaciona os rendimentos distribuídos aos cotistas ao preço de mercado da cota, considerando determinado período. Pode ser apresentado em bases mensais ou anualizadas.

Emissão: Processo de criação e oferta de novas cotas do Fundo, com o objetivo de captar recursos para investimentos ou outras finalidades previstas na oferta.

Guidance: Projeção ou estimativa divulgada pela gestão sobre indicadores ou resultados futuros do Fundo, sujeita às condições de mercado e às premissas adotadas.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3. Indicador de retorno total que acompanha o desempenho de uma carteira teórica de fundos imobiliários negociados na Bolsa, considerando o reinvestimento dos rendimentos e com composição revisada quadrimestralmente.

INPC: Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado pelo IBGE. Mede a variação de preços de produtos e serviços consumidos por famílias com rendimento de 1 a 5 salários mínimos, nas áreas abrangidas pela pesquisa.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE. Mede a variação de preços de produtos e serviços consumidos por famílias com rendimento de 1 a 40 salários mínimos, sendo considerado o índice oficial de inflação do Brasil.

ITBI: Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis. Tributo municipal incidente, em regra, sobre a transmissão onerosa de bens imóveis e de determinados direitos imobiliários.

Locação atípica: Modalidade de contrato de locação com condições específicas negociadas entre as partes. Nas operações enquadradas no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, prevalecem as condições livremente pactuadas, podendo haver renúncia ao direito de revisão do aluguel durante a vigência contratual e previsão de multa por rescisão antecipada, limitada à soma dos aluguéis a vencer até o término do contrato.

Patrimônio Líquido: Valor correspondente à diferença entre os ativos e os passivos do Fundo. Representa seu patrimônio contábil e pode ser obtido pela multiplicação do valor patrimonial da cota pela quantidade de cotas integralizadas, observados os critérios contábeis aplicáveis.

Receita de locação por m²: Indicador calculado pela divisão da receita mensal de locação do empreendimento pela Área Bruta Locável (ABL) locada.

Renova: Iniciativa da Zagros voltada à reciclagem e à valorização dos ativos imobiliários do Fundo, estruturada a partir dos pilares Reciclar, Valorizar e Perpetuar.

Retrofit: Processo de modernização e atualização de empreendimentos imobiliários, com o objetivo de adequá-los às necessidades do mercado e dos locatários, preservar sua competitividade e potencializar sua valorização.

Sale and leaseback: Operação em que uma empresa vende um imóvel ao Fundo e, simultaneamente, passa a ocupá-lo como locatária, geralmente por meio de um contrato de longo prazo.

Spread: Diferença entre duas taxas, preços ou indicadores de referência, utilizada para avaliar custos, retornos ou condições de operações financeiras.

Tranche: Parcela de uma operação financeira ou emissão de títulos, que pode apresentar condições, prazos ou datas de liberação distintos.

Volume mensal: Valor financeiro total negociado com as cotas do Fundo no mercado secundário durante determinado mês.

WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term): Prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela participação de cada contrato na receita de aluguel do Fundo.

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

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 câmera 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 receba a mensagem em até 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.

ZAGROS
CAPITAL

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 Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 822
14ª Andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04542-000

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 Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 822 - 14ª Andar - Itaim Bibi | 04542-000 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos