

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

NOVEMBRO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias	9
Comentários Iniciais	10
Perguntas e Respostas	16
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	18
Performance do Fundo	19
Rentabilidade desde o início	19
Volume Mensal e Cota de Fechamento	20
Balanço do Fundo	21
CRIs	22
Distribuição da Receita Imobiliária	23
Informações dos Contratos	25
Estrutura do Portfólio	26
Principais Indicadores de Mercado	27
Cotistas	28
Ativos Imobiliários	29
Localização dos Ativos	37
Glossário	41
Projetos Sociais	43
Newsletter	45

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

O GGRC11 tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, prioritariamente, com a finalidade inicial de locação atípica (*built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimentos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA



37

ativos imobiliários¹



+739 mil m²

área bruta locável



100%

presença nos pregões



4,94 anos

WAULT²

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS

214.249.664

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,19

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.396.843.001,45

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,92

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.125.356.666,88

NÚMERO DE COTISTAS

220.706

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 184,31 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

DIVIDENDO NOV/25

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

10

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.



▶ Assistir Vídeo

VÍDEOS E MATÉRIAS



Comentários do Gestor - GGRC11 - Outubro/2025

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de outubro de 2025.

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11 - UM NOVO PATAMAR

A 10ª Emissão de Cotas marca um novo patamar na trajetória do GGRC11, reforçando sua posição entre os principais fundos logísticos e industriais do país.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - O FUNDO CRESCEU!

Vídeo análise sobre a 10ª Emissão do Fundo.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



Hannah Guarilha Investimentos

GGRC11 - Um Fundo com Gestão transparente

O GGRC11 vem se mostrando um ótimo fundo de Galpões e Indústria com uma gestão transparente e ativa. Sempre inovando nos seus ativos.

[Assistir Vídeo](#)



Se Banque!

GARE11 ou GGRC11: QUAL O MELHOR FUNDO DE TIJOLO BASE R\$10?

Vídeo análise sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



Visão FII

GGRC11 - Dividend Yield Anualizado de 11,96% e Novas Aquisições

Vídeo análise sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



InfoMoney

Após emissão, GGRC11 quer corrigir rota do portfólio e ter mais fôlego em contratos

Segundo o gestor Pedro Van Den Berg, FII deve continuar venda de galpões industriais para destravar valor.

[Ler Notícia](#)



(S)UNO

GGRC11 amplia escala com novas aquisições e aumenta base de investidores

O fundo imobiliário GGRC11, gerido pela Zagros Capital, registrou marcos históricos em outubro, consolidando-se entre os maiores FIIs do país no segmento de imóveis logísticos.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

GGRC11 cresce 70% em negociações e entra no top 5 dos FIIs de logística

O fundo imobiliário GGRC11, gerido pela Zagros Capital, registrou no mês de outubro alguns marcos inéditos. O FII consolidou sua posição entre os maiores do segmento ao ultrapassar R\$ 2,4 bilhões em patrimônio líquido.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - Desinvestimento Covolan - 05/12/2025

No dia 05 de dezembro, divulgamos o Fato Relevante referente ao Desinvestimento Covolan.

Distribuição de Rendimentos – Nov/25 - 01/12/2025

No dia 01 de dezembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de novembro de 2025, do período apurado entre 01/11/25 até 30/11/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Distribuição de Rendimentos – Out/25 - 03/11/2025

No dia 03 de novembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de outubro de 2025, do período apurado entre 01/10/25 até 31/10/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Aptiv- 28/10/2025

No dia 28 de outubro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Aptiv.

10ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 27/10/2025

No dia 27 de outubro, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 10ª Emissão de Cotas.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de novembro de 2025, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que representa um **yield mensal de 1,01% (equivalente a 12,10% ao ano)**, considerando a cota de fechamento do último dia útil do mês (R\$9,92).

No mercado secundário, foram negociadas 18.592.841 cotas, com **volume médio diário de R\$ 9,70 milhões**, totalizando mais de R\$ 184,31 milhões no mês. A base de investidores alcançou **220.706 cotistas**, com o ingresso de **11.748 novos investidores em novembro**. Com esse desempenho, o **GGRC11** figurou entre os **10 fundos imobiliários mais líquidos** do mercado e entre os **20 com maior número de cotistas**, consolidando sua posição como **um dos FIs mais populares e relevantes da bolsa**.

No cenário internacional, a reabertura das agências federais nos EUA, após o **mais longo shutdown da história**, permitiu a retomada da divulgação de indicadores econômicos. Além disso, tensões geopolíticas em diferentes regiões, oscilações nos preços de energia e a desaceleração do setor imobiliário nos EUA e na Europa também contribuíram para um **ambiente global mais sensível ao risco**.

No cenário local, o **Copom manteve a Selic em 15% ao ano**, indicando que a taxa deveria permanecer elevada “por período bastante prolongado”. Entretanto, os dados de inflação surpreenderam positivamente, com o **IPCA registrando a menor variação para um mês de novembro desde 2018 (0,18%)**, fazendo com que o acumulado de 12 meses recuasse para 4,46%, retornando ao intervalo da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). Esse movimento **levou o mercado a projetar o início dos cortes de juros para o começo de 2026**.

A melhora no ambiente macroeconômico, aliada ao forte fluxo de capital estrangeiro, fizeram com que **Ibovespa alcançasse um novo recorde histórico**, encerrando novembro **acima dos 159 mil pontos**, com **valorização de 6,37% no mês**. O **IFIX também renovou máximas**, aos **3.660,41 pontos**, o que representa uma **valorização de 1,86% no mês**, refletindo o forte desempenho dos fundos imobiliários e o aumento do fluxo de investidores para o setor.

10ª EMISSÃO DE COTAS

A 10ª emissão de cotas, a maior da história do Fundo, marca um avanço importante e consolida sua entrada em um novo patamar no mercado. Para ilustrar essa evolução, apresentamos abaixo uma tabela comparando a estrutura do Fundo antes e depois da oferta.

A equipe da Zagros Capital esteve na B3 para celebrar o momento na tradicional cerimônia de toque do sino, e o vídeo da celebração já está disponível.

GGRC11 - UM NOVO PATAMAR

	ANTES DA 10ª EMISSÃO	APÓS OFERTA
Patrimônio Líquido	R\$ 1,68 Bi	R\$ 2,4 Bi
Quantidade de Cotas	152.455.666	214.249.664
% de Alavancagem ⁽¹⁾	13,58%	10,10%
ABL	+605mil m ²	+739mil m ²
% do Maior Inquilino	14,03%	11,88%
Nº de Inquilinos	40	45
Nº de Imóveis	33	36+1 terreno
WAULT	5,92 anos	4,94 anos
Nº de Cotistas	186.224	220.706



▶ Assistir Vídeo

¹Alavancagem = CRIs/Ativo.

DESINVESTIMENTO COVOLAN

Conforme divulgado em Fato Relevante, o GGRC11 celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra dos imóveis localizados em Santa Bárbara d'Oeste (SP), atualmente locados à Covolan Indústria Têxtil.

O valor total acordado para a venda dos imóveis é de R\$ 94.981.950,00, corrigido pela variação positiva do IPCA desde a assinatura, e será pago pelo comprador da seguinte forma:

- (i) Parcela Sinal:** três parcelas com vencimento em janeiro/26, fevereiro/26 e março/26, totalizando cerca de 3% do preço;
- (ii) Parcelas Mensais:** 58 parcelas mensais e iguais, de R\$ 730.000,00 cada, a partir de abril/26, representando cerca de 44% do preço; e
- (iii) Parcelas Intermediárias:** 11 parcelas semestrais, iniciando em junho/26, equivalentes a aproximadamente 53% do preço.

A eficácia do contrato depende do cumprimento de condições suspensivas e precedentes, incluindo o pagamento integral da Parcela Sinal. Até lá, o GGRC11 continuará recebendo os aluguéis previstos no contrato de locação vigente.

A operação deve gerar ao Fundo um lucro estimado de R\$ 21 milhões, equivalente a R\$ 0,098 por cota.

VISITAS TÉCNICAS

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

- i. Martin Brower, localizado na Rua Paul Garfunkel, 300 - Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba - PR; e
- ii. VW Man, localizado na Rua Volkswagen, 100 - Polo Industrial, Resende - RJ.

As visitas tiveram como objetivo realizar o acompanhamento imobiliário, onde foram avaliados os serviços de manutenção efetuados no imóvel, verificar a conservação do edifício e os serviços de garantia.



Martin Brower



VW Man

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

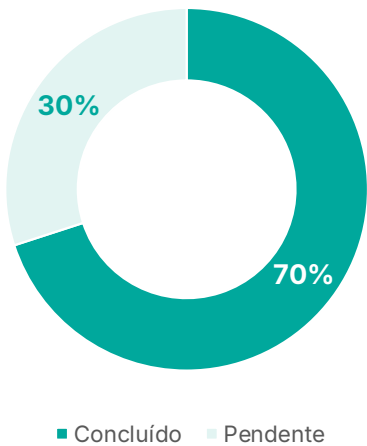
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



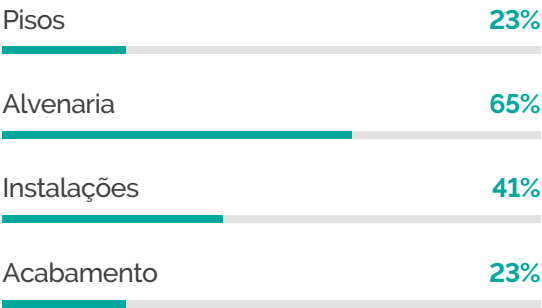
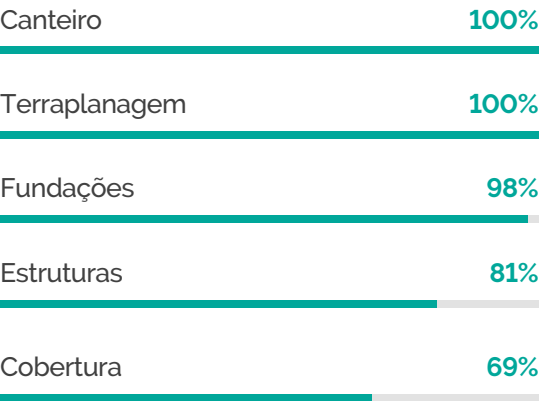
Vista frontal do Galpão



Vista interna do Galpão



ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Qual foi o racional da venda do imóvel Covolan?

R: A venda dos imóveis atualmente locados à Covolan, cuja conclusão ainda depende do cumprimento de determinadas condições precedentes, teve como principal racional a reciclagem do portfólio aliada à geração de valor ao cotista. A transação, uma vez concluída, será realizada em condições consideradas atrativas diante das características do ativo, reforçando a capacidade da gestão de reciclar o portfólio. Trata-se de um passo importante na evolução da estratégia e melhora no perfil do portfólio do GGRC11.

Pergunta 2 – O Fundo irá continuar distribuindo R\$ 0,10 ou mais no próximo ano?

R: A distribuição de rendimentos do GGRC11 depende do resultado operacional do portfólio, incluindo receitas de locação, revisões contratuais, vacância, despesas operacionais e eventuais efeitos de reciclagem de ativos. A gestão segue focada na alocação eficiente do capital e na reciclagem de portfólio, com o objetivo de consolidar a projeção de resultados. O *guidance* de rendimento para o primeiro semestre de 2026 deverá ser anunciado no início do próximo ano.

Pergunta 3 – Por que, mesmo sendo um dos maiores e mais populares FIs da indústria, o GGRC11 ainda é pouco recomendado por casas de análise e bancos?

R: O GGRC11 já é um dos maiores, mais líquidos e mais populares FIs do mercado, mas ainda colhe os frutos de um *turnaround* estrutural iniciado pela Zagros há cerca de quatro anos. Nesse período, o Fundo mais do que dobrou seu patrimônio líquido e sua base de investidores, além de ter multiplicado por 10 vezes sua liquidez, ao mesmo tempo em que avançou na diversificação e na melhoria da qualidade do portfólio.

Pergunta 4 – O GGRC11 ganhou o apelido de “Pac-Man” pelo mercado e é visto como um fundo oportunista. Como a gestão enxerga isso?

R: O apelido “Pac-Man” surgiu de forma espontânea no mercado para descrever o perfil ativo da gestão na busca de assimetrias e oportunidades que gerem valor ao cotista, tanto na aquisição de ativos como na reciclagem do portfólio. Enxergamos esse apelido de maneira positiva, pois ele reflete uma das principais características estratégicas do Fundo: a capacidade de identificar ineficiências, comprar bem, vender quando faz sentido e realocar capital de forma disciplinada, sempre com foco na eficiência do portfólio e na geração de valor de longo prazo.

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

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem. 2025	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 97.534.016,29	R\$ 20.450.002,49	R\$ 16.963.845,95	R\$ 17.232.968,17	R\$ 20.132.622,61	R\$ 22.947.414,04
Receita de Locação ¹	R\$ 88.313.646,31	R\$ 15.094.963,09	R\$ 15.638.485,14	R\$ 15.872.110,52	R\$ 15.955.178,86	R\$ 21.195.343,42
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ 4.550.917,15	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 1.203.286,92	R\$ 322.899,05	R\$ 302.621,28	R\$ 115.051,04	R\$ 317.827,94	R\$ 214.528,87
Receita Renda Variável ³	R\$ 1.017.083,06	R\$ 481.223,20	R\$ 1.020.699,33	R\$ 1.174.741,85	R\$ 1.725.960,38	R\$ 1.522.256,34
Outras Receitas	R\$ 7.000.000,00	R\$ -	R\$ 2.040,20	R\$ 71.064,76	R\$ 2.133.655,43	R\$ 15.285,41
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$ 16.747.995,01	- R\$ 2.957.221,18	- R\$ 4.402.199,62	- R\$ 3.932.939,45	- R\$ 3.987.612,98	- R\$ 4.288.767,44
Despesa Imobiliária	- R\$ -	- R\$ -	- R\$ 583.301,25	- R\$ 199.878,15	- R\$ 221.664,69	- R\$ 221.381,08
Despesa Financeira	- R\$ 8.375.744,96	- R\$ 1.318.924,76	- R\$ 2.043.749,26	- R\$ 1.997.736,61	- R\$ 2.013.771,69	- R\$ 1.993.894,57
Taxa Total Adm.	- R\$ 6.621.193,50	- R\$ 1.310.736,95	- R\$ 1.544.903,93	- R\$ 1.371.102,22	- R\$ 1.524.781,27	- R\$ 1.843.421,82
Impostos Renda Fixa	- R\$ 269.509,81	- R\$ 70.358,43	- R\$ 66.744,41	- R\$ 24.613,45	- R\$ 69.800,50	- R\$ 47.551,37
Outras Despesas	- R\$ 1.481.546,74	- R\$ 257.201,04	- R\$ 163.500,78	- R\$ 339.609,02	- R\$ 157.594,83	- R\$ 182.518,60
RESULTADO CAIXA	R\$ 80.786.021,28	R\$ 17.492.781,31	R\$ 12.561.646,33	R\$ 13.300.028,72	R\$ 16.145.009,63	R\$ 18.658.646,60
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 6.510.350,70	- R\$ 2.247.214,71	R\$ 2.685.960,47	R\$ 1.945.537,88	R\$ 1.008.501,77	R\$ 2.766.319,80
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$ 74.275.670,58⁽⁵⁾	R\$ 15.245.566,60	R\$ 15.247.606,80	R\$ 15.245.566,60	R\$ 17.153.511,40	R\$ 21.424.966,40
NÚMERO DE COTAS		152.455.666	152.455.666	152.455.666	171.535.114	214.249.664
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$ 0,600	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,100

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 emissão GGRC11.

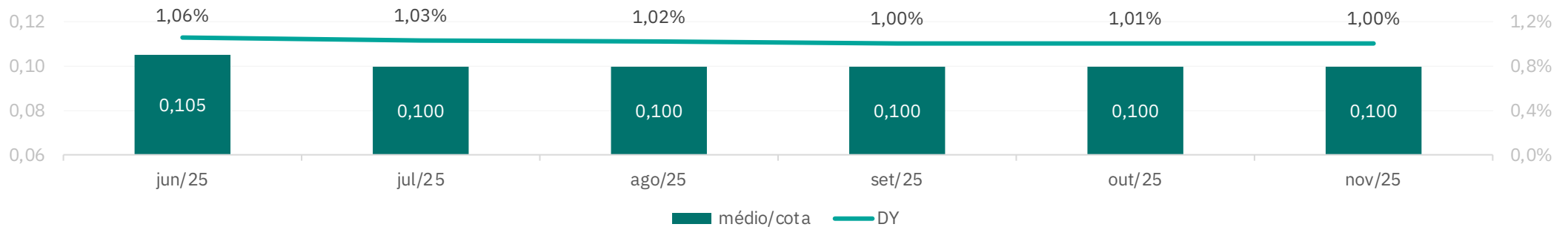
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

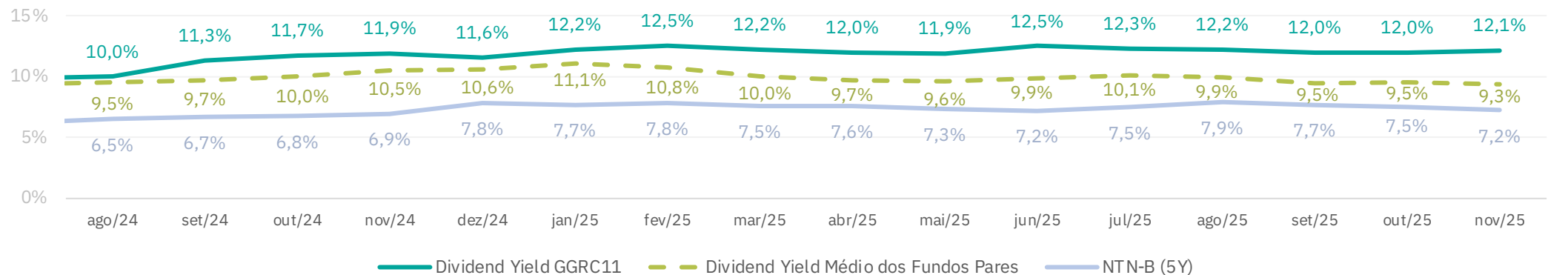
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de novembro/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de novembro/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 231 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 431 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

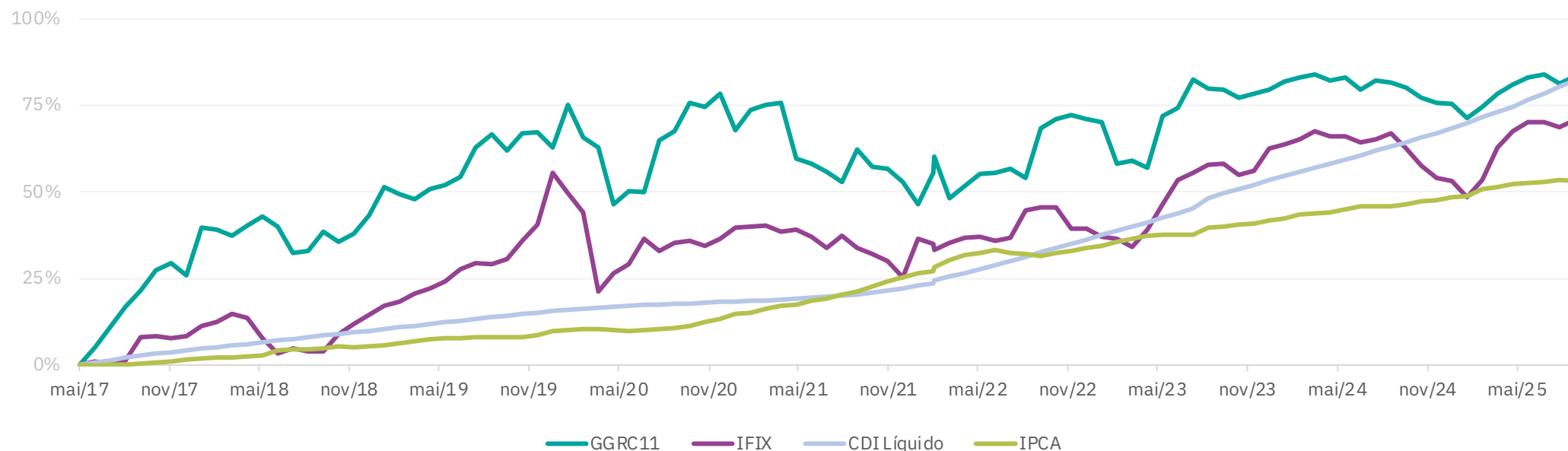


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

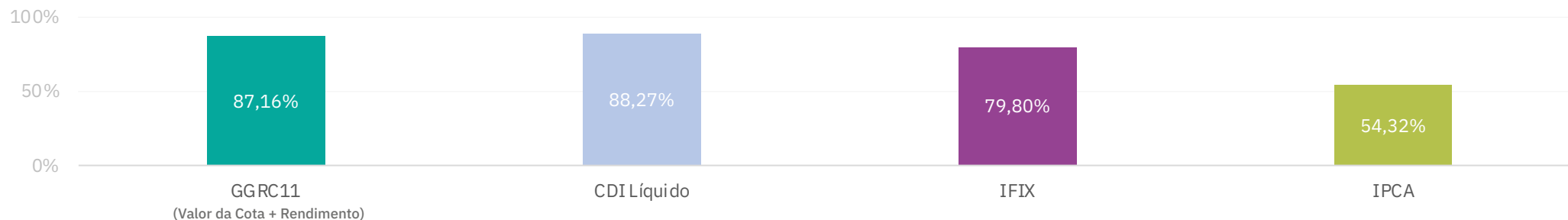
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 87,16%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 79,80%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 98,74% do CDI líquido e 109,22% do IPCA no período.

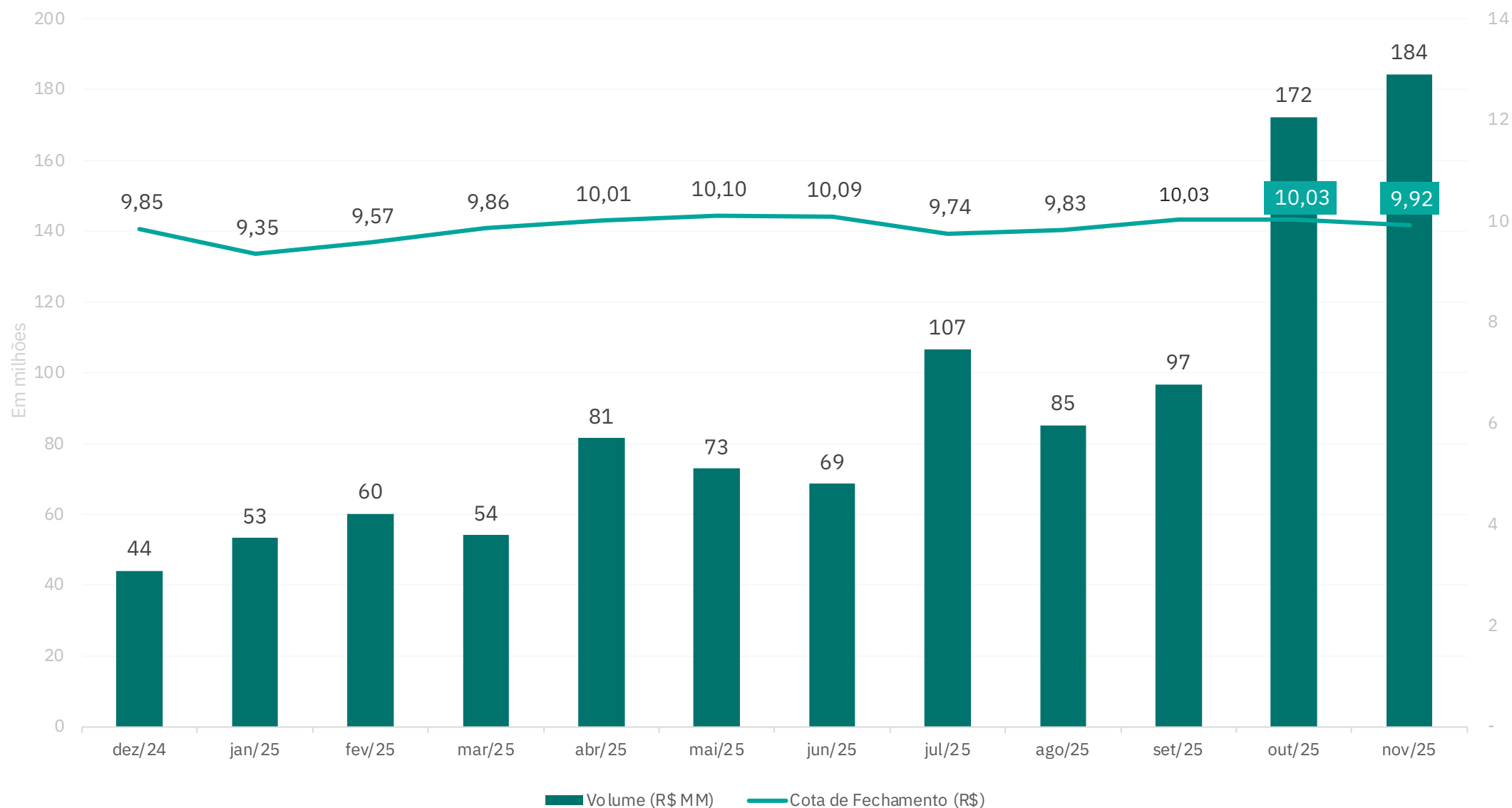


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



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.

BALANÇO DO FUNDO

Ativo

Ativos Imobiliários

Imóveis
R\$ 2,059 bi

FIs Estratégicos
R\$ 463,688 MM

Outras aplicações
R\$ 139,037 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber
R\$ 61,705 MM

Passivo

CRIs
R\$ 275,621 MM

Obrigações
R\$ 51,363 MM

PL
R\$ 2,4 bi

Identificador CRI Rizobacter		22F1223555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,0% a.a.	R\$	34.095.012,85

Identificador CRI Americanas		22B0945873
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	53.814.591,76

Identificador CRI Mogno I		21I0221466
Taxa	Saldo	
IPCA +6,5% a.a.	R\$	92.262.548,24

Identificador CRI Mogno II Série 1		22E0120555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,5% a.a.	R\$	19.373.891,78

Identificador CRI Mogno II Série 2		22E0120569
Taxa	Saldo	
IPCA +9,5% a.a.	R\$	3.955.057,63

Identificador CRI Corp GGRC11		25E2915218
Taxa	Saldo	
IPCA +9,0% a.a.	R\$	22.972.474,89

Identificador CRI Triple A		25D3788063
Taxa	Saldo	
100% do CDI	R\$	49.147.638,99



Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.



Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira

Obrigações

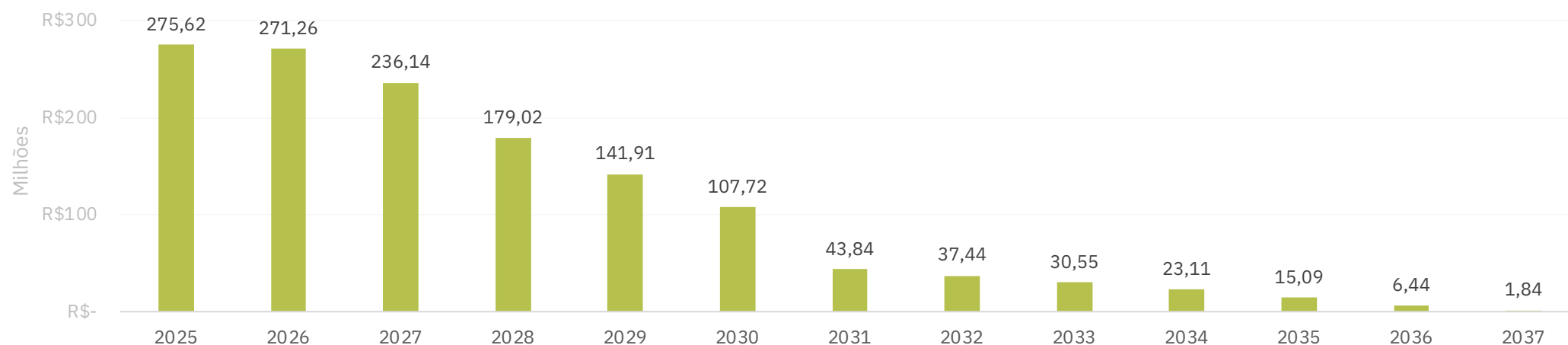
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$	21.424.966,40
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	1.800.000,00
PDD Covolán	R\$	2.492.183,46
ITBIs	R\$	8.852.504,00
Retenções	R\$	1.974.751,73
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$	20.100.003,15

Balanço referente a Data-Base do dia 28/11/2025.

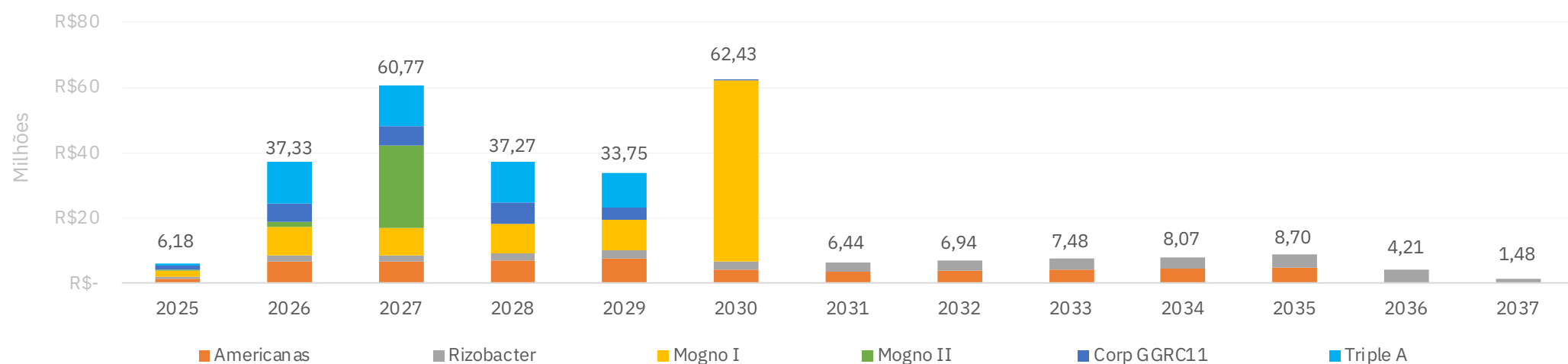
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CRI's

SALDO DEVEDOR



FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



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 - NOVEMBRO DE 2025

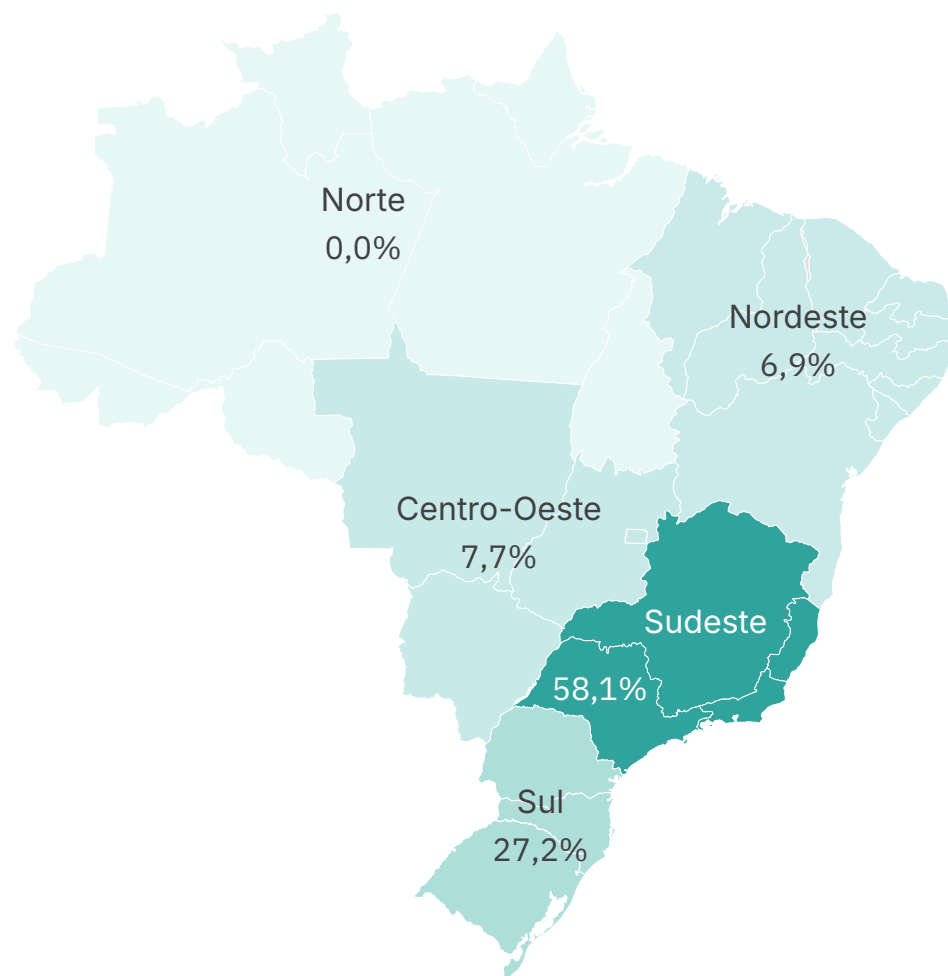
Renault 11,88%	Ambev 11,42%	Americanas 10,66%	Triple A 8,98%	Aethra 5,00%	VW 3,77%	Ceratti 2,93%	Copobrás 2,40%	Hering 2,26%	Aptiv 1,96%	Terreno Cabreúva 1,80%		Santa Cruz 1,79%	
				Covolan 4,63%		Benteler 3,70%	Rizobacter 2,56%	Todimo 2,30%	Green House 2,09%	Martin Brower 1,78%	Cepalga 1,49%	Supermar ket 1,21%	Air Líquide 1,03%
							Moinho 2,49%	Camargo 2,30%	New Space 2,03%	Magna 1,68%	Maxima 0,91%	P&P 0,83%	Eagle 0,75%
												TCL BPO 0,29%	Mausier 0,32%
											Granado 0,25%	Shaloon 0,12%	
											Arclad 0,77%	Granado 0,25%	

POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

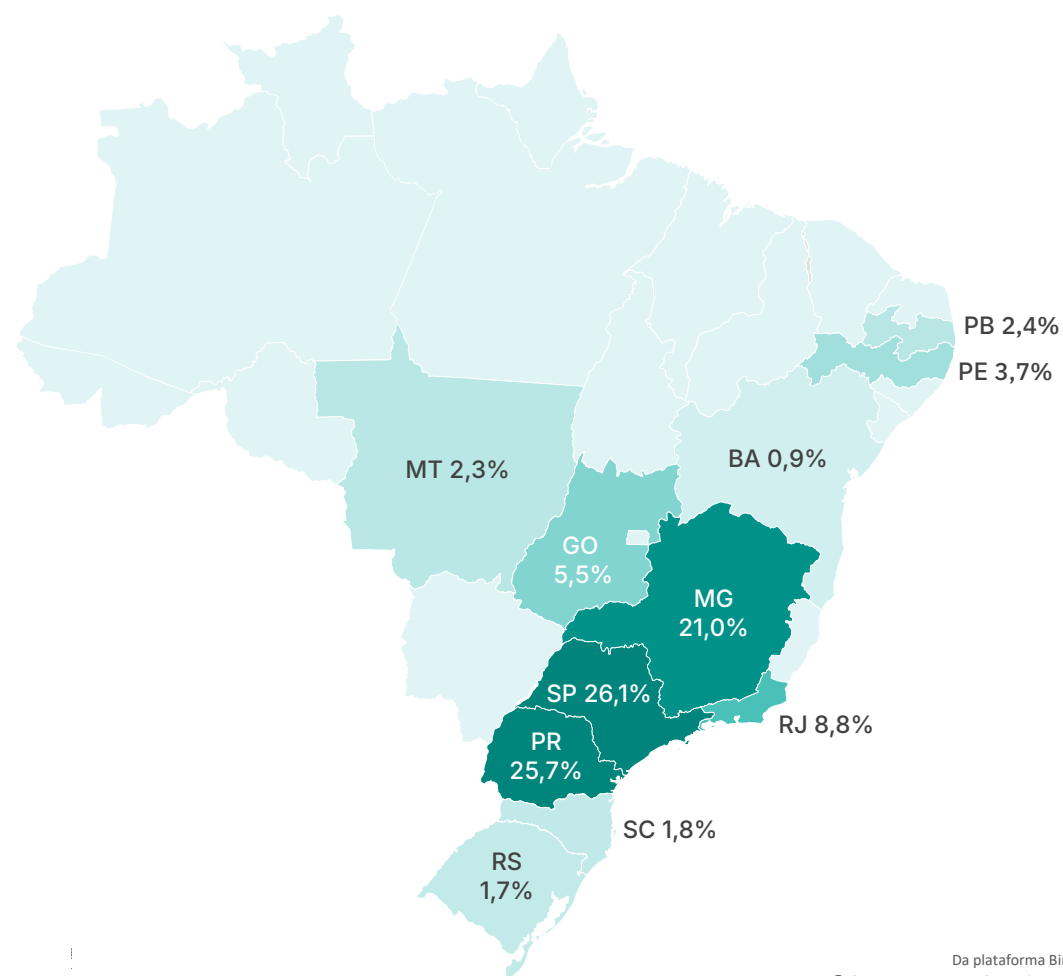
Renault 11,53%	Ambevs 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Aethra 5,08%	VW 3,66%	Ceratti 2,85%	Todimo 2,24%	Green House 2,03%	Terreno Cabreúva 1,75%	Rec Extrema 1,63%	Magna 1,63%	Moinho Iguaçu SMI 1,47%
						Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalgo 1,44%	Rec Queimados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

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.

POR REGIÃO



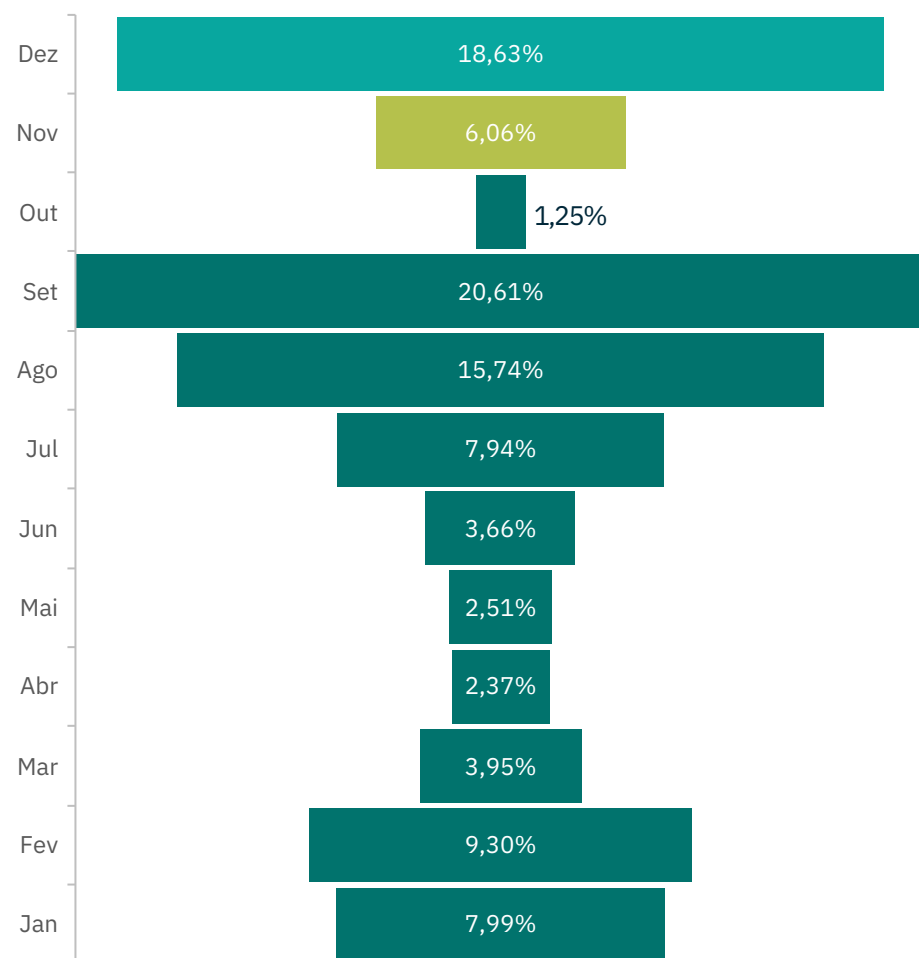
POR ESTADO



INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

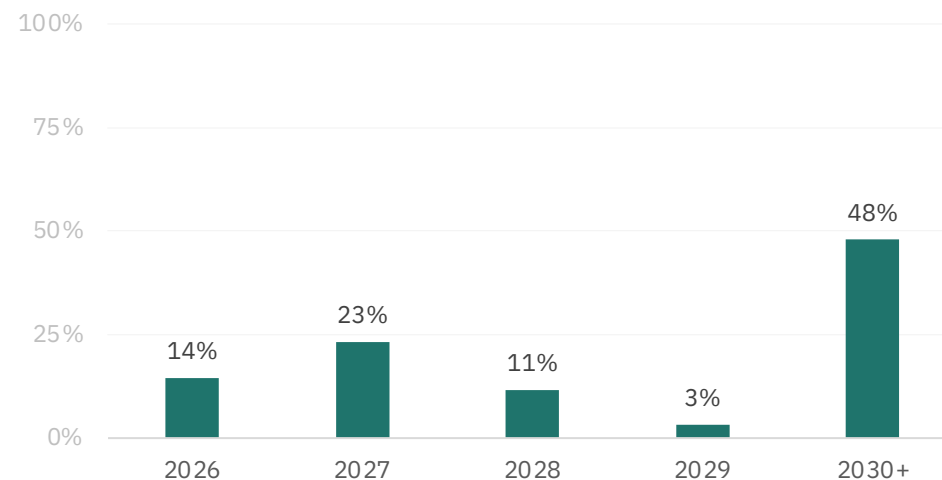
CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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

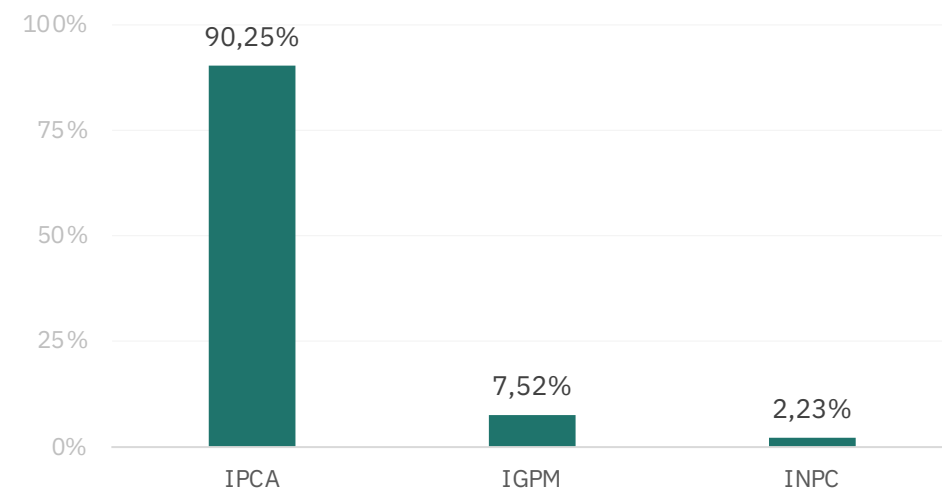


¹% Receita de aluguel.

VENCIMENTO DE CONTRATOS¹

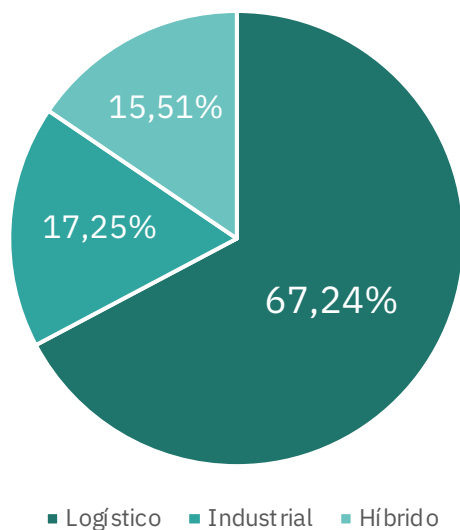


ÍNDICE DE REAJUSTE¹

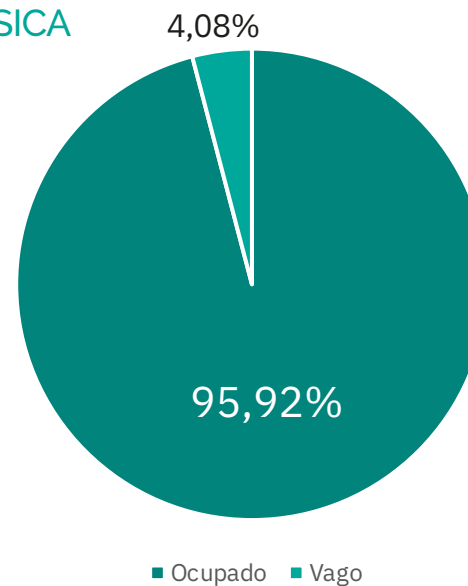


ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

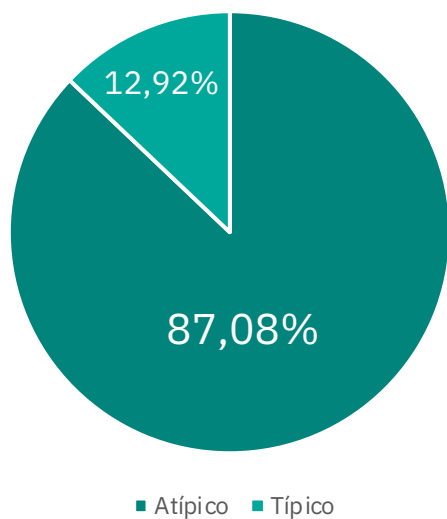
TIPOLOGIA



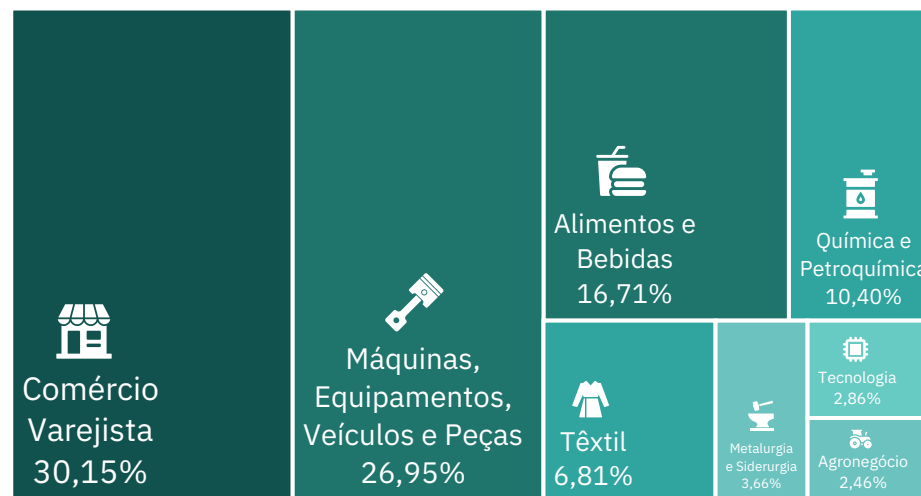
VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

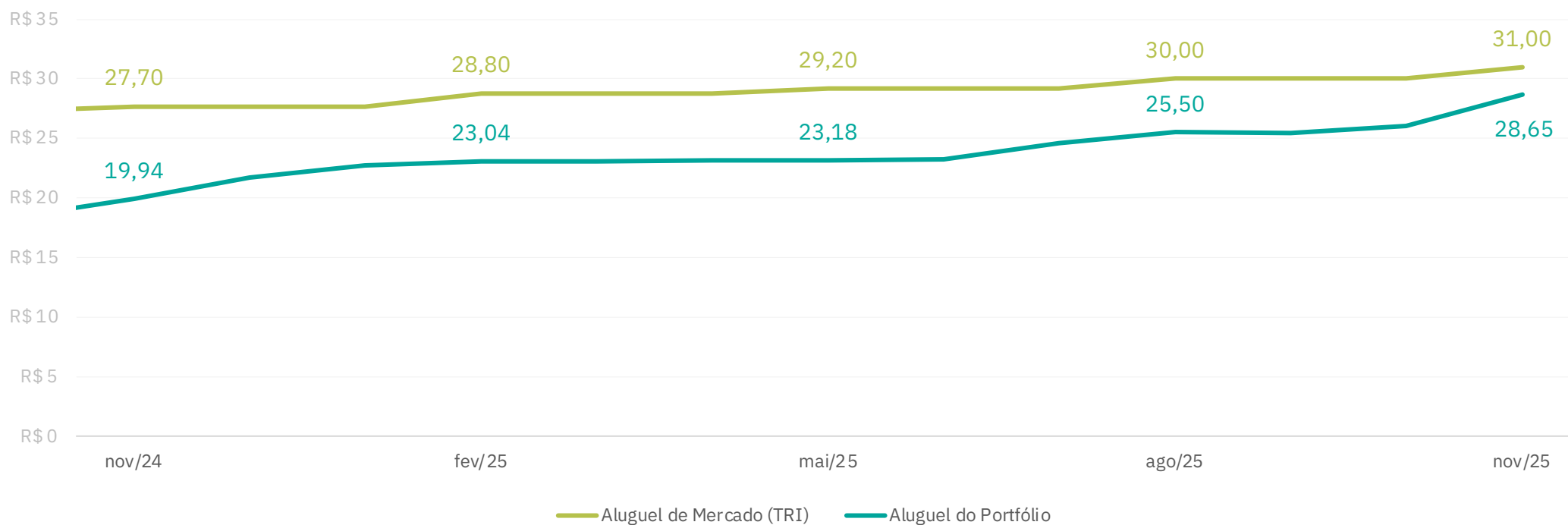


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 7,59% 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*

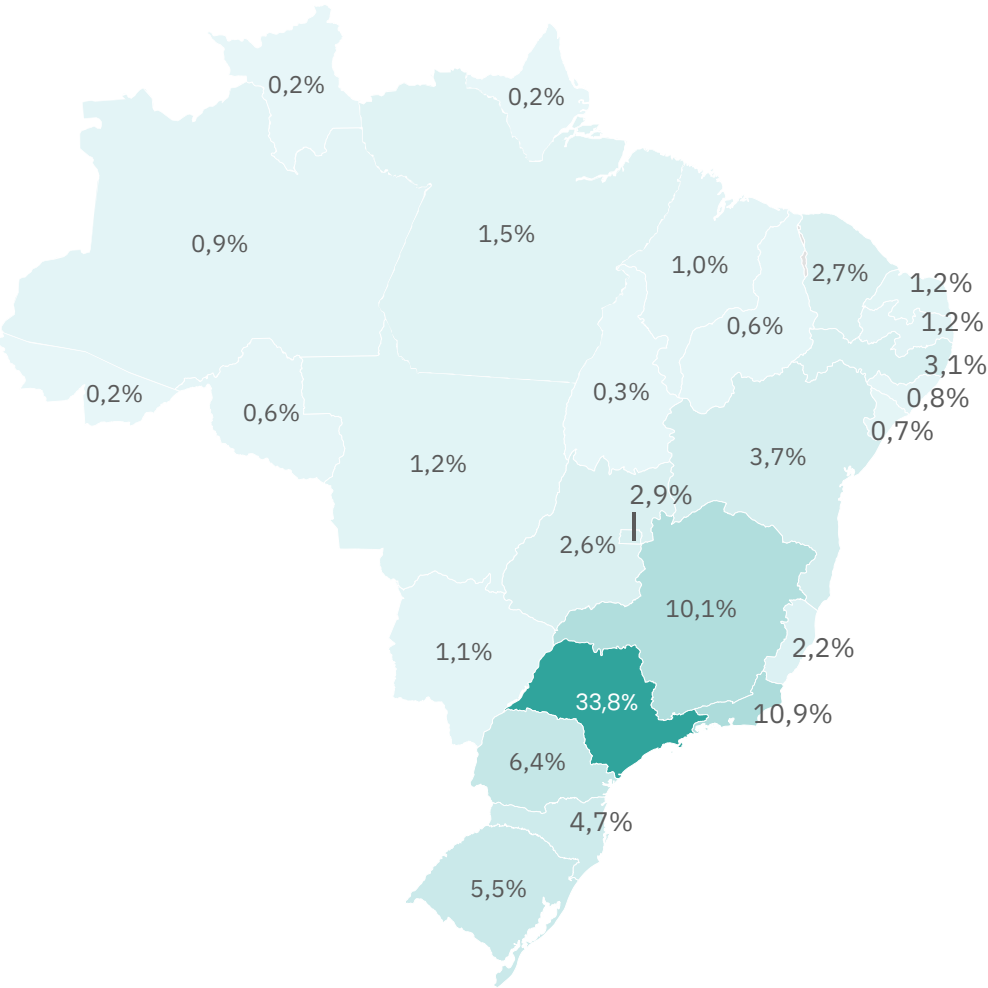


*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no terceiro trimestre de 2025.

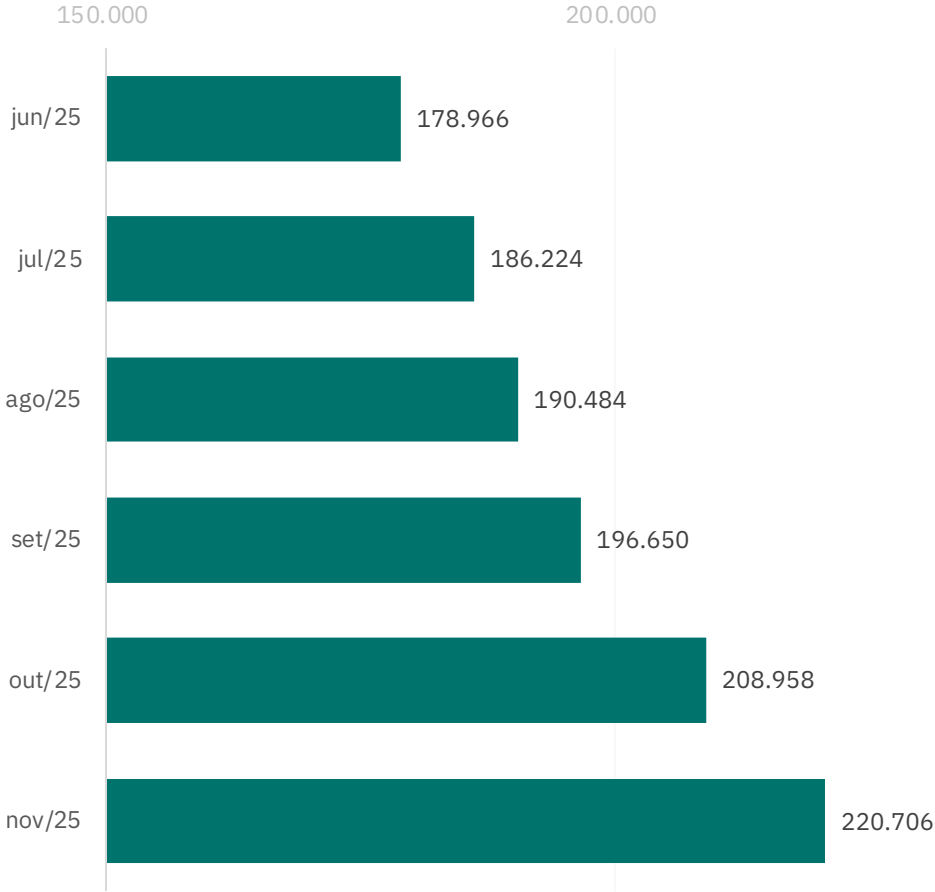
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



5,62% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	AMBEV/GRU 	AMBEV/ITAJAÍ 	AMBEV/PELOTAS 	AMBEV/SANTA LUZIA 	AMERICANAS 
	 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

	SANTACRUZ	HERING	CD CAMPINAS	TODIMO	VW MAN
					
	 Anápolis/GO	 Anápolis/GO	 Campinas/SP	 Cuiabá/MT	 Resende/RJ
ABL	39.482 m ²	31.853 m ²	28.657 m ²	23.857 m ²	23.867 m ²
Vencimento	Nov/2035	Jan/2035	Mai/2025	Dez/2027	Jan/2028
Capacidade do piso	6 ton/m ²	5 ton/m ²	4 ton/m ²	6 ton/m ²	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	9,0 m	10,0 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	TRIPLE A*				
	MILLS	SUPERMARKET	MARTIN BROWER	VIA VAREJO	DAFITI
					
	 Camaçari/BA	 Rio de Janeiro/RJ	 Curitiba/PR	 Rio de Janeiro/RJ	 Extrema/MG
ABL	4.415 m ²	17.244 m ²	6.592 m ²	145.578,00 m ²	76.878,00 m ²
Vencimento	Jun/2030	Out/2028	2028	-	-
Capacidade do piso	-	-	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	-	12,0 m	12,5 m	12,0 m

*Ativos indiretos do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD COTIA	CD EXTREMA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM	GREEN HOUSE
					
	 Cotia/SP	 Extrema/MG	 Queimados/RJ	 Contagem/MG	 Indaiatuba/SP
ABL	4.687 m ²	11.616 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²	20.108 m ²
Vencimento	2032	2028	-	2028	2026
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ² *
Pé direito	8,0 m	10,3 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*

*A depender do módulo.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

 GALPÕES LOGÍSTICOS

	RENAULT	CD SEROPÉDICA	TERRENO CABREÚVA
			
	 Quatro Barras/PR	 Seropédica/RJ	 Cabreúva/SP
ABL	66.779 m²	39.752 m²	-
Vencimento	2027	-	-
Capacidade do piso	6 ton/m²	6 ton/m²	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS	COVOLAN
					
	 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

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

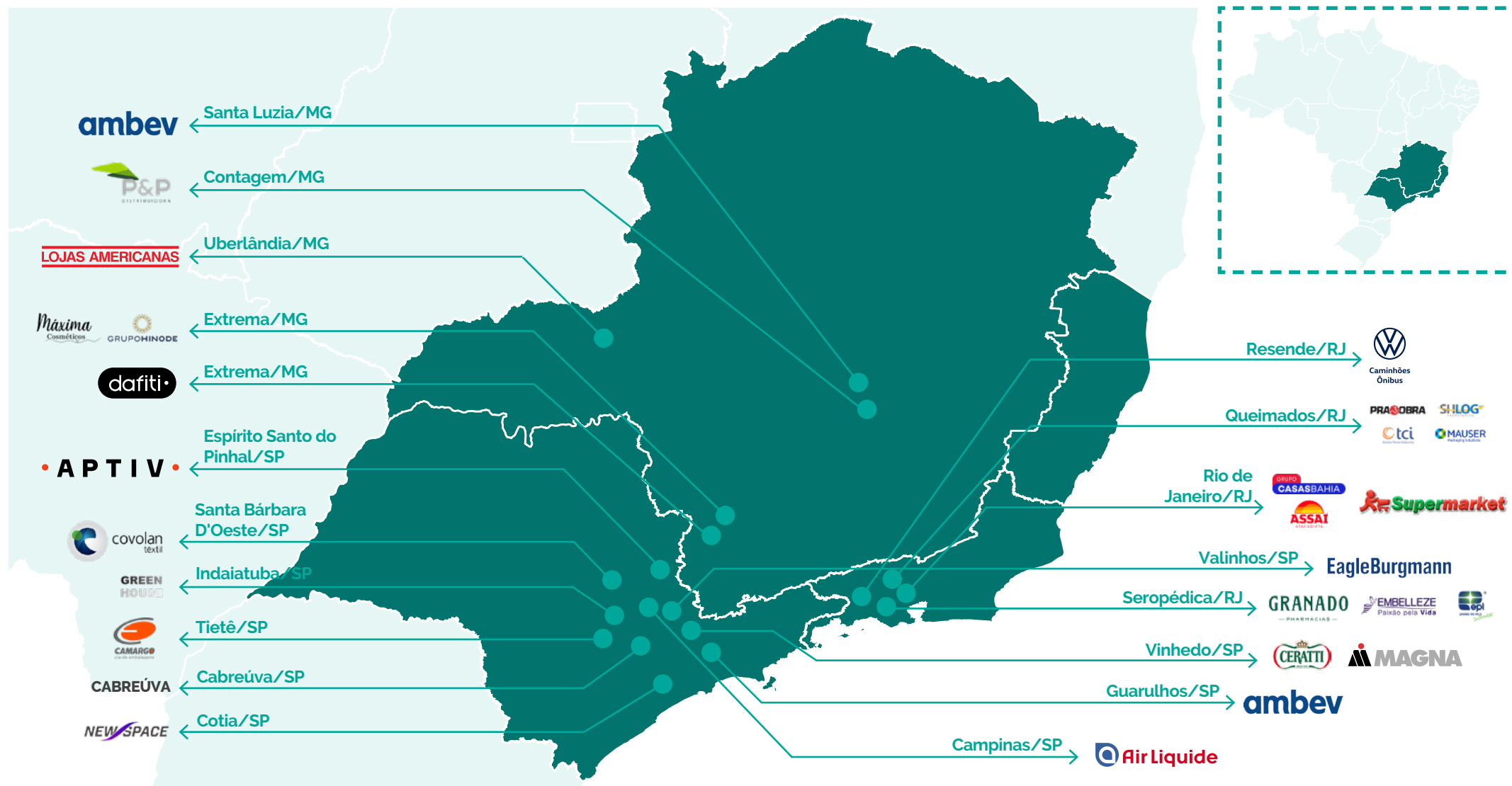
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

	AIR LIQUIDE	AETHRA	MOINHO IGUAÇU/SMI	MOINHO IGUAÇU/CASCADEL
				
	 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

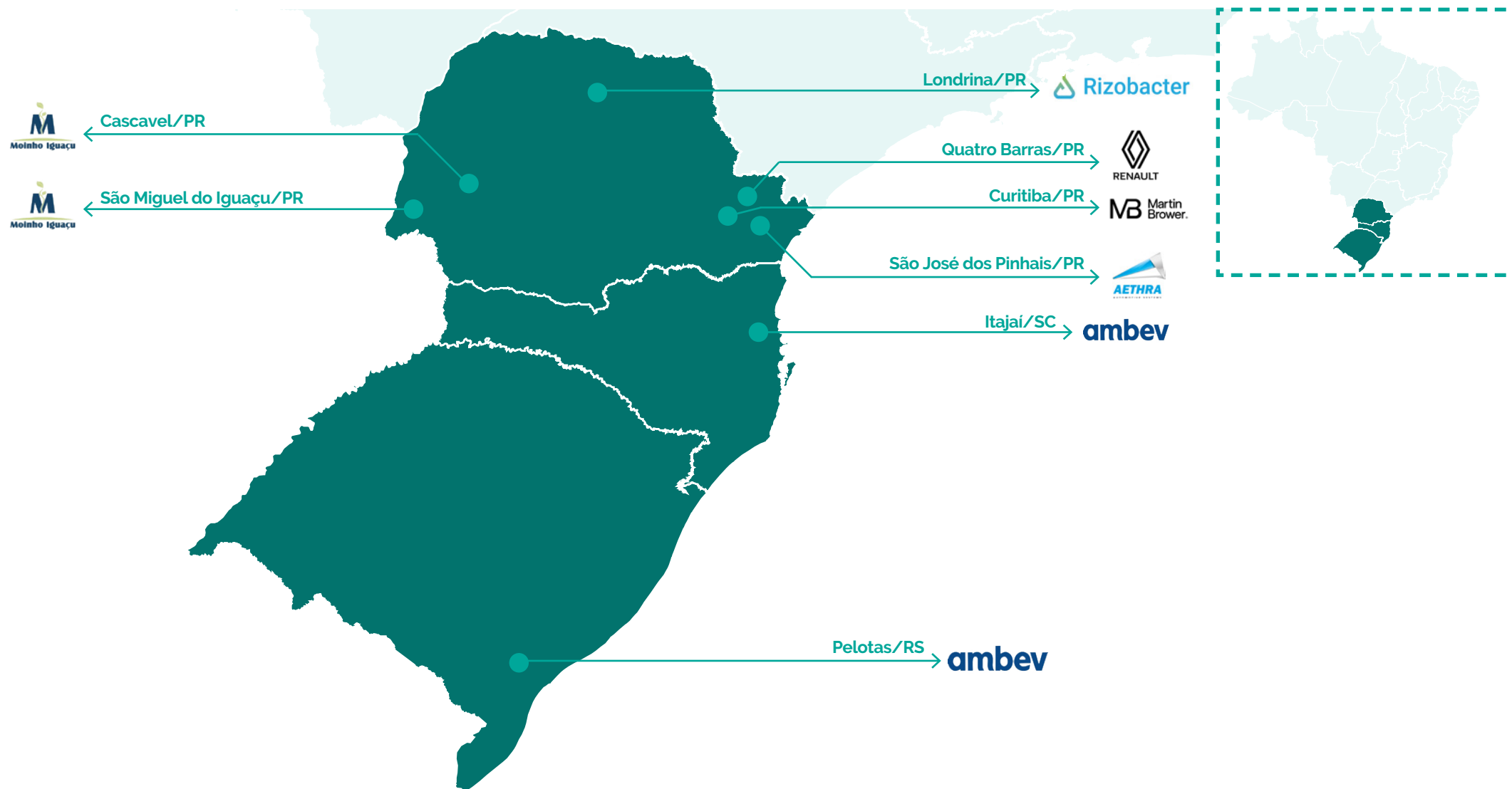
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



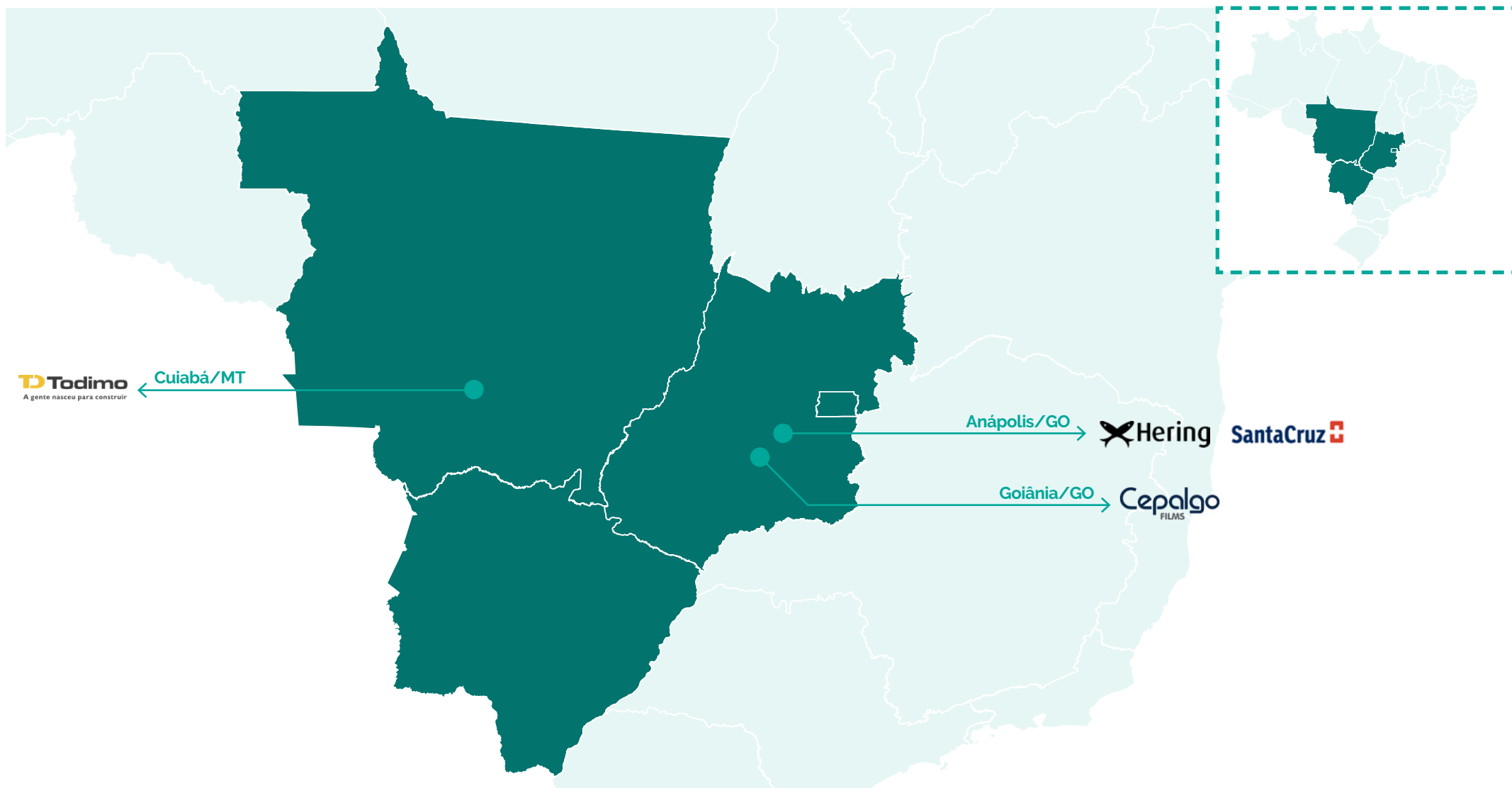
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



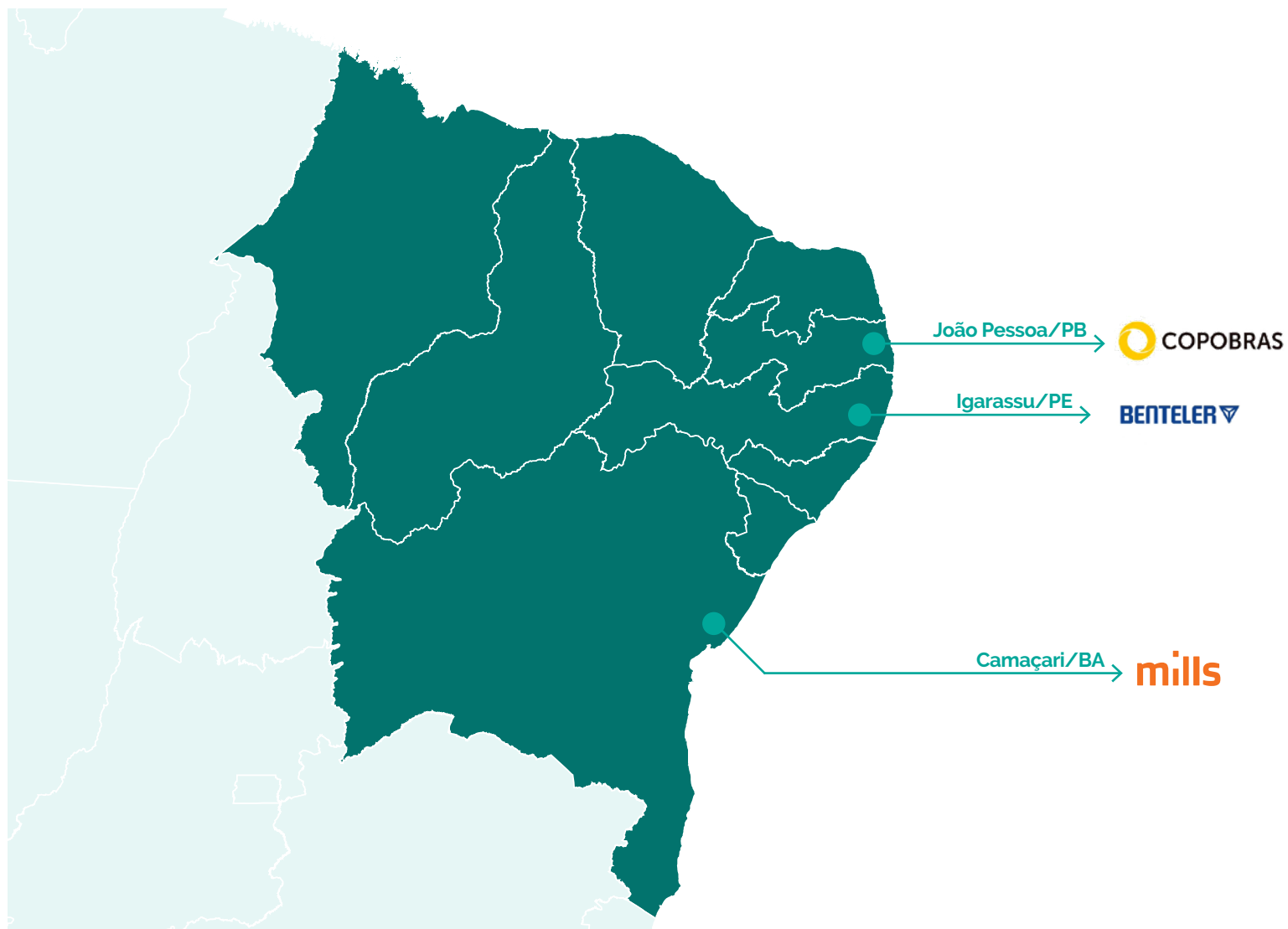
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



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 OSC - Organização da Sociedade Civil – que oferece acolhimento institucional temporário e provisório para bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar, quando não estão recebendo os cuidados necessários para o seu pleno desenvolvimento.

Site do projeto:
larcasabela.org.br



Marmita do Bem Londrina

O projeto Marmita do Bem Londrina busca dar amparo e ajudar aos mais necessitados através da entrega de marmitas para quem passa fome e ajudando os pequenos restaurantes a enfrentarem esse momento em que passamos.

Site do projeto:
marmitadobemlondrina.com.br



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.

Site do projeto:
www.litrodeluz.com



Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental, localizada em São Paulo/SP, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer - ou outras enfermidades - e seus acompanhantes oriundos de diversos estados brasileiros.

Site do projeto:
casamariahelenapaulina.org.br



Viver

A Organização Viver é uma instituição que atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer. Ela foi fundada em 2001, por quatro voluntários que realizavam atividades recreativas no HCL, e identificaram que as necessidades dessas crianças iam muito além da recreação.

Site do projeto:
ongviver.org.br

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 Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.