

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO DE 2026

GGRC11

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias.....	6
Comentários Iniciais.....	8
Programa Renova.....	12
Perguntas e Respostas	14
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	16
Performance do Fundo	17
Rentabilidade desde o início	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento.....	18
Evolução ADTV	19
Balanço do Fundo	20
CRIs.....	21
Distribuição da Receita Imobiliária	22
Informações dos Contratos	24
Estrutura do Portfólio	25
Principais Indicadores de Mercado.....	26
Cotistas	27
Ativos Imobiliários	28
Localização dos Ativos	36
Documentos Relevantes.....	40
Glossário	41
Projetos Sociais.....	43
Newsletter	45

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

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

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

**ATIVOS IMOBILIÁRIOS¹**

36

**ÁREA BRUTA LOCÁVEL**+778 mil m²**NÚMERO DE INQUILINOS**

41

**WAULT²**

4,06

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

329.111

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,16

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.390.502.948,18

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,30

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.206.771.539,20

VOLUME MENSAL

R\$ 189,0 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 8,63 milhões

DIVIDENDO MAR/26

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

10

¹ADTV (Average Daily Trading Volume) é o volume médio diário de negociação das cotas do fundo no período.

RELATÓRIO EM VÍDEO

Assista aos comentários da gestão deste relatório com Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão, e Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.

**ZAGROS CAPITAL**

Inscreva-se no canal da Zagros Capital no YouTube e acompanhe análises, comentários da gestão e conteúdos exclusivos sobre os fundos e o mercado imobiliário.

**Inscrever-se****Assistir Vídeo**

VÍDEOS E MATÉRIAS



LIBERDADE FINANCEIRA COM FIIs

GGRC11 quer captar R\$ 1 BILHÃO!
Oportunidade GIGANTE ou perigo escondido

ASSISTIR VÍDEO



TIOFIIs | MATEUS LIMA

GGRC11 COMPRA GALPÃO de R\$192M!
VAI AUMENTAR OS DIVIDENDOS?

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE É LOGO ALI - ERIC LEONARDO

#GGRC11 - MAIS UMA EXCELENTE COMPRA

ASSISTIR VÍDEO



STELLA MOURÃO FIIs

#GGRC11 - E A COTA TENDE A SUBIR!

ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - VEM NOVAS VENDAS POR AÍ!

ASSISTIR VÍDEO



RENDA COM DIVIDENDOS | LUCAS SANTOS

GGRC11: Analisei o último relatório e vi algo que quase ninguém percebeu..

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



INFOMONEY

FII GGRC11 anuncia 11ª emissão e mira captação de até R\$ 1,5 bilhão

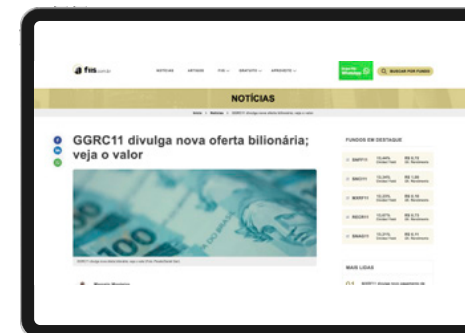
LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 lança 11ª emissão e prevê captação de até R\$ 1,5 bi

LER NOTÍCIA



FII

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

LER NOTÍCIA



SEUDINHEIRO

O Zagros Renda (GGRC11) quer levantar até R\$ 1,5 bilhão em nova oferta de cotas

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 pagará R\$ 0,10 por cota e supera IFIX em fevereiro

LER NOTÍCIA



INFOMONEY

FII GGRC11 adquire galpão logístico de R\$ 192 mi em Santa Catarina

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de março de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 0,97%**, equivalente a **11,65% ao ano**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R\$ 10,30**).

No mercado secundário, foram negociadas **18.592.761 cotas**, com **volume médio diário de R\$ 8,6 milhões**, totalizando **mais de R\$ 189 milhões no mês**. A base de investidores do Fundo atingiu **329.111 cotistas**, com o ingresso de **15.307 novos investidores no período**.

No cenário internacional, março foi marcado pela **elevação da volatilidade nos mercados**, em meio a um ambiente ainda desafiador para a política monetária global. O aumento das **tensões geopolíticas no Oriente Médio**, com a intensificação dos conflitos envolvendo o Irã, elevou a aversão ao risco e impulsionou a alta do petróleo. Esse movimento pressionou as expectativas de inflação e contribuiu para a **abertura da curva global de juros**, com destaque para os *Treasuries* de longo prazo, refletindo condições financeiras mais restritivas e maior seletividade por parte dos investidores.

No Brasil, o Copom iniciou o ciclo de flexibilização monetária com um **corte de 25 bps**, levando a **taxa Selic para 14,75% ao ano**, em linha com as expectativas. O comitê sinalizou maior confiança na transmissão da política monetária e na trajetória de desaceleração da atividade e da inflação, embora tenha destacado o aumento da incerteza, sobretudo no ambiente externo. A decisão marcou o início de um **ciclo de ajuste gradual**, cuja continuidade dependerá da **evolução dos dados econômicos e do cenário internacional**.

No mercado local, o **Ibovespa** encerrou março com leve ajuste, recuando 0,7% no mês, após uma sequência de sete altas consecutivas, mas ainda assim acumulando **valorização de 16,35% no trimestre**. Já o **IFIX** recuou 1,06% em março, refletindo a maior volatilidade dos mercados no período, mas seguiu próximo às máximas históricas, reforçando a resiliência do mercado de fundos imobiliários.

11ª EMISSÃO DE COTAS

Conforme divulgado em 07 de abril ([Clique aqui](#) para acessar), o **GGRC11 deu início à sua 11ª emissão de cotas**, reforçando sua estratégia de crescimento e geração de valor aos cotistas. A oferta prevê a emissão de até 89.126.560 novas cotas, podendo alcançar um volume total de até **R\$ 1,0 bilhão**, desconsiderando o Custo Unitário de Distribuição (CUD) e eventual lote adicional.

O preço de emissão foi definido em **R\$ 11,22 por cota**, alinhado ao valor patrimonial do Fundo em 31/12/2025. Considerando o **CUD** de R\$ 0,03 por cota, o valor total de subscrição será de **R\$ 11,25 por cota**.

Os recursos captados serão direcionados à aquisição de novos ativos aderentes à Política de Investimentos do Fundo, com foco na **expansão e**

qualificação do portfólio. A estratégia busca **ampliar a exposição a ativos logísticos de alta qualidade, reduzir o nível de alavancagem do Fundo e avançar na pulverização da receita.** Com isso, o Fundo reforça sua capacidade de geração de renda e criação de valor no longo prazo para os cotistas.

Para maiores detalhes sobre a oferta, incluindo cronograma, riscos e demais condições, recomendamos a leitura do material da oferta.

CENÁRIO ANTES E DEPOIS DA OFERTA

	ANTES DA 11ª EMISSÃO	DEPOIS DA 11ª EMISSÃO
Patrimônio Líquido	R\$ 2,40 Bi	R\$ 3,40 Bi
Resultado Mensal Recorrente	R\$ 0,095/cota	R\$ 0,095/cota
Quantidade de Cotas	214.249.664	303.138.552
% de Alavancagem	10,23%	9,30%
ABL	+ 778 mil m ²	+ 916 mil m ²
% do Maior Inquilino	12,23%	9,75%
Nº de Inquilinos	41	46
Nº de Imóveis ¹	36	41
WAULT ²	4,06 anos	4,99 anos
% de Ativos Logísticos	69%	75%

¹Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A FII. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita

USO DOS RECURSOS - PIPELINE INDICATIVO

Os recursos da 11ª Emissão poderão ser utilizados, a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam a Política de Investimentos.

ATIVOS ALVO	VALOR ESTIMADO	TIPO	LOCALIZAÇÃO	CAP RATE ESTIMADO	STATUS DA NEGOCIAÇÃO
Brasparck	R\$ 192 milhões	Logístico	SC	10,20%	CCV Assinado
Ativo Alvo 2	R\$ 165 milhões	Logístico	Diversos	9,50%	LOI Assinada
Ativo Alvo 3	R\$ 150 milhões	Logístico	BA	10,00%	LOI Assinada
Ativo Alvo 4	R\$ 120 milhões	Logístico	SP	9,50%	Em Negociação
Ativo Alvo 5	R\$ 90 milhões	Logístico	SP	9,50%	LOI Assinada
Ativo Alvo 6	R\$ 70 milhões	Logístico	SP	9,50%	Em Negociação
Ativo Alvo 7	R\$ 45 milhões	Logístico	SP	9,50%	Negociação Avançada
Ativos Líquidos	R\$ 200 milhões	-	-	-	-
TOTAL	R\$ 1,032 bilhão				

Material Publicitário

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO BRASPARK

Conforme Fato Relevante divulgado em 27 de março, o GGRC11 celebrou contrato de compra e venda para a aquisição dos Galpões B e C do Condomínio Braspark, em Garuva/SC, pelo valor total de **R\$ 192,3 milhões**, por meio de operação estruturada na modalidade *sale and leaseback*, sendo que o pagamento será feito via compensação de créditos, no âmbito da 11ª emissão de cotas.

O imóvel é um ativo logístico de alto padrão, localizado às margens da BR-101, com acesso privilegiado ao Porto de Itapoá. O ativo conta com ABL atual de 40.225 m² — sendo 21.305 m² no Galpão B e 18.920 m² no Galpão C — além de expansão contratada para até **61.686 m² de ABL**, a ser integralmente executada pelos vendedores, com garantias de execução equivalentes a, no mínimo, 23% do valor de aquisição.

Na conclusão da operação, e após o cumprimento das condições precedentes, será celebrado contrato de locação atípico com prazo de **12 anos**, aluguel inicial de **R\$ 26,50/m²**, reajuste anual pelo IPCA e multa rescisória equivalente à totalidade dos aluguéis vincendos, resultando em **cap rate inicial de 10,20% ao ano**. O Fundo terá, ainda, opção de compra sobre o futuro Galpão D no mesmo condomínio.



VISITAS TÉCNICAS

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

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

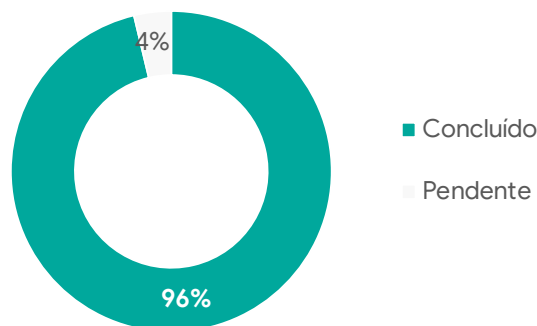
A visita teve como objetivo realizar o acompanhamento da benfeitoria do empreendimento.



Renault - Galpão Logístico

PROGRAMA RENOVA BENFEITORIAS

Durante o mês de março, foram realizadas a distribuição de materiais na cobertura e a finalização da fixação das cartolas e perfis estruturais. Também avançaram o fechamento dos domus metálicos, a vedação das cabeceiras e a montagem dos finais de linha, além da retomada da substituição dos domus antigos pelos modelos Skylux e a organização do canteiro.



OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

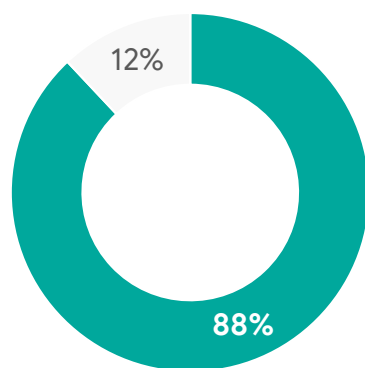
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Fechamento Lateral



Piso do Galpão



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

CANTEIRO	100%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURAS	98%
COBERTURA	98%

PISOS	79%
ALVENARIA	90%
INSTALAÇÕES	68%
ACABAMENTO	56%

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Qual é a expectativa da gestão para a nova emissão de cotas e qual o patamar de crescimento que a Zagros pretende atingir com a operação?

R: A 11ª emissão foi estruturada para impulsionar um novo ciclo de crescimento do GGRC11, com foco em escala, qualidade de portfólio, maior diversificação e geração de valor no longo prazo. Nossa expectativa é que a operação permita ao Fundo ampliar sua base de ativos e inquilinos, além de avançar em métricas estratégicas, como aumento da exposição logística, redução da alavancagem e maior pulverização de receita. Mais do que crescer em tamanho, queremos crescer em qualidade e consolidar o GGRC11 entre os maiores e melhores FIs do mercado.

Pergunta 2 – Qual é o objetivo da alocação em FIs Estratégicos dentro do GGRC11?

R: Os FIs Estratégicos são veículos com tese aderente à estratégia do GGRC11. Em determinados casos, a alocação via FI se mostra mais eficiente do que a aquisição direta de imóveis, seja por estruturas de capital mais atrativas, composição societária dos ativos, oportunidade de compra com desconto em relação ao valor justo ou maior eficiência tributária, como a não incidência de ITBI em determinadas aquisições de cotas. Entre os FIs Estratégicos em que o GGRC11 possui participação relevante, de forma direta e/ou indireta, destacam-se o Triple A FI (~R\$ 255 milhões), o VVRI11 (~R\$ 57 milhões) e o AURB11 (~R\$ 45 milhões).

Pergunta 3 – Quais são as principais vantagens de um portfólio com ativos multiinquilinos?

R: Ativos multiinquilinos oferecem maior pulverização de risco e menor dependência de um único locatário. Em geral, são ativos em formato de condomínio, bem localizados e com contratos típicos, o que amplia a resiliência operacional e a flexibilidade comercial. Além de reduzir o impacto de vacâncias pontuais, esse perfil tende a capturar revisionais, reajustes e ganhos de aluguel de forma mais recorrente, fortalecendo os resultados e a geração de valor para os cotistas.

Pergunta 4 – Como a gestão define o momento estratégico atual do GGRC11, considerando a recente aquisição e a perspectiva de nova oferta?

R: Entendemos que o GGRC11 vive um momento importante de consolidação. O Fundo entra em uma nova fase, com escala, *pipeline* relevante e foco claro na qualificação do portfólio. Seguimos com visão construtiva para o mercado logístico no Brasil, especialmente para ativos bem localizados e de alta qualidade. Mesmo em um ambiente macroeconômico desafiador, a logística segue como um dos segmentos mais resilientes do mercado imobiliário, o que reforça nossa confiança em acelerar, com disciplina e seletividade, a evolução do portfólio.

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

Fluxo GGRC11		Jan/26	Fev/26	Mar/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	39.024.117,71	R\$ 23.637.318,12	R\$ 23.361.887,34
Receita de Locação ¹	R\$	19.150.326,30	R\$ 19.775.186,01	R\$ 19.575.538,10
Lucros Imobiliários ²	R\$	16.520.776,44	R\$ 826.286,66	R\$ 826.286,66
Receita Renda Variável ³	R\$	2.460.922,08	R\$ 2.160.940,72	R\$ 2.100.083,64
Receita Renda Fixa	R\$	215.081,70	R\$ 174.794,52	R\$ 163.699,50
Outras Receitas	R\$	677.011,19	R\$ 700.110,21	R\$ 696.279,44
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	4.365.957,65	- R\$ 4.291.016,18	- R\$ 3.652.686,45
Despesas Imobiliárias	- R\$	36.410,20	- R\$ 45.561,48	- R\$ 35.655,02
Despesas Financeiras	- R\$	2.020.404,30	- R\$ 1.928.239,37	- R\$ 1.700.694,70
Taxa Adm. Total	- R\$	2.058.918,11	- R\$ 1.988.357,64	- R\$ 1.724.303,45
Impostos Renda Fixa	- R\$	47.140,45	- R\$ 37.675,30	- R\$ 30.148,76
Outras Despesas	- R\$	203.084,59	- R\$ 291.182,39	- R\$ 161.884,52
RESULTADO GERADO	R\$	34.658.160,06	R\$ 19.346.301,94	R\$ 19.709.200,89
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	13.233.193,66	R\$ 2.078.664,46	R\$ 1.714.870,57
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	21.424.966,40	R\$ 21.424.966,40	R\$ 21.424.071,46
NÚMERO DE COTAS		214.249.664	214.249.664	214.249.664
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,1000	R\$ 0,1000	R\$ 0,1000

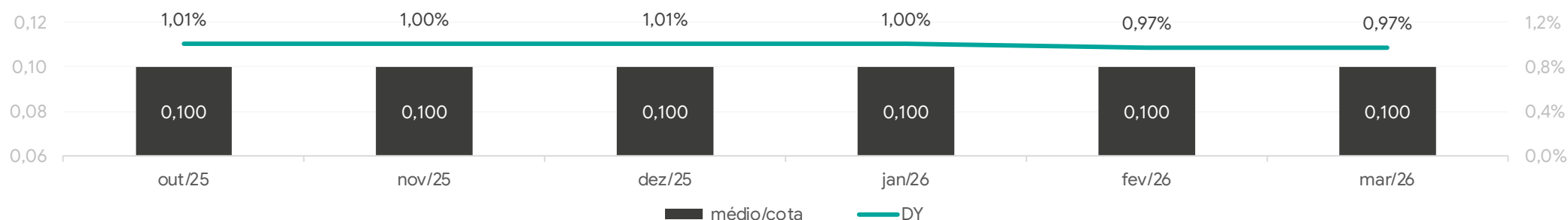
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de Fils. ⁴Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros. ⁵Sem considerar os valores pagos, referentes ao direito de preferência e à 1ª e 2ª janelas de liquidação da 9ª e 10ª emissão do GGRC11. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

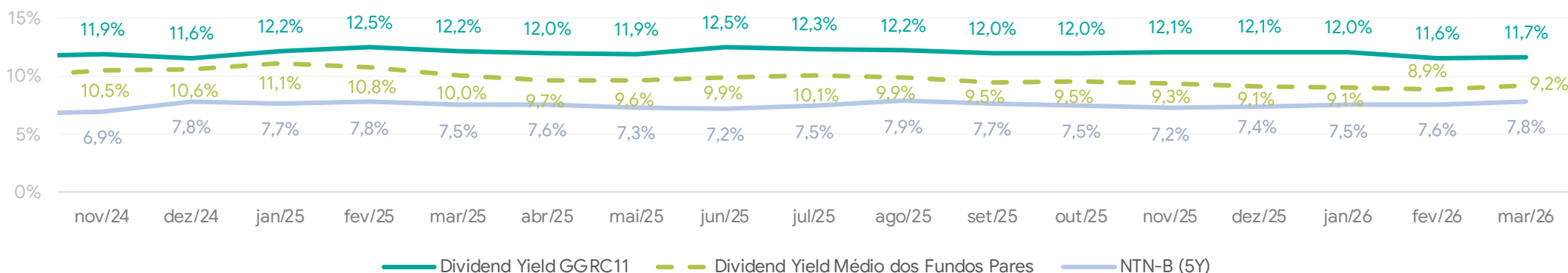
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de março/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de abril/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 245 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 383 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

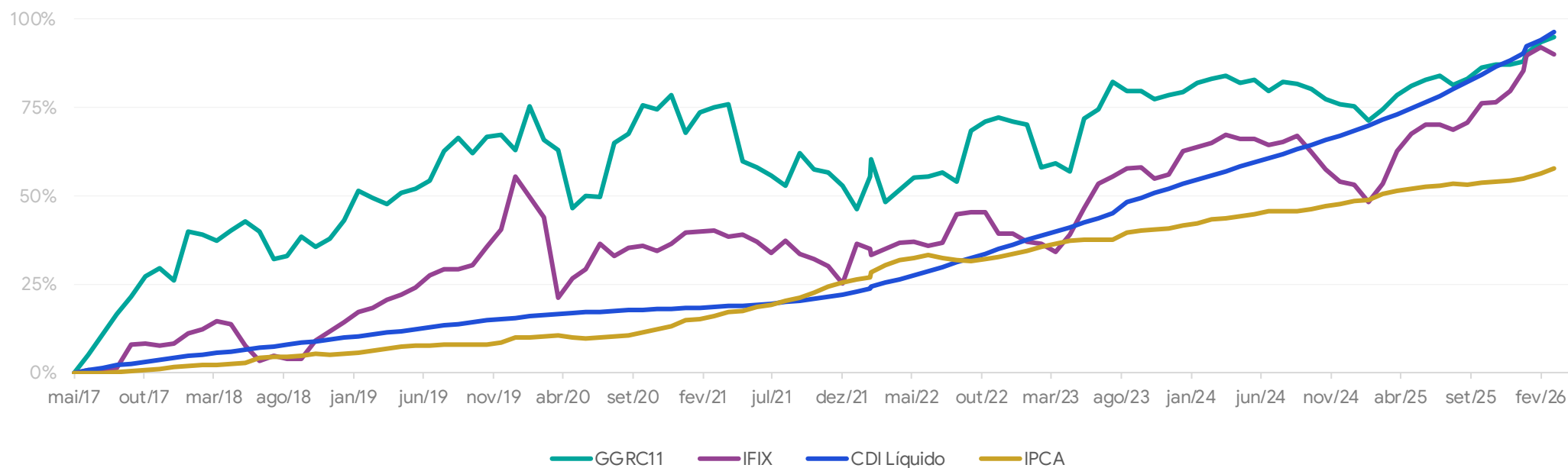


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

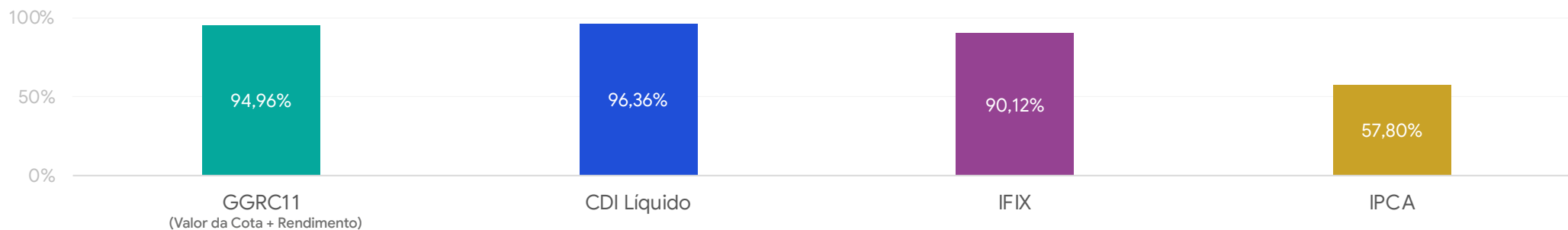
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 94,96%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 90,12%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 98,54% do CDI líquido e 164,29% do IPCA no período.

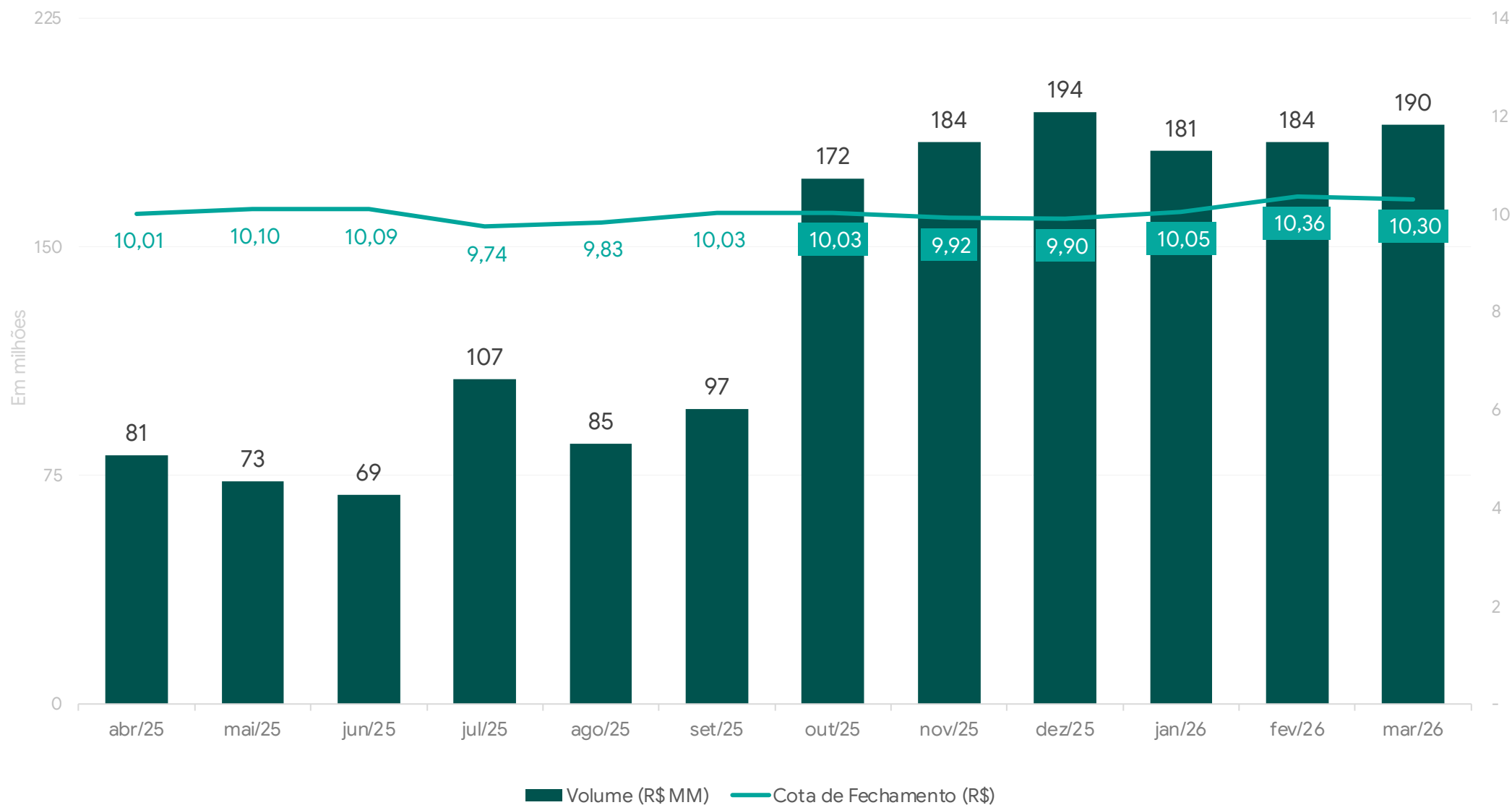


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



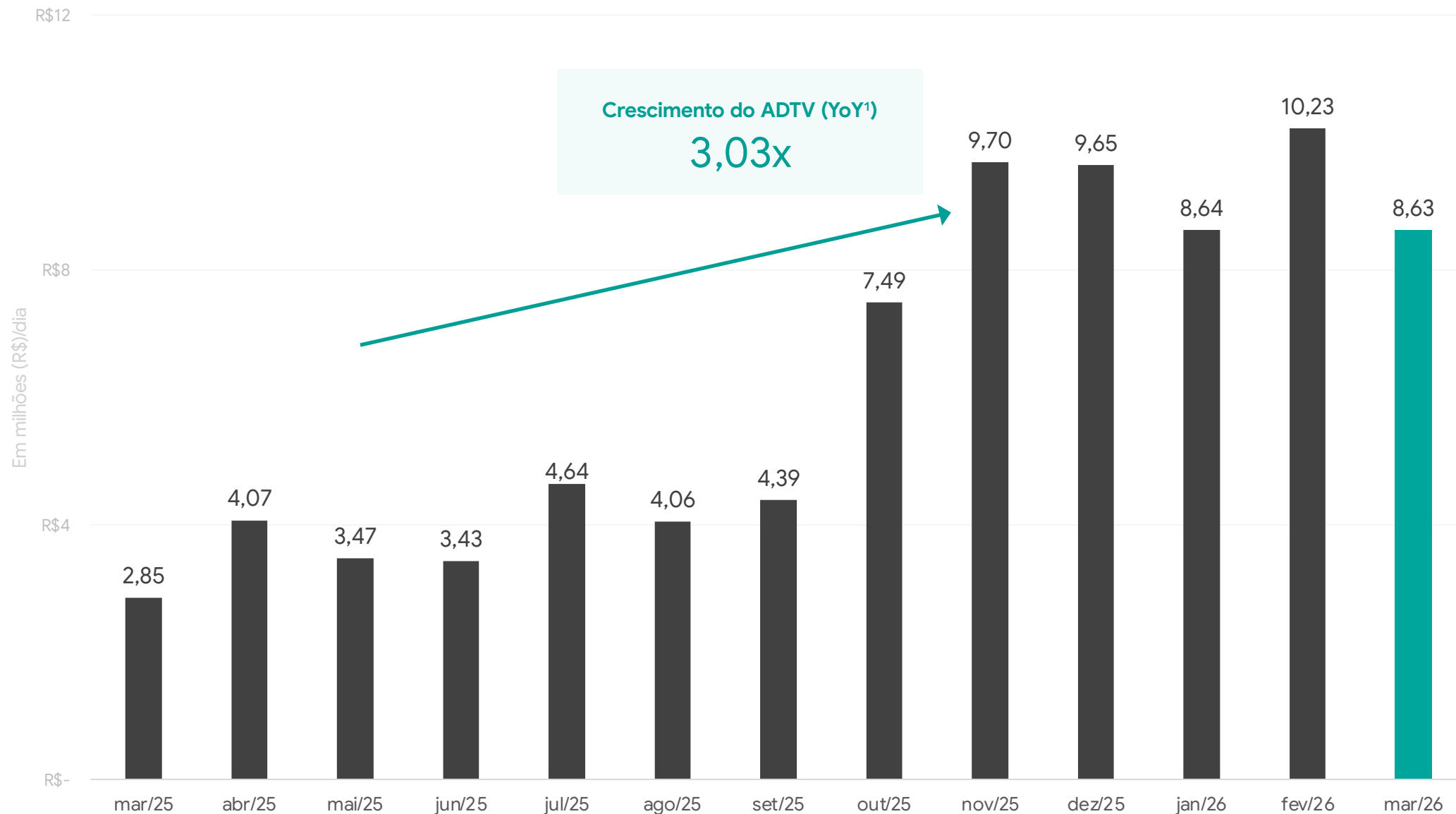
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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\$ 2,009 bi**FIs Estratégicos**
R\$ 442,411 MM**Outras aplicações**
R\$ 172,175 MM**Disponibilidades + Aluguéis a receber**
R\$ 64,664 MM

Passivo

CRIs
R\$ 269,596 MM**Obrigações**
R\$ 29,974 MM**PL**
R\$ 2,4 bi

Ativos Imobiliários

✓ Não possui multa de pré-pagamento.

Identificador CRI Rizobacter 22F1223555

Taxa	Saldo
IPCA +8,0% a.a.	R\$ 33.779.371,65

Identificador CRI Americanas 22B0945873

Taxa	Saldo
IPCA +7,5% a.a.	R\$ 52.272.357,01

Identificador CRI Mogno I 21I0221466

Taxa	Saldo
IPCA +6,5% a.a.	R\$ 90.547.237,54

Identificador CRI Mogno II Série 1 22E0120555 ✓

Taxa	Saldo
IPCA +8,5% a.a.	R\$ 19.139.420,60

Identificador CRI Mogno II Série 2 22E0120569 ✓

Taxa	Saldo
IPCA +9,5% a.a.	R\$ 3.906.420,48

Identificador CRI Corp GGRC11 25E2915218 ✓

Taxa	Saldo
IPCA +9,0% a.a.	R\$ 22.025.665,16

Identificador CRI Triple A 25D3788063 ✓

Taxa	Saldo
100% do CDI	R\$ 47.926.248,59

Caixa aplicado em fundos
referenciados de renda fixa.Aluguéis a receber dos ativos
imobiliários que compõem a carteiraTAXA PONDERADA DOS CRIs
IPCA +8,0% a.a.

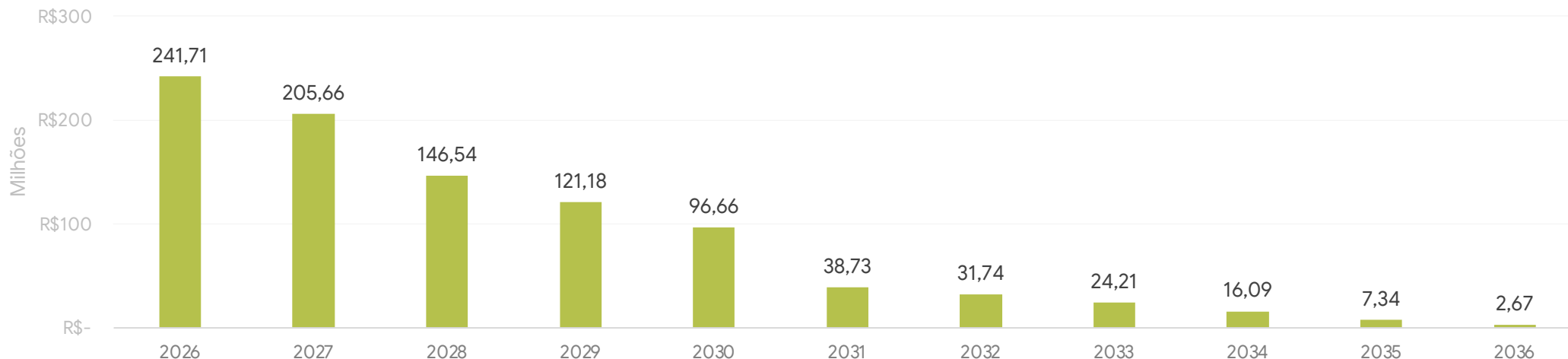
Obrigações

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$	21.424.966,40
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	2.090.000,00
PDD Covolán	R\$	2.492.183,46
ITBIs	R\$	8.032.504,00
Retenções	R\$	3.674.751,73
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$	1.000.007,40

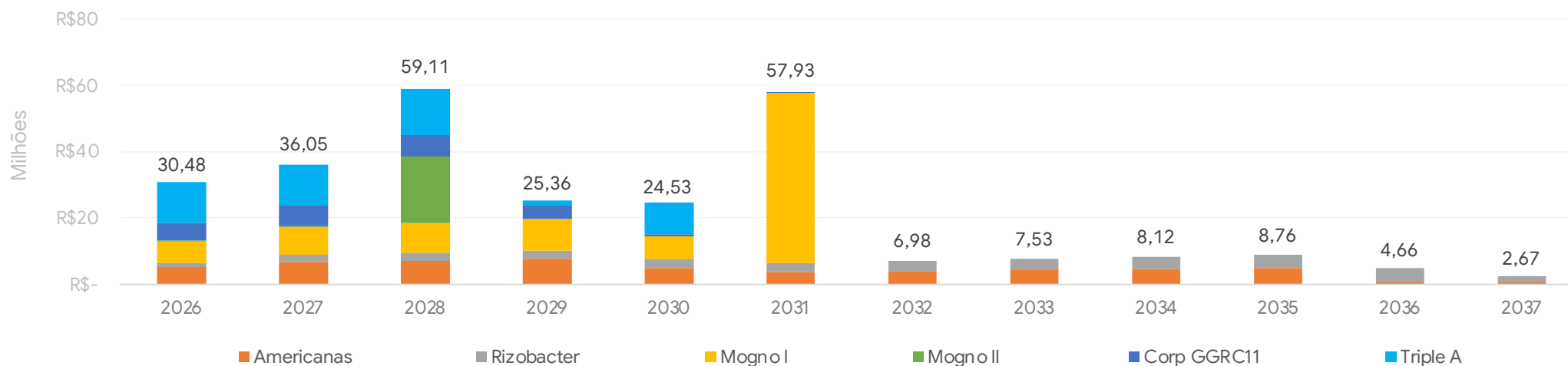
Balanço referente a Data-Base do dia 31/03/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor 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 - MARÇO DE 2026

Renault 12,24%	Americanas 11,06%	Ambev 10,84%	Triple A 8,10%	VW/MAN 3,72%	Ceratti 3,02%	Moinho 2,46%	Copobrás 2,37%	New Space 2,01%	Santa Cruz 1,77%	Martin Brower 1,76%	Magna 1,66%
Aethra 5,18%	Benteler 3,66%	Rizobacter 2,53%	Camargo 2,38%	Green House 2,16%	Terreno Cabreúva 1,78%	Supermarke t 1,25%	Arclad 0,86%	Embel leze 0,62%	Mauzer 0,31%	ProCbr a 0,29%	Shallon 0,12%
Cepalgo 1,53%	Granado 1,29%	Mills 0,90%	EPL 0,85%	Eaglebur gmann 0,74%	Air Liquide 1,06%	P&P 0,94%	Máxim a 0,94%	Covolan 2,64%	Todimo 2,38%	Hering 2,33%	Aptiv 1,93%

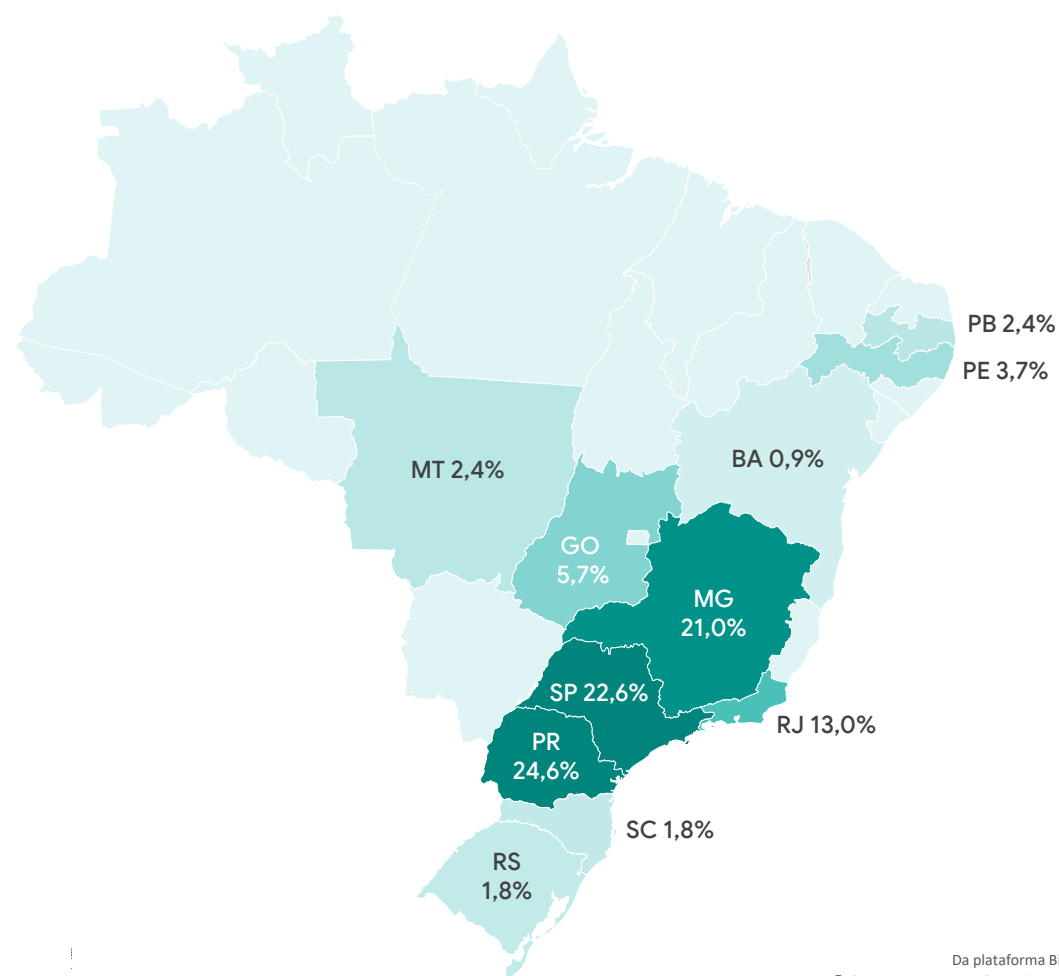
POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Covolan 4,50%	Benteler 3,59%	Ceratti 2,85%	Rizobacter 2,48%	Copobrás 2,33%	Hering 2,19%	Green House 2,03%	Terreno Cabreúva 1,75%	Rec Extrema 1,63%	Magna 1,63%	Moinho Iguaçu SMI 1,47%
Aethra 5,08%	VW/MAN 3,66%	Camargo 2,24%	Hering 2,19%	Aptiv 1,90%	Martin Brower 1,73%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalgo 1,44%	Rec Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%	Mills 0,88%	Eagle 0,73%	Rec Cont agem 0,81%	Seropédica - Embelize 0,61%

POR REGIÃO



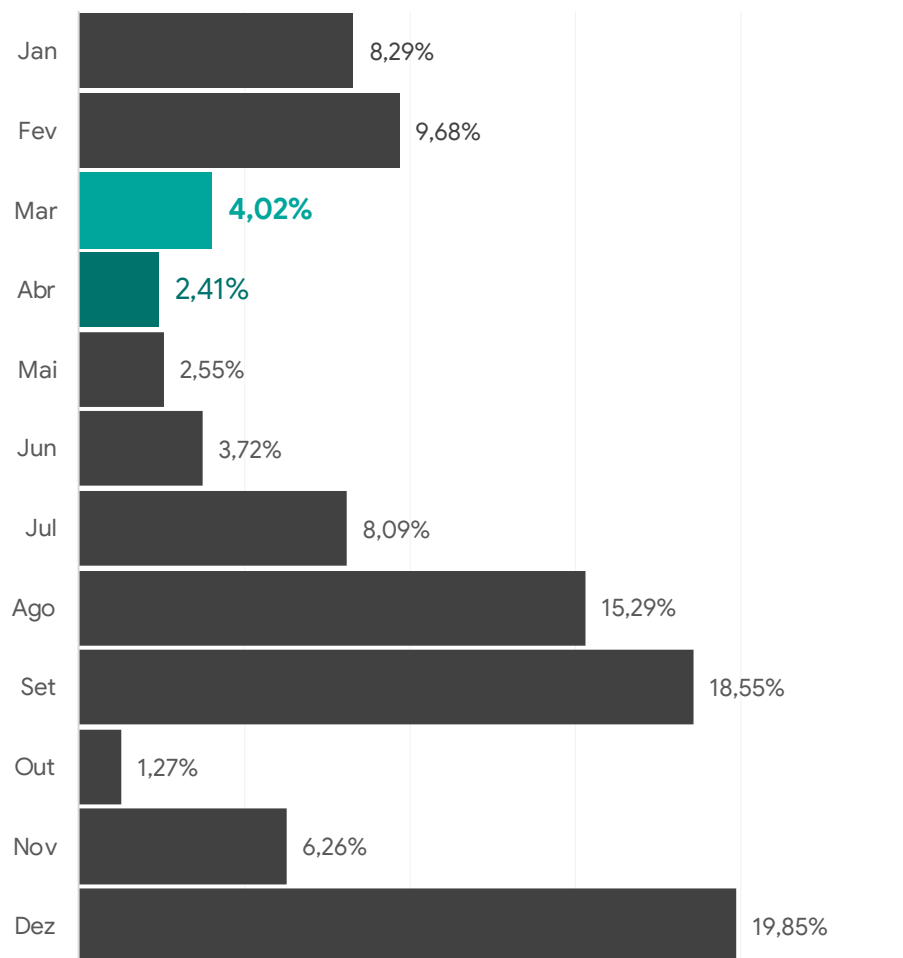
POR ESTADO



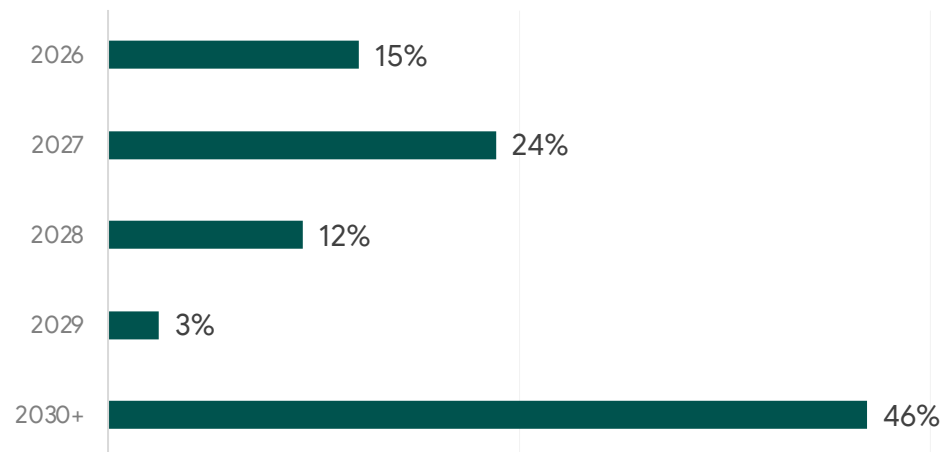
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



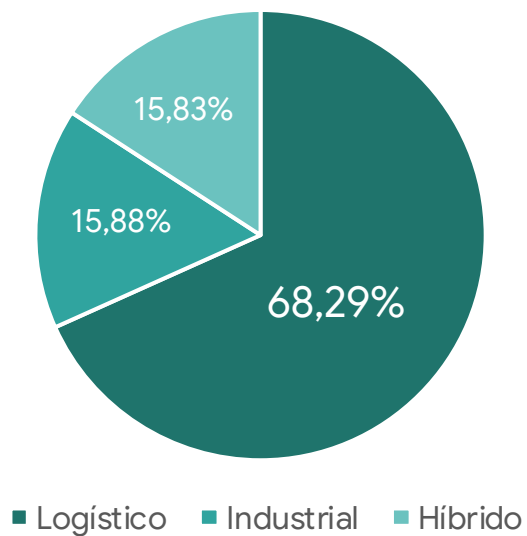
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



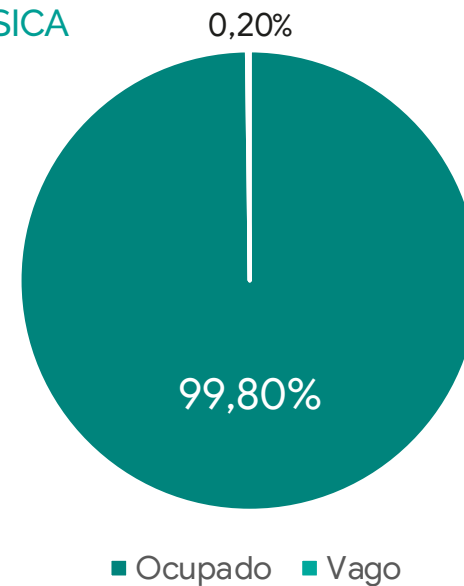
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

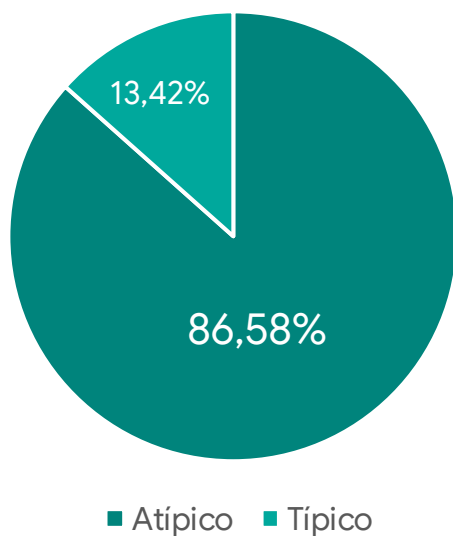
TIPOLOGIA



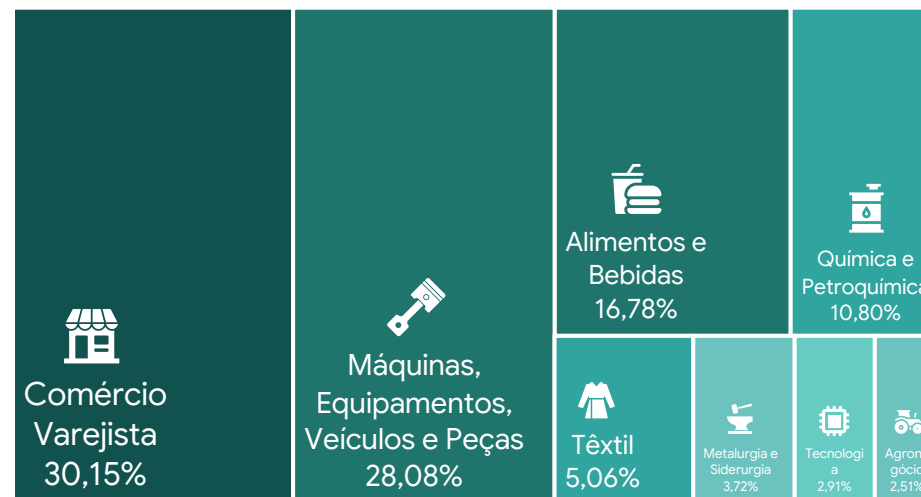
VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

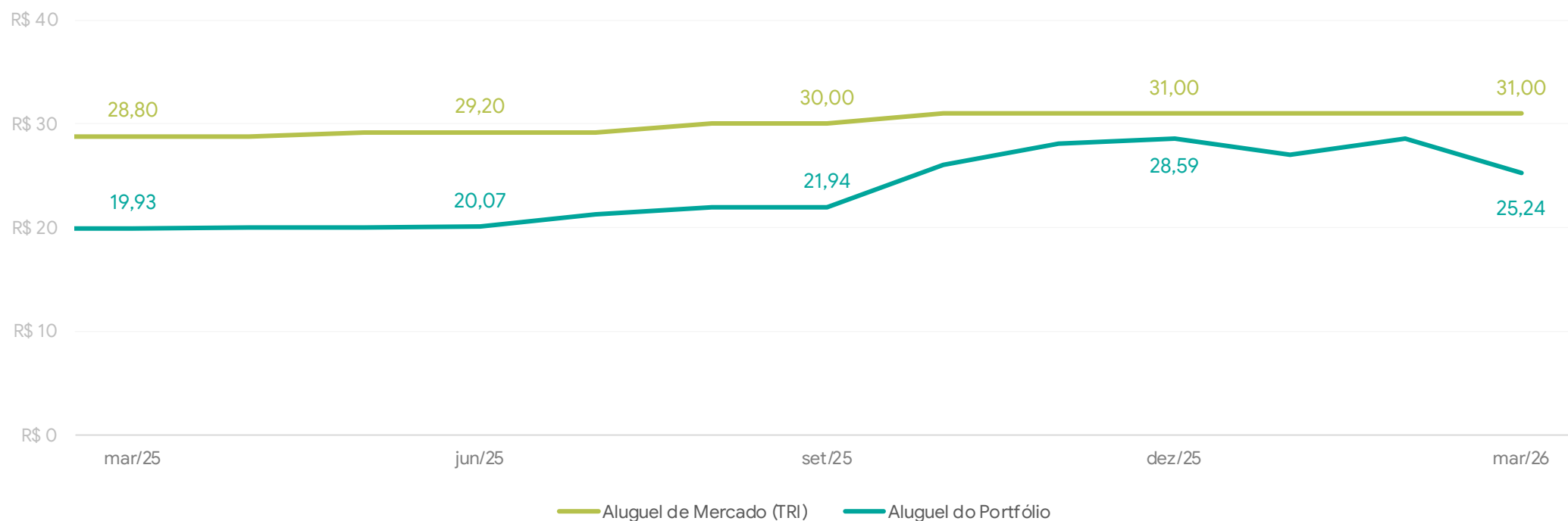


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

Abaixo os indicadores de mercado sobre a média nacional dos preços ofertados para locação e vacâncias em comparação ao Fundo.

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 18,57% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

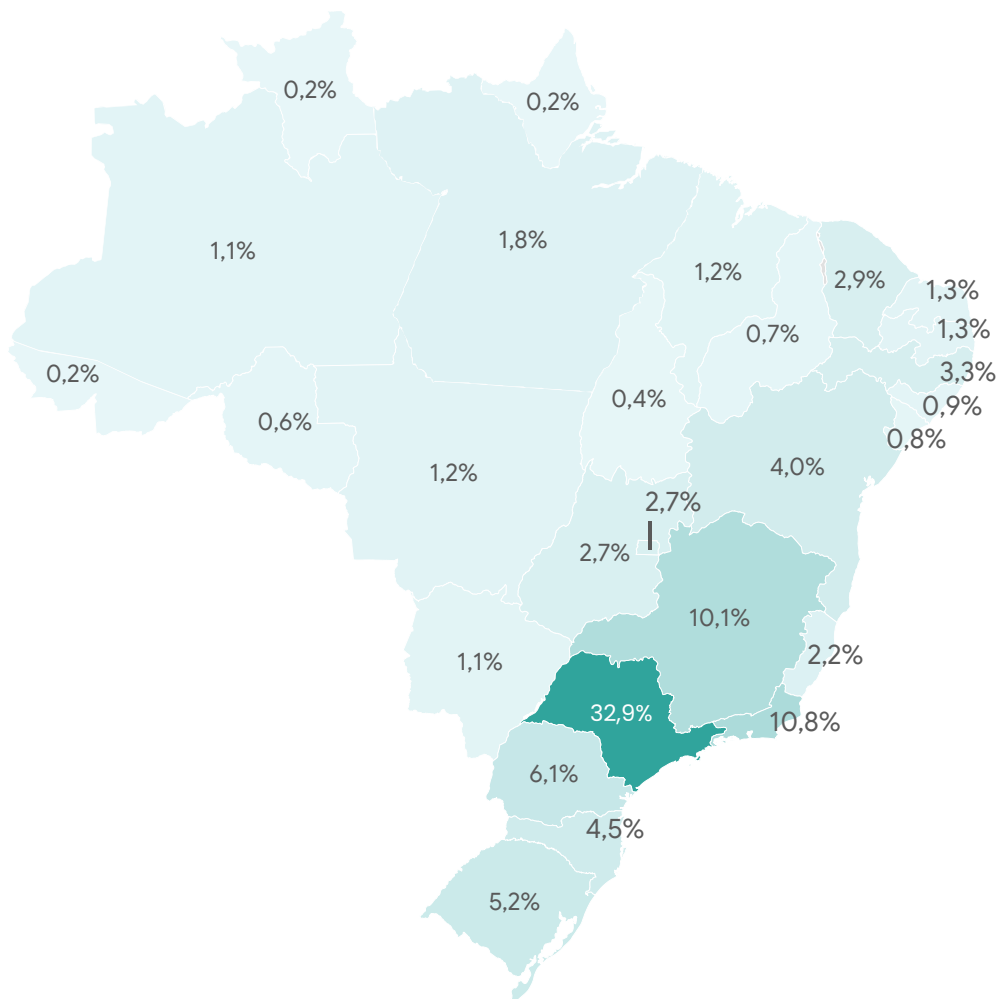
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



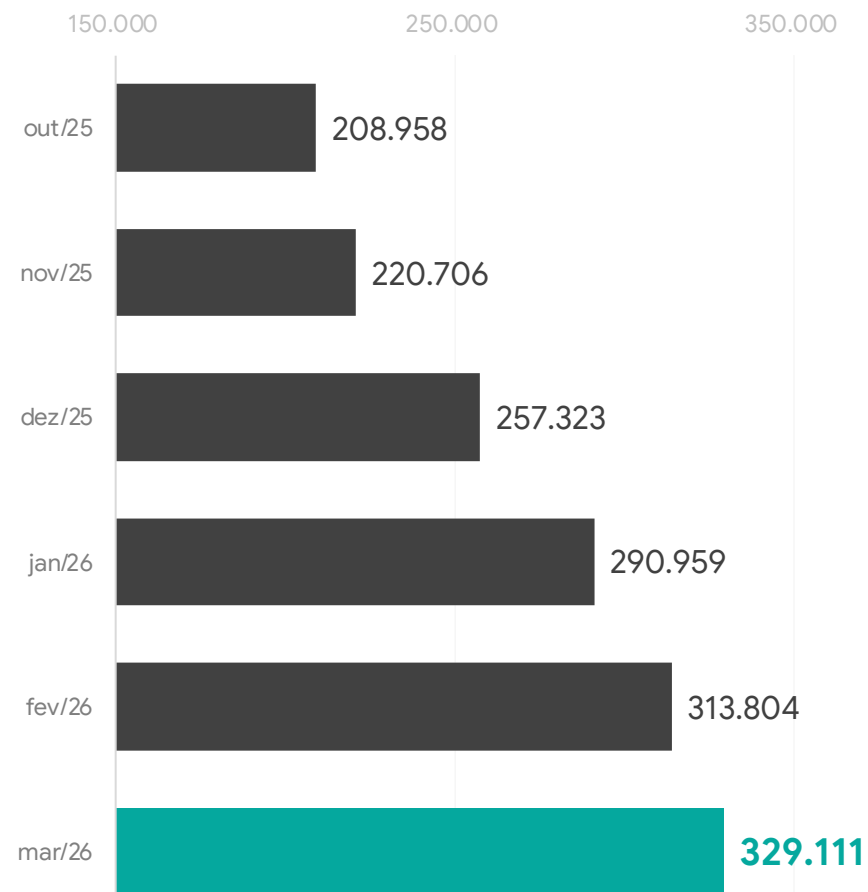
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



↗ 4,88% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	RENAULT	VW MAN	CD EXTREMA	SANTACRUZ	AMBEV/GRU
Localização	Quatro Barras/PR	Resende/RJ	Extrema/MG	Anápolis/GO	Guarulhos/SP
ABL	66.779 m ²	23.867 m ²	11.616 m ²	39.482 m ²	13.484 m ²
Vencimento	Dez/2026	Jan/2028	2028	Out/2035	Jul/2027
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²	5 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	-	10,3 m	12,0 m	11,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	TODIMO	AMBEV/ITAJAÍ	AMBEV/PELOTAS	AMBEV/SANTA LUZIA	AMERICANAS
Localização	Cuiabá/MT	Itajaí/SC	Pelotas/RS	Santa Luzia/MG	Uberlândia/MG
ABL	23.857 m ²	9.433 m ²	9.913 m ²	16.120 m ²	89.188 m ²
Vencimento	Dez/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2028
Capacidade do piso	6 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	10,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	TRIPLE A*				
					
	HERING	MILLS	SUPERMARKET	VIA VAREJO	DAFITI
Localização	Anápolis/GO	Camaçari/BA	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ	Extrema/MG
ABL	31.853 m ²	4.415 m ²	17.244 m ²	145.578 m ²	76.878 m ²
Vencimento	Jan/2036	Jun/2030	Out/2028	-	-
Capacidade do piso	5 ton/m ²	-	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	12,0m	-	12,5 m	12,0 m

*Ativos indiretos do Triple A FII.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	MARTIN BROWER	CD COTIA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM	GREEN HOUSE
Localização	Curitiba/PR	Cotia/SP	Queimados/RJ	Contagem/MG	Indaiatuba/SP
ABL	6.592 m ²	4.687 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²	20.108 m ²
Vencimento	Out/2026	2033	-	2028	Fev/2027
Capacidade do piso	-	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ² *
Pé direito	12,0 m	8,0 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*

*A depender do módulo.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

		
	CD SEROPÉDICA	CABREÚVA
Localização	Seropédica/RJ	Cabreúva/SP
ABL	39.752 m ²	-
Vencimento	-	-
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-
Pé direito	12,0 m	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



IMÓVEIS INDUSTRIAIS

					
	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS	COVOLAN
Localização	Igarassu/PE	Tietê/SP	Aparecida de Goiânia/GO	João Pessoa/PB	Santa Bárbara D'Oeste/SP
ABL	15.163 m ²	14.428 m ²	10.998 m ²	22.360 m ²	38.132 m ²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2033	Fev/2028	Abr/2033	Abr/2034
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	14,0 m	8,0 m	11,0 m	9,0 m	10,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

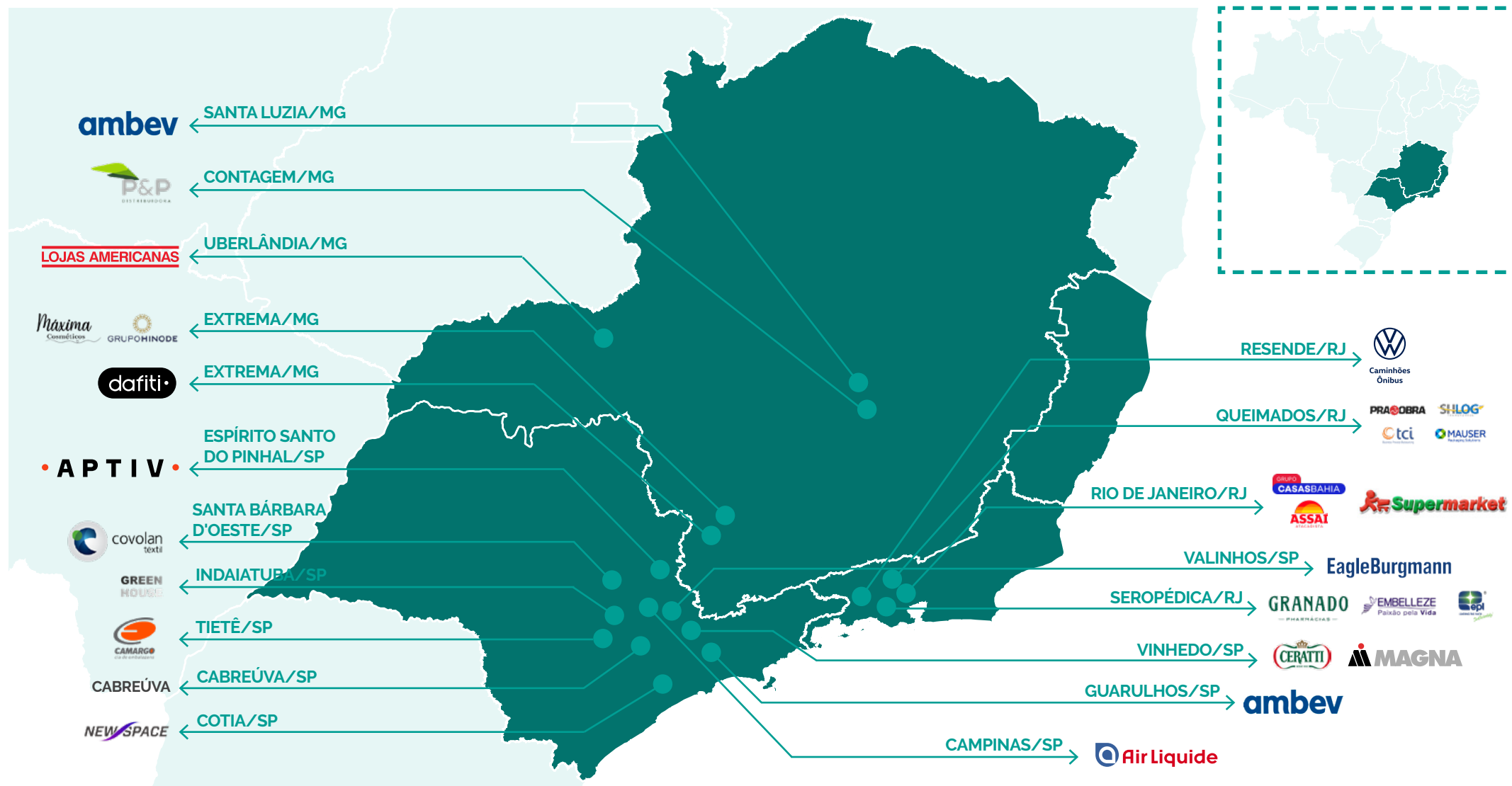
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

				
	AIR LIQUIDE	AETHRA	MOINHO IGUAÇU/SMI	MOINHO IGUAÇU/CASCADEL
Localização	Campinas/SP	São José dos Pinhais/PR	São Miguel do Iguaçu/PR	Cascavel/PR
ABL	1.999 m ²	22.120 m ²	8.602 m ²	6.500 m ²
Vencimento	Dez/2027	Nov/2030	Jun/2027	Jun/2027
Capacidade do piso	-	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	3,5 m	7,5 (7 a 8) m	12,0 m	8,0 m

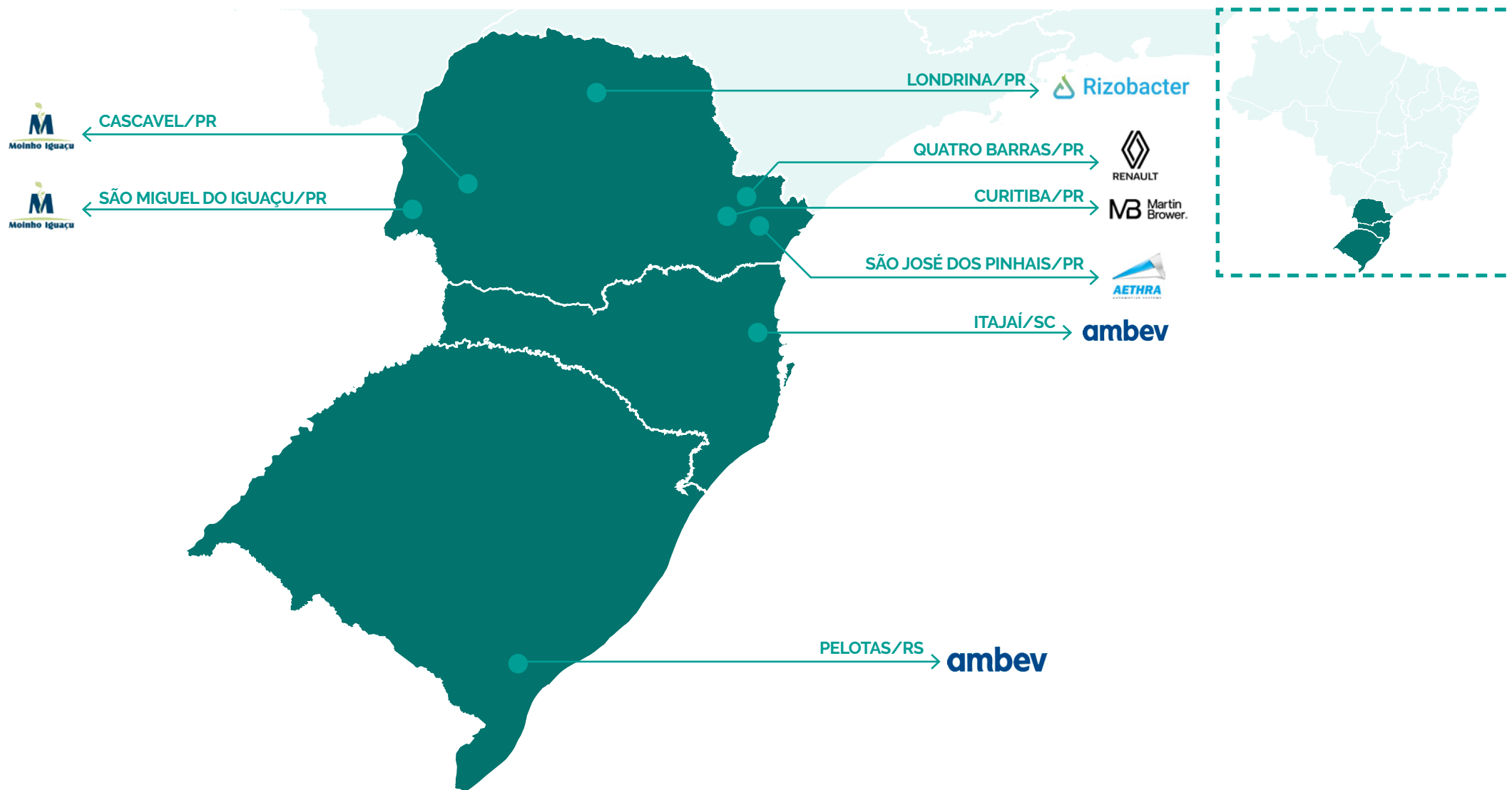
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



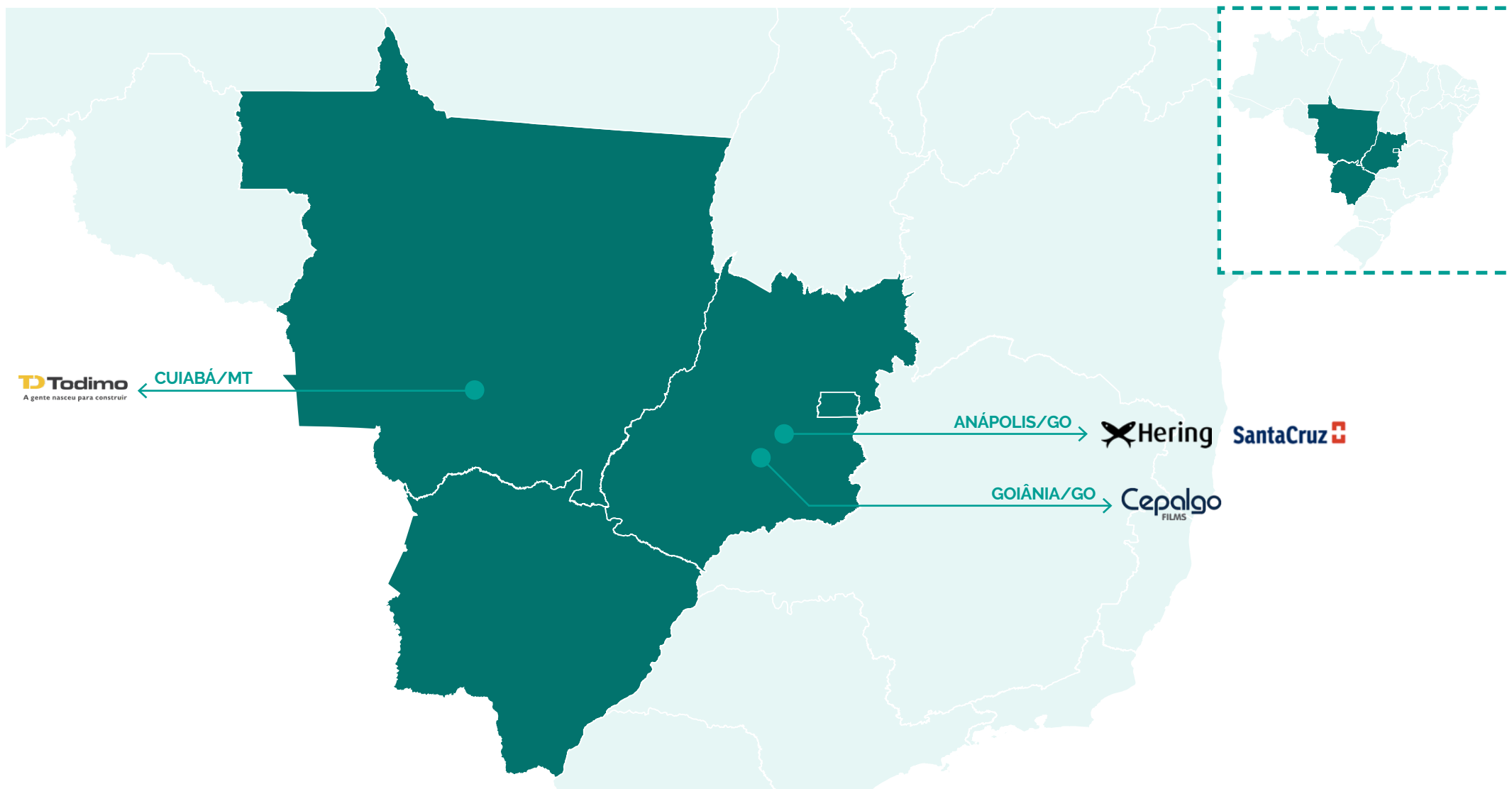
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



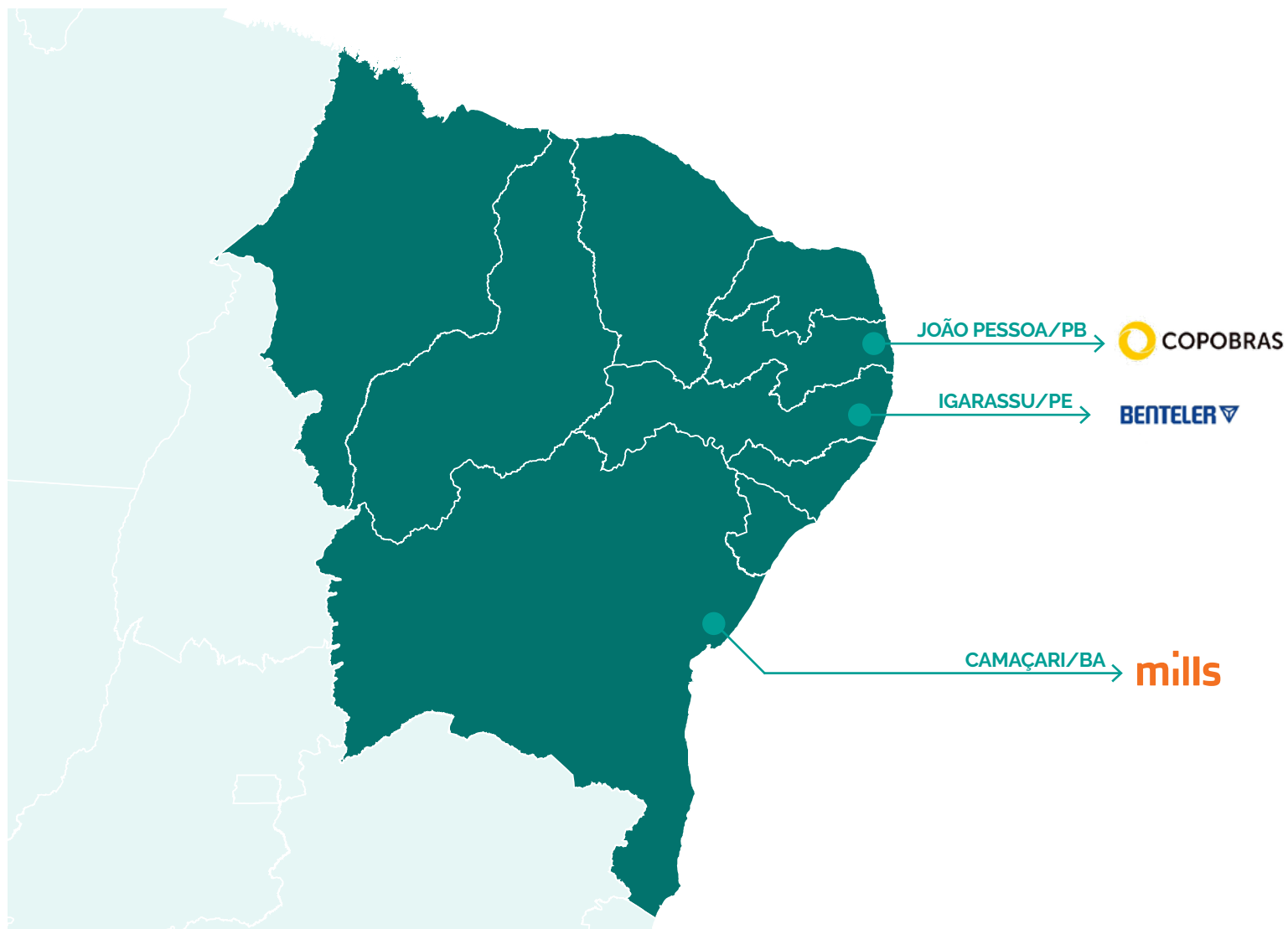
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



DOCUMENTOS RELEVANTES

11ª Emissão - Material Publicitário - 07/04/2026 [Acessar documento](#)

No dia 07 de abril de 2026, divulgamos o Material Publicitário referente a 11ª Emissão de Cotas.

11ª Emissão - Anúncio de Início - 07/04/2026 [Acessar documento](#)

No dia 07 de abril de 2026, divulgamos o Anúncio de Início referente a 11ª Emissão de Cotas.

11ª Emissão - Ato do Administrador - 06/04/2026 [Acessar documento](#)

No dia 06 de abril de 2026, divulgamos o Ato do Administrador referente a 11ª Emissão de Cotas.

Fato Relevante - 11ª Emissão de Cotas - 06/04/2026 [Acessar documento](#)

No dia 06 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a 11ª Emissão de Cotas.

Fato Relevante - Braspark - 27/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 27 de março, divulgamos o Fato Relevante referente a Braspark..

Management Report - February 2026 - 26/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 26 de março, divulgamos o Relatório de Gestão de Fevereiro de 2026 em inglês.

Comunicado ao Mercado - Alteração do Nome - 19/03/2026 [Acessar documento](#)

No dia 19 de março, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Alteração do Nome.

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

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

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

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

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

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

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

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

Retrofit: Processo de atualização, modernização ou renovação dos empreendimentos, adaptando-os para os inquilinos, com o objetivo de obter um aluguel mais elevado devido à valorização do imóvel.

Sale and leaseback: Transação financeira e imobiliária na qual a empresa vende o ativo para o fundo e, simultaneamente, aluga o mesmo ativo de volta por meio de um contrato de locação de longo prazo.

Spread: Diferença entre dois preços ou taxas, geralmente usado para medir custos ou lucros em transações financeiras.

Tranche: Usado para descrever um título que pode ser dividido partes menores, resultando em um contrato com divisões.

Volume mensal: Negociações do Fundo realizadas no mercado secundário durante o mês.

WAULT: A Média Ponderada dos Aluguéis Vigentes, ou *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (WAULT), é calculada como a média ponderada dos períodos remanescentes nos contratos de aluguel em relação à receita atual de aluguel do imóvel.

PROJETOS SOCIAIS

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor.

Essas são as causas que apoiamos:



Lar Casa Bela

O Lar Casa Bela é uma Organização da Sociedade Civil que oferece acolhimento temporário a bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar.

[CONHECER PROJETO](#)



Marmida do Bem Londrina

O projeto Marmida do Bem Londrina oferece apoio a pessoas em situação de fome por meio da entrega de marmitas, ao mesmo tempo em que fortalece e apoia pequenos restaurantes locais.

[CONHECER PROJETO](#)



Litro de Luz Brasil

O Litro de Luz utiliza materiais simples para tornar a iluminação solar acessível para a população de baixa renda, levando luz para a vida daqueles que ainda não têm acesso adequado à energia elétrica.

[CONHECER PROJETO](#)



Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental de São Paulo, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer e seus acompanhantes de diversas regiões do Brasil.

[CONHECER PROJETO](#)



Ong Viver

A Organização Viver atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer, a partir de uma iniciativa voluntária iniciada em 2001 no HCL.

[CONHECER PROJETO](#)

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

A Zagros Capital desenvolveu um formulário de satisfação com o objetivo de aprimorar continuamente a qualidade dos nossos produtos de investimento. A pesquisa é anônima, garantindo total transparência e liberdade para que você compartilhe suas sugestões, percepções e opiniões. Acesse pelo link abaixo e contribua com a sua avaliação.



Preencher Formulário

NEWSLETTER

Cadastre-se em nossa lista de e-mails para receber as novidades do fundo em primeira mão.

1º Passo

Acesse o site pelo link ggrc11.com.br/newsletter ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



Aponte a camera do seu celular para o QR Code ao lado para se inscrever.



2º Passo

Você receberá um e-mail do nosso sistema para confirmação do cadastro em nossa *newsletter*, caso não tenha recebido dentro de 10 minutos, verifique em sua caixa de *spam*.



3º Passo

Após clicar no link para confirmar o seu cadastro, uma mensagem aparecerá dizendo que o seu cadastro foi realizado com sucesso, agora você vai receber os relatórios e comunicados em primeira mão no seu e-mail.





LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010

Redes Sociais:



zagroscapital



Zagros Capital



Zagros Capital



(11) 4369-6100

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22 - Itaim Bibi | São Paulo - SP 04536-010 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.