

RELATÓRIO DE GESTÃO

JUNHO DE 2026

GGRC11

ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FII

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	8
Programa Renova	13
Perguntas e Respostas	15
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	17
Performance do Fundo	18
Rentabilidade desde o início	18
Volume Mensal e Cota de Fechamento	19
Evolução ADTV	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

42


ÁREA BRUTA LOCÁVEL

+1 milhão m²

NÚMERO DE INQUILINOS

49


WAULT²

4,47

GESTÃO
ZAGROS
CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO E ESCRITURAÇÃO
VORTX

¹Incluindo os dois ativos indiretos do Triple A FII e o terreno de Cabreúva. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita. Não consideram os imóveis adquiridos na 11ª emissão de cotas.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS

214.246.664

NÚMERO DE COTISTAS

372.045

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,03

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 2.363.600.563,21

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,89

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 2.118.899.506,96

VOLUME MENSAL

R\$ 290,3 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 13,82 milhões

DIVIDENDO JUN/26

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES²

11

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

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



SIDNEY ANGULO

PEDRO VAN DEN BERG (ZAGROS): O CRESCIMENTO DO GGRC11 E UMA GESTÃO INDEPENDENTE

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE É LOGO ALI - ERIC LEONARDO

#GGRC11 - FUNDO SEGUE SE MOVIMENTANDO...

ASSISTIR VÍDEO



LIBERDADE FINANCEIRA COM FIIS

GGRC11 NÃO PARA! FUNDO COMPRA NOVOS GALPÕES E PODE MUDAR DE PATAMAR

ASSISTIR VÍDEO



HANNAH GUARILHA INVESTIMENTOS

GGRC11 - VENDA DE 10 IMÓVEIS - DETALHES DO COMUNICADO

ASSISTIR VÍDEO



RENDA COM DIVIDENDOS | LUCAS SANTOS

GGRC11 EM QUEDA! O QUE NINGUÉM ESTÁ VENDO?

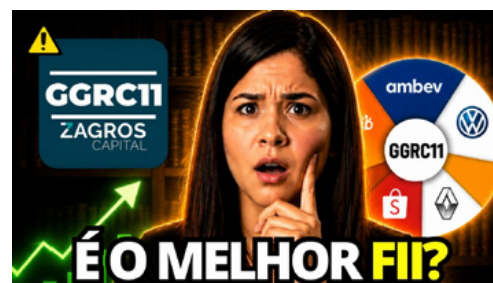
ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - FICANDO GRANDE!

ASSISTIR VÍDEO



BECA ALCÂNTARA

GGRC11: O MELHOR FII LOGÍSTICO PARA COMPRAR AGORA? (ANÁLISE COMPLETA E SINCERA!)

ASSISTIR VÍDEO



LÉO INVESTIDOR

GGRC11: O FUNDO DE GALPÕES MAIS BARATO PARA COMEÇAR HOJE?

ASSISTIR VÍDEO

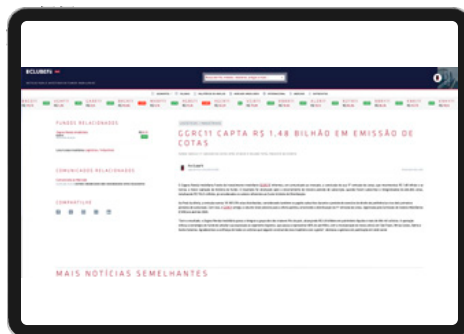
VÍDEOS E MATÉRIAS



INFOMONEY

FII GGRC11 CAPTA CERCA DE R\$ 1,48 BILHÃO E ENCERRA 11ª EMISSÃO

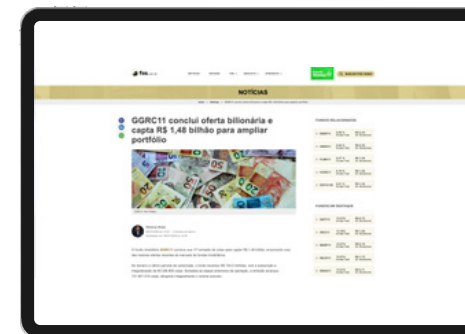
LER NOTÍCIA



CLUBEFII NEWS

GGRC11 CAPTA R\$ 1,48 BILHÃO EM EMISSÃO DE COTAS

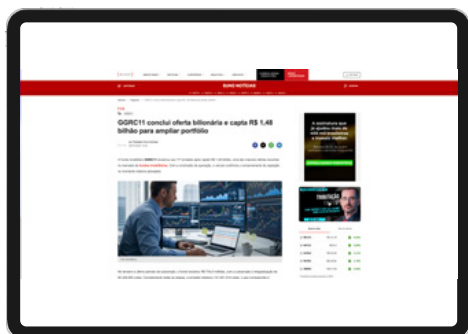
LER NOTÍCIA



FII's

GGRC11 CONCLUI OFERTA BILIONÁRIA E CAPTA R\$ 1,48 BILHÃO PARA AMPLIAR PORTFÓLIO

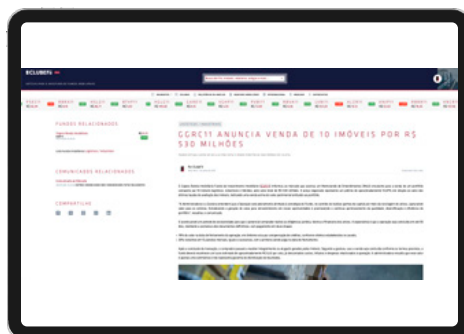
LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 CONCLUI OFERTA BILIONÁRIA E CAPTA R\$ 1,48 BILHÃO

LER NOTÍCIA



CLUBEFII NEWS

GGRC11 ANUNCIA VENDA DE 10 IMÓVEIS POR R\$ 530 MILHÕES

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GENIAL TROCA BTLG11 POR GGRC11 EM CARTEIRA RECOMENDADA DE FIIS

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de junho de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 1,01%**, equivalente a **12,13% ao ano**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (R\$ 9,89).

No mercado secundário, foram negociadas **29.345.320 cotas**, com **volume médio diário de aproximadamente R\$ 13,8 milhões**, totalizando cerca de **R\$ 290,3 milhões no mês**, o maior volume mensal negociado desde o início do Fundo. De acordo com dados da B3, o GGRC11 foi o 8º FII mais negociado no período. A base de investidores atingiu **372.045 cotistas**, com ingresso líquido de **17.099 novos investidores** no mês, acumulando mais de **80 mil novos cotistas** apenas no primeiro semestre de 2026. Com isso, o Fundo consolidou-se entre os 10 maiores FIIs do mercado tanto em número de cotistas quanto em liquidez no mercado secundário.

No cenário internacional, junho foi marcado por **elevada volatilidade geopolítica**, especialmente em torno das **negociações entre Estados Unidos e Irã**. No campo monetário, o **Federal Reserve** manteve a taxa básica de juros entre **3,50% e 3,75% ao ano**, adotando um discurso mais firme no combate à inflação, o que **fortaleceu o dólar** e **reduziu o apetite por ativos de risco** nos mercados emergentes.

No Brasil, junho foi marcado pelo **corte de 0,25 ponto percentual** na taxa Selic, para **14,25% ao ano**, em um ambiente de **inflação ainda acima da meta**. O **risco fiscal** permaneceu no radar dos investidores, especialmente diante do **cenário eleitoral**, enquanto a economia continuou demonstrando resiliência, com expectativa de **crescimento do PIB** em torno de 2,0% em 2026. No mercado financeiro, o **Ibovespa** apresentou **leve retração no mês**, embora mantenha desempenho positivo no acumulado do semestre. Já o **IFIX** encerrou junho com **queda de 1,21%, mas acumula alta de 1,46%** no primeiro semestre e de 10,47% nos últimos 12 meses.

Encerramos o primeiro semestre de 2026 reafirmando nosso compromisso com **transparência, proximidade com o cotista e prestação de contas**. Seguimos empenhados em comunicar, de forma clara, objetiva e acessível, a evolução do GGRC11 e as principais decisões de gestão que sustentam sua estratégia de crescimento.

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

1) AQUISIÇÕES

(i) **Infinity Business Park** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): Conclusão da aquisição do Galpão C do Infinity Business Park, em Extrema/MG, pelo valor de R\$ 142,5 milhões, por meio de compensação de créditos da 11ª emissão. O imóvel, de padrão Triple A, possui ABL de 38.084,79 m², encontra-se 100% locado à Buiatte Transportes e Logística Ltda., operadora logística da Midea, e apresenta um *cap rate* inicial estimado de 9,90% ao ano.

(ii) **Pouso Alegre Business Park, Fase 3** ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado ao Mercado): Conclusão da aquisição do galpão B.2 do Pouso Alegre Business Park, com ABL de 23.719,81 m², pelo valor de R\$ 96,5 milhões, por meio de compensação de créditos da 11ª emissão. O empreendimento possui conclusão prevista para maio de 2027 e conta com Renda Mínima Garantida de R\$ 32,50/m² durante as obras, equivalente a um *cap rate* estimado de 9,58% ao ano.

(iii) **Condomínio Raposo/Sanca** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): Conclusão da aquisição de participação de 39,25% do Condomínio Raposo/Sanca, empreendimento logístico de padrão Triple A, localizado em São Paulo/SP, com perfil *last mile*, pelo valor de R\$ 121,3 milhões, com Renda Mínima Garantida durante o período de obras, equivalente a um *cap rate* estimado de 9,60% ao ano.

(iv) **Camaçari** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): Conclusão da aquisição de novo galpão logístico no Polo Industrial de Camaçari/BA, no mesmo condomínio do ativo CD3, pelo valor de R\$ 150 milhões, por meio de compensação de créditos da 11ª emissão. O empreendimento contará com aproximadamente 54 mil m² de ABL, Renda Mínima Garantida de R\$ 1,25 milhão mensais durante 15 meses e mecanismo de *earn-out* atrelado a retorno mínimo da operação (*cap rate* mínimo de 10,00% ao ano ou TIR mínima de 20,00% ao ano em caso de desinvestimento).

Com essas operações, o Fundo amplia sua exposição a ativos logísticos de alta qualidade, mantendo disciplina na alocação de capital e retorno esperado compatível com a estratégia.

2) RECICLAGEM DE ATIVOS

MoU para Venda de Portfólio ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado ao Mercado): Celebração de Memorando de Entendimentos (MoU) vinculante para alienação de 10 imóveis do portfólio, entre ativos logísticos, industriais e híbridos, pelo valor total de **R\$ 530 milhões**, com expectativa de conclusão em até 90 dias. O pagamento será realizado da seguinte forma: 70% do valor em moeda corrente e/ou compensação

de créditos, e os 30% remanescentes em moeda corrente, em 15 parcelas mensais, iguais e sucessivas. A operação representa um prêmio de aproximadamente **14,1%** sobre os últimos laudos de avaliação dos imóveis e está alinhada à estratégia de reciclagem de ativos, capturando ganhos de capital e ampliando a capacidade de reinvestimento do Fundo. Caso concluída, a operação poderá gerar um lucro estimado de aproximadamente R\$ 0,22/cota, já levando em conta a quantidade de cotas após a 11ª emissão.

A operação reforça a estratégia de gestão ativa do portfólio, reciclando capital de ativos maduros para novas oportunidades de maior retorno ajustado ao risco.

3) GOVERNANÇA E INSTITUCIONAL

Adesão à LAREAL ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado ao Mercado): O GGRC11 comunicou sua adesão à LAREAL (*Latin America REITs Association*), entidade que reúne REITs, fundos imobiliários listados e suas gestoras na América Latina com foco em governança, transparência e padronização de dados, representando a região junto à Global REIT Alliance. A iniciativa complementa a recente inclusão do Fundo nos índices FTSE EPRA Nareit Global Emerging e Global Extended, ampliando sua visibilidade perante investidores nacionais e internacionais.

4) REAVALIAÇÃO DE ATIVOS E AUDITORIA

Com o fechamento do exercício social do Fundo em 30 de junho, foi concluído o processo de reavaliação de todos os ativos da carteira. Em decorrência dessa reavaliação, a carteira imobiliária apresentará variação positiva de 0,77% no valor dos ativos e de 0,76% no Patrimônio Líquido.

A auditoria externa foi contratada e será iniciada em breve pela PwC, com previsão de conclusão nos próximos três meses.

CAPTAÇÃO DA OFERTA

A maior oferta da história do Fundo.

R\$ 1,5 bilhão*

10

Entre os 10 maiores FIs do Brasil



Portfólio logístico



COTISTAS

+372 mil



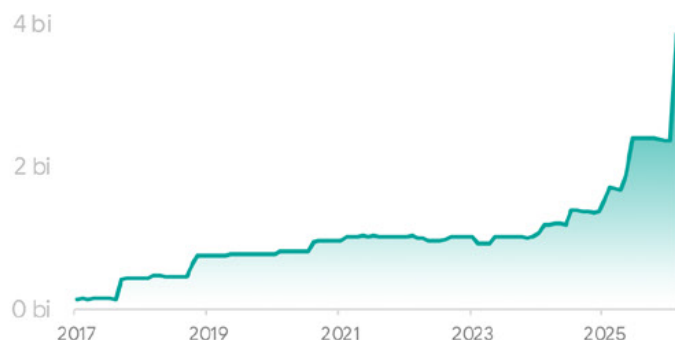
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)

+1 milhão m²

GGRC11

11ª Emissão de Cotas

Zagros Renda Imobiliária
Fundo de Investimento Imobiliário



PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 3,9 bi

Desde o Início



PORTFÓLIO

42 ativos imobiliários



OFERTA

6 aquisições

A 11ª emissão representa um marco na trajetória do GGRC11. Além do crescimento patrimonial, com maior diversificação, qualidade dos ativos e menor alavancagem, ela amplia nossa capacidade de acessar operações de maior porte e fortalece a liquidez das cotas, **consolidando o Fundo entre os principais FIs da indústria**, com a mesma disciplina que sempre norteou nossa atuação.

CENÁRIO ANTES E DEPOIS DA OFERTA

	ANTES DA 11ª EMISSÃO	PROJEÇÃO DA 11ª EMISSÃO	→	CONSOLIDADO - 11ª EMISSÃO
Patrimônio Líquido	R\$ 2,40 Bi	R\$ 3,40 Bi		R\$ 3,9 Bi
% de Alavancagem	10,23%	9,30%		9,30%
ABL	+ 778 mil m ²	+ 916 mil m ²		+ 1 milhão m ²
% do Maior Inquilino	12,23%	9,75%		8,91%
Nº de Inquilinos	41	46		49
Nº de Imóveis ¹	36	41		42
% de Ativos Logísticos	69%	75%		79%

¹Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A Fil.

PROGRAMA RENOVA

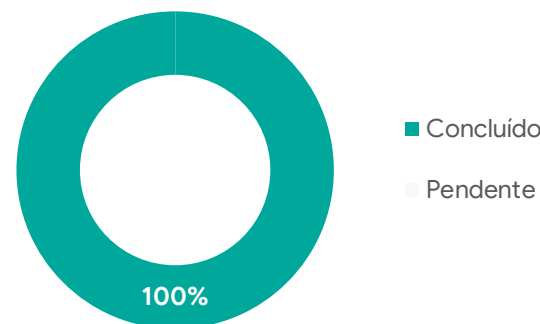
BENFEITORIAS

Renault — Portaria (Reforma na Cobertura)

Durante o mês de junho, foi concluída a última fase da reforma e recuperação das coberturas, abrangendo os edifícios de apoio, como vestiários, restaurante, áreas administrativas e demais anexos de menor porte.



Portaria - Reforma de Cobertura - Renault

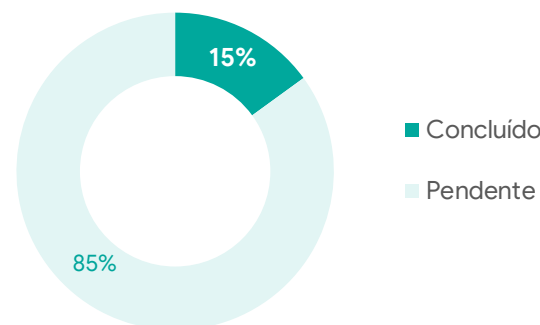


Renault — Escopos menores (Civil e Instalações)

As atividades no empreendimento seguem evoluindo conforme o cronograma, com destaque para o avanço dos reparos civis e para o início da mobilização dos serviços de instalações.



Acesso Vestiários e Refeitório – Reparos no Forro - Renault



VISITAS TÉCNICAS

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

- i. Benteler, localizado no Polo Industrial de Igarassu - Igarassu - PE; e
- ii. CD Contagem, localizado na Av. Wilson Tavares Ribeiro, 800 - Contagem - MG.

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



Área Externa do Galpão Benteler

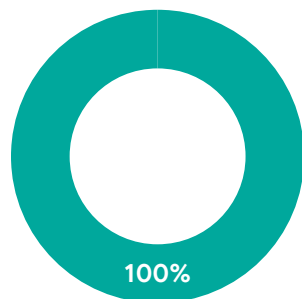


Área Externa do CD Contagem

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

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



■ Concluído ■ Pendente



Área Externa do Galpão

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Após a conclusão da 11ª emissão, como a gestão enxerga o novo posicionamento do GGRC11 dentro da indústria de FIIs?

R: A 11ª emissão representa um marco na trajetória do GGRC11. Além do crescimento patrimonial, com maior diversificação do portfólio, aumento da qualidade dos ativos e redução da alavancagem, ela amplia nossa capacidade de acessar operações de maior porte e complexidade, fortalece nossa posição competitiva e contribui para o aumento da liquidez das cotas. Com esse novo patamar, o GGRC11 consolida sua posição entre os principais FIIs da indústria, mantendo a mesma disciplina na alocação de capital e na gestão ativa do portfólio, pilares que sempre nortearam nossa atuação.

Pergunta 2 – Como a gestão avalia o momento atual do mercado logístico brasileiro e quais oportunidades enxerga para o GGRC11?

R: Continuamos observando um mercado bastante saudável, sustentado por baixos índices de vacância nas principais regiões e demanda consistente por ativos logísticos de qualidade. Além disso, o cenário atual ainda oferece oportunidades pontuais de aquisição a preços atrativos, principalmente em operações proprietárias e fora de processos competitivos. Com o novo patamar alcançado pelo GGRC11, estamos bem posicionados para capturar essas oportunidades, mantendo a disciplina na seleção e estruturação das operações.

Pergunta 3 – Qual o racional estratégico por trás do Memorando de Entendimentos (MoU) para venda de parte do portfólio?

R: A reciclagem é um dos pilares da estratégia de gestão ativa do GGRC11. Buscamos identificar o momento em que determinados imóveis já capturaram boa parte do seu potencial de valorização ou deixaram de ser estratégicos para o Fundo, seja pelo porte, perfil ou aderência à nossa estratégia de longo prazo. Nessas situações, a venda dos ativos permite realizar ganhos de capital e realocar os recursos em oportunidades com maior potencial de retorno ajustado ao risco, preservando a qualidade do portfólio e contribuindo para a geração sustentável de valor aos cotistas.

Pergunta 4 – Quais são as prioridades da gestão para o segundo semestre de 2026?

R: As prioridades são integrar plenamente os ativos recentemente adquiridos, capturar as sinergias operacionais previstas e continuar avaliando oportunidades que atendam aos nossos critérios de qualidade, retorno e geração recorrente de renda. Ao mesmo tempo, seguiremos fortalecendo a governança, ampliando a liquidez do Fundo e executando nossa estratégia de crescimento, com foco na evolução do portfólio e na geração sustentável de valor aos cotistas.

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

Fluxo GGRC11		Abr/26	Mai/26	Jun/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	23.083.406,70	R\$ 24.792.939,36	R\$ 27.485.904,38
Receita de Locação ¹	R\$	19.427.745,16	R\$ 19.614.486,01	R\$ 20.725.558,79
Lucros Imobiliários ²	R\$	719.840,65	R\$ 719.840,65	R\$ 854.089,31
Receita Renda Variável ³	R\$	2.031.146,27	R\$ 2.600.717,33	R\$ 3.437.870,50
Receita Renda Fixa	R\$	122.770,87	R\$ 121.030,64	R\$ 148.053,46
Outras Receitas	R\$	781.903,75	R\$ 1.736.864,73	R\$ 2.320.332,32
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	4.285.098,11	- R\$ 4.550.997,42	- R\$ 4.117.828,99
Despesas Imobiliárias	- R\$	26.601,49	- R\$ 578.187,58	- R\$ 64.314,44
Despesas Financeiras	- R\$	1.925.409,39	- R\$ 1.778.054,90	- R\$ 1.833.286,38
Taxa Adm. Total	- R\$	2.098.697,25	- R\$ 1.934.833,24	- R\$ 1.926.406,35
Impostos Renda Fixa	- R\$	22.549,75	- R\$ 22.230,12	- R\$ 27.193,46
Outras Despesas	- R\$	211.840,23	- R\$ 237.691,58	- R\$ 266.628,36
RESULTADO GERADO	R\$	18.798.308,59	R\$ 20.241.941,94	R\$ 23.368.075,39
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	2.626.657,81	R\$ 1.183.024,46	- R\$ 1.943.108,99
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	21.424.966,40	R\$ 21.424.966,40	R\$ 21.424.966,40 ⁽⁵⁾
NÚMERO DE COTAS		214.249.664	214.249.664	214.249.664
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,1000	R\$ 0,1000	R\$ 0,1000

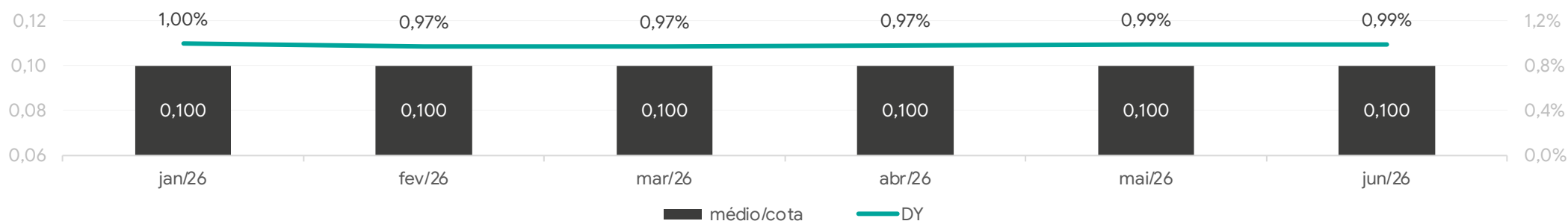
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FII's. ⁴Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros. ⁵O valor apresentado considera exclusivamente as negociações de cotas do GGRC11, desconsiderando os recibos de subscrição emitidos no âmbito da 11ª oferta. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD*

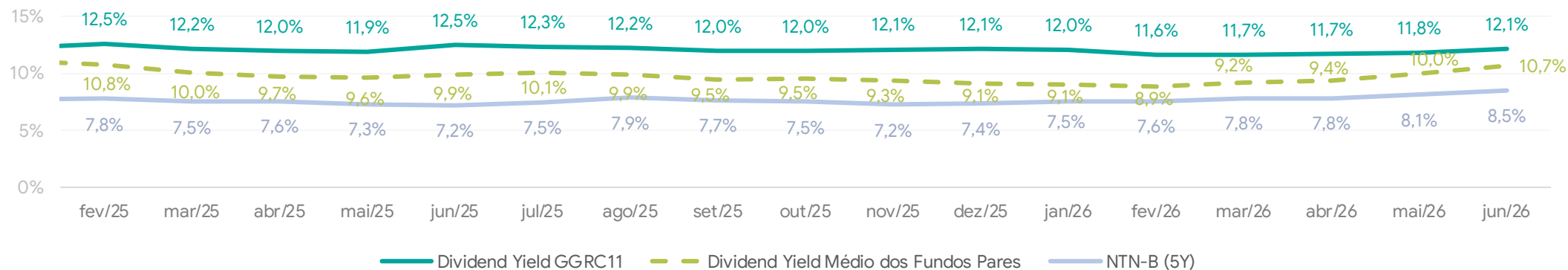
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de junho/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de julho/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 143 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 361 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

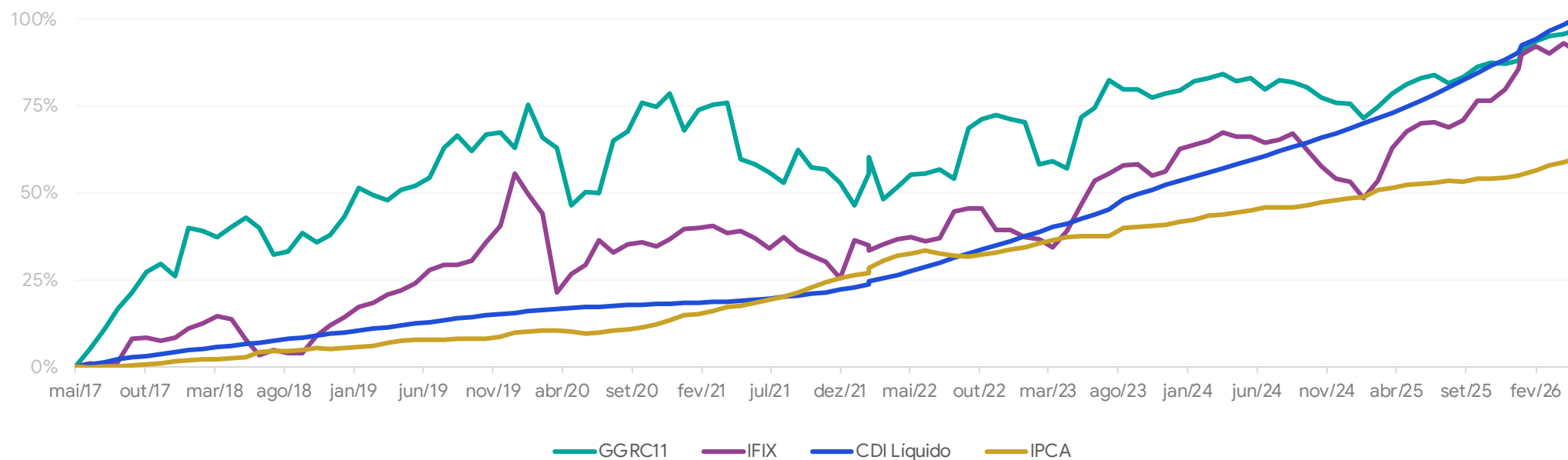


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

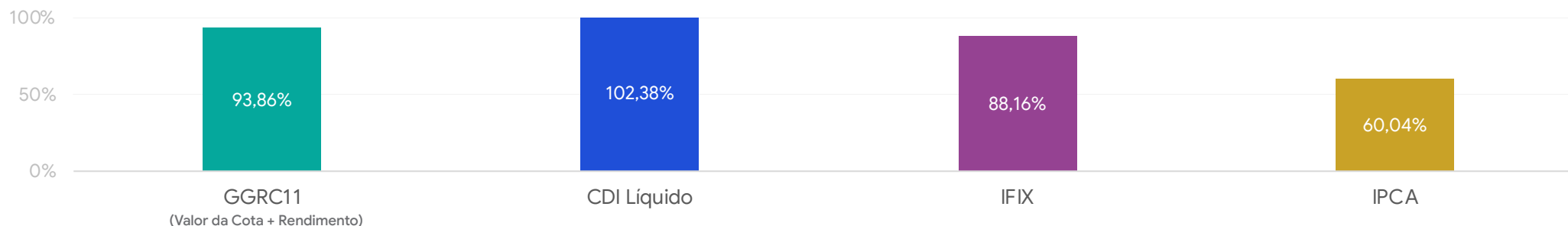
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 93,86%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 88,16%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 91,68% do CDI líquido e 156,33% do IPCA no período.

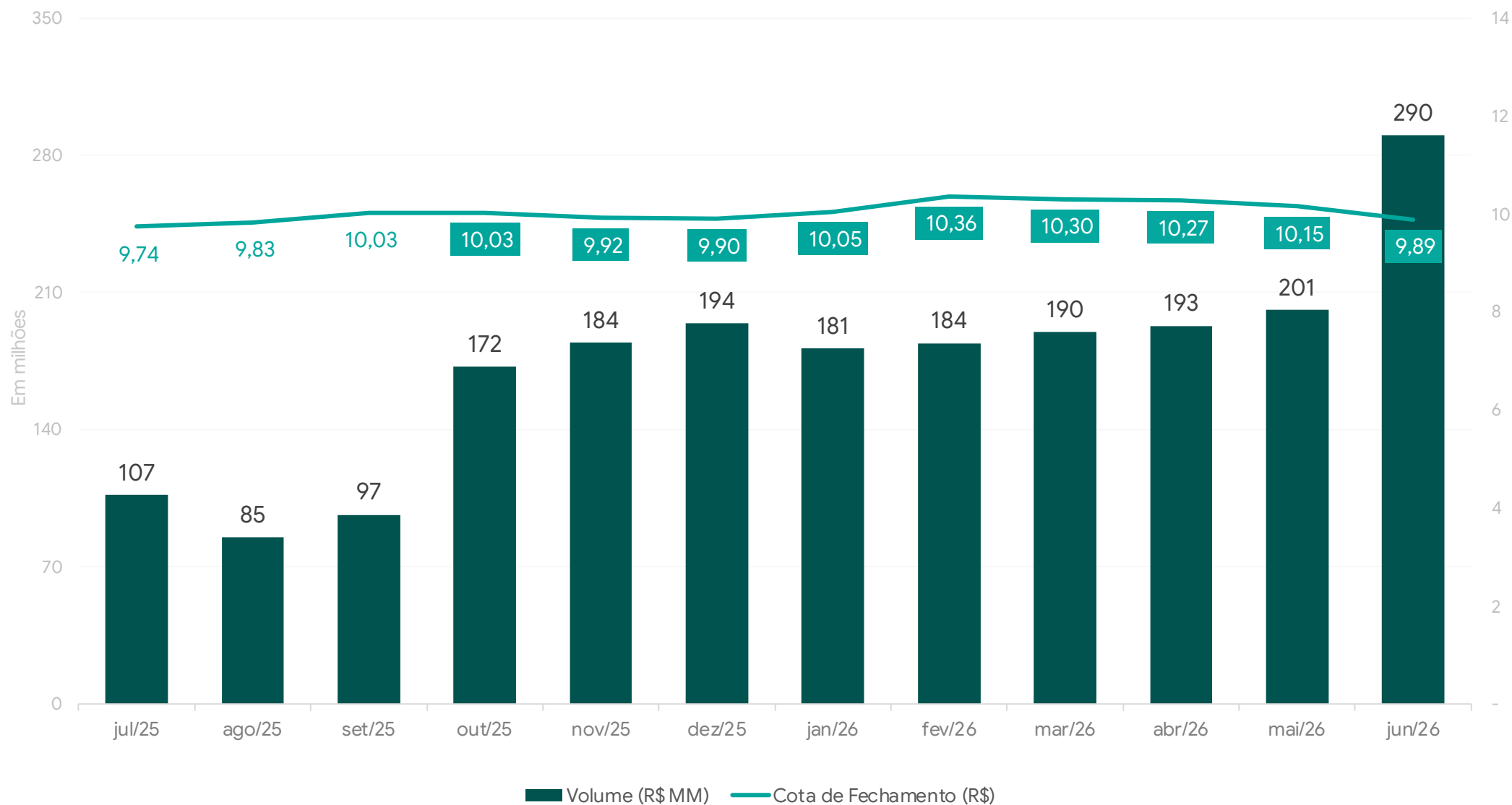


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



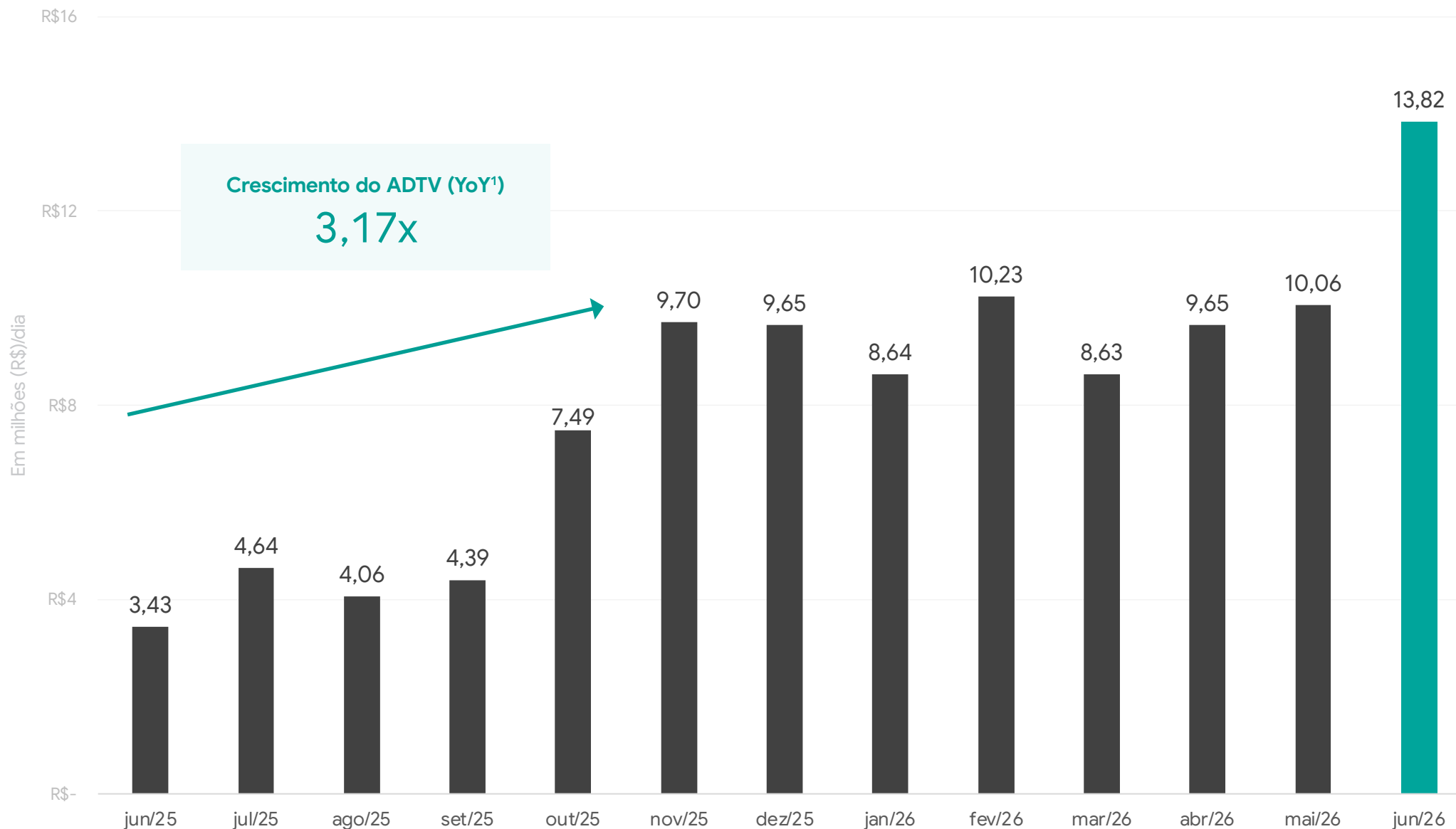
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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.

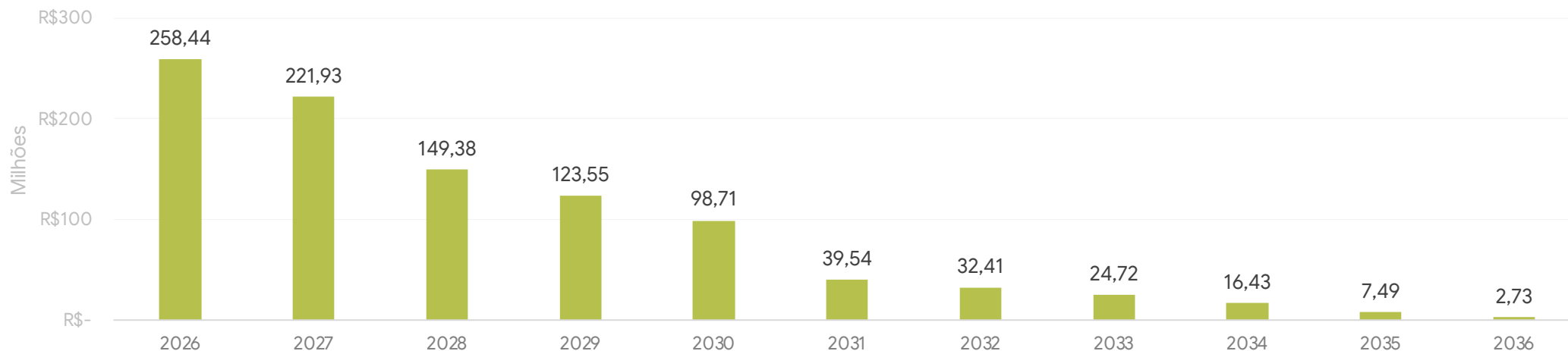
EVOLUÇÃO ADTV



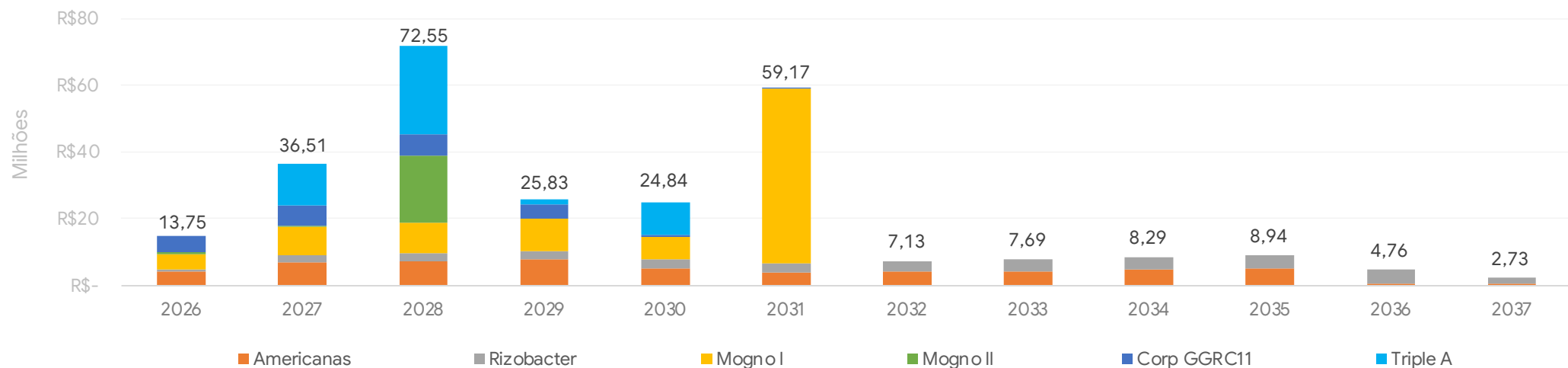
¹Year over Year refere-se à comparação de um indicador com o mesmo período do ano anterior, com o objetivo de analisar sua evolução anual. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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 - JUNHO DE 2026

Renault 10,19%	Americanas 9,21%	Ambev 9,09%	Triple A 6,54%	Santa Cruz 4,35%	Benteler 3,19%	Ceratti 2,52%	Rizobacter 2,20%	Copobrás 2,05%	Camargo 1,98%	New Space 1,67%	Aptiv 1,67%	Terreno Cabreúva 1,48%			
						Ascensus Logística Ltda. - B 2,49%	Moinho 2,14%	Ascensus Logística Ltda. - C 2,03%		Hering 1,94%	Martin Brower 1,47%	Granado 1,07%	Supermarket 1,04%	Air liquide 0,88%	
			Infinity 4,93%	Aethra 4,31%	VW/MAN 3,10%	Ascensus Logística Ltda. - A 2,40%	Replas Comercial 2,13%	Todimo 1,98%	Green House 1,80%	Magna 1,44%	P&P 0,79%	EPL 0,74%	Arclad 0,72%	Eagle 0,61%	
						Cepalgo 1,28%	Mills 0,75%	Shopee 0,43%		Embellize 0,52%	Cebra ce 0,35%	Simas Log 0,27%	Ma er 0,27%	TCI BPO 0,25%	Nextee r 0,24%

POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

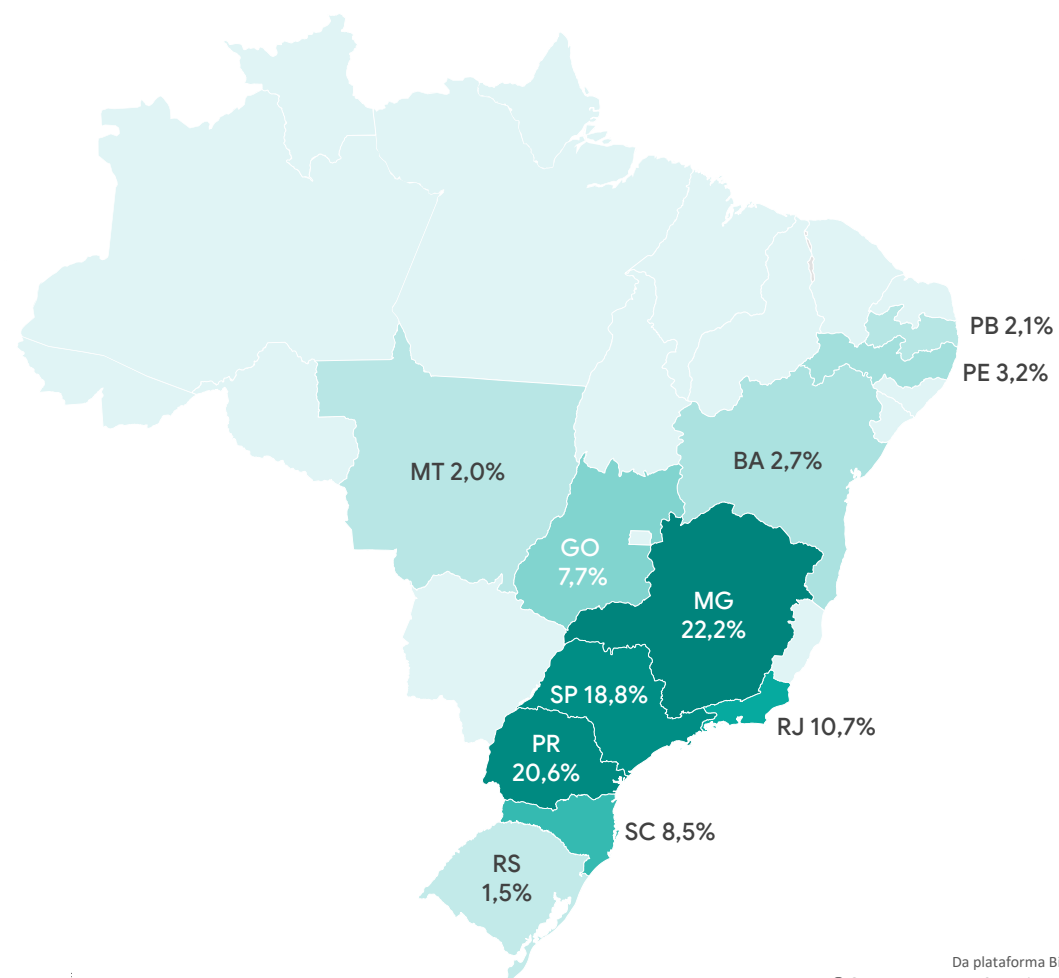
Renault 10,19%	Americanas 9,21%	Ambev 9,09%	Triple A 6,54%	Santa Cruz 4,35%	Benteler 3,19%	Ceratti 2,52%	Rizobacter 2,20%	Copobrás 2,05%	Camargo 1,98%	New Space 1,67%	Aptiv 1,67%	Terreno Cabreúva 1,48%	
				Aethra 4,31%	VW/MAN 3,10%	Ascensus Logística Ltda. - B 2,49%	Moinho 2,14%	Ascensus Logística Ltda. - C 2,03%	Hering 1,94%	Martin Brower 1,47%	Granado 1,07%	Supermarket 1,04%	Air liquide 0,88%
			Infinity 4,93%				Ascensus Logística Ltda. - A 2,40%	Replas Comercial 2,13%	Todimo 1,98%	Green House 1,80%	Magna 1,44%	P&P 0,79%	EPL 0,74%

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

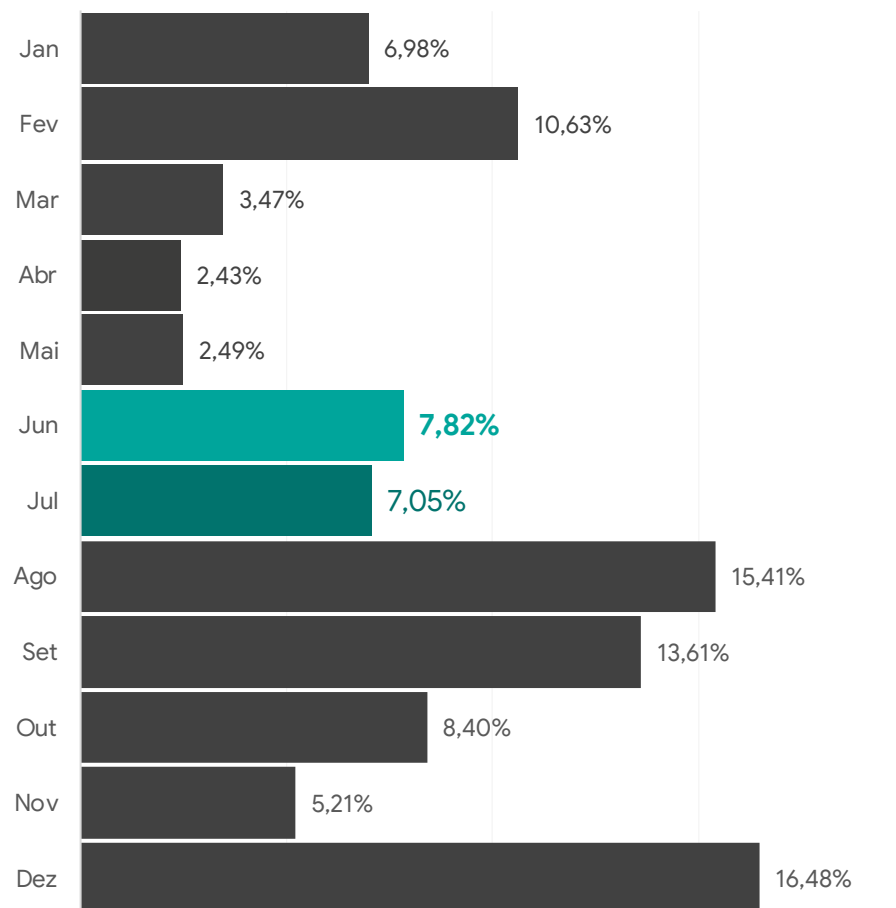


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

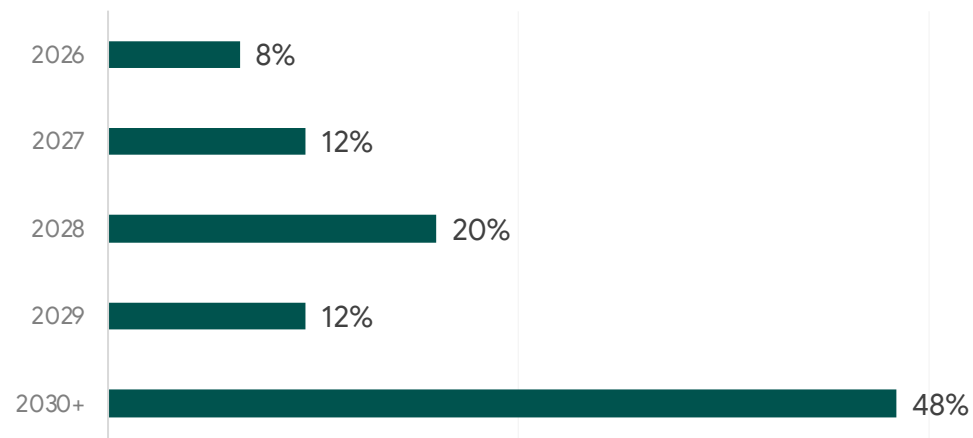
INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



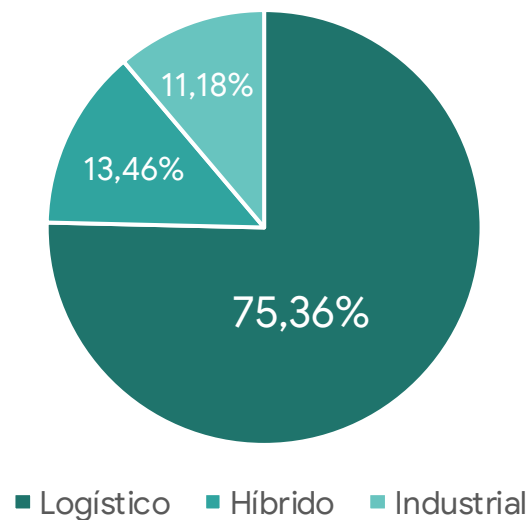
ÍNDICE DE REAJUSTE¹



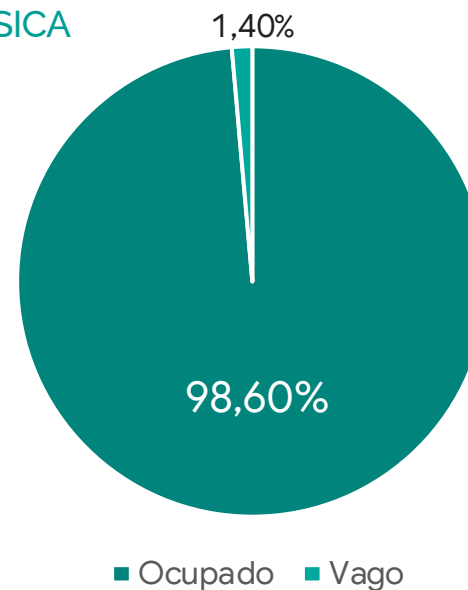
¹% Receita de aluguel.

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

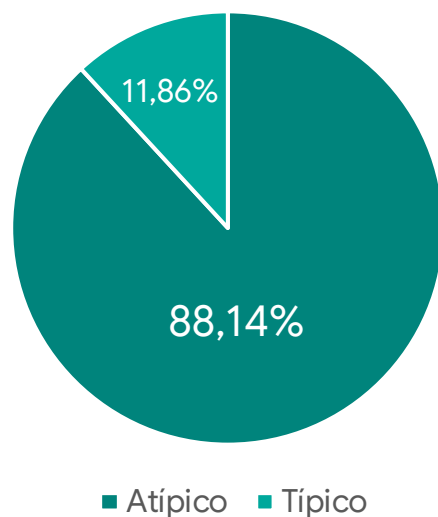
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

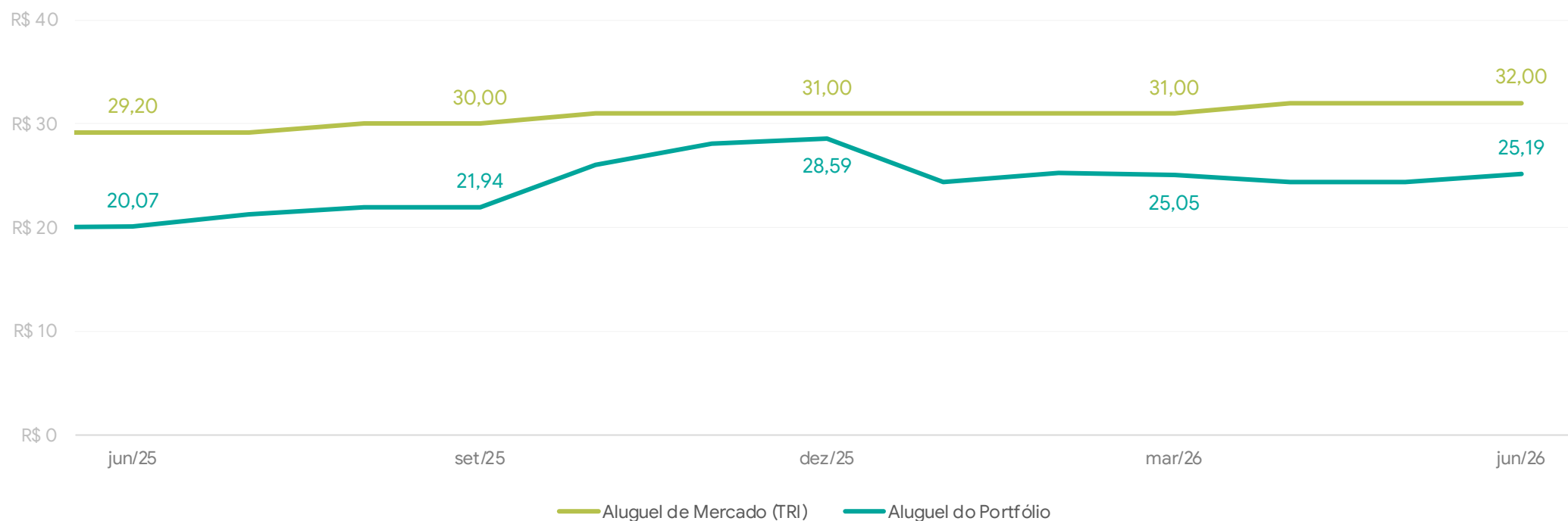


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 21,27% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

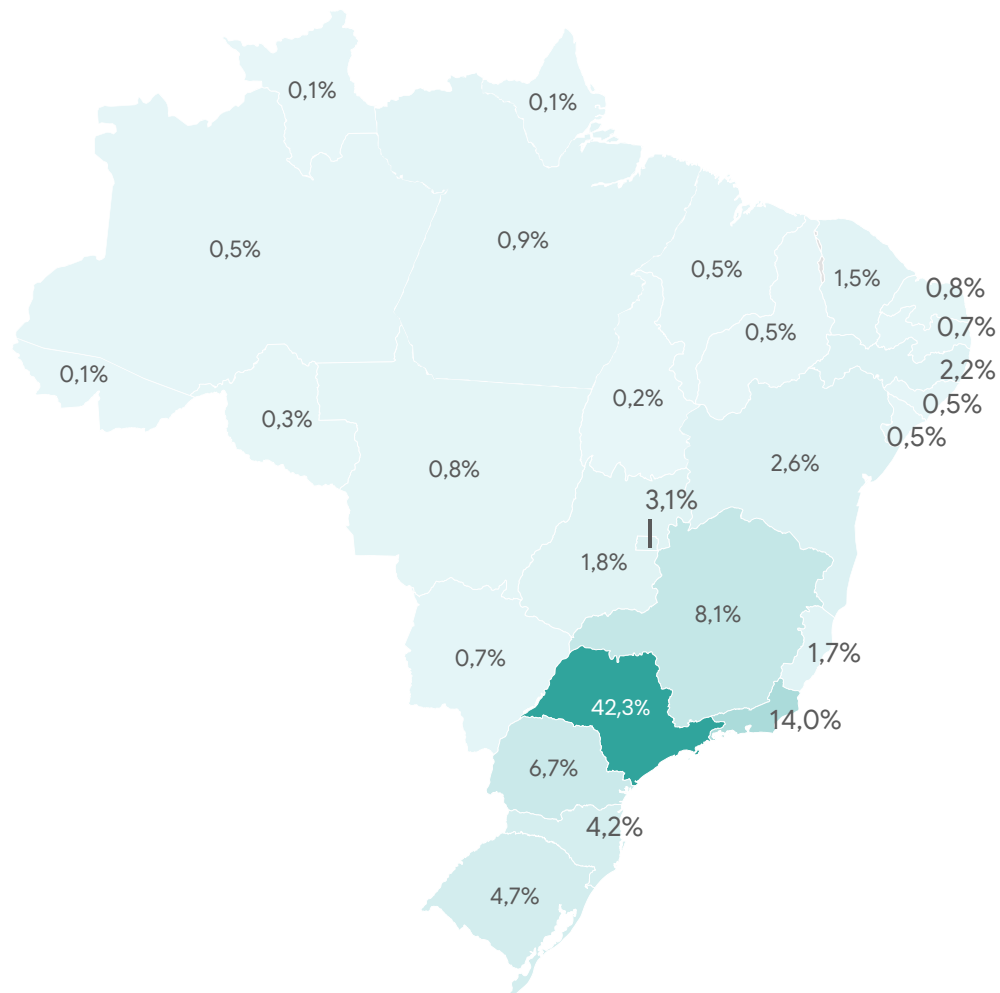
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



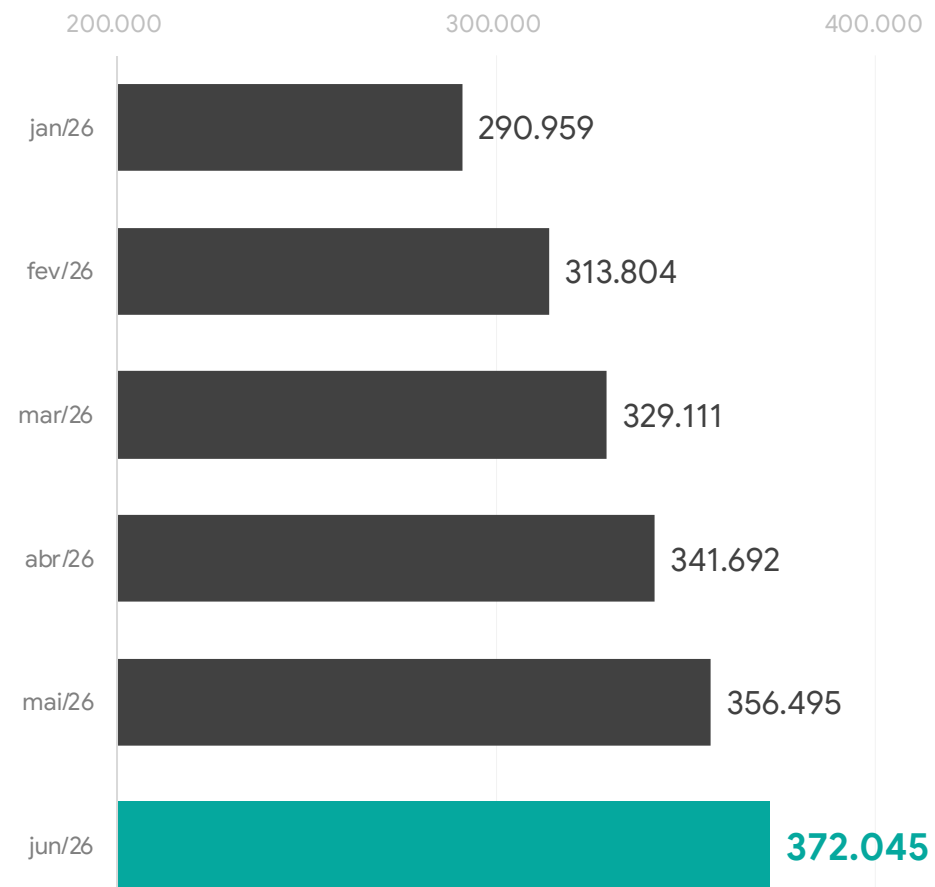
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



↗ 4,36% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	TERRENO				
	BRASPARK	CABREÚVA	CD CAMAÇARI	CD CONTAGEM	CD COTIA
Localização	Garuva/SC	Cabreúva/SP	Camaçari/BA	Contagem/MG	Cotia/SP
ABL	63.014 m²	-	27.565 m²	12.722 m²	4.687 m²
Vencimento	Jun/2037	-	-	2028	2033
Capacidade do piso	6 ton/m²	-	6 ton/m²	5 ton/m²	5 ton/m²
Pé direito	12,0 m	-	11,3 m	9,0 m	8,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	DAFITI	CD DIADEMA	CD EXTREMA	GREEN HOUSE	HERING
Localização	Extrema/MG	Diadema/SP	Extrema/MG	Indaiatuba/SP	Anápolis/GO
ABL	76.878 m ²	21.385 m ²	11.616 m ²	20.108 m ²	31.853 m ²
Vencimento	-	Nov/2031	2028	Dez/2026	Jan/2036
Capacidade do piso	6 ton/m ²	6 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ²⁽²⁾	5 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	12,6 m	10,3 m	10,0 a 12,5 m ⁽²⁾	12,0 m
	TRIPLE A¹				

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

					
	MARTIN BROWER	MILLS	CD QUEIMADOS	RENAULT	SANTACRUZ
Localização	Curitiba/PR	Camaçari/BA	Queimados/RJ	Quatro Barras/PR	Anápolis/GO
ABL	6.592 m ²	4.415 m ²	11.161 m ²	66.779 m ²	39.482 m ²
Vencimento	Out/2026	Jun/2030	-	Dez/2026	Out/2035
Capacidade do piso	-	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	12,0 m	12,0m	10,0 m	12,0 m	12,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	 CD SEROPÉDICA	 SUPERMARKET	 TODIMO	TRIPLE A¹  VIA VAREJO	 VW MAN
Localização	Seropédica/RJ	Rio de Janeiro/RJ	Cuiabá/MT	Rio de Janeiro/RJ	Resende/RJ
ABL	39.752 m ²	17.244 m ²	23.857 m ²	145.578 m ²	23.867 m ²
Vencimento	-	Out/2028	Dez/2037	-	Jan/2028
Capacidade do piso	6 ton/m ²	-	6 ton/m ²	5 ton/m ²	-
Pé direito	12,0 m	-	10,0 m	12,5 m	-

¹Ativo indireto do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

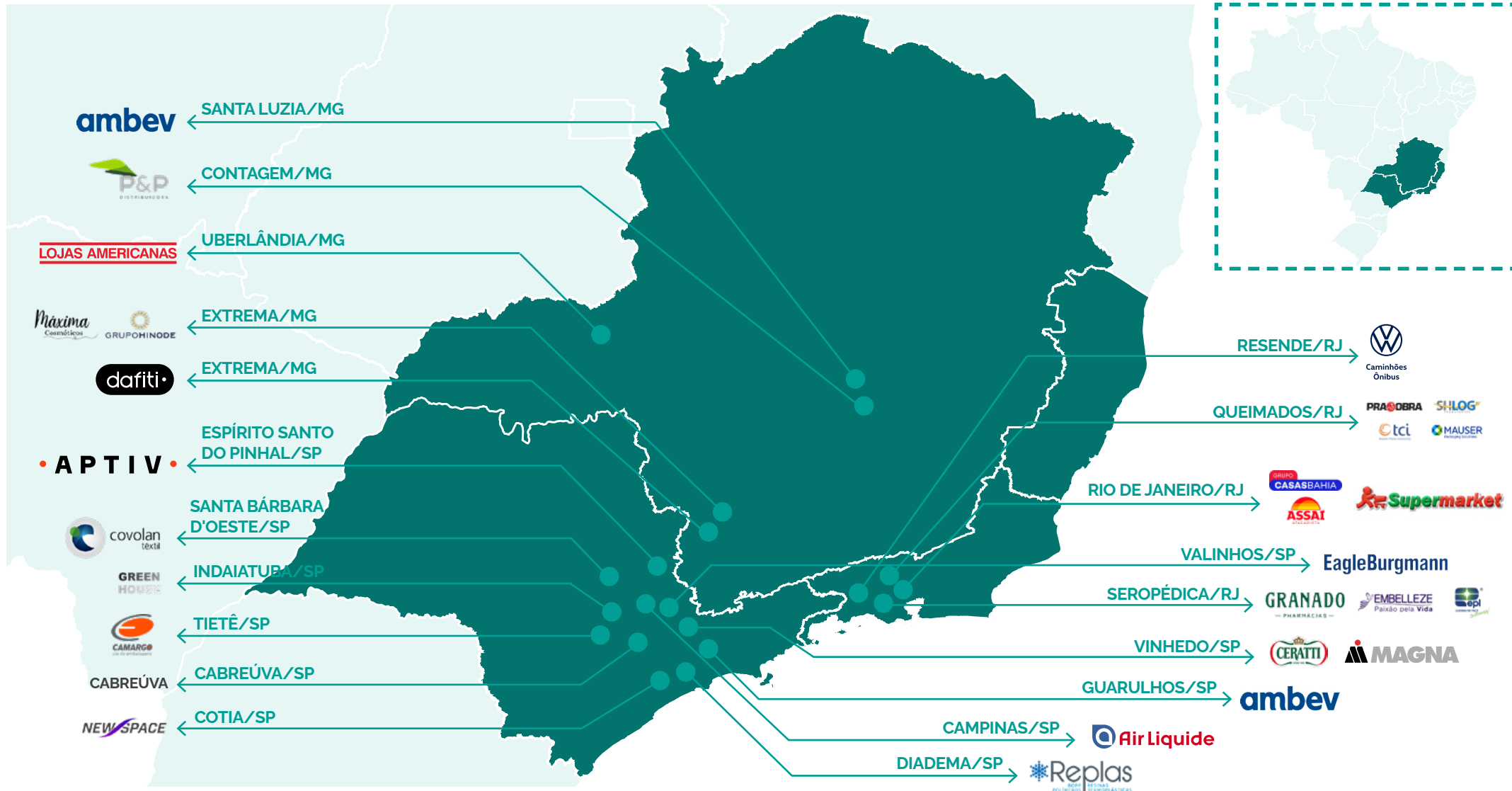
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

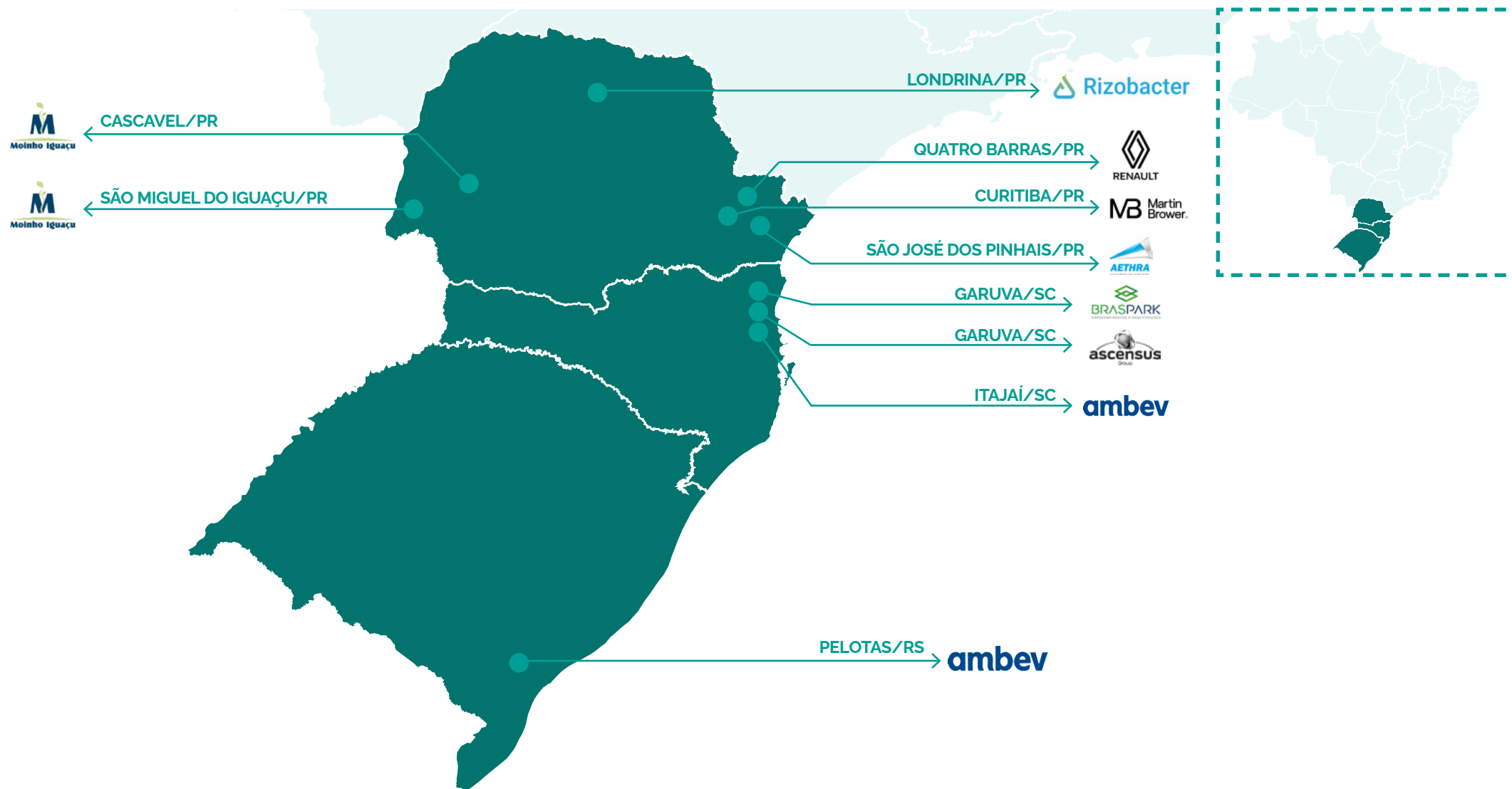
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



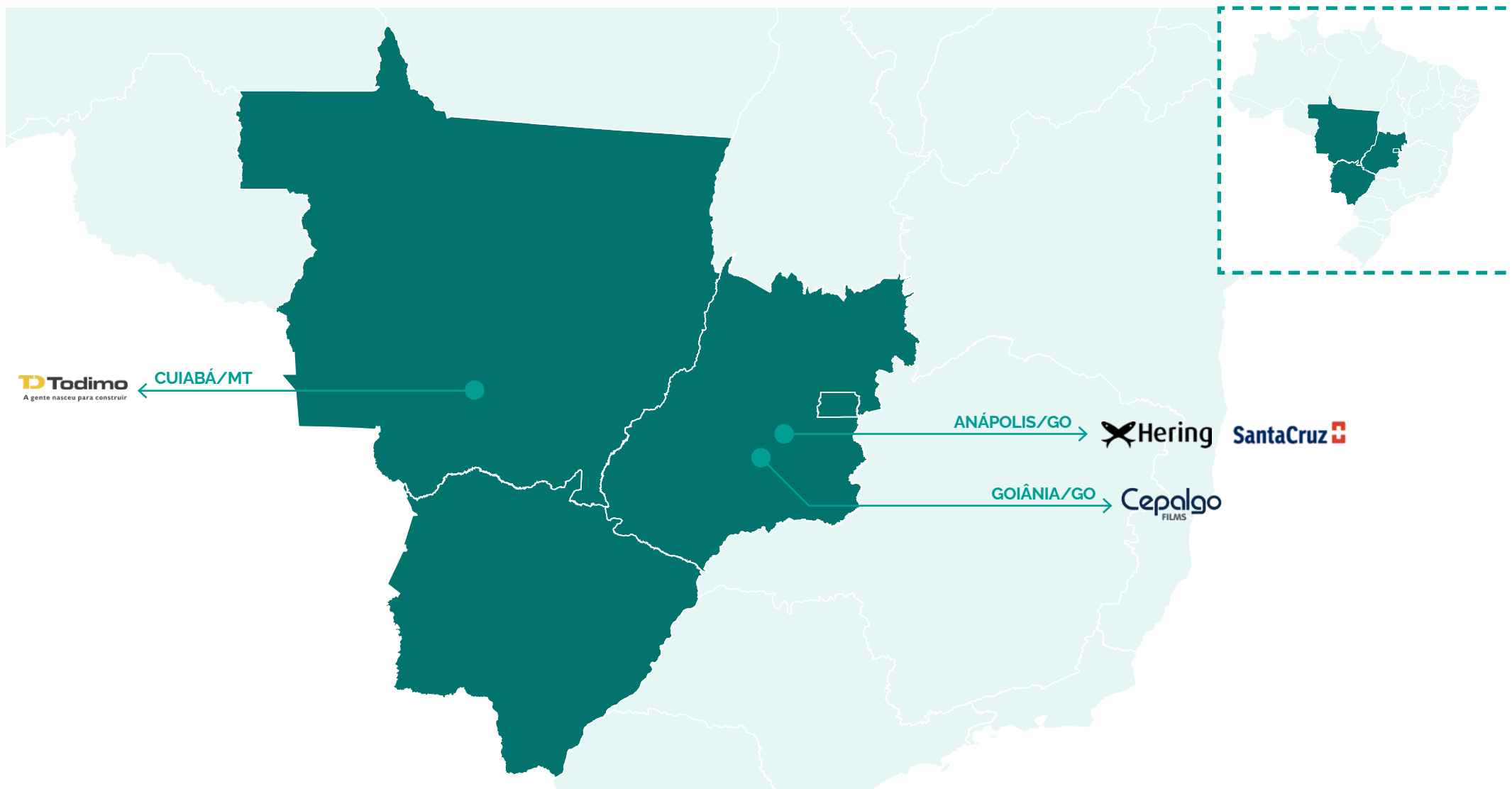
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



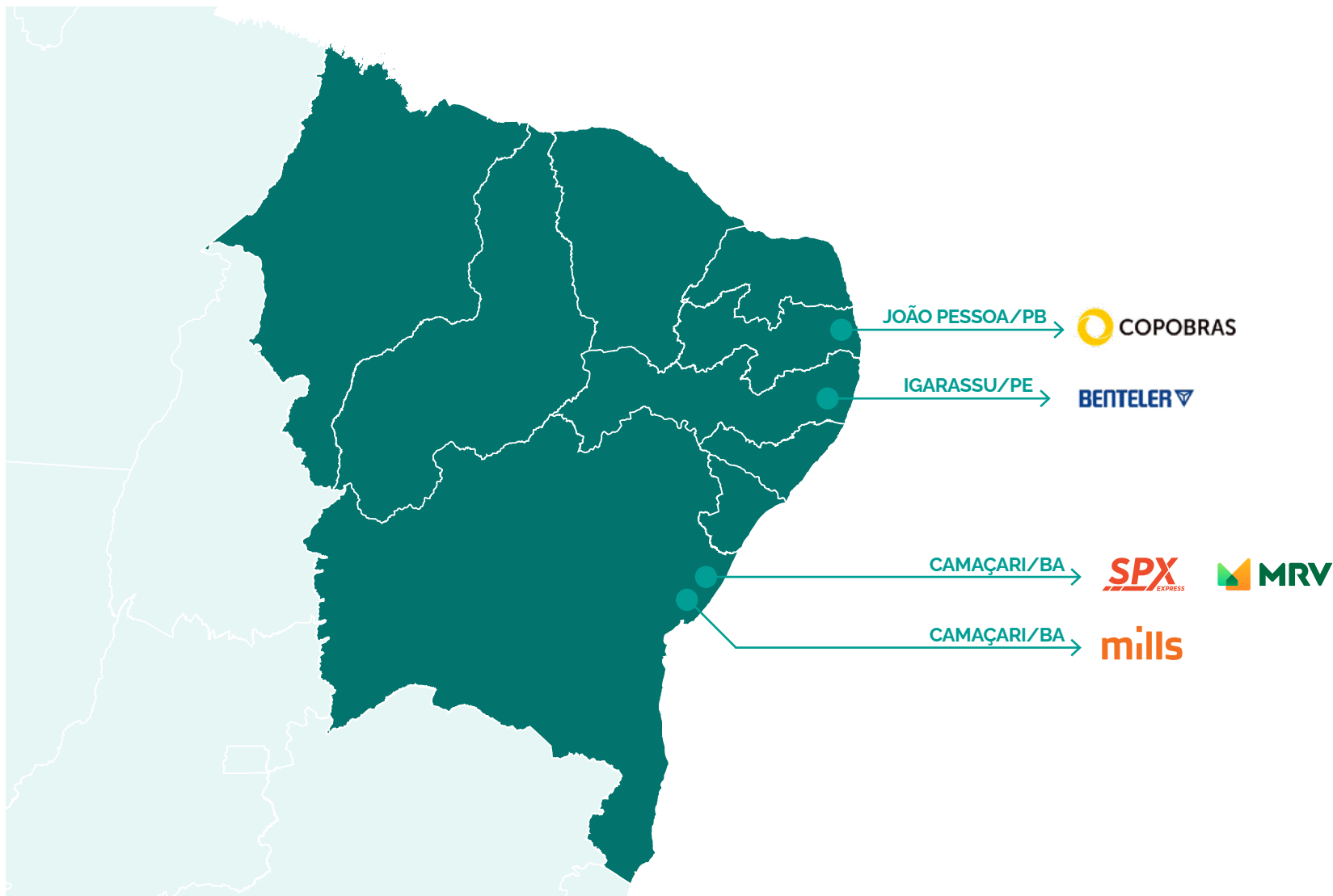
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



DOCUMENTOS RELEVANTES

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

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

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

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

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

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

Fato Relevante - Camaçari - 29/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 29 de junho de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente a Camaçari.

Fato Relevante - Sanca - 29/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 29 de junho de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente a Sanca.

Fato Relevante - Infinity - Extrema - 26/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 26 de junho de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente a Infinity - Extrema.

Fato Relevante - Pouso Alegre - 23/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 23 de junho de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente a Pouso Alegre.

Comunicado ao Mercado - LAREAL - 22/06/2026 [Acessar documento](#)

No dia 22 de junho de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a LAREAL.

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJETOS SOCIAIS

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

Essas são as causas que apoiamos:



Lar Casa Bela

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

[CONHECER PROJETO](#)



Marmita do Bem Londrina

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

[CONHECER PROJETO](#)



Litro de Luz Brasil

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

[CONHECER PROJETO](#)



Casa Maria Helena Paulina

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

[CONHECER PROJETO](#)



Ong Viver

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

[CONHECER PROJETO](#)

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.