

RELATÓRIO DE GESTÃO

AGOSTO 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
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	13
Performance do Fundo	14
Rentabilidade desde o início	14
Volume Mensal e Cota de Fechamento	15
Evolução ADTV	16
Balanço do Fundo	17
CRIs	18
Distribuição da Receita Imobiliária	19
Estrutura do Portfólio	21
Principais Indicadores de Mercado	22
Cotistas	23
Ativos Imobiliários	24
Localização dos Ativos	33
Glossário	37
Projetos Sociais	39
Newsletter	41

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

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

CARTEIRA IMOBILIÁRIA



ATIVOS IMOBILIÁRIOS¹

42



ÁREA BRUTA LOCÁVEL

+1 milhão m²



NÚMERO DE INQUILINOS

49



WAULT²

4,47

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO E ESCRITURAÇÃO

VORTX

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

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS

345.709.457

NÚMERO DE COTISTAS

411.230

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 10,92

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 3.777.611.904,30

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,13

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 3.156.327.342,41

VOLUME MENSAL

R\$ 439,6 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 20,93 milhões

DIVIDENDO AGO/26

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

11

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, 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



PROFESSOR BARONI | FIIs

GGRC11 POR DENTRO: FUI ATÉ EXTREMA CONHECER O NOVO ATIVO DA ZAGROS

ASSISTIR VÍDEO



CLUBE FII

ZAGROS EXPLICA A ESTRATÉGIA POR TRÁS DO CRESCIMENTO DO GGRC11

ASSISTIR VÍDEO



VAI PELOS FUNDOS

COMPRA COM TROCA DE COTAS: VILÃO OU MOCINHO? LIVE COM A GESTÃO DO FII GGRC11

ASSISTIR VÍDEO



HANNAH GUARILHA INVESTIMENTOS

GGRC11 - CONTINUA FINANCEIRAMENTE SAUDÁVEL?

ASSISTIR VÍDEO



MESTRE DA RIQUEZA

GGRC11 CAIU 15%: É HORA DE COMPRAR, VENDER OU ESPERAR?

ASSISTIR VÍDEO



FUNDS EXPLORER

GGRC11: QUANTO VOCÊ GANHARIA INVESTINDO DURANTE 15 ANOS?

ASSISTIR VÍDEO



RENDA COM DIVIDENDOS | LUCAS SANTOS

ANALISEI A QUEDA DO GGRC11! TEM ALGO ERRADO?

ASSISTIR VÍDEO



TGM INVESTIMENTOS

GGRC11: 10 MOTIVOS QUE ME FIZERAM INVESTIR

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



SiiLA

EXCLUSIVO: ZAGROS DETALHA CAPTAÇÃO BILIONÁRIA

LER NOTÍCIA



VALOR INVESTE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS: POR QUE OS GALPÕES LOGÍSTICOS ESTÃO RESISTINDO À PRESSÃO

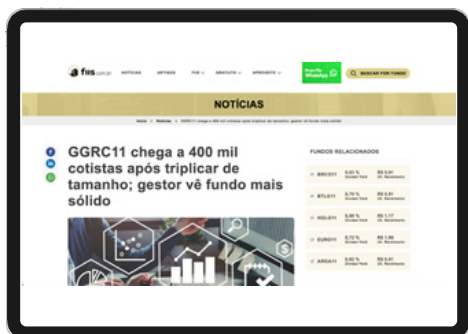
LER NOTÍCIA



CLUBEFII NEWS

GGRC11 DOBRA DE TAMANHO ANTES DO PRAZO PREVISTO PELA GESTÃO

LER NOTÍCIA



FII's

GGRC11 CHEGA A 400 MIL COTISTAS APÓS TRIPLICAR DE TAMANHO

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11: FII PAGARÁ DIVIDENDOS COM YIELD DE 1,1%; VEJA VALOR

LER NOTÍCIA



FII's

GGRC11: RAI0-X DO FII DE LOGÍSTICA – VEJA ESTRATÉGIA E DIVIDENDOS DO FII

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de agosto de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um ***dividend yield* mensal de 1,10%**, ou **13,14% em termos anualizados**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (R\$ 9,13).

No mercado secundário, foram negociadas **47.134.339 cotas**, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 20,9 milhões**, totalizando cerca de **R\$ 439,6 milhões no mês, o maior patamar já registrado na história do Fundo**. A base de investidores atingiu **411.230 cotistas**, com ingresso líquido de **18.818 novos investidores**.

No cenário internacional, agosto foi marcado por **maior volatilidade nos mercados**, em meio às expectativas sobre os próximos passos da política monetária norte-americana. Nos Estados Unidos, **sinais de desaceleração do mercado de trabalho** reduziram as pressões sobre os juros, enquanto indicadores de **inflação ainda persistente mantiveram o Federal Reserve em postura cautelosa**. Nesse ambiente, a curva de juros e o dólar apresentaram oscilações ao longo do mês. No Oriente Médio, **as tensões geopolíticas continuaram contribuindo para a volatilidade nos preços do petróleo**, mantendo os mercados atentos aos possíveis impactos sobre a inflação global.

No Brasil, agosto consolidou a percepção de **desaceleração gradual da atividade, acompanhada por sinais mais favoráveis de inflação**. O Copom reduziu a **taxa Selic para 14,00% ao ano**, dando continuidade ao ciclo de flexibilização monetária. Indicadores de atividade e emprego reforçaram a perda gradual de tração da economia, enquanto uma composição mais benigna da inflação contribuiu para o fechamento dos vértices mais curtos da curva de juros. Por outro lado, **as incertezas fiscais e o avanço do calendário eleitoral mantiveram pressionados os juros de longo prazo e o prêmio de risco doméstico**.

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

- I. Pagamento da **parcela referente à obra de ampliação do CD Santa Cruz**, no valor de **R\$ 495 mil**;
- II. Pagamento do **ITBI do CD Diadema**, no valor de **R\$ 1,4 milhão**;
- III. Pagamento da **parcela cash 2/5**, referente à aquisição do **CD Raposo Sanca**, no valor de **R\$ 4 milhões**;

IV. **Amortizações dos CRIs** (Americanas, Rizobacter, Mogno I, Mogno II, Corp GGRC11 e Triple A), no valor total de **R\$ 2,3 milhões**. Em comparação, no mês de julho, além das amortizações previstas, foi realizada uma **amortização extraordinária do CRI Triple A, no valor de R\$ 9,6 milhões**, elevando o total de amortizações de julho para **R\$ 11,6 milhões**. Após essas amortizações, as relações **Passivos/PL e Passivos/Ativos passaram a ser de 8,81% e 8,10%, respectivamente**;

V. **Conversão das Cotas da 11ª Emissão:** os recibos da 11ª emissão, até então identificados pelo código provisório GGRC13, **foram convertidos em 6 de agosto de 2026, passando a ser negociados sob o ticker GGRC11 a partir de 7 de agosto de 2026.** Após a conversão, o Fundo passou a contar com **346.148.183 cotas emitidas**, antes dos efeitos da recompra de cotas realizada ao longo mês;

VI. **Complemento de Preço RELG11:** com a liquidação e conversão das cotas da 11ª emissão, foi realizado o pagamento ao RELG11, mediante entrega de **586.667 cotas ao preço de emissão de R\$11,25 por cota**, totalizando aproximadamente **R\$ 6,6 milhões a valor de emissão e R\$ 5,3 milhões a valor de mercado**, conforme condições previstas na Proposta e aprovadas em AGE do RELG11 à época da aquisição;

VII. **Programa de Recompra de Cotas** ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado ao Mercado): Durante o mês de agosto de 2026, **o GGRC11 recomprou e cancelou 453.226 cotas, a um preço médio de R\$ 9,22, com volume financeiro de aproximadamente R\$ 4,2 milhões**, no âmbito do programa iniciado em 30 de julho de 2026. As cotas adquiridas pelo Fundo são canceladas e, portanto, deixam de integrar a base de cotas em circulação e de participar das distribuições subsequentes;

VIII. **Conclusão da Fase 02 | CD Santa Cruz:** A **Fase 02 de expansão do CD Santa Cruz foi concluída**, marcando o encerramento das obras de expansão previstas para o ativo neste momento. Ao longo da obra da Fase 02, o Fundo desembolsou um total de **R\$ 62 milhões**.

Com a entrega das **Fases 01 e 02**, o ativo passa a contar com **ABL total de 39.494,20 m²** e **aluguel mensal total atualizado de R\$ 1.017.830,05 (R\$ 25,77/m²)**, sendo que **23.022,97 m² são referentes à Fase 02**, correspondentes a um incremento de **R\$ 655.054,50 (R\$ 28,45/m²) no aluguel mensal**. Considerando o investimento realizado e a receita de locação atualizada, **a Fase 02 apresenta um Yield on Cost (YoC) de aproximadamente 12,68% a.a.**

Com a conclusão da expansão, o ativo passa a representar aproximadamente 3,7% da receita imobiliária **do GGRC11**, consolidando a geração de renda prevista para o investimento.

PARECER TÉCNICO DA CVM

Em 1º de julho de 2026, a área técnica da CVM divulgou o Parecer Técnico nº 16/2026-CVM/SSE/GSEC-1, que trata de estruturas de aquisição de ativos imobiliários liquidadas mediante compensação de créditos no âmbito de emissões de cotas, e examina operações de fundos da indústria, entre as quais a aquisição de ativos do BLMG11 pelo GGRC11.

O Parecer não constitui decisão do Colegiado da CVM, nova norma ou aplicação de penalidade ao Fundo. A área técnica determinou o aprofundamento da análise por meio de processo de supervisão, no âmbito do qual a gestão prestará os esclarecimentos solicitados, em cooperação com a Autarquia e com o apoio de seus assessores jurídicos. A gestão seguirá acompanhando os desdobramentos e manterá os cotistas informados.

Considerando o interesse recente dos investidores sobre o tema, entendemos ser oportuno apresentar novamente as principais condições da operação realizada com o BLMG11.

OPERAÇÃO COM O BLMG11

Em setembro de 2025, o GGRC11 concluiu a aquisição, junto ao BLMG11, de **34,61% das cotas do Triple A FII e de um terreno de 429.725,78 m², com projeto aprovado, localizado em Cabreúva/SP**, pelo valor total de **R\$ 125 milhões**, compatível com o **laudo de avaliação do ativo**. Conforme o Fato Relevante de 2 de setembro de 2025, a liquidação da operação ocorreu mediante compensação de créditos recíprocos entre os fundos, não havendo mecanismo de complemento de preço, nem *earn-out* em favor do vendedor. As cotas subscritas e integralizadas pelo BLMG no âmbito da 10ª emissão do Fundo ficaram sujeitas as **restrições à negociação das cotas recebidas**, incluindo *lock-up* e, posteriormente, **limite diário para venda**, destinadas a mitigar eventual pressão vendedora no mercado secundário.

A operação previu, ainda, a **contraprestação adicional de R\$ 8,4 milhões a ser paga pelo BLMG11 ao GGRC11 em 24 parcelas mensais de R\$ 350 mil**, conforme documentação divulgada ao mercado ([Clique aqui](#) para acessar).

CASAS BAHIA - TRIPLE A FII

O Grupo Casas Bahia protocolou, em 16 de agosto, pedido de Recuperação Judicial, com o objetivo de reorganizar sua estrutura financeira e renegociar um passivo estimado em **R\$ 17,3 bilhões sujeitos ao processo**.

A exposição do GGRC11 à Casas Bahia ocorre de forma **indireta, por meio de sua participação atual de 50% das cotas do Triple A FII**,

cuja gestão dos imóveis estão a cargo da **Huma Capital**, responsável pela gestão desde antes da entrada do GGRC11 no fundo. O ativo locado às Casas Bahia representa aproximadamente **60% da receita total do Triple A FII**, enquanto os rendimentos totais provenientes do veículo correspondem atualmente a aproximadamente **5,8% das receitas imobiliárias do GGRC11 e menos de 5% quando consideradas as receitas totais do Fundo**.

A Huma Capital informou à gestão do GGRC11 que o **aluguel com vencimento em agosto não foi pago e está sendo tratado no âmbito do processo de Recuperação Judicial**. Por outro lado, o aluguel com vencimento em setembro foi pago integralmente.

A locação está amparada por **contrato atípico, com vencimento em dezembro de 2030**, com multa contratual estimada atualmente em aproximadamente **R\$ 170 milhões**, nas hipóteses de rescisão antecipada previstas contratualmente. Adicionalmente, cerca de **50% da área do imóvel encontra-se sublocada ao Grupo Assaí**.

No período, **os rendimentos do Triple A FII foram pagos normalmente ao GGRC11, sem impacto sobre a distribuição do período**. O Triple A FII conta ainda com uma posição de caixa de **aproximadamente R\$ 48 milhões**.

A gestão do GGRC11 **permanece acompanhando a situação e seus eventuais reflexos para o Fundo**.

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

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem/26	R\$/cota	Jul/26	R\$/cota	Ago/26	R\$/cota
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 163.278.636,86	0,762	R\$ 36.679.293,30	0,171	R\$ 39.810.609,80	0,115
Receita de Locação ¹	R\$ 114.113.035,01	-	R\$ 21.642.806,72	-	R\$ 22.113.412,11	-
Lucros Imobiliários ²	R\$ 20.467.120,36	-	R\$ 847.906,70	-	R\$ 847.886,55	-
Receita Renda Variável ³	R\$ 15.710.320,01	-	R\$ 6.061.896,46	-	R\$ 6.168.034,45	-
Receita Renda Fixa	R\$ 1.059.027,36	-	R\$ 701.284,73	-	R\$ 392.899,26	-
Receita Financeira	R\$ -	-	R\$ 142.379,28	-	R\$ 141.604,88	-
Receita de Investimentos e Participações	R\$ 11.929.134,12	-	R\$ 5.386.223,55	-	R\$ 9.569.522,55	-
Outras Receitas	R\$ -	-	R\$ 1.896.795,86	-	R\$ 577.250,00	-
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$ 25.029.332,64	-0,117	- R\$ 4.626.177,47	-0,022	- R\$ 4.898.648,21	-0,014
Despesas Imobiliárias	- R\$ 789.957,47	-	- R\$ 341.543,23	-	- R\$ 565.344,96	-
Despesas Financeiras	- R\$ 11.088.499,06	-	- R\$ 1.903.778,65	-	- R\$ 1.718.735,95	-
Taxa Adm. Total	- R\$ 11.731.516,04	-	- R\$ 1.976.521,82	-	- R\$ 2.142.049,04	-
Impostos Renda Fixa	- R\$ 194.515,24	-	- R\$ 128.807,40	-	- R\$ 44.543,34	-
Outras Despesas	- R\$ 1.224.844,84	-	- R\$ 275.526,37	-	- R\$ 427.974,91	-
RESULTADO GERADO	R\$ 138.249.304,22	0,645	R\$ 32.053.115,83	0,150	R\$ 34.911.961,60	0,101
(-) Retenção ou (+) Distribuição Caixa	- R\$ 4.955.345,35	-0,023	- R\$ 62.919,21	-0,000	- R\$ 342.165,90	-0,001
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$ 128.549.798,40	0,600	R\$ 21.424.966,40	0,100	R\$ 34.569.795,70	0,100
Quantidade de Cotas	214.249.664		214.249.664		345.697.957 ⁽⁵⁾	
Distribuição dos Recibos 11ª Emissão	- R\$ 4.744.160,48	-	- R\$ 10.565.230,22	-	R\$ -	-

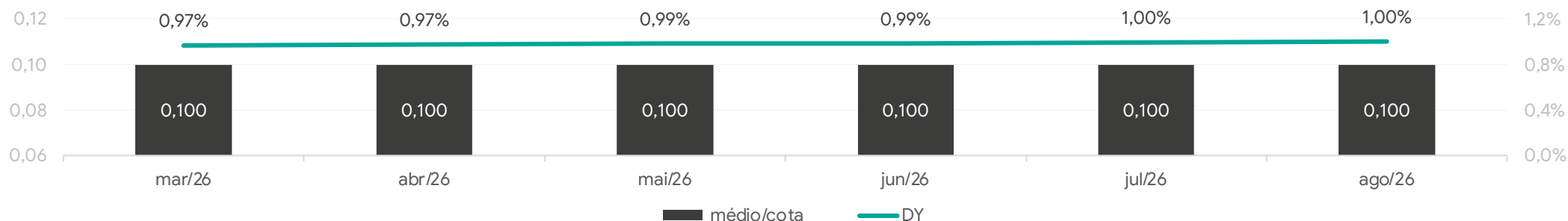
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FIs. 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. ⁵Quantidade de cotas contabilizada na Data Com do Fundo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD*

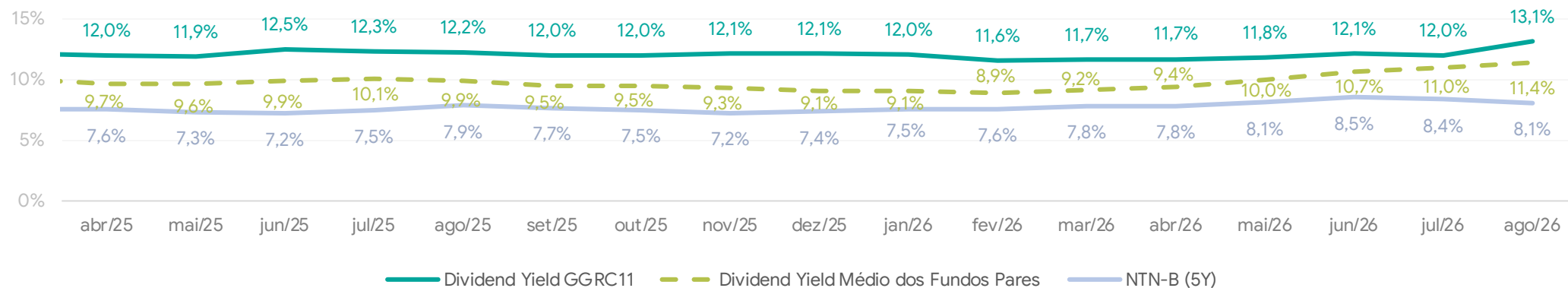
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de agosto/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de setembro/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 172 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 505 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

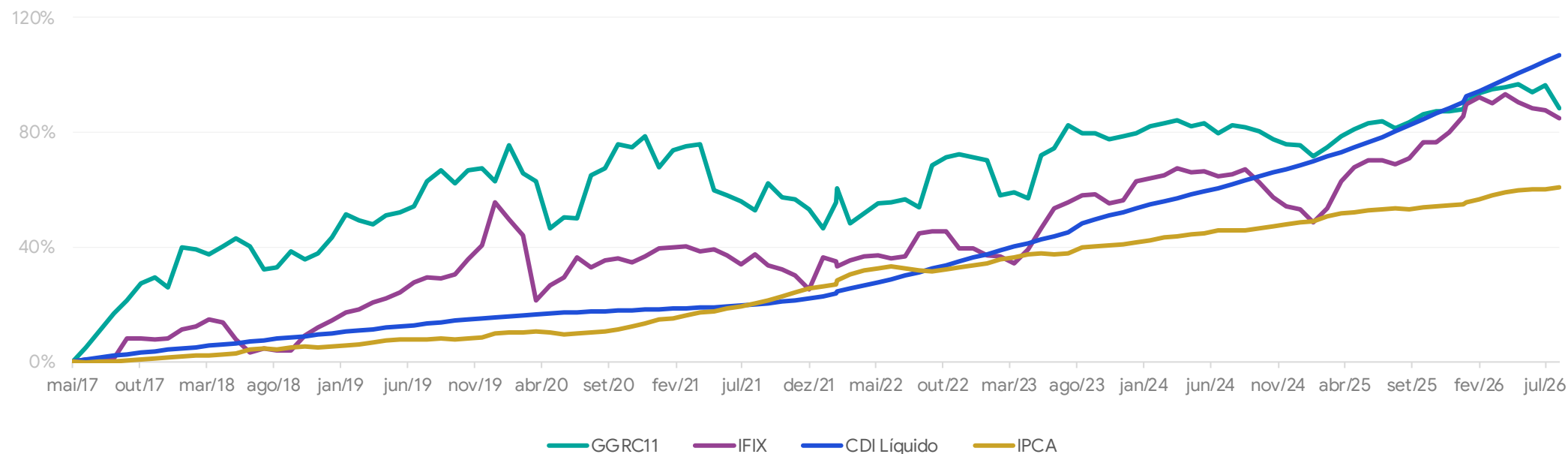


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

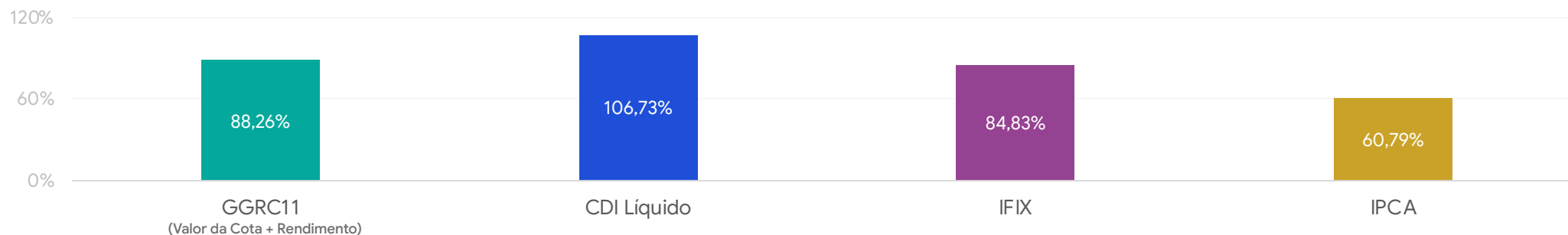
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 88,26%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 84,83%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 82,70% do CDI líquido e 145,19% do IPCA no período.

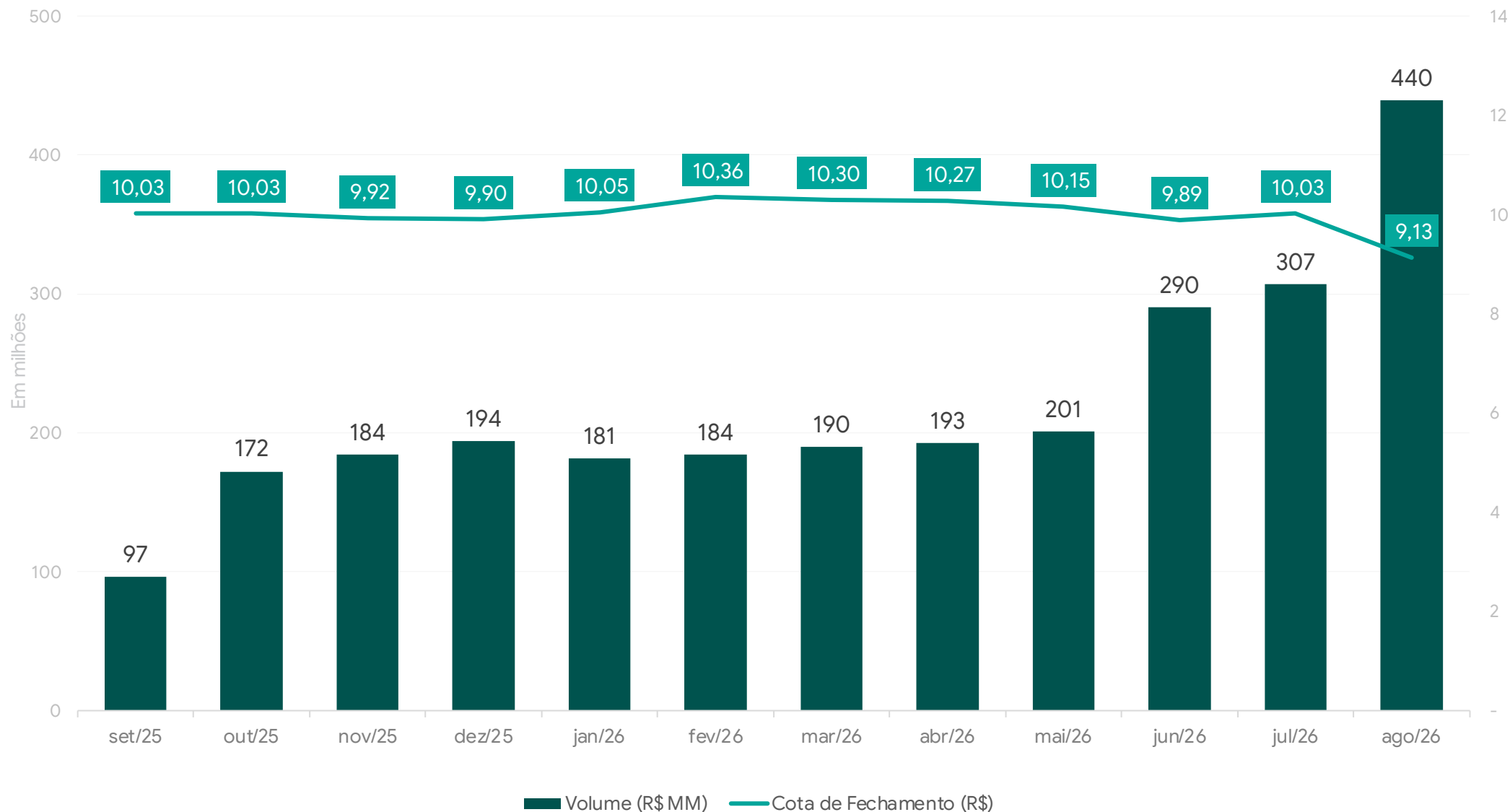


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



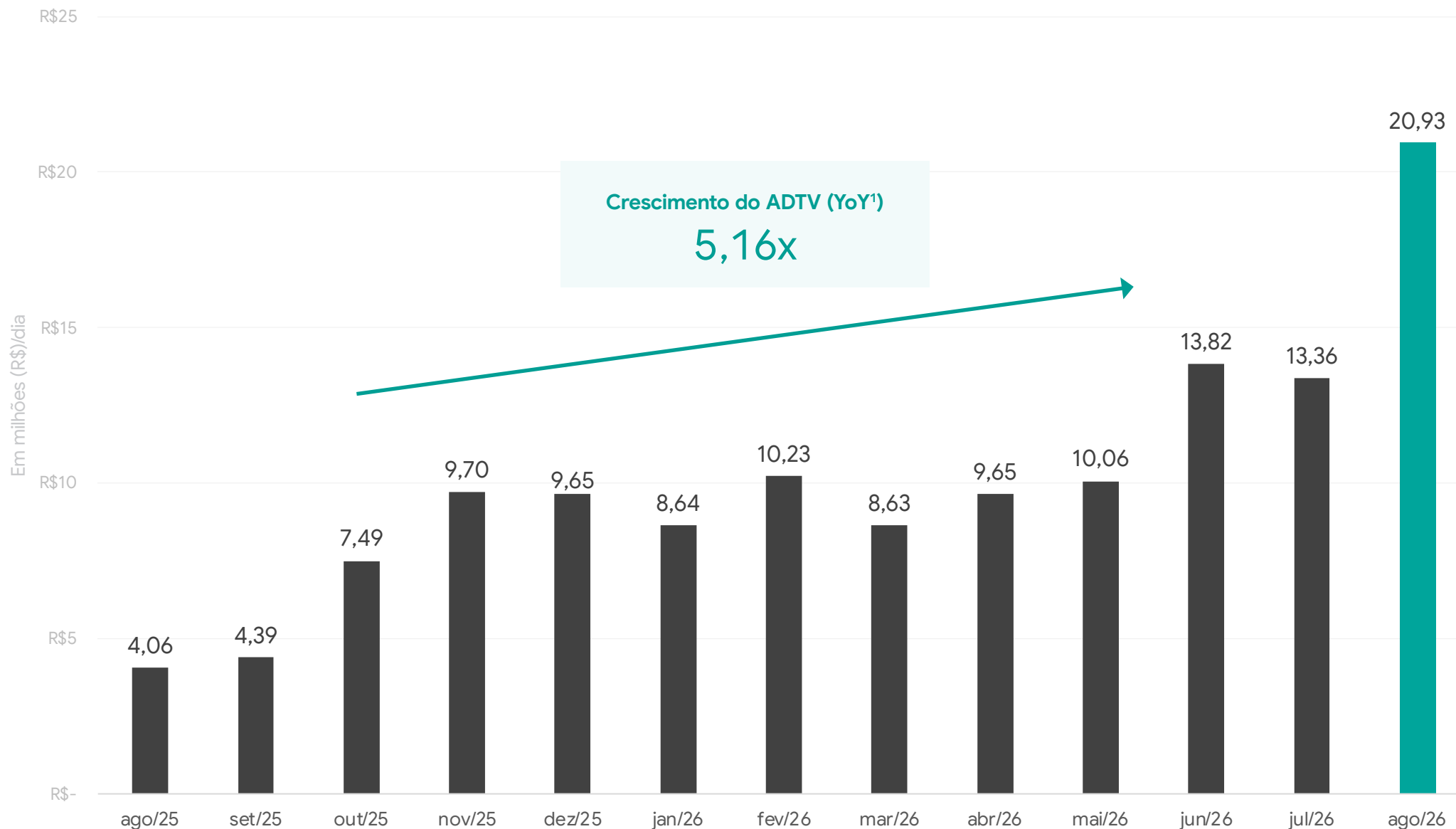
*Valor do IPCA projetado. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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\$ 2,941 bi

FIIs Estratégicos R\$ 531,893 MM

Outras Aplicações R\$ 560,750 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber R\$ 86,833 MM

A receber de Desinvestimentos R\$ 88,932 MM

Passivo

CRIs R\$ 332,886 MM

Obrigações R\$ 59,882 MM

Rendimento a distribuir R\$ 34,570 MM

PL
R\$ 3,777 bi

Ativos Imobiliários

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

Caixa aplicado em fundos
referenciados de renda fixa.Aluguéis a receber dos ativos
imobiliários que compõem a carteiraTAXA PONDERADA DOS CRIs
IPCA +7,6% a.a.

Obrigações

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

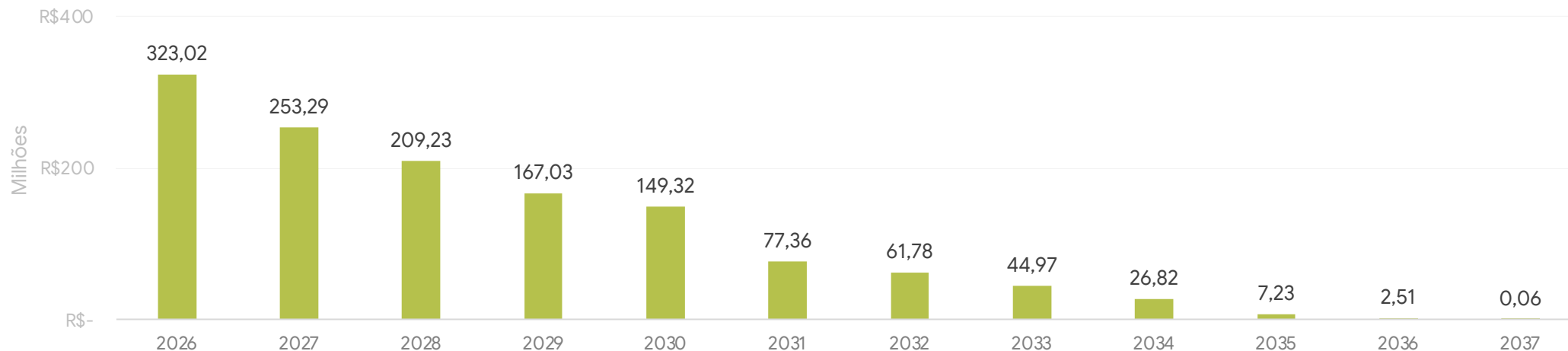


Não possui multa de pré-pagamento.

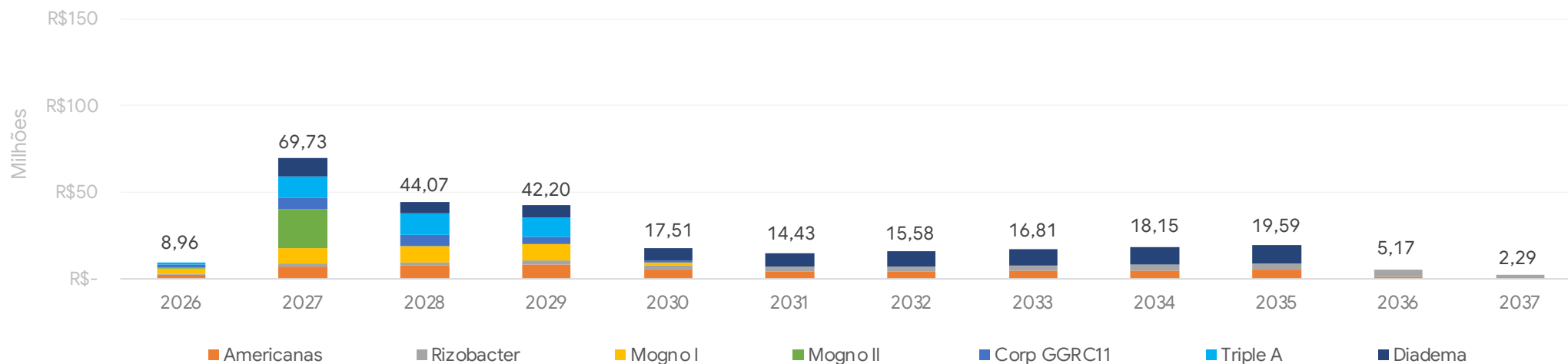
Balanço referente a Data-Base do dia 31/08/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

CRIs

SALDO 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.

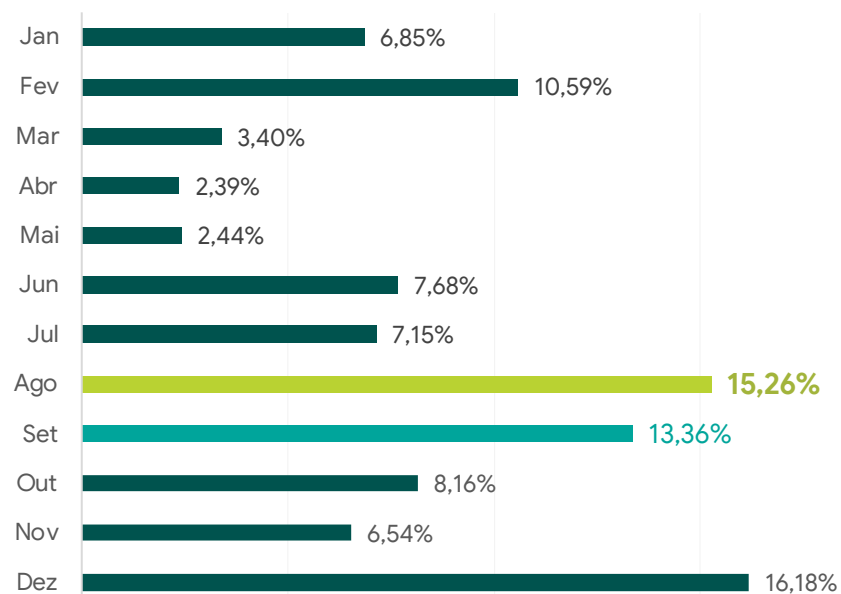
DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

POR ATIVO - AGOSTO DE 2026

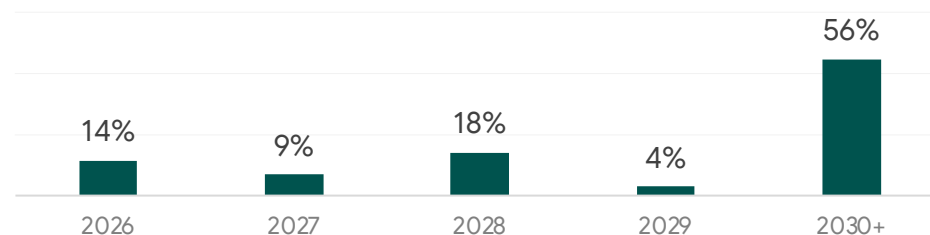


CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

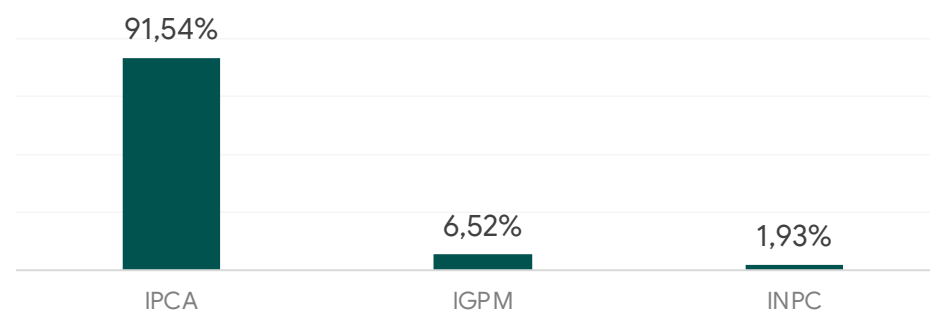
■ Reajuste do mês vigente ■ Reajuste do próximo mês ■ Demais reajustes



VENCIMENTO DE CONTRATOS¹



ÍNDICE DE REAJUSTE¹



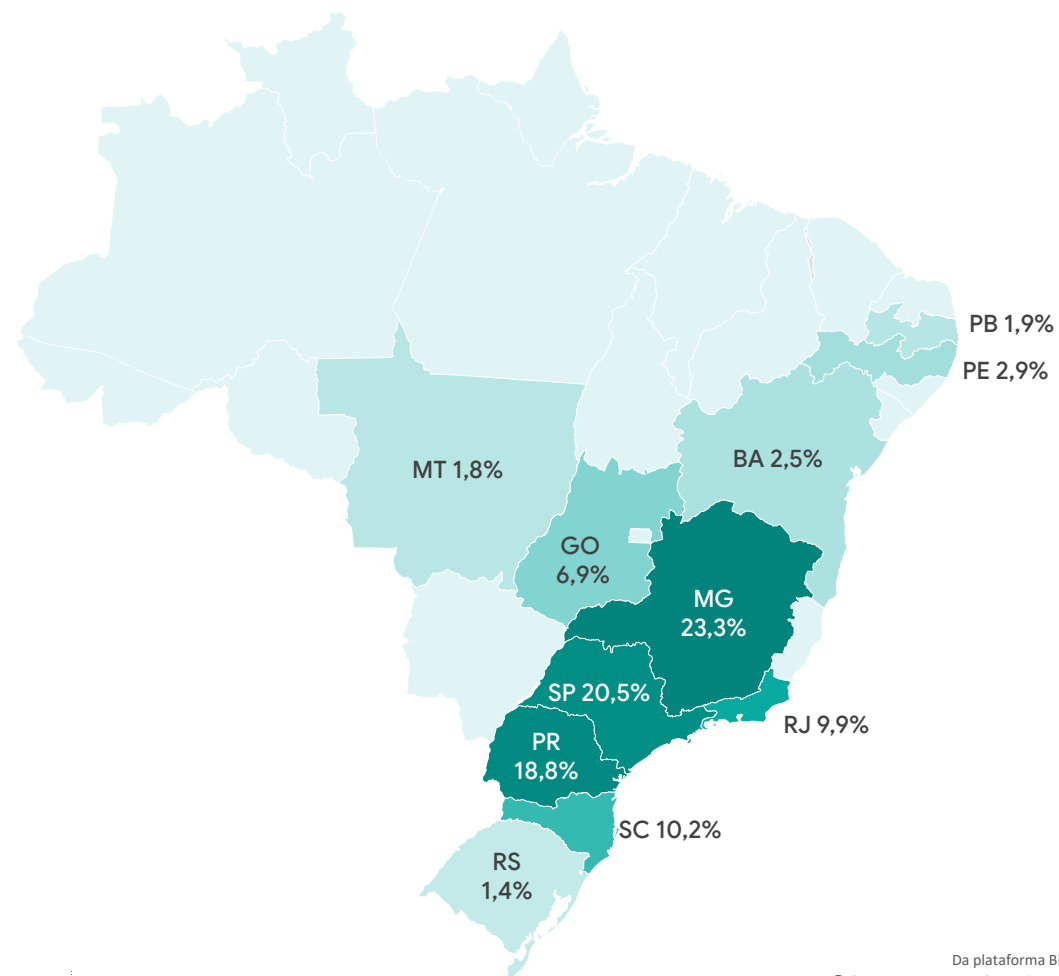
¹ Receita de aluguel. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

POR REGIÃO



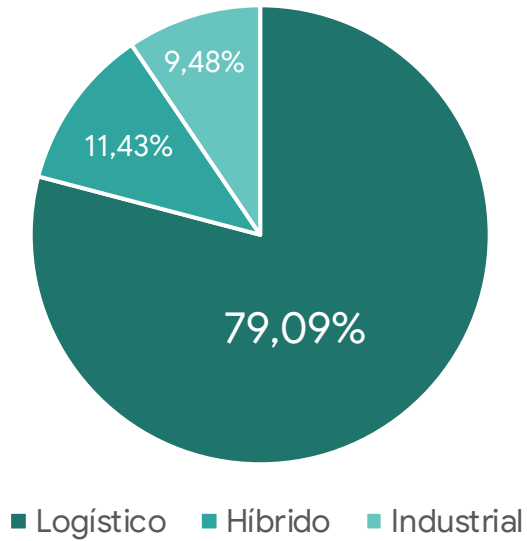
POR ESTADO



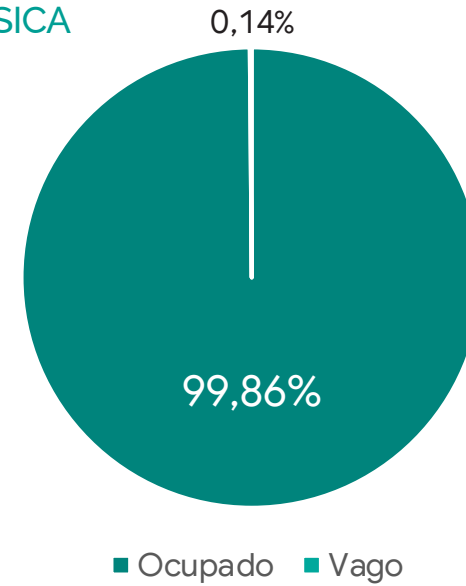
Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

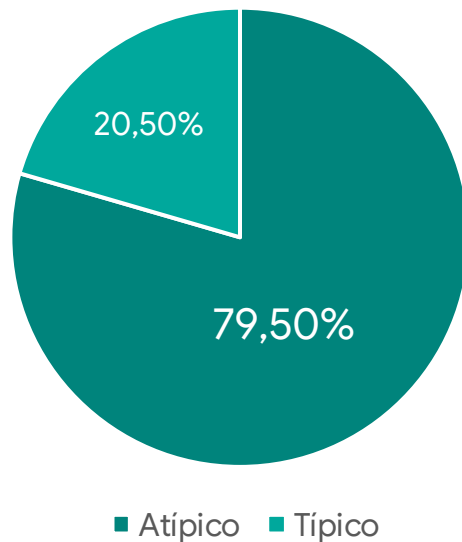
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

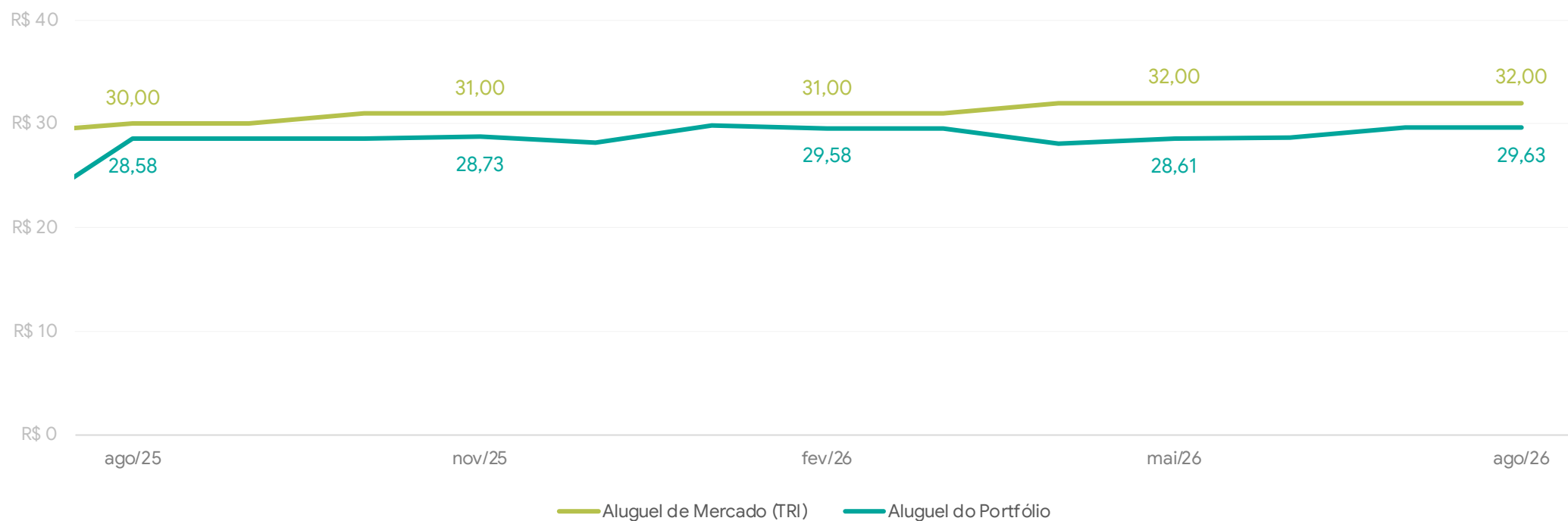


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 7,41% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

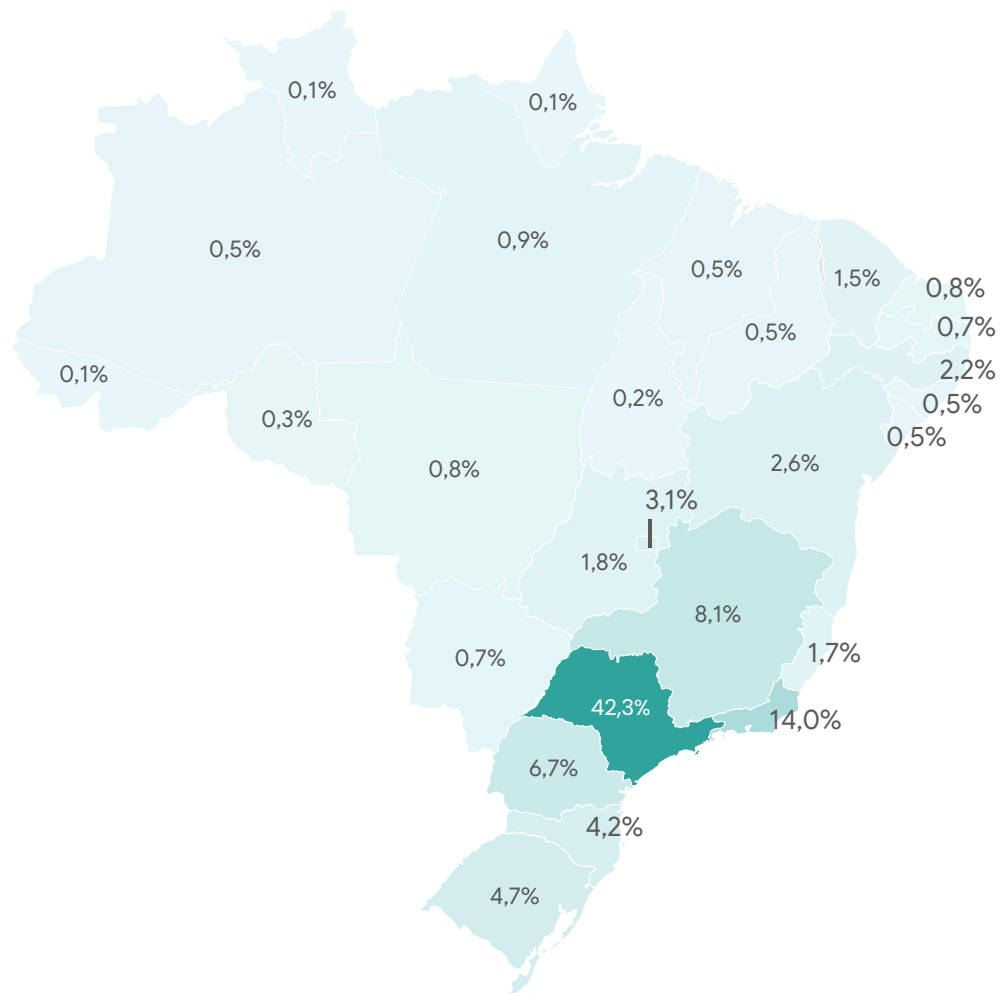
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



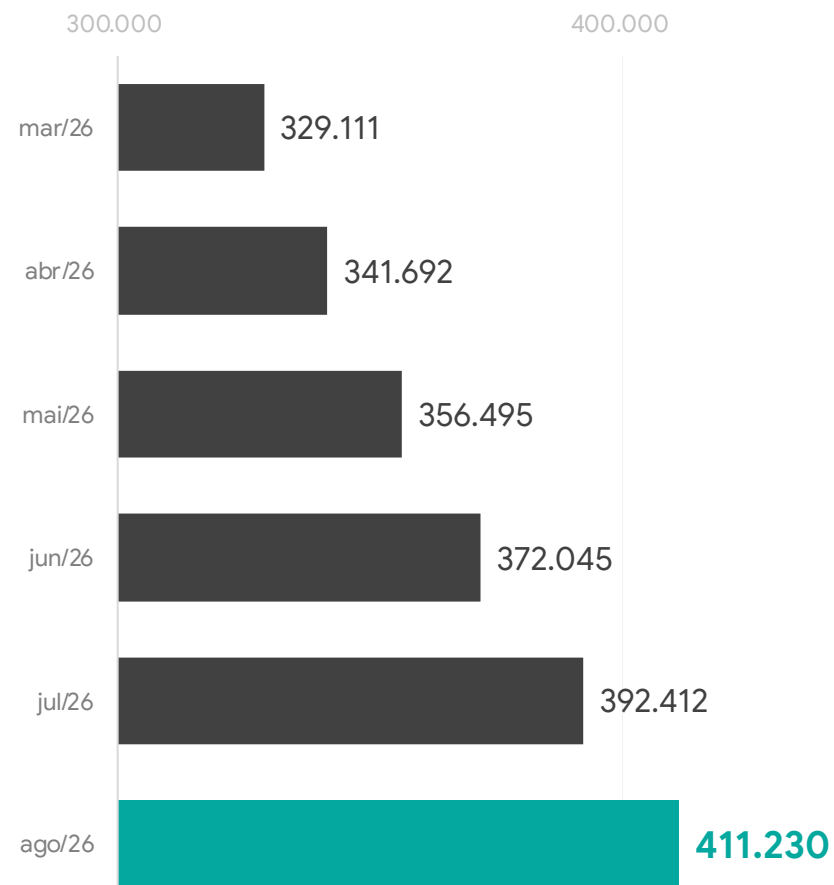
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no segundo trimestre de 2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



↗ 4,80% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

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

¹Ativo indireto do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



IMÓVEIS INDUSTRIAIS

				
	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS
Localização	Igarassu/PE	Tietê/SP	Aparecida de Goiânia/GO	João Pessoa/PB
ABL	15.163 m ²	14.428 m ²	10.988 m ²	22.360 m ²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2033	Fev/2028	Abr/2033
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	14,0 m	8,0 m	11,0 m	9,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

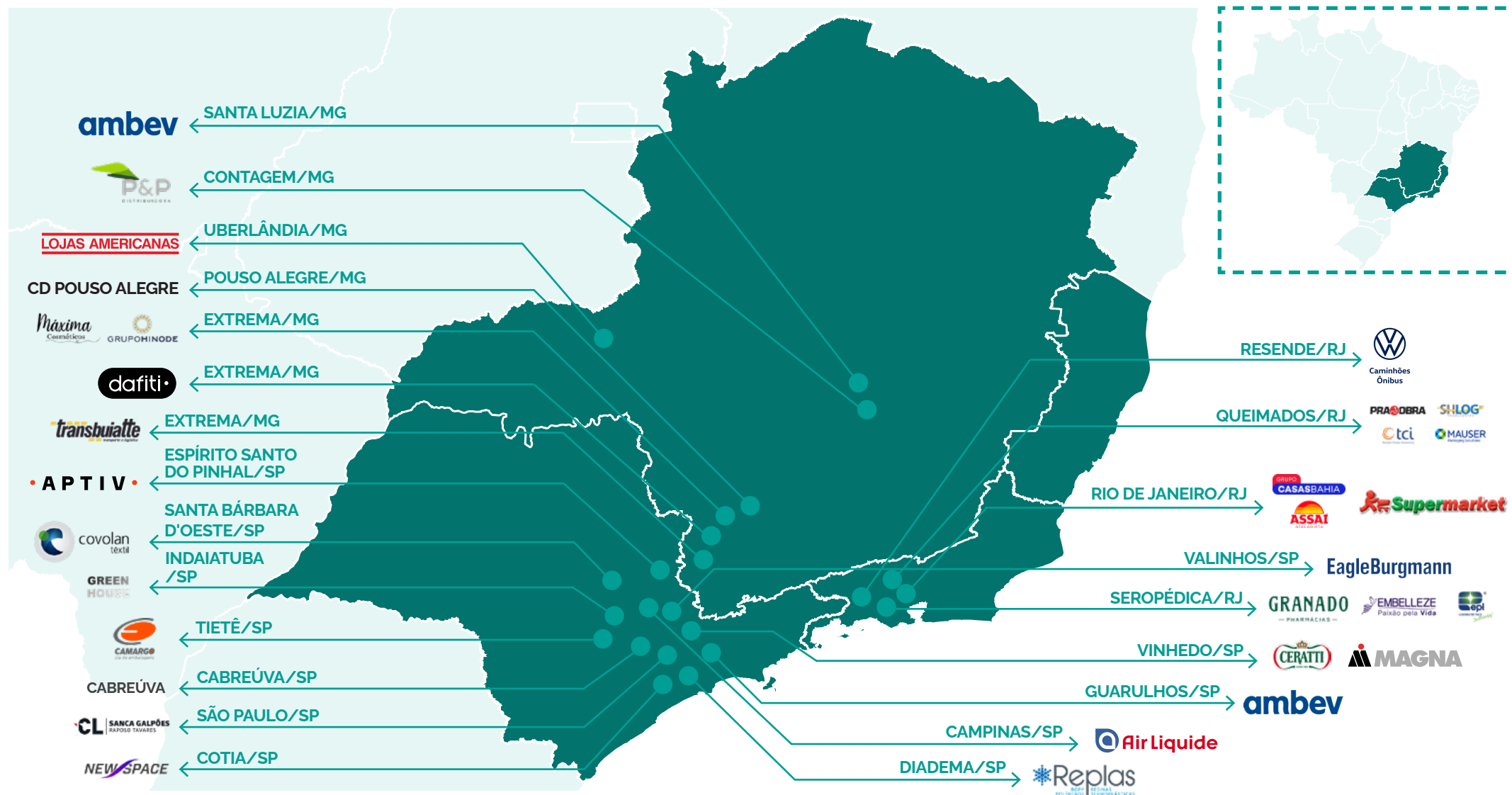
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

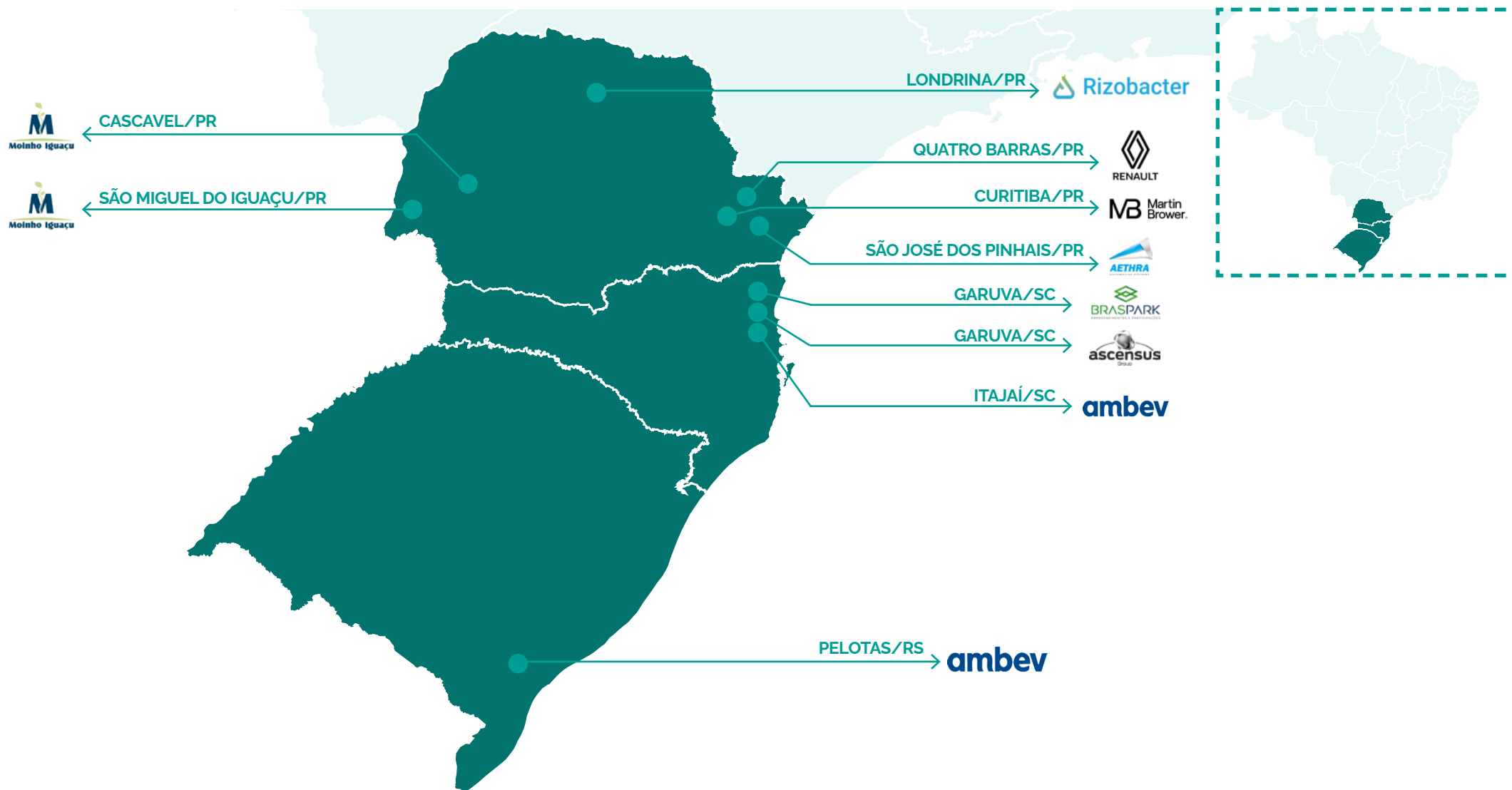
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



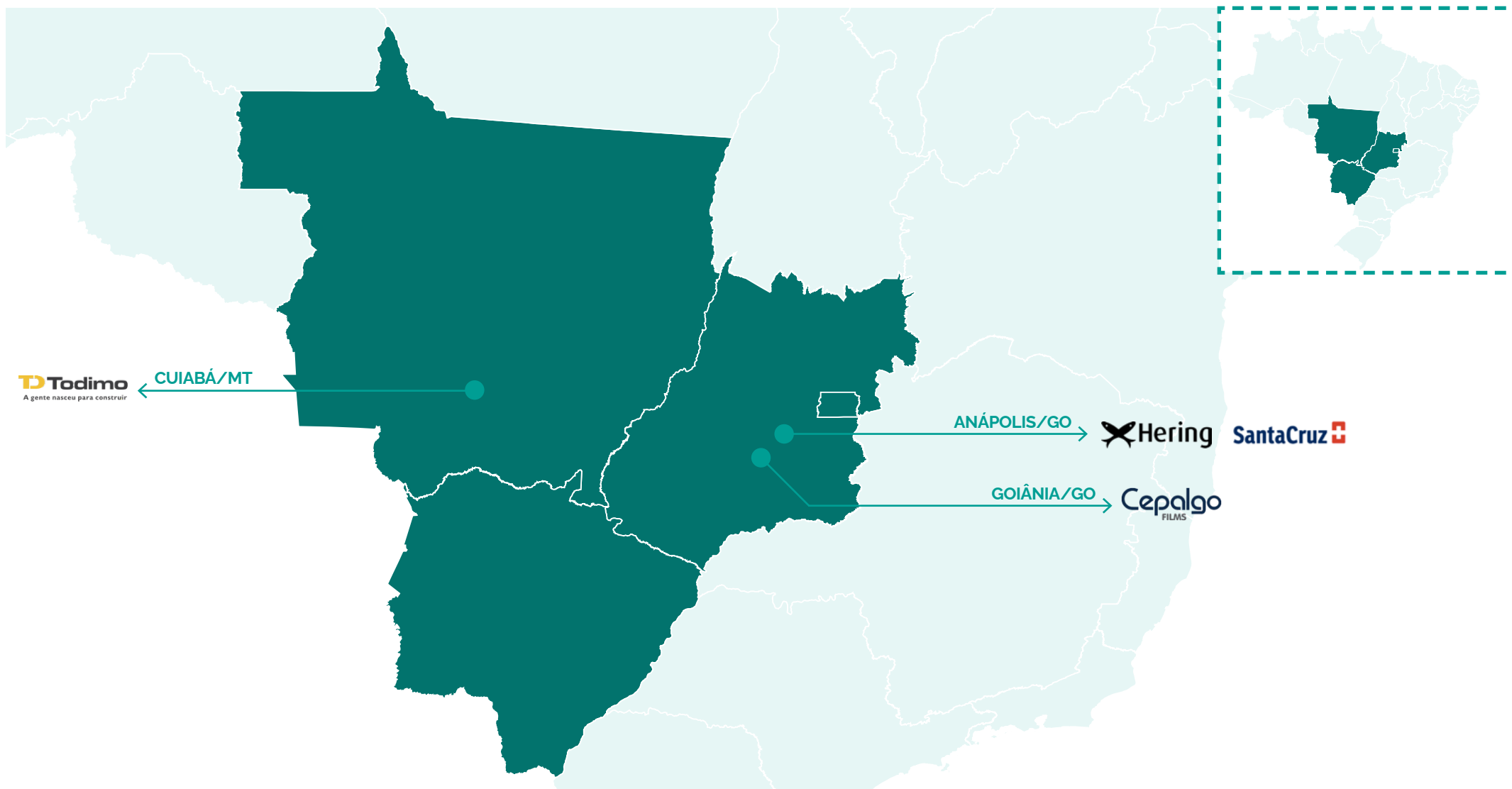
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



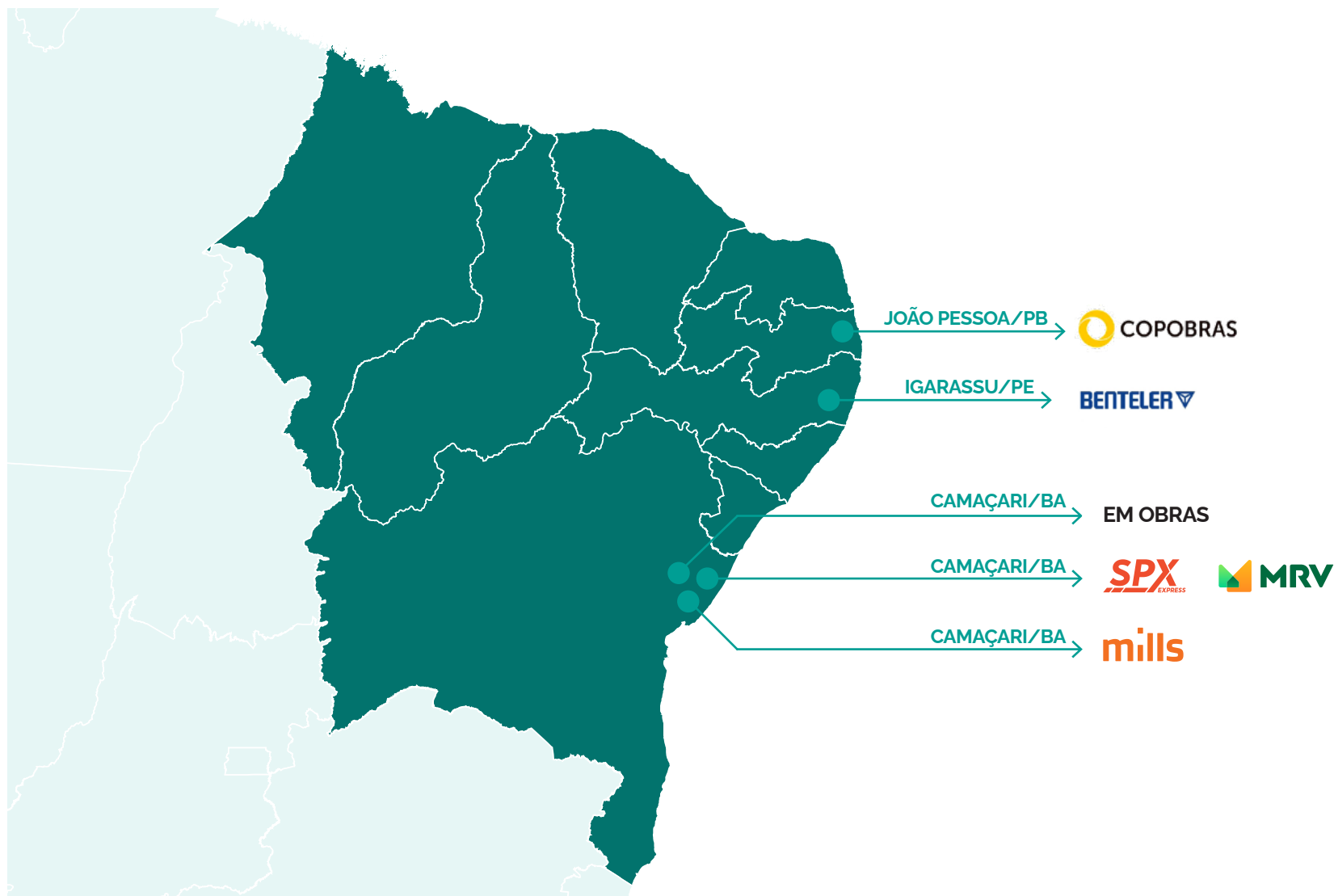
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJETOS SOCIAIS

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

Essas são as causas que apoiamos:



Lar Casa Bela

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

[CONHECER PROJETO](#)



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.