RELATÓRIO DE GESTÃO

OUTUBRO DE 2026

GGRC11

ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FII

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Relatório em Vídeo	5
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	8
Obras em Andamento	12
Perguntas e Respostas	14
Demonstração de Resultados	16
Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*	17
Performance do Fundo	18
Rentabilidade desde o início	18
Volume Mensal e Cota de Fechamento	19
Evolução ADTV	20
Balanço do Fundo	21
CRIs	22
Distribuição da Receita Imobiliária	23
Estrutura do Portfólio	25
Principais Indicadores de Mercado	26
Cotistas	27
Ativos Imobiliários	28
Localização dos Ativos	37
Glossário	41
Projetos Sociais	43
Pesquisa de Satisfação	44
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 IMOBILIÁRIOS[1]	42
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	+1 milhão m²
NÚMERO DE INQUILINOS	49
WAULT[2]	4,47 anos

GESTÃO

ZAGROS CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO E ESCRITURAÇÃO

VORTX

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

INFORMAÇÕES DO FUNDO

QUANTIDADE DE COTAS
345.353.918

NÚMERO DE COTISTAS
440.043

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
GGRC11

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Abril de 2017

VALOR PATRIMONIAL DA COTA
R$ 11,33

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 3.912.346.681,07

VALOR DE MERCADO DA COTA
R$ 8,38

VALOR DE MERCADO DO FUNDO
R$ 2.894.065.832,84

VOLUME MENSAL
R$ 365,6 milhões

ADTV MENSAL[1]
R$ 17,41 milhões

DIVIDENDO OUT/26
R$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES
11

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

RELATÓRIO EM VÍDEO

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



Assistir Vídeo

ZAGROS CAPITAL

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

Inscrever-se

VÍDEOS E MATÉRIAS



ZAGROS CAPITAL

ZAGROS TALKS | EP. 01: POTYGUARA CAMARGO, PRESIDENTE DA LAREAL

ASSISTIR VÍDEO



ZAGROS CAPITAL

GGRC11 - COMENTÁRIOS DO GESTOR - SETEMBRO DE 2026

ASSISTIR VÍDEO



CLUBE FII

GGRC11: ENTENDA AS OPERAÇÕES RECENTES

ASSISTIR VÍDEO



FELIPE EDUARDO

FII PARA SE APOSENTAR PELA BOLSA DE VALORES!

ASSISTIR VÍDEO



DANI MENGUE

INVESTI R$ 100 TODO MÊS NO GGRC11 - VEJA O RESULTADO (COMPREI AO VIVO)

ASSISTIR VÍDEO



FUNDS EXPLORER

GGRC11: FUNDO NO MELHOR MOMENTO DE SUA HISTÓRIA EM TAMANHO!

ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - ACOMPANHANDO AS MOVIMENTAÇÕES

ASSISTIR VÍDEO

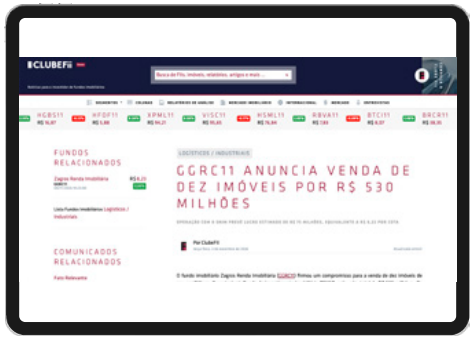


RAMOS DE DINHEIRO

GGRC11 - MELHOR FII BASE 10 DA BOLSA POR APENAS 9 REAIS?

ASSISTIR VÍDEO

VÍDEOS E MATÉRIAS



CLUBEFII NEWS

GGRC11 ANUNCIA VENDA DE DEZ IMÓVEIS POR R$ 530 MILHÕES

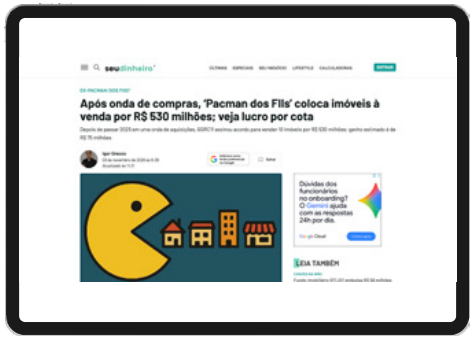
LER NOTÍCIA



MONEY TIMES

FUNDO IMOBILIÁRIO VENDE CARTEIRA DE IMÓVEIS POR R$ 530 MILHÕES

LER NOTÍCIA



SEU DINHEIRO

APÓS ONDA DE COMPRAS, 'PACMAN DOS FIIS' COLOCA IMÓVEIS À VENDA POR R$ 530 MILHÕES

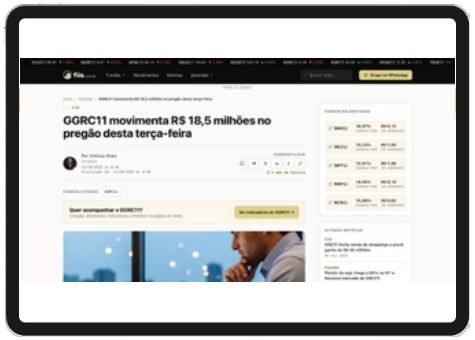
LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

GGRC11 EXPLICA PAGAMENTO ADICIONAL DE R$ 13,3 MILHÕES EM COMPRA DE IMÓVEIS

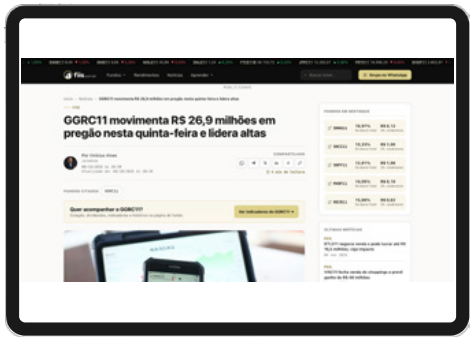
LER NOTÍCIA



FIIs

GGRC11 MOVIMENTA R$ 18,5 MILHÕES NO PREGÃO DESTA TERÇA-FEIRA

LER NOTÍCIA



FIIs

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

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de outubro de 2026, o **GGRC11 distribuiu R$ 0,10 por cota**, equivalente a um ***dividend yield* mensal de 1,19%** ou **14,32% em termos anualizados**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R$ 8,38**).

No cenário internacional, outubro foi marcado pela persistência da inflação e pela continuidade das tensões geopolíticas. Nos Estados Unidos, o **Federal Reserve manteve os juros entre 3,75% e 4,00% ao ano**, reforçando uma postura cautelosa diante da evolução dos indicadores econômicos. Paralelamente, os rendimentos dos títulos de dez anos do tesouro americano se aproximaram de 5% ao ano, refletindo as incertezas quanto à trajetória da inflação e dos juros de longo prazo.

No Brasil, o principal evento do mês foi a **eleição presidencial,** que provocou **movimentos relevantes nos mercados financeiros**. Após a definição do resultado eleitoral, **o Ibovespa registrou queda expressiva, enquanto o dólar e juros futuros apresentaram alta**. Encerrado o período eleitoral, as atenções do mercado se voltam para a condução da política fiscal e a composição da equipe econômica, fatores relevantes para a evolução das expectativas inflacionárias e da curva de juros.

Mesmo diante de um cenário de maior volatilidade, com queda na cotação de mercado, o **GGRC11 segue apresentando resultados sólidos e avançando em sua estratégia de gestão ativa, reciclagem de ativos e geração de valor aos cotistas**, mantendo a regularidade de suas distribuições e ampliando sua relevância no mercado de fundos imobiliários.

Entre os principais destaques do mês, está o avanço da operação de alienação de um portfólio de 10 imóveis, com celebração do Compromisso de Compra e Venda pelo valor total de **R$ 530 milhões**, com lucro estimado de aproximadamente **R$ 75 milhões**, equivalente a **R$ 0,22 por cota**, conforme detalhado na seção de Reciclagem de Ativos deste relatório.

No mercado secundário, o Fundo registrou o **segundo maior volume financeiro negociado do ano**, movimentando aproximadamente **R$ 365,6 milhões** no mês, com volume médio diário de **R$ 17,4 milhões**.

O GGRC11 também registrou um **ganho líquido de 16.682 cotistas em outubro**, alcançando a **importante marca de 440.043 investidores em sua base.**

Principais Movimentações do Mês:

I. Recebimento do sinal referente à operação de alienação de 10 imóveis do portfólio, no valor de **R$ 10,60 milhões**;

II. Amortização ordinária de CRIs, no valor total de **R$ 2,23 milhões**;

III. Operações realizadas em bolsa, com **saldo líquido positivo de R$ 8,60 milhões**;

IV. Pagamento da Parcela 4/5, referente à aquisição do CD Raposo Sanca, no valor de **R$ 4,00 milhões**;

V. Pagamento da Parcela 2/4, relativa à segunda e última janela do complemento de preço referente à aquisição do portfólio do RELG11, devida ao RECM11, no valor de **R$ 1,74 milhão**;

VI. Pagamento de ITBI, escrituras e registros relacionados aos ativos do Fundo, totalizando **R$ 1,24 milhão**;

VII. Investimentos em obras e regularizações dos ativos do portfólio, totalizando **R$ 141,09 mil**;

VIII. Programa de Recompra de Cotas: em outubro, o **GGRC11 não realizou operações de recompra de cotas**;

IX. Assembleia Geral Ordinária (AGO): O Fundo convocou a Assembleia Geral Ordinária para deliberar sobre a aprovação das **Demonstrações Financeiras auditadas referentes ao exercício encerrado em 30 de junho de 2026**. A votação será realizada de forma eletrônica, por meio da plataforma Vx Meetings, com prazo para manifestação dos cotistas até **30 de novembro de 2026**. O edital de convocação e os documentos relacionados estão disponíveis nos canais oficiais do Fundo (Clique aqui para acessar o Edital de Convocação).

RECICLAGEM DE ATIVOS | DESINVESTIMENTO

Em 30 de outubro, o Fundo comunicou ao mercado, por meio de Fato Relevante (Clique aqui para acessar), a assinatura do Compromisso de Compra e Venda de um portfólio composto por 10 imóveis logísticos, industriais e híbridos, pelo **valor total de R$ 530 milhões**, representando um **prêmio de aproximadamente 14,18% sobre os últimos laudos de avaliação dos ativos**.

A seguir, apresentamos as principais condições da operação e seus indicadores estimados:

- **Sinal: R$ 10,6 milhões**, já recebidos pelo Fundo;
- **Parcela A: R$ 371 milhões**, a serem pagos no fechamento da operação;
- **Parcela B: R$ 148,4 milhões**, a serem pagos em 14 parcelas mensais, iguais e sucessivas de R$ 10,6 milhões cada;
- **Lucro estimado: R$ 75 milhões**[1], equivalente a aproximadamente **R$ 0,22 por cota**;
- **Taxa Interna de Retorno (TIR) estimada: 12,57% ao ano**;
- **Retorno equivalente estimado: 137% do CDI médio do período de investimento**, de 9,2% ao ano.

[1]Estimativa sujeita à conclusão da operação e à aplicação dos critérios contábeis pertinentes.

Ativos em desinvestimento:



AMBEV/GRU
Guarulhos/SP
Galpão Logístico



AMBEV/ITAJAÍ
Itajaí/SC
Galpão Logístico



AMBEV/PELOTAS
Pelotas/RS
Galpão Logístico



BENTELER
Igarassu/PE
Imóvel Industrial



CD CONTAGEM
Contagem/MG
Galpão Logístico



CD COTIA
Cotia/SP
Galpão Logístico



EAGLEBURGMANN
Valinhos/SP
Ativo Híbrido



GREEN HOUSE
Indaiatuba/SP
Galpão Logístico



MARTIN BROWER
Curitiba/PR
Galpão Logístico



TODIMO
Cuiabá/MT
Galpão Logístico

A transação representa mais uma etapa da **estratégia de gestão ativa e reciclagem do portfólio do GGRC11**, permitindo a realização de ganhos de capital, a otimização da alocação de recursos e o aprimoramento do perfil dos investimentos do Fundo.

A decisão de desinvestimento considerou, além das **condições comerciais atrativas da operação,** aspectos estratégicos relacionados ao **ciclo de maturação dos ativos**, aos **prazos remanescentes dos contratos de locação** e à perspectiva de **eventuais investimentos nos respectivos imóveis**.

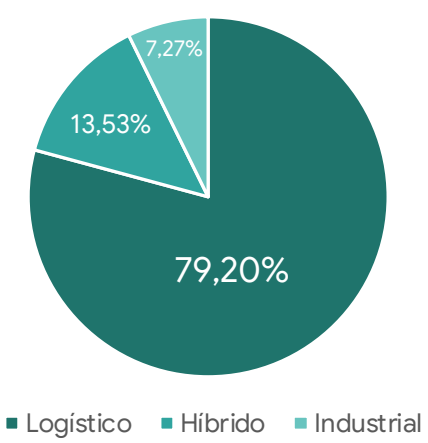
Paralelamente, o **Fundo possui outras prioridades de alocação de recursos, incluindo compromissos financeiros e oportunidades de investimento,** que demandam disponibilidade de capital.

Com o intuito de conciliar os benefícios da reciclagem patrimonial com a manutenção de uma exposição econômica parcial aos ativos alienados, **a gestão pretende destinar até 50% dos recursos provenientes da alienação à aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário que venham a deter, direta ou indiretamente, os imóveis objeto da operação**, observadas as condições de mercado e a regulamentação aplicável.

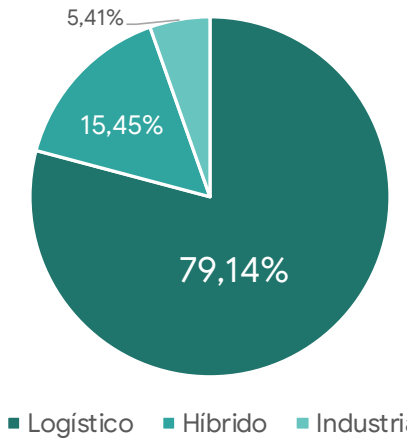
Com essa nova estrutura, **eventuais investimentos em adequações e melhorias, bem como de renegociações locatícias, será realizada no âmbito dos veículos proprietários dos ativos**, enquanto o GGRC11 poderá continuar participando, proporcionalmente à sua exposição, de potenciais ganhos decorrentes de renovações contratuais, revisões de aluguéis e valorização patrimonial, conforme aplicável.

ANTES DA VENDA	APÓS A VENDA

TIPOLOGIA DO PORTFÓLIO







RECEITA MENSAL DOS ALUGUÉIS	R$	4,4 milhões
RECEITA MENSAL ESTIMADA[1]	R$	4,6 milhões

[1]Considerando a distribuição dos lucros e a receita estabilizada após a aplicação dos recursos.

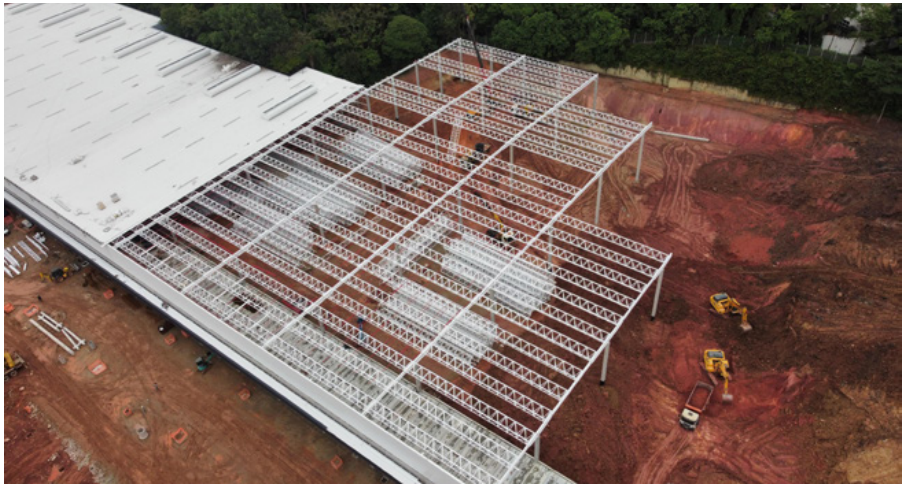
OBRAS EM ANDAMENTO

CD Raposo Sanca

São Paulo/SP

Durante o mês de outubro, a obra avançou nos serviços de terraplenagem e infraestrutura dos viários, na execução das fundações do galpão B100 e na montagem da cobertura do B200. Também foi autorizada a retirada do solo utilizado na preparação do terreno, enquanto seguem as alvenarias dos prédios administrativo e de apoio e a cobertura da portaria.

34,6% concluído



CD Braspark

Garuva/SC

O empreendimento encontra-se em fase de ampliação dos galpões B e C, com frentes de trabalho relacionadas à preparação do terreno e à execução das fundações. A obra apresenta atividades de movimentação de solo e preparação dos elementos estruturais, enquanto seguem previstas as demais etapas construtivas e os processos de regularização do empreendimento.

18,0% concluído



OBRAS EM ANDAMENTO

CD Pouso Alegre

Pouso Alegre/MG

O empreendimento encontra-se em preparação do terreno e a implantação dos elementos estruturais do galpão B. A obra apresenta pilares pré-moldados já posicionados e componentes metálicos destinados à montagem da cobertura, enquanto o cronograma contempla a continuidade dos serviços de infraestrutura, drenagem e pavimentação das áreas externas.

8,9% concluído



CD Camaçari

Camaçari/BA

O empreendimento encontra-se em fase inicial de implantação, com atividades relacionadas à preparação do terreno e à execução das fundações do galpão. A obra apresenta equipamentos de perfuração e movimentação de solo, associados aos serviços de infraestrutura e preparação dos elementos de fundação.

5,0% concluído



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Reinvestir parte dos recursos em fundos que detenham os imóveis vendidos não contraria o objetivo do desinvestimento?

R: Não. A estratégia busca redimensionar a exposição econômica do GGRC11 aos imóveis, e não necessariamente eliminá-la por completo.

Essa estrutura poderá permitir a participação em ganhos decorrentes de renovações contratuais, revisões de aluguéis e valorização patrimonial, ao mesmo tempo que reduz a exposição direta às eventuais necessidades de investimentos nos respectivos imóveis.

Essa estrutura poderá permitir a participação em ganhos decorrentes de renovações contratuais, revisões de aluguéis e valorização patrimonial, ao mesmo tempo que reduz a exposição direta às necessidades de investimentos em benfeitorias, adequações e melhorias nos respectivos imóveis.

Pergunta 2 – Qual será o impacto do desinvestimento sobre a receita de locação e a geração de resultados recorrentes do Fundo?

R: A expectativa da Gestão é de que o impacto sobre a geração de resultados recorrentes seja positivo. A redução da receita imobiliária, estimada em aproximadamente R$ 4,4 milhões mensais, deverá ser mais do que compensada pela alocação dos recursos provenientes do desinvestimento.

Mesmo considerando a distribuição de aproximadamente R$ 75 milhões em resultados, o saldo dos recursos deverá gerar, após sua alocação e estabilização, uma receita recorrente estimada em aproximadamente R$ 4,6 milhões mensais.

A Gestão seguirá avaliando o ritmo das novas alocações e seus respectivos impactos sobre a geração de resultados, buscando equilibrar rentabilidade, previsibilidade de receitas e eficiência na utilização do capital.

Pergunta 3 – O que podemos esperar dos rendimentos e da alavancagem do Fundo após as últimas aquisições e os recentes desinvestimentos?

R: As novas aquisições têm como objetivo aprimorar o perfil do portfólio, priorizando ativos mais modernos e predominantemente logísticos, com características imobiliárias e contratuais que contribuam para sua qualidade e resiliência no longo prazo.

Esses ativos de melhor qualidade, contudo, nem sempre apresentam cap rates superiores à média atual do portfólio. Nesse contexto, as operações de desinvestimento e reciclagem patrimonial desempenham papel importante para viabilizar essa transição qualitativa, buscando preservar a geração de rendimentos e, sempre que possível, ampliar os resultados por cota.

Em relação à alavancagem, a expectativa é de manutenção de níveis reduzidos, com amortizações recorrentes de obrigações financeiras, buscando diminuir as despesas com juros e contribuir para o crescimento sustentável do resultado por cota.

Pergunta 4 – Diante do atual cenário de juros e das movimentações recentes do portfólio, quais são as principais prioridades e perspectivas da Gestão para os próximos meses?

R: O atual ambiente macroeconômico reforça a importância de uma gestão disciplinada, orientada à manutenção de uma estrutura de capital saudável e à avaliação criteriosa das oportunidades de investimento.

A estratégia permanece direcionada ao crescimento sustentável do patrimônio do Fundo, às oportunidades de aquisição que possam surgir em decorrência das condições de mercado, à diversificação das fontes de receita e à preservação de uma estrutura de capital equilibrada, com baixos níveis de alavancagem.

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

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem/26		R$/cota	Set/26		R$/cota	Out/26		R$/cota
TOTAL DE RECEITAS	**R$**	**163.278.636,86**	**0,762**	**R$**	**38.119.967,48**	**0,110**	**R$**	**38.750.543,38**	**0,112**
Receita de Locação[1]	R$	114.113.035,01	-	R$	21.865.868,79	-	R$	24.835.899,88	-
Lucros Imobiliários[2]	R$	20.467.120,36	-	R$	847.795,59	-	R$	4.272.817,31	-
Receita Renda Variável[3]	R$	15.710.320,01	-	R$	4.177.159,09	-	R$	4.709.837,62	-
Receita Renda Fixa	R$	1.059.027,36	-	R$	317.641,21	-	R$	323.881,36	-
Receita Financeira	R$	-	-	R$	140.740,47	-	R$	283.297,25	-
Receita de Investimentos e Participações[4]	R$	11.929.134,12	-	R$	10.770.762,33	-	R$	4.324.809,96	-
Outras Receitas	R$	-	-	R$	-	-	R$	-	-
TOTAL DE DESPESAS[5]	**- R$**	**25.029.332,64**	**-0,117**	**- R$**	**4.869.052,57**	**-0,014**	**- R$**	**5.648.122,34**	**-0,016**
Despesas Imobiliárias	- R$	789.957,47	-	- R$	242.669,51	-	- R$	550.661,54	-
Despesas Financeiras	- R$	11.088.499,06	-	- R$	1.712.810,23	-	- R$	1.711.806,42	-
Taxa Adm. Total	- R$	11.731.516,04	-	- R$	2.732.723,21	-	- R$	2.896.202,97	-
Impostos Renda Fixa	- R$	194.515,24	-	- R$	58.342,26	-	- R$	59.488,41	-
Outras Despesas	- R$	1.224.844,84	-	- R$	122.507,36	-	- R$	429.963,00	-
RESULTADO GERADO	**R$**	**138.249.304,22**	**0,645**	**R$**	**33.250.914,91**	**0,096**	**R$**	**33.102.421,04**	**0,096**
(-) Retenção ou (+) Distribuição Caixa	- R$	4.955.345,35	-0,023	R$	1.284.476,89	0,004	R$	1.432.970,76	0,004
RESULTADO DISTRIBUÍDO	**R$**	**128.549.798,40**	**0,600**	**R$**	**34.535.391,80**	**0,100**	**R$**	**34.535.391,80**	**0,100**
Quantidade de Cotas		214.249.664			345.353.918			345.353.918	
Distribuição dos Recibos 11ª Emissão	- R$	4.744.160,48	-	R$	-	-	R$	-	-

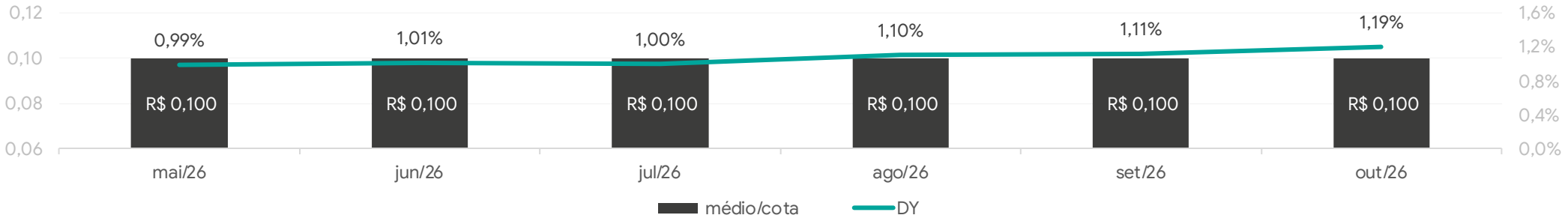
[1]Receitas de locação: compreendem aluguéis, aluguéis em atraso e suas recuperações, adiantamentos, multas e receitas provenientes da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. [2]Lucros imobiliários: diferença entre o valor de venda e o valor de aquisição dos imóveis, considerando os custos relacionados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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD*

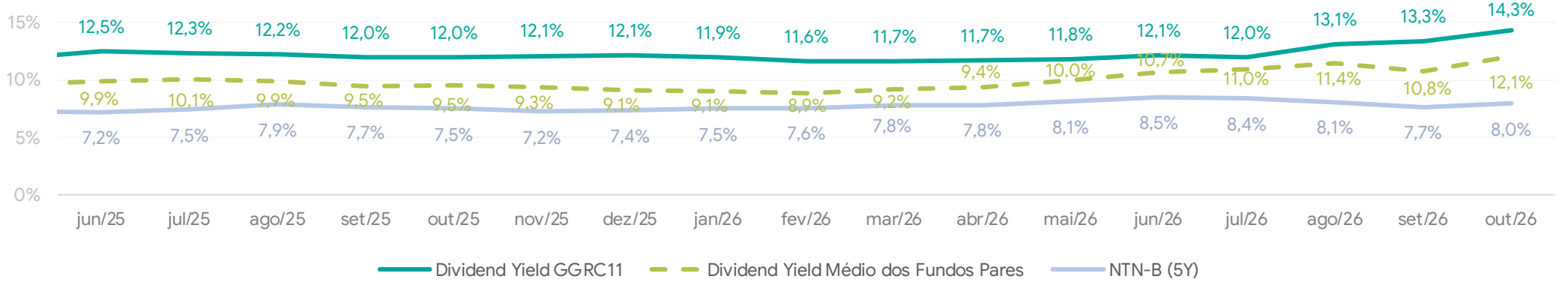
O Fundo distribuiu R$ 0,10 por cota, de resultado[1] referente ao mês de outubro de 2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de novembro/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 226 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 636 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

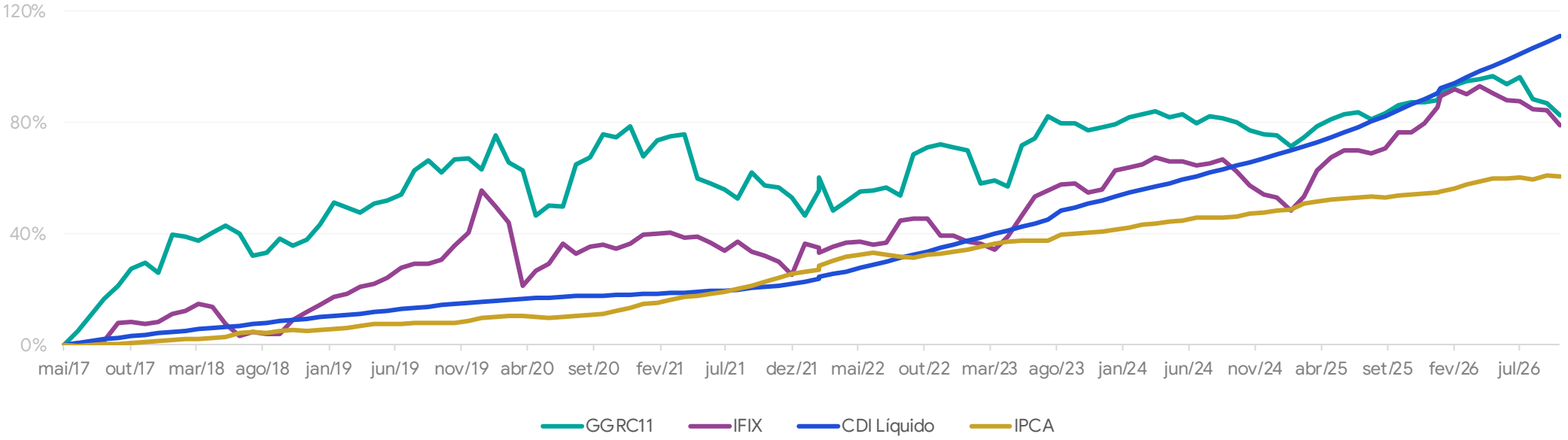


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG e TRBL.

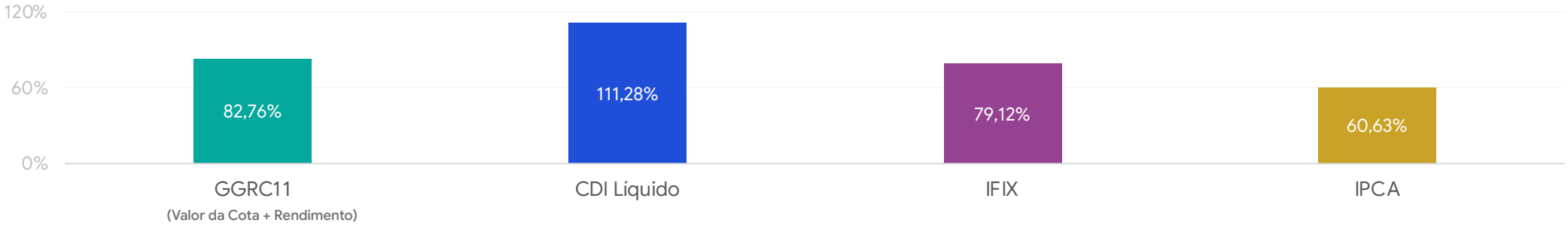
[1]Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda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

PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 82,76%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 79,12%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 74,37% do CDI e 136,50% do IPCA no período.

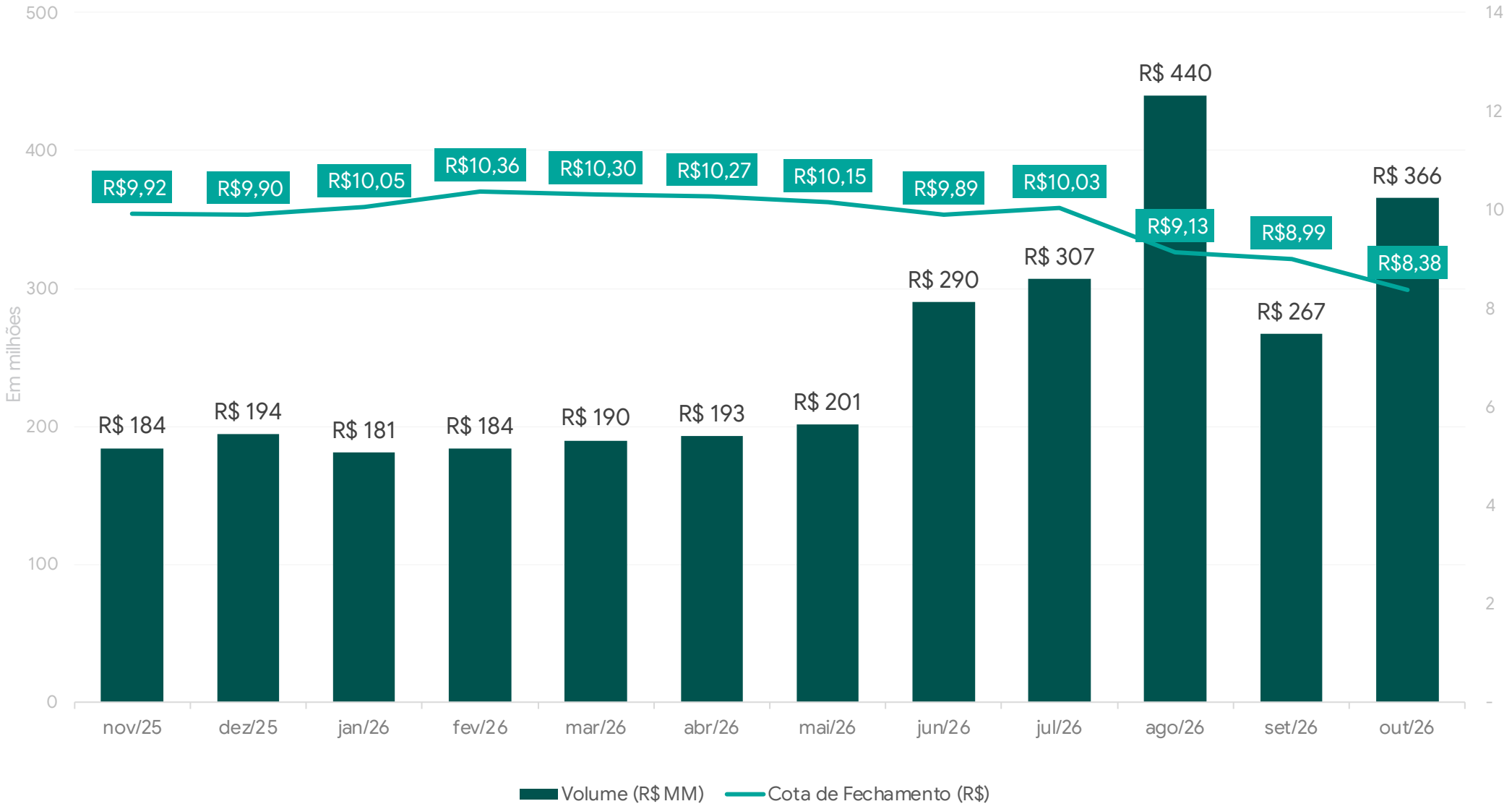


RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



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

VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



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

EVOLUÇÃO ADTV



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

BALANÇO DO FUNDO[1]

Ativo

Imóveis R$ 2,525 bi

FIIs Estratégicos R$ 415,031 MM

Outras Aplicações R$ 542,107 MM

Disponibilidades + Aluguéis a receber R$ 109,512 MM

A receber de Desinvestimentos R$ 614,893 MM

Passivo

CRIs R$ 329,168 MM

Obrigações R$ 54,904 MM

Rendimento a distribuir R$ 34,577 MM

PL
R$ 3.912 bi

Ativos Imobiliários

Identificador CRI		Taxa	Saldo
Rizobacter	22F1223555	IPCA +8,0% a.a.	R$ 33.825.975,80
Americanas	22B0945873	IPCA +7,5% a.a.	R$ 50.208.620,03
Mogno I	21I0221466	IPCA +6,5% a.a.	R$ 88.396.401,43
Mogno II Série 1	22E0120555	IPCA +8,5% a.a.	R$ 19.091.042,04
Mogno II Série 2	22E0120569	IPCA +9,5% a.a.	R$ 3.897.599,43
Corp GGRC11	25E2915218	IPCA +9,0% a.a.	R$ 18.653.236,00
Triple A	25D3788063	100% do CDI	R$ 36.868.434,22
Diadema	26E3889350	IPCA +7,5% a.a.	R$ 78.226.780,57

Não possui multa de pré-pagamento.

Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.

Alugueis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira

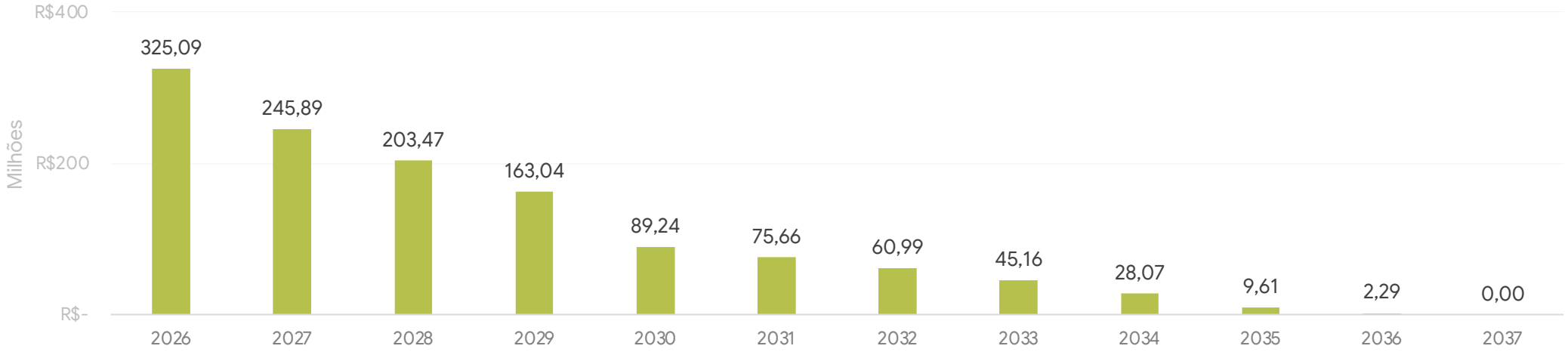
TAXA PONDERADA DOS CRIs
IPCA +7,6% a.a.

Obrigações		
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R$	2.900.000,00
PDD Covolan	R$	2.492.183,46
ITBIs	R$	7.552.504,00
Retenções	R$	4.730.157,89
Obrigações por aquisições de Ativos	R$	11.441.860,74

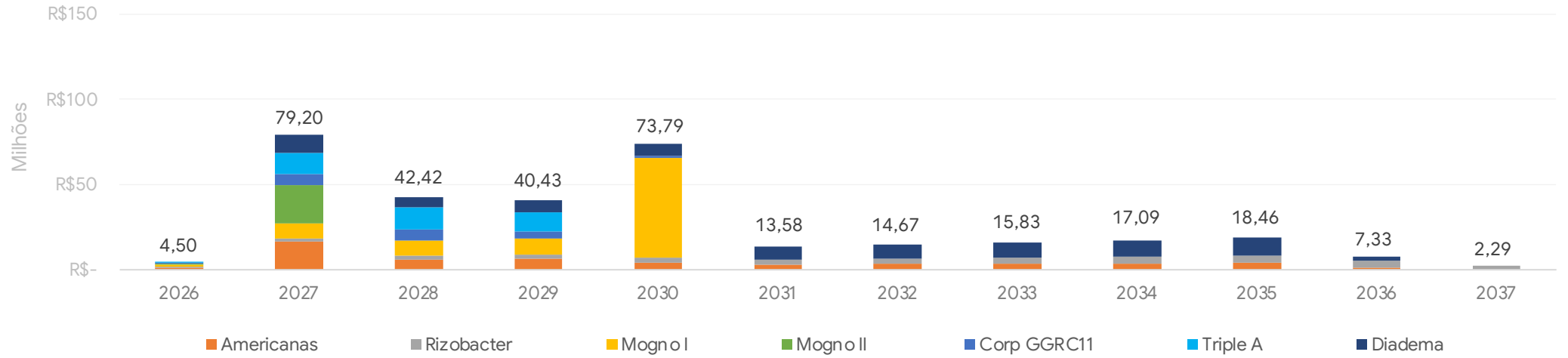
[1]Os dados apresentados no Balanço do Fundo referem-se à última posição disponível, com data-base de 30/10/2026.. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CRIs

SALDO DEVEDOR[1]



FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



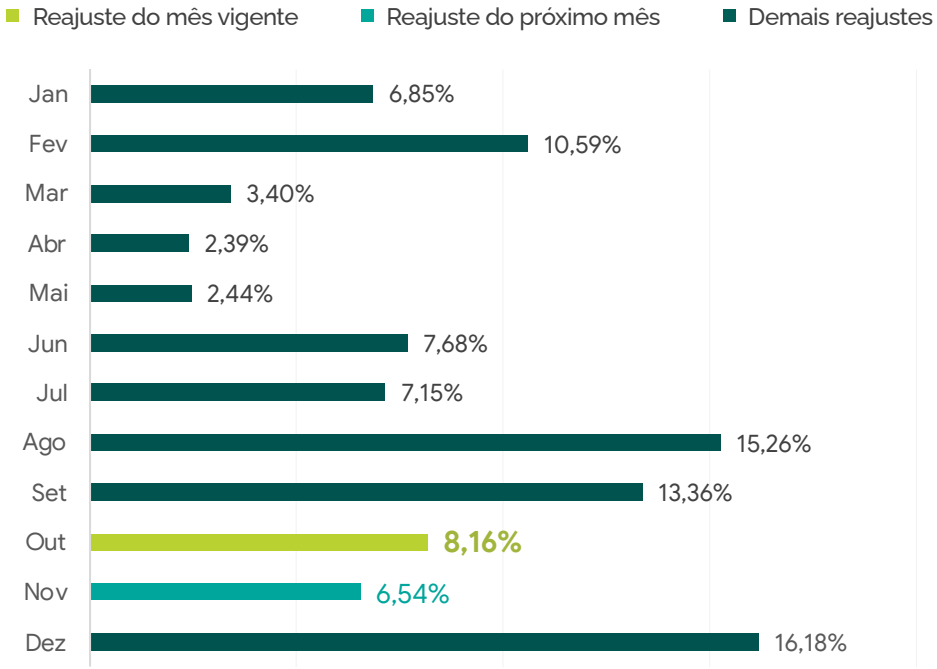
[1]Valores referentes ao final dos anos mencionados. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor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

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

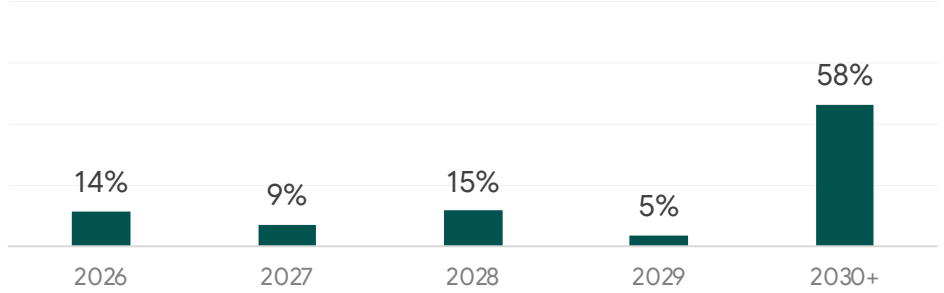
POR ATIVO - OUTUBRO DE 2026



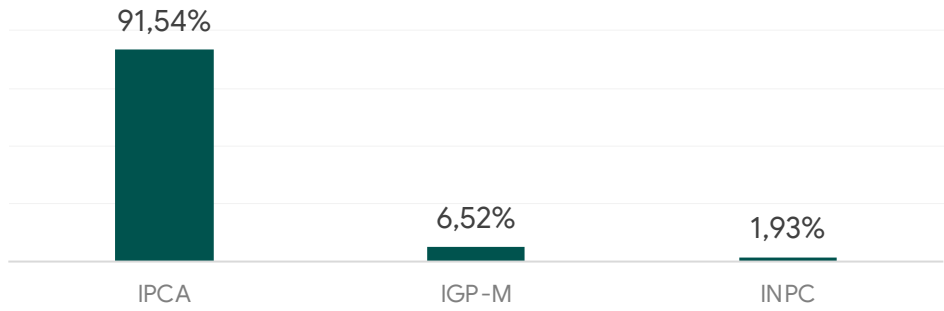
CRONOGRAMA DE REAJUSTE[1]



VENCIMENTO DE CONTRATOS[1]



ÍNDICE DE REAJUSTE[1]



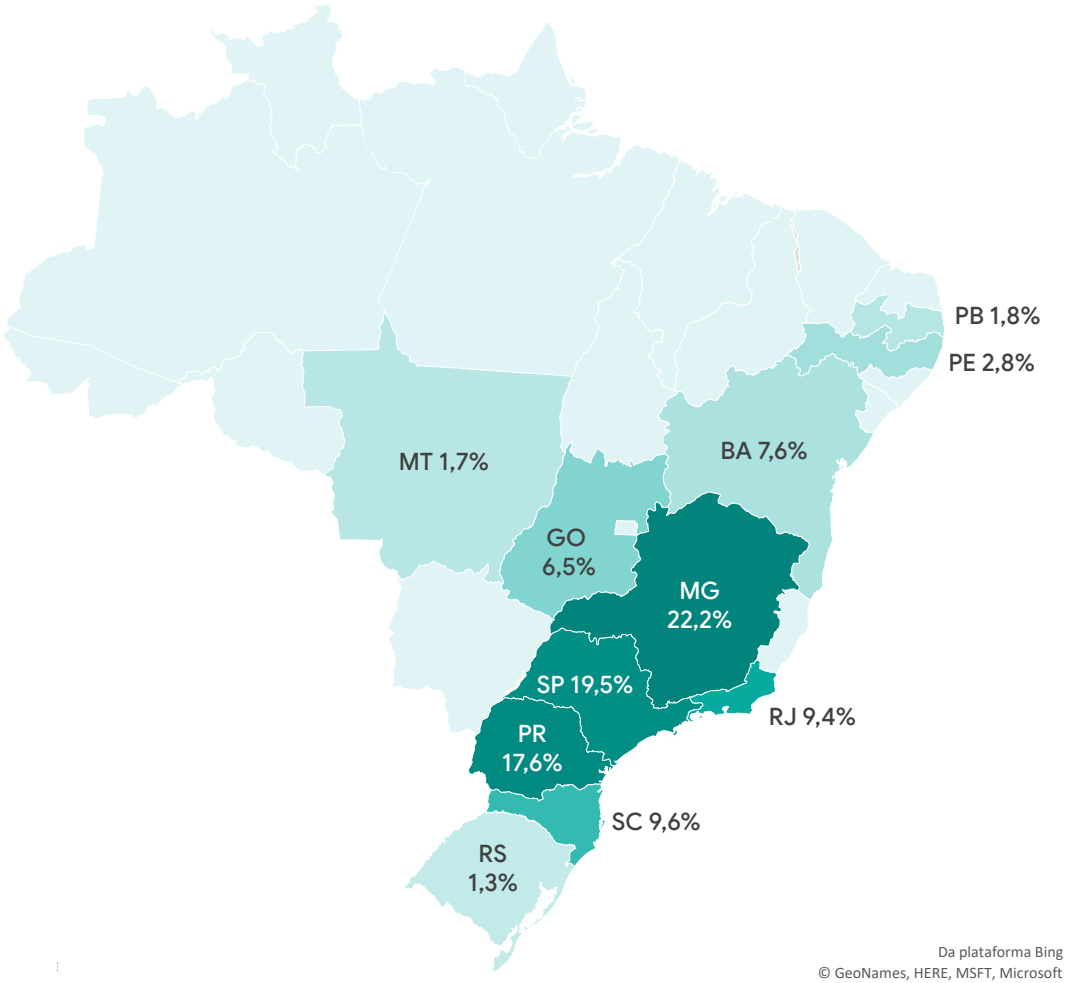
[1]% Receita de aluguel. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA IMOBILIÁRIA (%)

POR REGIÃO

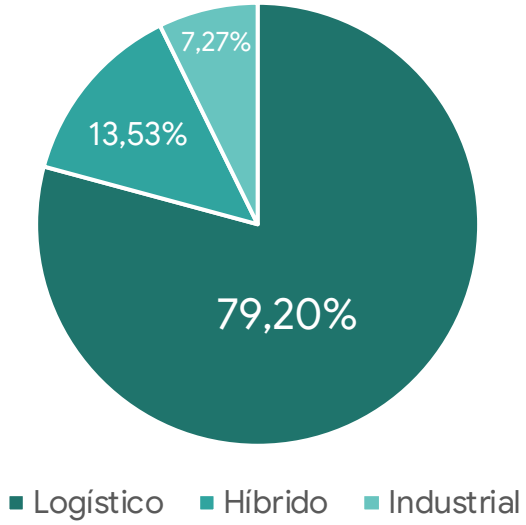


POR ESTADO

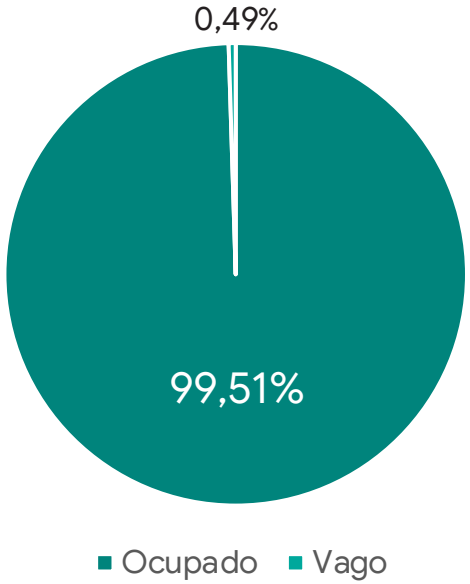


ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

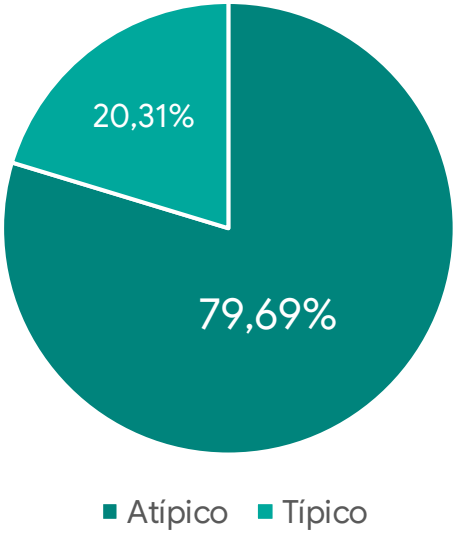
TIPOLOGIA



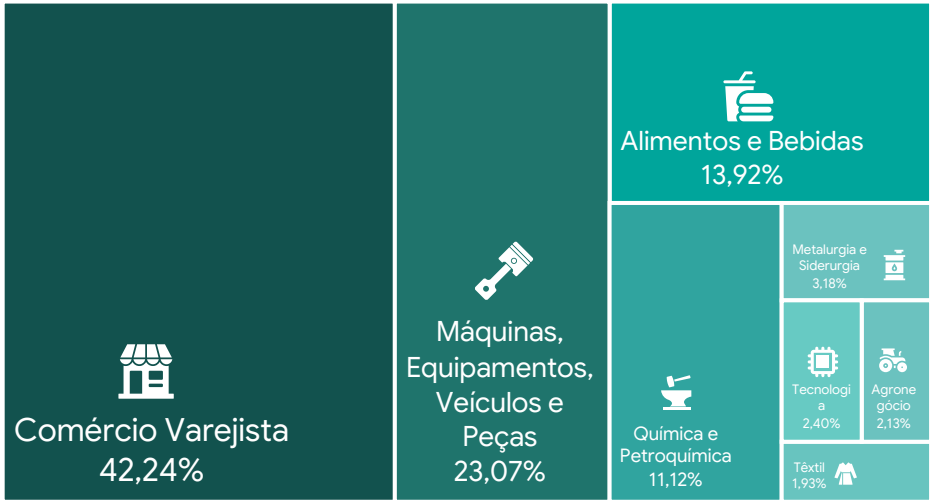
VACÂNCIA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

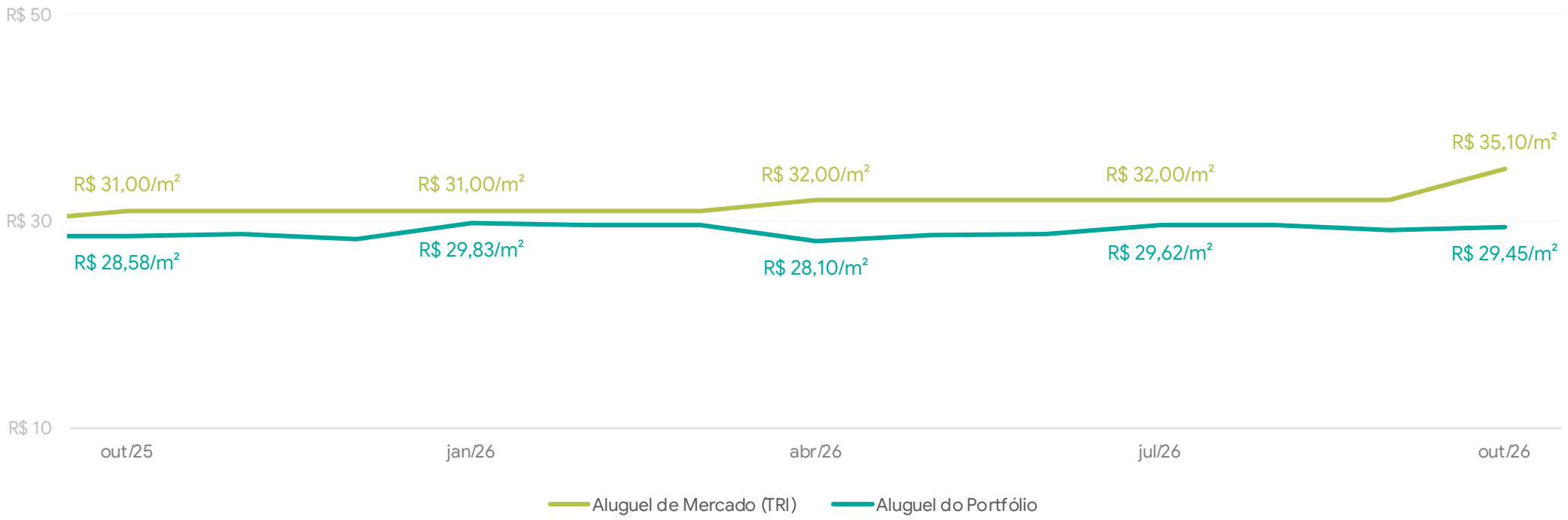


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 16,11% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto, vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

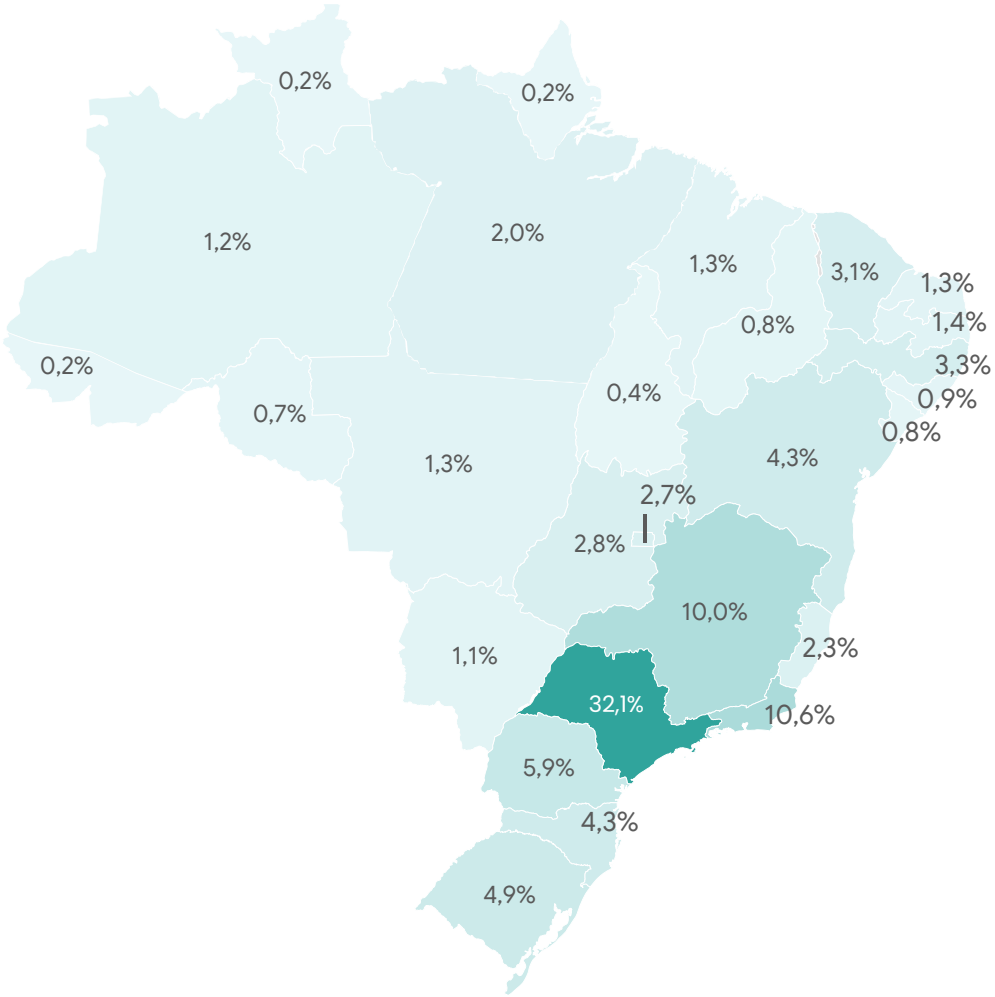
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



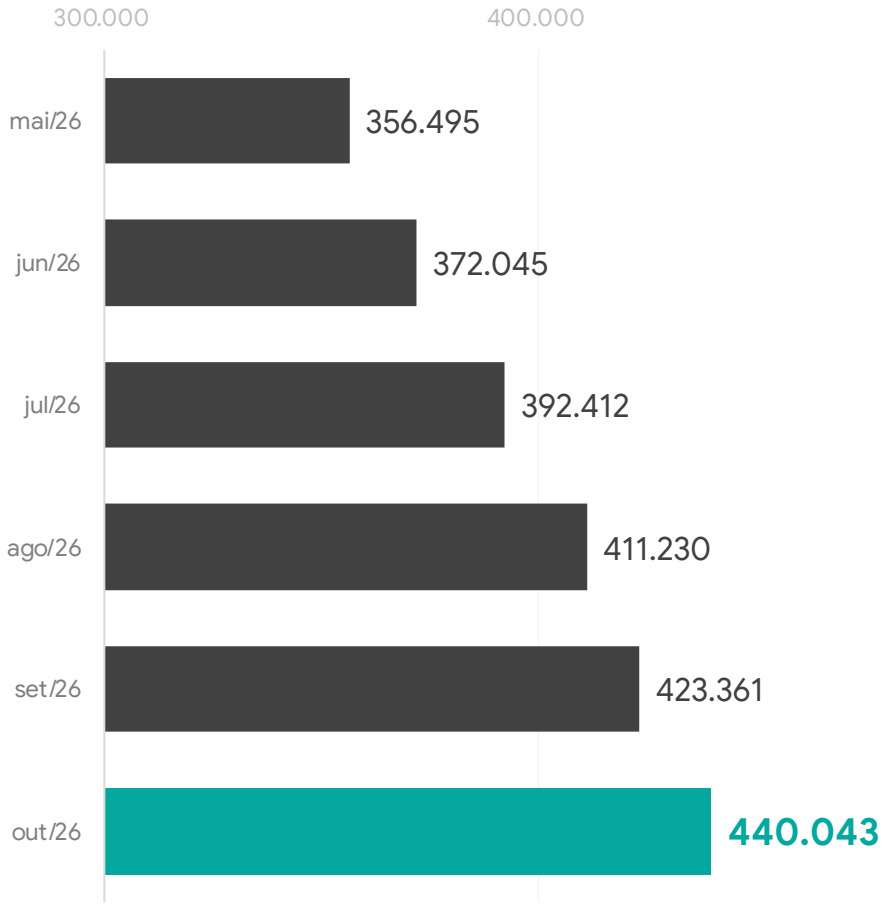
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no terceiro trimestre de 2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

COTISTAS

POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



3,94% de crescimento no mês

ATIVOS IMOBILIÁRIOS GALPÕES LOGÍSTICOS

	DESINVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO		
					
	AMBEV/GRU	AMBEV/ITAJAÍ	AMBEV/PELOTAS	AMBEV/SANTA LUZIA	AMERICANAS
Localização	Guarulhos/SP	Itajaí/SC	Pelotas/RS	Santa Luzia/MG	Uberlândia/MG
ABL	13.484 m²	9.433 m²	9.913 m²	16.120 m²	89.188 m²
Vencimento	Jul/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2028
Capacidade do piso	5 ton/m²	8 ton/m²	8 ton/m²	8 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	11,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS GALPÕES LOGÍSTICOS

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

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS GALPÕES LOGÍSTICOS

			DESINVESTIMENTO		EM OBRAS
					
	HERING	CD INFINITY	MARTIN BROWER	MILLS	CD POUSO ALEGRE
Localização	Anápolis/GO	Extrema/MG	Curitiba/PR	Camaçari/BA	Pouso Alegre/MG
ABL	27.661 m²	38.084 m²	6.592 m²	4.415 m²	23.719 m²
Vencimento	Jan/2036	Out/2030	Out/2026	Jun/2030	-
Capacidade do piso	5 ton/m²	6 ton/m²	-	-	6 ton/m²
Pé direito	12,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0m	12,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD QUEIMADOS	EM OBRAS CD RAPOSO/SANCA	RENAULT	SANTACRUZ	CD SEROPÉDICA
					
Localização	Queimados/RJ	São Paulo/SP	Quatro Barras/PR	Anápolis/GO	Seropédica/RJ
ABL	44.780 m²	20.516 m²	66.779 m²	39.194 m²	39.752 m²
Vencimento	-	-	Dez/2026	Out/2035	-
Capacidade do piso	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	10,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0 m	12,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS GALPÕES LOGÍSTICOS

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

[1]Ativo indireto do Triple A FII.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	DESINVESTIMENTO			
				
	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS
Localização	Igarassu/PE	Tietê/SP	Aparecida de Goiânia/GO	João Pessoa/PB
ABL	15.163 m²	14.428 m²	10.988 m²	22.360 m²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2033	Fev/2028	Abr/2033
Capacidade do piso	5 ton/m²	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²
Pé direito	14,0 m	8,0 m	11,0 m	9,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS HÍBRIDOS

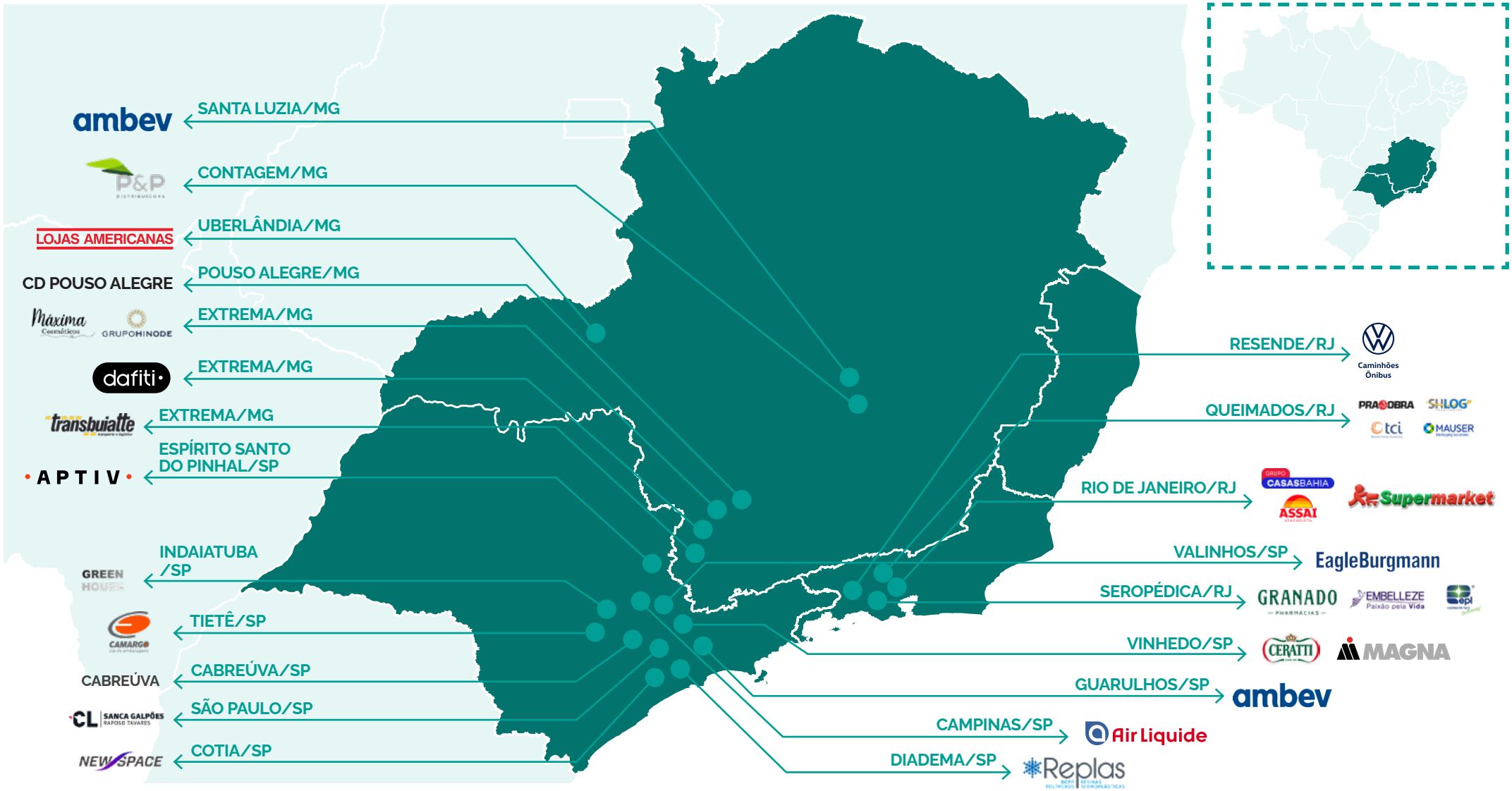
					DESINVESTIMENTO
					
	AETHRA	**AIR LIQUIDE**	**APTIV**	**CERATTI**	**EAGLEBURGMANN**
Localização	**São José dos Pinhais/PR**	**Campinas/SP**	**Espírito Santo do Pinhal/SP**	**Vinhedo/SP**	**Valinhos/SP**
ABL	**22.120 m²**	**1.999 m²**	**19.192 m²**	**13.851 m²**	**3.489 m²**
Vencimento	**Nov/2030**	**Dez/2027**	**Mar/2029**	**Dez/2032**	**Jul/2037**
Capacidade do piso	**6 ton/m²**	**-**	**6 ton/m²**	**-**	**4 ton/m²**
Pé direito	**7,5 (7 a 8) m**	**3,5 m**	**12 m**	**8,0 m**	**9,0 (8,5 a 10) m**

ATIVOS IMOBILIÁRIOS HÍBRIDOS

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

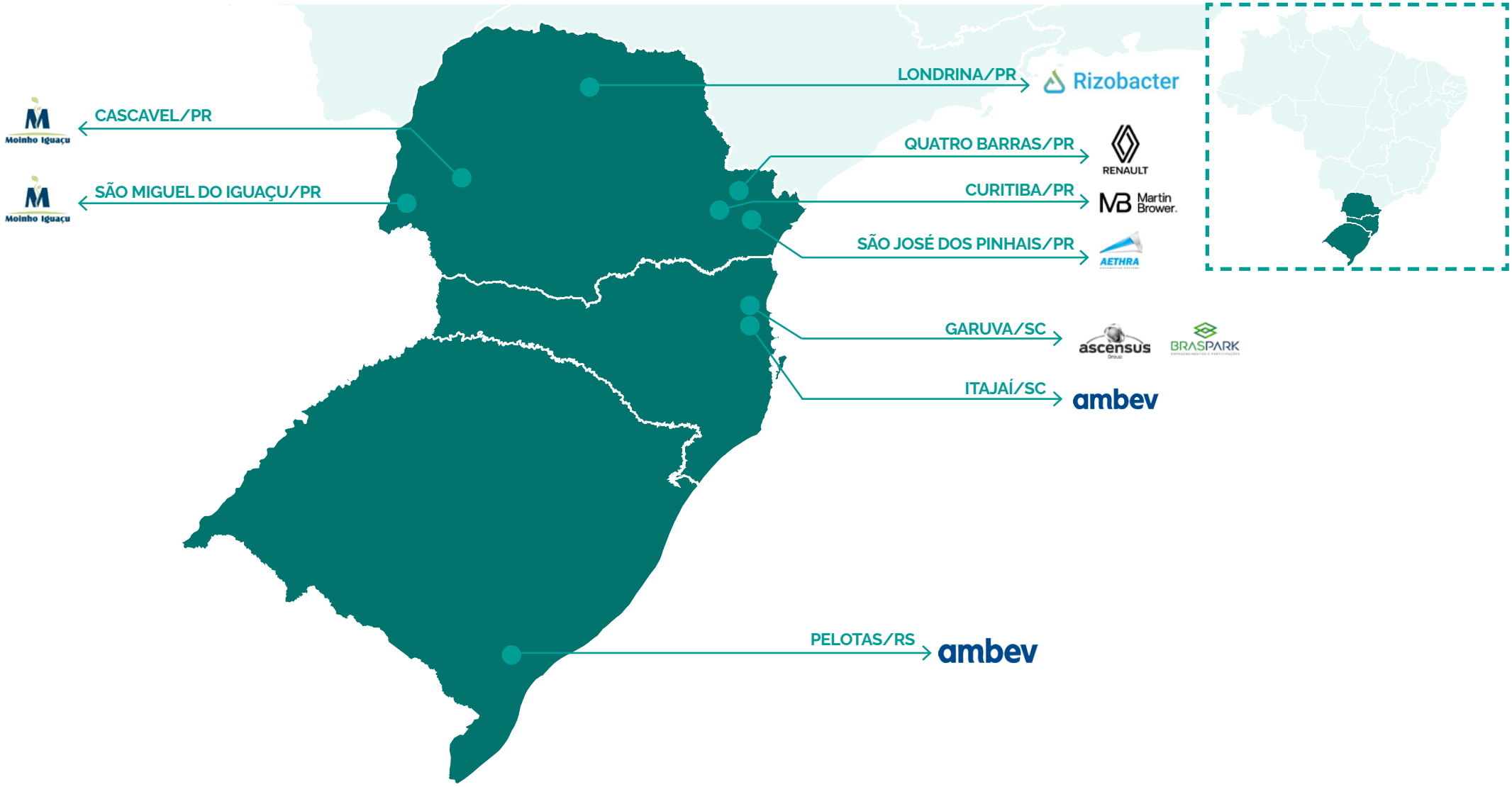
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUDESTE



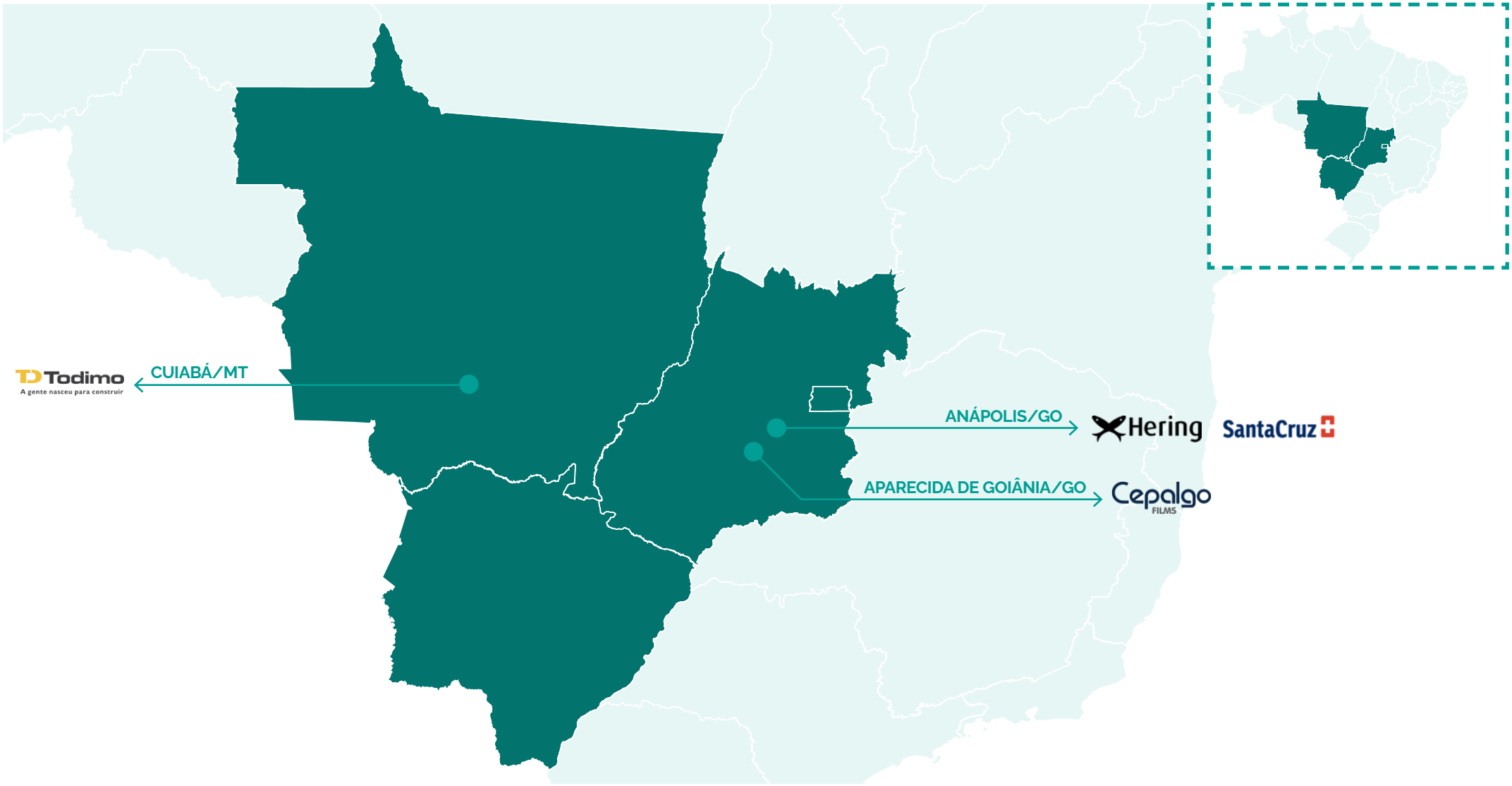
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

SUL



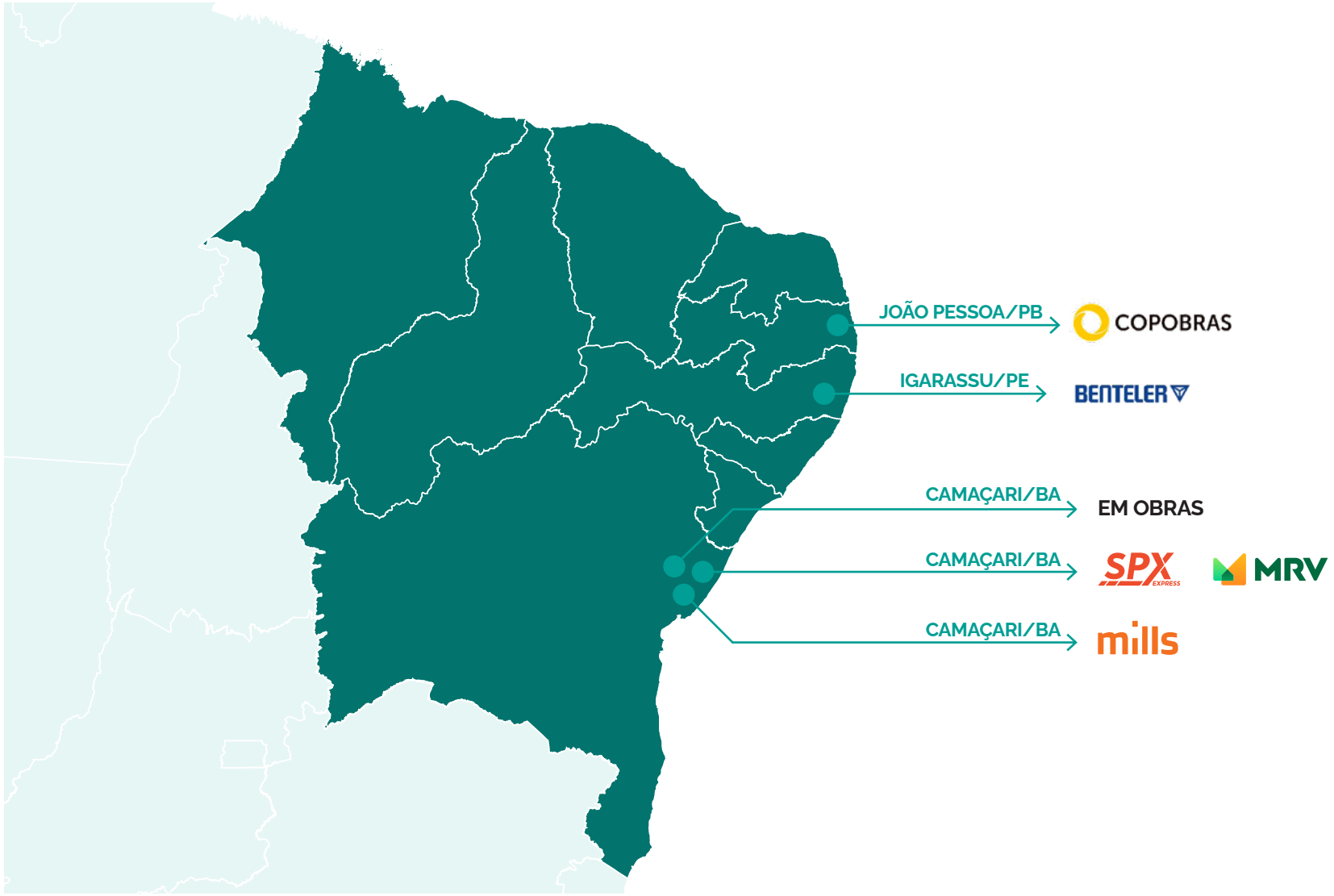
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

NORDESTE





GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJETOS SOCIAIS

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

Essas são as causas que apoiamos:

Lar Casa Bela

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

CONHECER PROJETO

Marmita do Bem Londrina

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

CONHECER PROJETO

Litro de Luz Brasil

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

CONHECER PROJETO

Casa Maria Helena Paulina

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

CONHECER PROJETO

ONG Viver

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

CONHECER PROJETO

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

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



Preencher Formulário

NEWSLETTER

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

1º Passo

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

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

2º Passo

Você receberá um e-mail do nosso sistema para confirmação do cadastro em nossa *newsletter*, caso não receba a mensagem em até 10 minutos, verifique em sua caixa de *spam*.

3º Passo

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

ZAGROS
CAPITAL

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

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 822
14º Andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04542-000

Redes Sociais:

zagroscapital

Zagros Capital

Zagros Capital

(11) 4369-6100

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 822 - 14ª Andar - Itaim Bibi | 04542-000 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos