

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

JULHO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias	9
Comentários Iniciais	10
Perguntas e Respostas	16
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	18
Performance do Fundo	19
Rentabilidade desde o início	19
Rentabilidade	20
Volume Mensal e Cota de Fechamento	21
Distribuição da Receita por Ativo	22
Balanço do Fundo	23
CRIs	24
Cotistas	25
Tipos de Receita	26
Principais Indicadores de Mercado	28
Ativos Imobiliários	29
Localização dos Imóveis	36
Glossário	40
Projetos Sociais	42
Newsletter	44

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



33

ativos imobiliários*



+605 mil m²

área bruta locável

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

*Incluindo os dois ativos indiretos do Triple A FI

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS

152.455.666

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,05

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.685.437.690,56

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,74

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.484.918.186,84

NÚMERO DE COTISTAS

186.224

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 106,7 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

9

DIVIDENDO JUL/25

R\$ 0,10

PRESENÇA EM PREGÕES (%)

100%

WAULT¹

5,92 anos

ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)

+605 mil m²

¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

RELATÓRIO EM VÍDEO

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



▶ Assistir Vídeo

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Canal Zagros Capital

Comentários do Gestor - GGRC11 - Junho/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 FII FÁCIL

Fundos Imobiliários: LIVE com Pedro van den Berg - ZAGROS - GGRC11

FII Fácil Entrevista: Pedro van den Berg da Zagros.

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - SEGUE MUITO MOVIMENTADO!

Vídeo sobre a 10ª Emissão de Cotas do GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 A Investidora da Bolsa

GGRC11: BOM E BARATO! UM BAITA FUNDO IMOBILIÁRIO | A Investidora da Bolsa

Hoje eu te mostro por que o GGRC11 se tornou o fundo imobiliário carro-chefe da minha carteira.

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade Financeira com Fiis

É o #GGRC11 o Fundo Mais PROMISSOR para 2025?

Comentários sobre o futuro do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade é Logo Ali - Eric Leonardo

#GGRC11 - MAIS UMA EMISSÃO - AGORA COMPRA DO ATIVO DO #VTLT11

Análise do CRI do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



InfoMoney

FII GGRC11 apresenta proposta de R\$ 208 mi por galpão alugado para Renault

Fundo mira ativo logístico no Paraná com *cap rate* estimado em 13,27%.

Ler Notícia

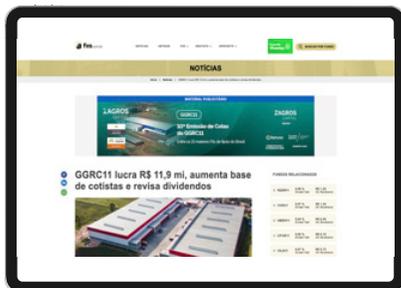


(SUNO)

GGRC11 faz oferta para comprar imóvel logístico locado à Renault no PR

GGRC11 oferece R\$ 208 milhões pelo imóvel, com pagamento em cotas da 10ª emissão; cotistas do VTLT11 precisam aprovar proposta em AGE.

Ler Notícia



fiiis.com.br

GGRC11 lucra R\$ 11,9 mi, aumenta base de cotistas e revisa dividendos

O fundo imobiliário GGRC11 registrou em junho um resultado líquido de R\$ 11,96 milhões.

Ler Notícia

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Comunicado ao Mercado - Mills - 04/08/2025

No dia 04 de agosto, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Mills.

Distribuição de Rendimentos – Jul/25 - 01/08/2025

No dia 01 de agosto, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de julho de 2025, do período apurado entre 01/07/25 até 31/07/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Comunicado ao Mercado - VTLT11 - 30/07/2025

No dia 30 de julho, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a VTLT11.

Fato Relevante - VTLT11 - 25/07/2025

No dia 25 de julho, divulgamos o Fato Relevante referente a VTLT11.

Fato Relevante - Data-Base Direito de Preferência - 23/07/2025

No dia 23 de julho, divulgamos o Fato Relevante referente a Data-Base Direito de Preferência.

Fato Relevante - 10ª Emissão - 18/07/2025

No dia 18 de julho, divulgamos o Fato Relevante referente a 10ª Emissão de Cotas.

10ª Emissão - Anúncio de Início - 18/07/2025

No dia 18 de julho, divulgamos o Anúncio de Início referente a 10ª Emissão de Cotas.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de julho/25, **foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11**, o que representa um **yield mensal de 1,02% (12,32% ao ano)**, com base na cota de fechamento do último dia útil do mês (R\$ 9,74).

No mercado secundário, foram negociadas 10.792.004 cotas, com um **volume médio diário de R\$ 4,64 milhões, com crescimento de aproximadamente 35% em relação ao mês anterior**. O total movimentado no período foi de R\$ 106.671.783,51. **A base de investidores alcançou 186.224 cotistas**, com um ganho de 7.258 novos cotistas.

No cenário internacional, o Federal Reserve (Fed) **manteve a taxa de juros no intervalo de 4,25% e 4,50%** pela quinta vez seguida, em linha com as expectativas. Durante o mês, o governo dos EUA anunciou uma **tarifa de 50% sobre produtos brasileiros**. Apesar da divulgação de uma lista com quase 700 produtos excetuados do "tarifaço", **a medida elevou a percepção de risco do país, refletindo-se na abertura da curva de juros reais e na desvalorização do real frente ao dólar**.

O Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu **manter a Selic em 15% ao ano**, interrompendo o ciclo de alta iniciado em setembro de 2024, quando a taxa estava em 10,50% ao ano. O tom mais restritivo do comunicado reduziu as apostas de corte já em 2026. **O Supremo Tribunal Federal (STF) restabeleceu parcialmente as alíquotas do IOF**, com exceção das operações de "risco sacado", o que eleva tributos sobre câmbio, crédito e previdência. A medida tende a elevar os custos financeiros e impactar a liquidez no mercado.

Em relação ao GGRC11, o Fundo **deu início à sua 10ª emissão de cotas** e **apresentou uma Carta de Intenções para a aquisição do ativo** pertencente ao fundo imobiliário VTLT11. No período, também foi divulgado o **pagamento da penúltima parcela referente ao ativo Air Liquide e a quitação da última parcela do ativo Mills**. A gestão também foi consultada sobre a **possível venda de um pacote de ativos do GGRC11** para outro fundo imobiliário. Até o momento, não há qualquer acordo ou decisão formal sobre o tema. Caso haja evolução relevante, a gestão seguirá o procedimento previsto na regulamentação aplicável, comunicando tempestivamente ao mercado por meio dos canais oficiais.

FATO RELEVANTE - 10ª EMISSÃO DE COTAS

No dia **18 de julho de 2025** ([Clique aqui](#) para acessar), **o GGRC11 anunciou o início de sua 10ª emissão de cotas**. A oferta contará com uma **quantidade inicial de até 26.809.651 cotas, totalizando aproximadamente R\$ 299.999.994,69**. O preço por cota foi fixado em R\$ 11,19, calculado com base no valor patrimonial das em 20 de junho de 2025, acrescido de R\$ 0,03 referentes ao custo unitário de distribuição, **resultando em um valor final de R\$ 11,22 por cota**.

A emissão poderá ser ampliada em até **135%**, alcançando até 63.002.679 cotas, o **equivalente a aproximadamente R\$ 706,7 milhões** já considerando o custo de distribuição, para atender eventual excesso de demanda.

Os recursos captados serão destinados prioritariamente à aquisição de ativos alinhados à política de investimentos do Fundo, podendo, conforme estratégia definida pela gestão, ser temporariamente aplicados em ativos de liquidez.

FATO RELEVANTE - VTLT11

No dia **25 de julho de 2025** ([Clique aqui](#) para acessar), o GGRC11, por meio de Fato Relevante, **divulgou proposta para aquisição do imóvel logístico pertencente ao FII Votorantim Logística (VTLT11)**, localizado em Quatro Barras/PR e atualmente locado à Renault. O valor proposto para o ativo é de **R\$ 208 milhões**, com pagamento previsto por meio de compensação de créditos no âmbito da 10ª emissão de cotas do Fundo.

A conclusão da transação está condicionada ao cumprimento de **condições precedentes**, no prazo de até **45 dias**, incluindo a **aprovação em Assembleia Geral Extraordinária (AGE)** dos cotistas do VTLT11.

Em complemento, no dia **30 de julho de 2025** ([Clique aqui](#) para acessar), foi divulgado Comunicado ao Mercado informando que **a proposta prevê a possibilidade de retenção de até R\$ 20 milhões**, pelo prazo de até 12 meses, para execução de **reparos no imóvel**, bem como para cobertura de **eventuais contingências** que venham a ser identificadas no curso da **auditoria técnica e jurídica**.

FATO RELEVANTE - AIR LIQUIDE

No dia **2 de julho de 2025**, foi divulgado Fato Relevante ([Clique aqui](#) para acessar) sobre o **pagamento de parcela do preço referente ao imóvel locado para a Air Liquide**, localizado em Campinas/SP, no valor de **R\$ 13.987.461,87**, já corrigido pelo IPCA do período. A última parcela está programada para o dia 15 de dezembro de 2025.

COMUNICADO AO MERCADO - MILLS

No dia **4 de agosto de 2025** ([Clique aqui](#) para acessar), foi divulgado Comunicado ao Mercado informando que o GGRC11 efetuou o **pagamento da última parcela do preço referente ao imóvel locado para a Mills**, localizado em Camaçari/BA, no valor de **R\$ 1.557.928,09**, já corrigido pelo IPCA do período.

Vale reforçar que, desde 12 de novembro de 2024, data do pagamento da primeira parcela, o Fundo já recebe integralmente os aluguéis

dos respectivos imóveis Air Liquide e Mills, assegurando a imediata geração de receitas para o Fundo e seus cotistas.

POSIÇÕES ESTRATÉGICAS DO FUNDO

O GGRC11 vem implementando, de forma consistente, estratégia de diversificação e fortalecimento de portfólio por meio de alocações em outros fundos imobiliários que apresentem perfil complementar ao seu.

Atualmente, **o Fundo detém posições relevantes nos seguintes fundos imobiliários: Triple A (35%), AURB11 (33%) e VTLT11 (5%).** Essas alocações proporcionam, ainda que indiretamente, a exposição a ativos de alta qualidade, especialmente no segmento logístico, locados para empresas de grande porte e com perfil *last mile*.

Em linha com essa estratégia, o **GGRC11 estruturou uma operação visando aumentar sua participação no Triple A.** Para tanto, o Fundo subscreveu cotas de um Fundo de Investimento Multimercado (FIM) – veículo que figura como principal cotista do Triple A.

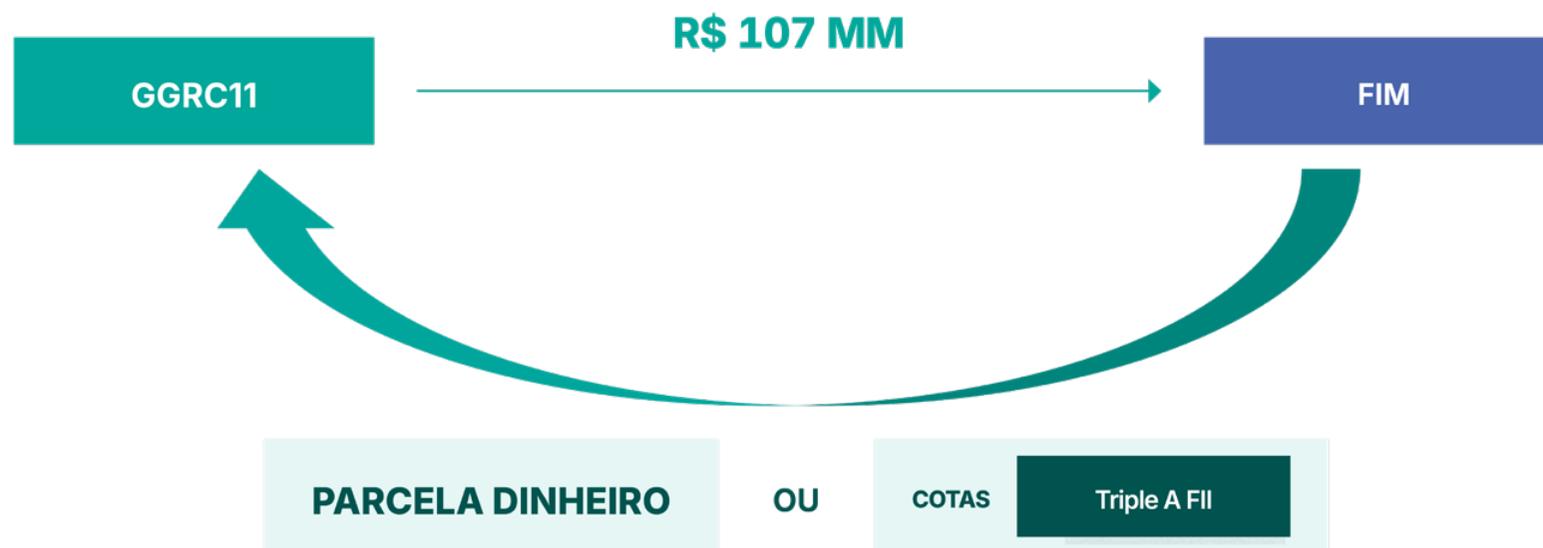
O montante total do investimento está dividido da seguinte forma:

- **R\$ 67 milhões já subscritos** e liquidados por meio de compensação de créditos no âmbito da 9ª emissão de cotas do GGRC11;
- **R\$ 20 milhões a serem aportados** em recursos financeiros até o final de agosto/25; e
- **Opção de aporte adicional de até R\$ 20 milhões** até o final de dezembro/25.

As parcelas a serem aportadas em recursos financeiros serão remuneradas à taxa de IPCA + 11% a.a., pelo prazo de até 24 meses. A parcela liquidada por compensação de créditos terá remuneração atrelada aos rendimentos do Triple A. **Ao final do período de até 24 meses, o investimento poderá ser retornado ao GGRC11 ou convertido em cotas do Triple A, a critério das partes.**

Para **viabilizar essa operação e otimizar o uso de caixa do GGRC11, foi estruturada uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)** no montante total de aproximadamente R\$ 50 milhões, com **taxa pós-fixada de 100% do CDI, sem carência e multa por pré-pagamento, com juros mensais, amortizações mensais e anuais, com prazo de até 5 anos.**

Como a aplicação dos recursos captados por meio do CRI está prevista para ocorrer a taxas mais atrativas ao seu custo, a operação será caracterizada, na prática, como um **hedge natural**. A estimativa ao final do prazo da operação é a realização do pré-pagamento do CRI, utilizando-o como instrumento de curto prazo (“CRI-ponte”) para viabilizar a aquisição adicional de cotas do Triple A.



REMUNERAÇÃO:

- ✓ PARCELA COTAS: EM LINHA COM OS RENDIMENTOS ATUAIS DO TRIPLE A
- ✓ PARCELA DINHEIRO: IPCA +11% A.A.

🕒 NO PRAZO DE ATÉ 24 MESES

NO FINAL, PODE RETORNAR O VALOR AO GGRC11 OU CONVERTER EM COTAS DO TRIPLE A

VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de julho, foram realizadas visitas técnicas em dois ativos do portfólio:

- (i) CD Todimo e Mundo da Obra, localizados na Rod. Palmiro Paes de Barros, 290 - Cuiabá - MT; e
- (ii) Air Liquide, localizado na Rua Ronald Cladstone Negri, 557 - Campinas - SP.

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



CD Todimo - Vista Panorâmica do Galpão



Mundo da Obra - Fachada



Air Liquide - Administrativo



Air Liquide - Vista Aérea

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

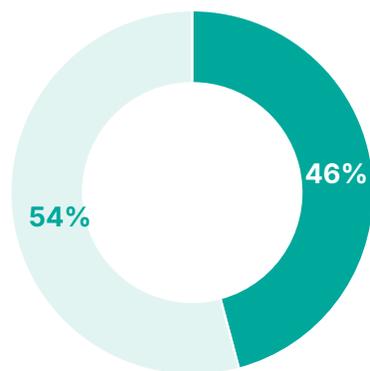
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



Vista Docas - Montagem, pilares e estrutura da cobertura do 4º Módulo.

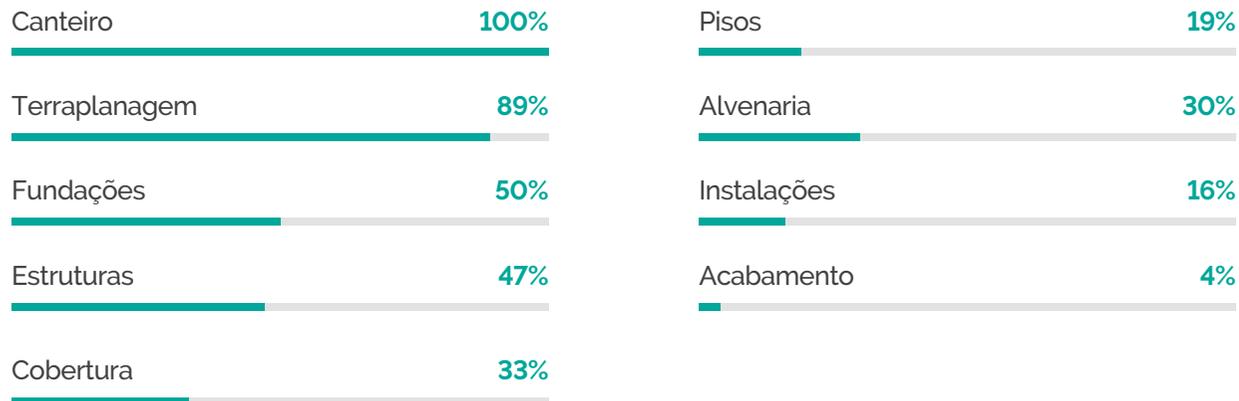


Vista Panorâmica do 4º Módulo



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Qual é a porcentagem de ativos com contrato atípico e típico no portfólio do GGRC11?

R: Atualmente, cerca de 85% da receita do portfólio está vinculada a contratos atípicos de longo prazo, com prazo médio remanescente de 8 anos, o que garante maior previsibilidade e estabilidade das receitas. Os 15% restantes correspondem a contratos típicos, com prazos médios menores e que permitem maior flexibilidade para ajustes conforme as condições de mercado. Essa combinação equilibra segurança e adaptabilidade, contribuindo para uma gestão eficiente dos recursos do Fundo.

Pergunta 2 – Há planejamento ou intenção de recompra de cotas pelo Fundo?

R: A regulamentação vigente da CVM permite a recompra de cotas, mas para que o GGRC11 adote essa medida, seria necessário incluir esse dispositivo no regulamento do Fundo, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas (AGE). Caso as cotas apresentem desconto relevante em relação ao valor patrimonial (VP) e o cenário de liquidez do Fundo seja favorável, a recompra poderá ser considerada como instrumento para geração de valor ao cotista, sempre observando os limites regulatórios e as diretrizes estratégicas do Fundo.

Pergunta 3 – Quais critérios a gestão utiliza para decidir o momento de vender um ativo e qual é o impacto dessa decisão na geração de valor para os cotistas?

R: A decisão de desinvestimento é pautada por fatores como retorno alvo, momento de mercado, oportunidades de reciclagem de capital em ativos mais rentáveis e/ou estratégicos. Essa estratégia visa otimizar a rentabilidade e assegurar que os recursos obtidos sejam alocados de forma mais eficiente, contribuindo para a valorização contínua do Fundo e para a maximização de retorno aos cotistas.

Pergunta 4 – Quais critérios são considerados para diversificar os ativos em outras regiões do Brasil?

R: A estratégia de diversificação geográfica considera, dentro outros critérios: i) Potencial econômico e logístico da região; ii) Dinâmica de oferta e demanda por ativos similares; iii) Infraestrutura e acesso viário e iv) Estabilidade regulatória e incentivos fiscais. Hoje, o portfólio do GGRC11 está presente em 11 estados — com destaque para SP, MG, PR e GO, equilibrando presença em mercados consolidados e regiões emergentes, o que dilui riscos e amplia oportunidades de valorização.

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

Fluxo GGRC11	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 13.765.809,77	R\$ 14.077.751,93	R\$ 15.147.293,71	R\$ 15.899.085,34
Receita de Locação ¹	R\$ 13.635.591,62	R\$ 13.643.271,95	R\$ 14.275.142,50	R\$ 15.094.963,09
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 130.202,65	R\$ 222.285,28	R\$ 385.459,91	R\$ 322.899,05
Receita Renda Variável ⁴	R\$ 15,50	R\$ 212.194,70	R\$ 486.691,30	R\$ 481.223,20
Outras Receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 2.642.686,88	- R\$ 2.747.352,21	- R\$ 3.184.696,29	- R\$ 2.957.221,18
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 1.366.146,27	- R\$ 1.331.444,65	- R\$ 1.536.054,50	- R\$ 1.318.924,76
Taxa Total Adm.	- R\$ 1.016.772,90	- R\$ 1.048.489,21	- R\$ 1.234.842,00	- R\$ 1.310.736,95
Impostos Renda Fixa	- R\$ 27.928,10	- R\$ 47.929,13	- R\$ 83.223,93	- R\$ 70.358,43
Outras Despesas	- R\$ 231.839,61	- R\$ 319.489,22	- R\$ 330.575,86	- R\$ 257.201,04
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 11.123.122,89	R\$ 11.330.399,72	R\$ 11.962.597,42	R\$ 12.941.864,16
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 1.105.387,10	R\$ 898.110,28	R\$ 877.338,08	R\$ 2.303.702,44
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 12.228.510,00	R\$ 12.228.510,00	R\$ 12.839.935,50	R\$ 15.245.566,60
NÚMERO DE COTAS	122.285.100	122.285.100	122.285.100	152.455.666
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,1050	R\$ 0,100

¹Receitas de locação: compreende alugueis, alugueis 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. ³Despesas: 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. ⁴Incluindo o rendimento das cotas de FILs.

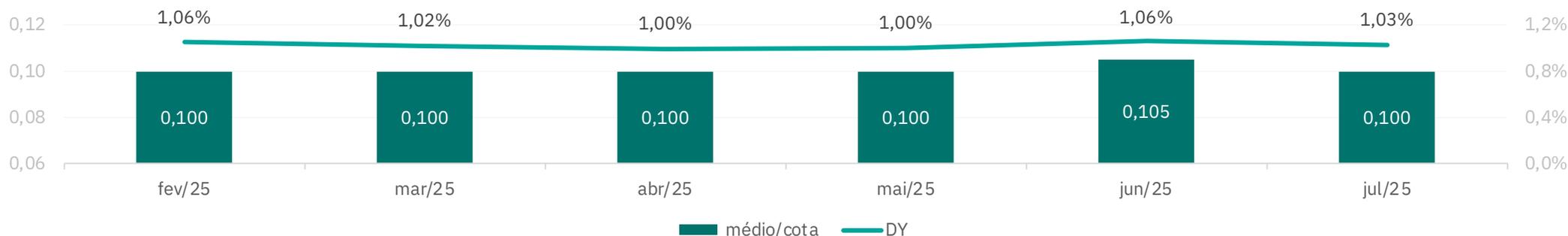
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

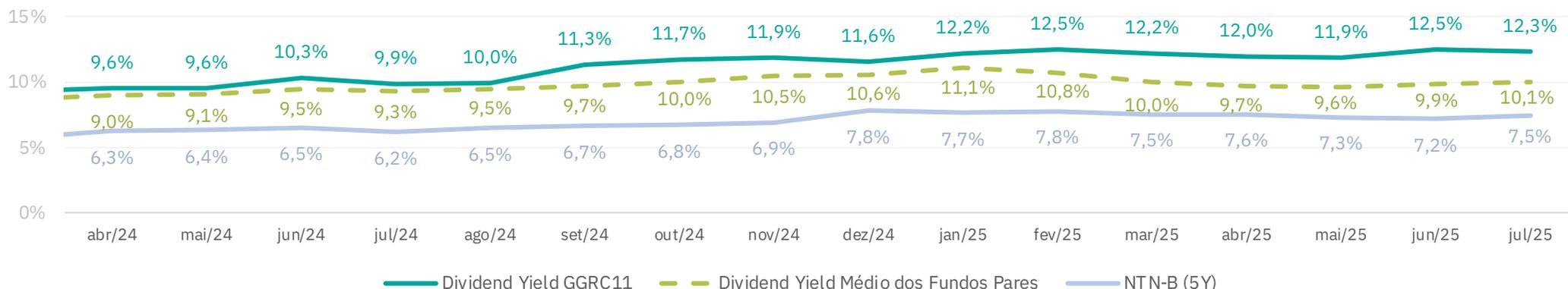
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de julho/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de agosto/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 259 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 529 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

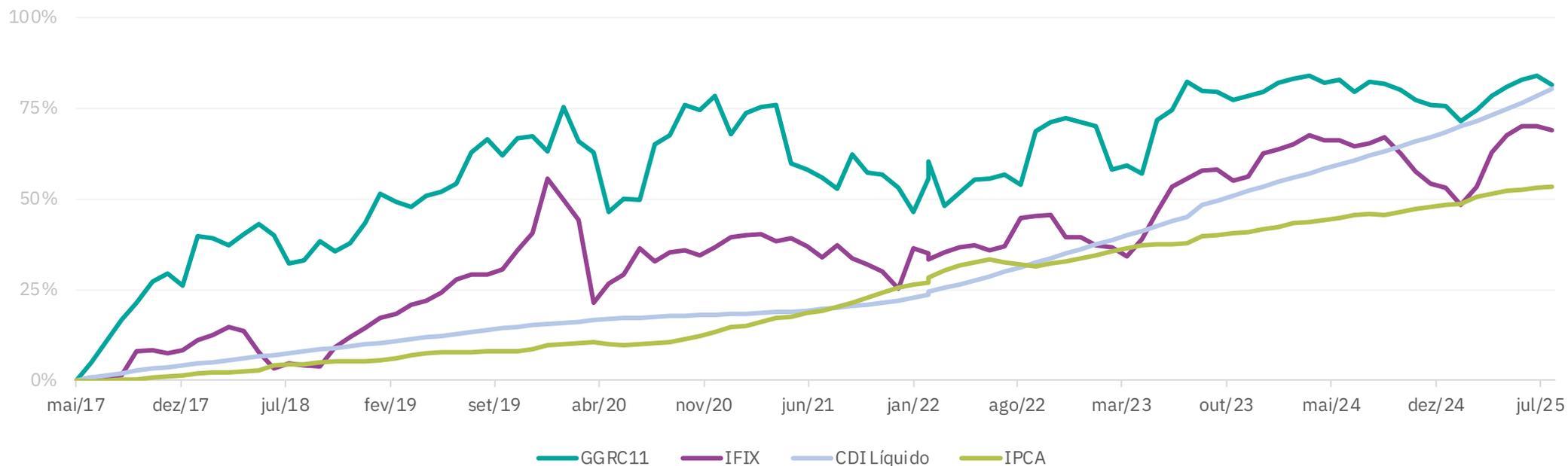


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL

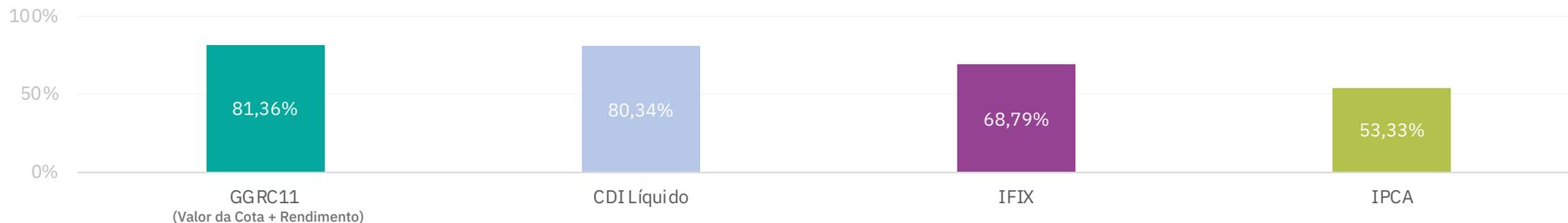
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 81,36%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 68,79%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 104,50% do CDI líquido e 157,42% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



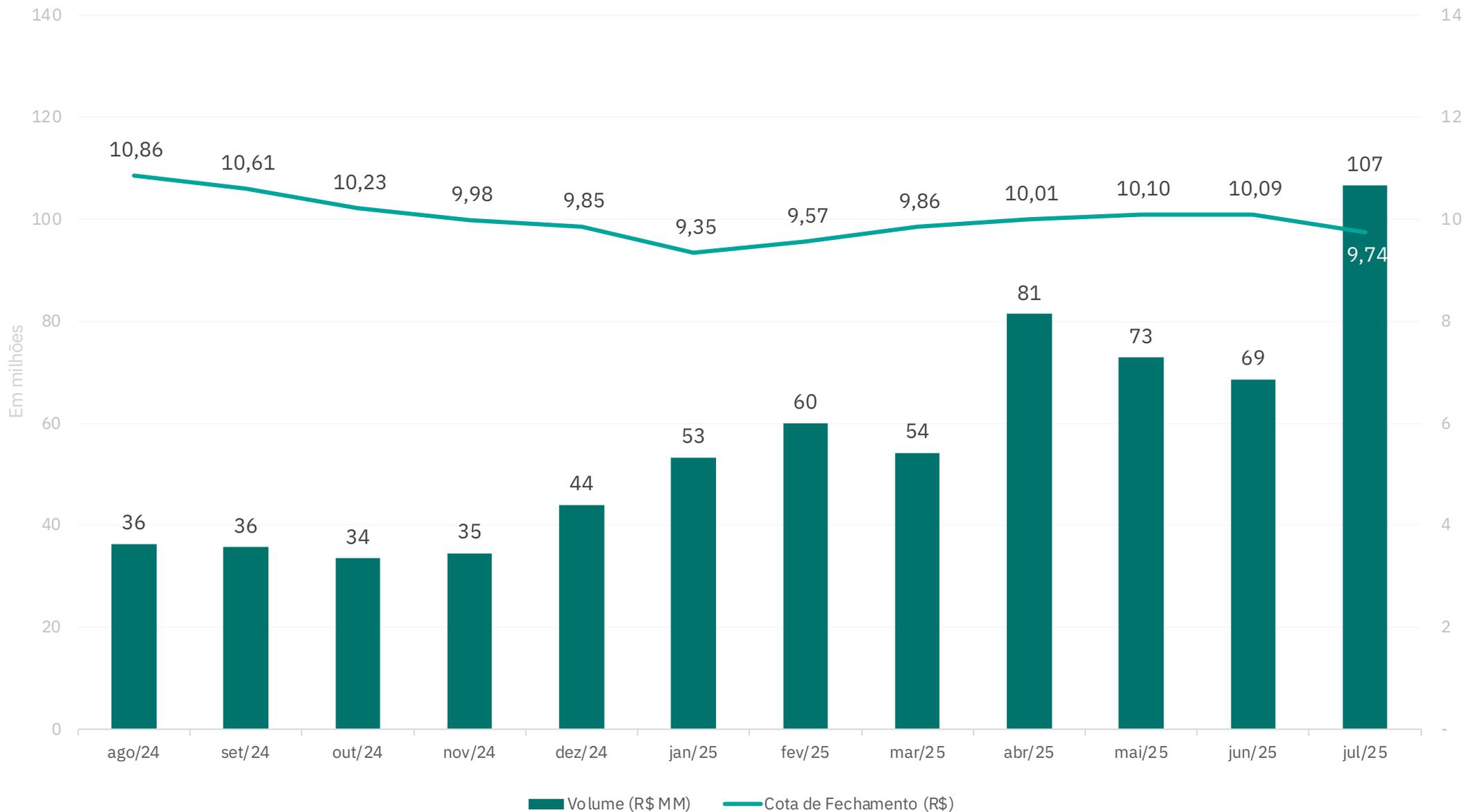
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

RENTABILIDADE

Rendimento	Jul/25	Acumulado 2025	Desde a 9ª Emissão	Desde a 8ª Emissão	Desde a 7ª Emissão	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-3,47%	-1,12%	-13,96%	-14,19%	-13,42%	-15,67%	-14,93%	-2,60%
Rendimentos	1,03%	7,19%	1,81%	7,00%	12,98%	17,33%	26,04%	83,96%
DY Período (% CDI ¹)	94,37%	112,14%	89,52%	88,99%	99,66%	93,97%	97,73%	104,50%
IFIX ²	-0,77%	11,09%	-0,77%	10,27%	0,83%	19,85%	10,27%	68,79%
CDI Líquido ¹	1,09%	6,41%	2,02%	7,87%	13,02%	18,45%	26,65%	80,35%
IPCA	0,26%	3,22%	0,50%	3,74%	5,70%	9,29%	12,88%	53,33%

¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR ATIVO (%)

JULHO DE 2025

Ambev 14,03%	Americanas 13,66%	Aethra 6,42%	Covolan 4,96%	Benteler 4,51%	Rizo 3,28%	Moinho 3,20%	Camargo 2,95%	New Space 2,48%	Magna 2,15%	Cepalgo 1,91%	
		Triple A 5,73%	VW Man 4,84%	Ceratti 3,76%	Todimo 3,25%	Copobrás 3,08%	Aptiv 2,51%	Santa Cruz 2,18%	Supermarket 1,55%	Mills 1,55%	Air Liquide 1,32%
									Maxima 1,17%	Arclad 0,99%	Mauser 0,41%
									P&P 1,07%	Eagle 0,91%	TCI BPO 0,37%

PROJETADO ANUAL¹

Ambev 13,35%	Americanas 12,96%	Covolan 7,55%	Triple A 5,37%	VW Man 4,31%	Ceratti 3,41%	Moinho 2,87%	Copobrás 2,78%	Aptiv 2,27%	Martin Brower 2,17%	Magna 2,04%	
		Aethra 6,09%	Santa Cruz 4,72%	Benteler 4,28%	Rizo 2,97%	Camargo 2,80%	New Space 2,35%	Supermarket 1,47%	Mills 1,47%	Air Liquide 1,25%	
									Maxima 1,11%	Arclad 0,94%	Eagle 0,85%
									P&P 1,01%	Mauser 0,59%	Praobra 0,36%

¹Projeção anual realizada antes da 10ª Emissão de Cotas.

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\$ 1,665 bi
FIs Estratégicos R\$ 228,259 MM
Disponibilidades + Aluguéis a receber R\$ 57,542 MM
Outras aplicações R\$ 67,000 MM

Passivo

CRI R\$ 282,103 MM
Obrigações R\$ 50,505 MM

PL
R\$ 1,685 bi

Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter 22F1223555	
Taxa	Saldo
IPCA +8,0% a.a.	R\$ 34.401.192,47
Identificador CRI Americanas 22B0945873	
Taxa	Saldo
IPCA +7,5% a.a.	R\$ 55.302.088,46
Identificador CRI Mogno I 2110221466	
Taxa	Saldo
IPCA +6,5% a.a.	R\$ 94.052.146,94
Identificador CRI Mogno II Série 1 22E0120555	
Taxa	Saldo
IPCA +8,5% a.a.	R\$ 19.650.189,79
Identificador CRI Mogno II Série 2 22E0120569	
Taxa	Saldo
IPCA +9,5% a.a.	R\$ 4.012.046,34
Identificador CRI Corp GGRC11 25E2915218	
Taxa	Saldo
IPCA +9,0% a.a.	R\$ 24.437.149,29
Identificador CRI Triple A 25D3788063	
Taxa	Saldo
100% do CDI	R\$ 50.248.637,50

Disponibilidades + Aluguéis a Receber	
	Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.
	Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira
	Cotas de Fundos Imobiliários

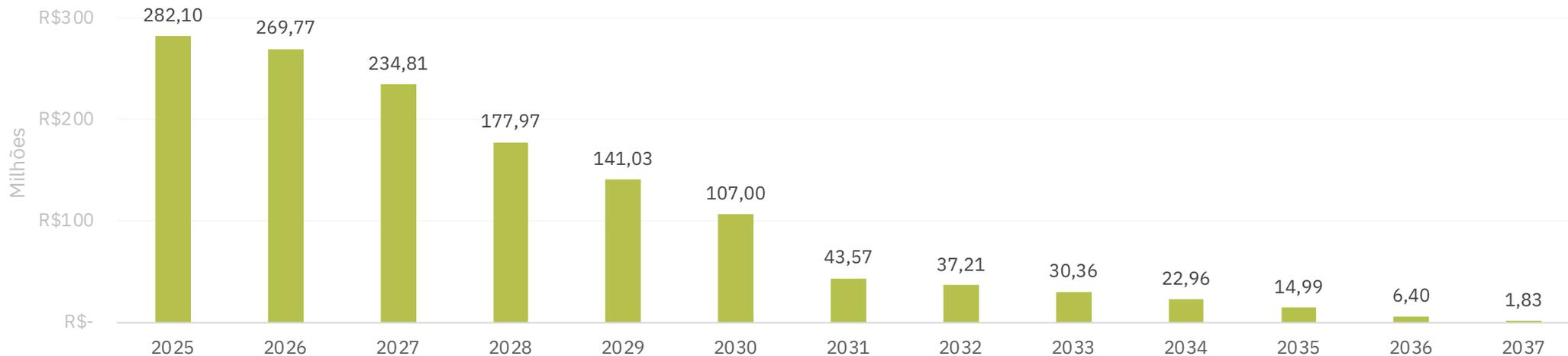
Obrigações	
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 15.245.566,60
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.500.000,00
ITBIs	R\$ 8.852.504,00
Retenções	R\$ 1.988.875,24
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$ 37.500.002,13

Balanço referente a Data-Base do dia 31/07/2025.

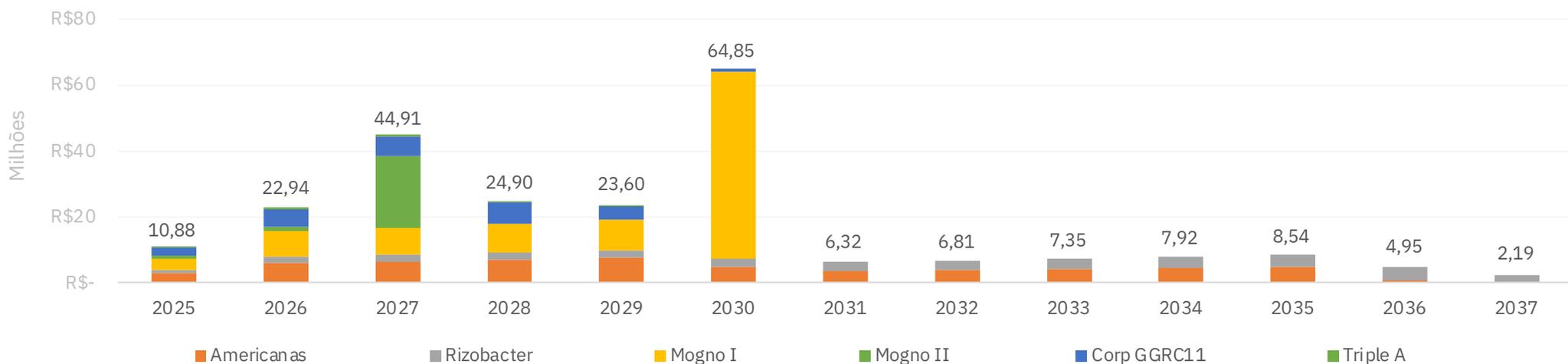
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

CRIs

SALDO DEVEDOR



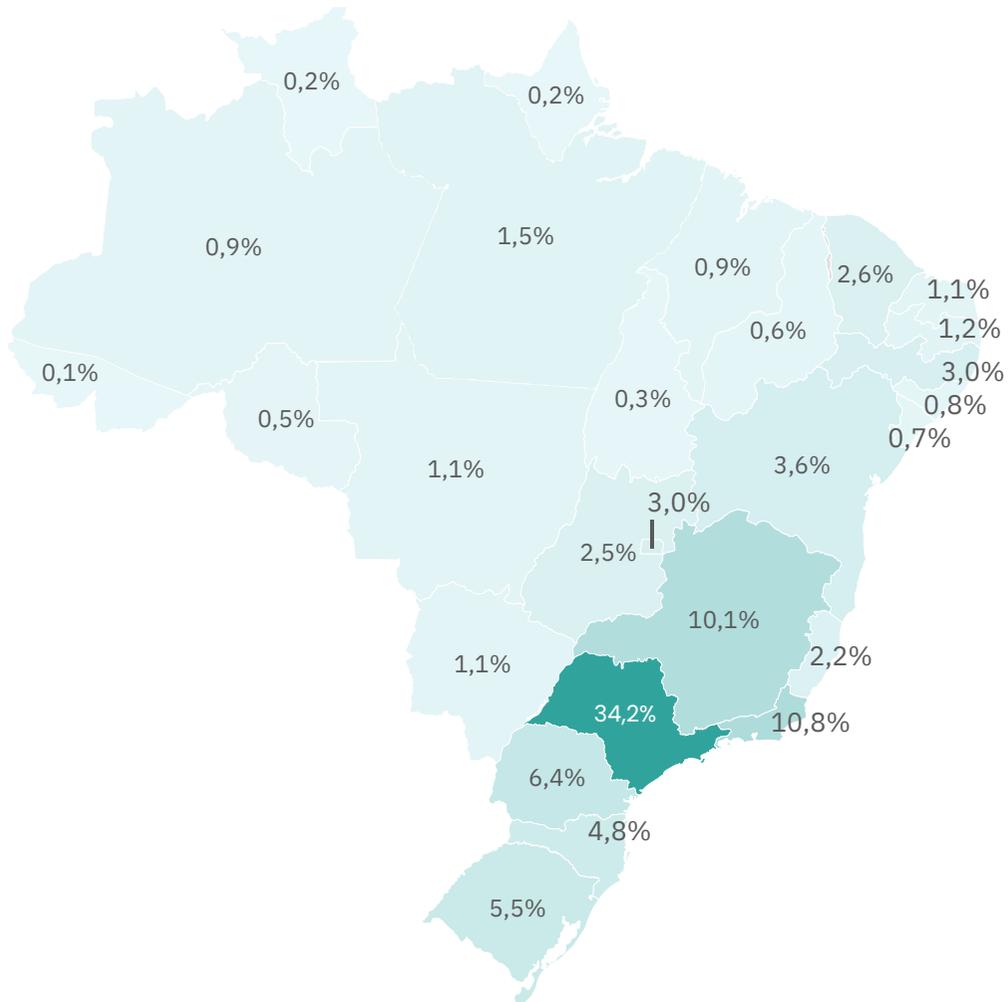
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



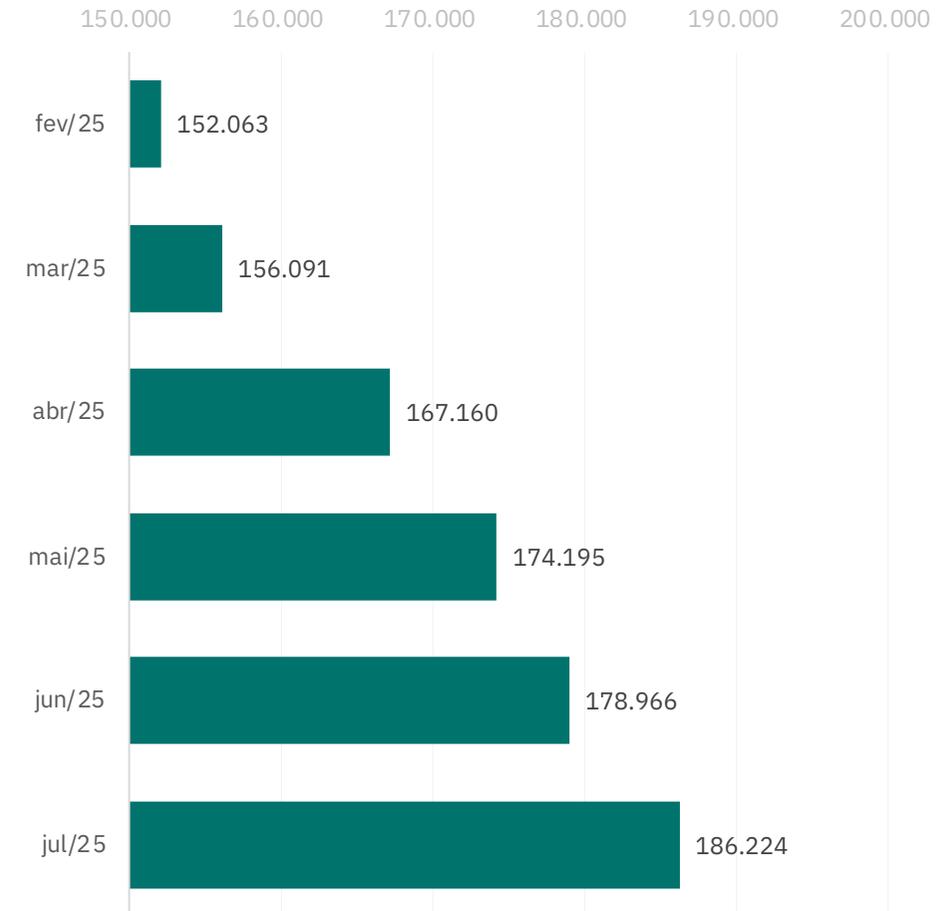
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS

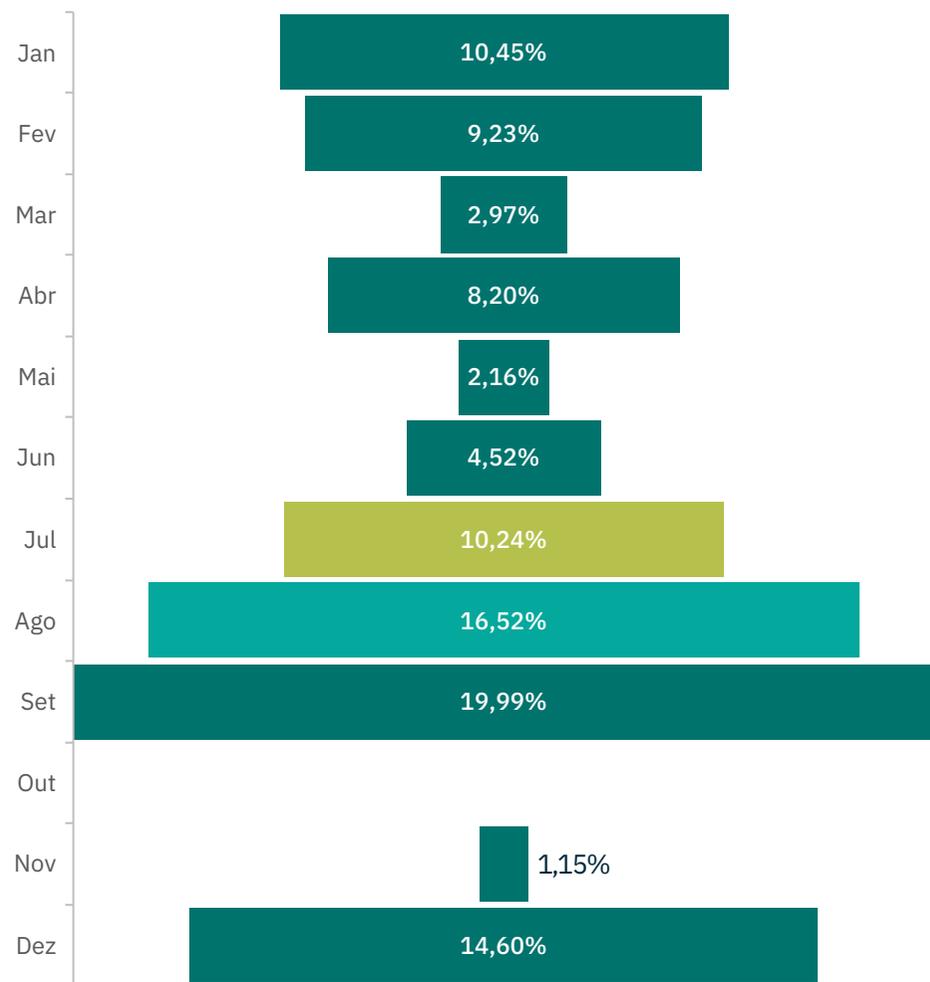


↗ 4,05% de crescimento no mês

TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

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

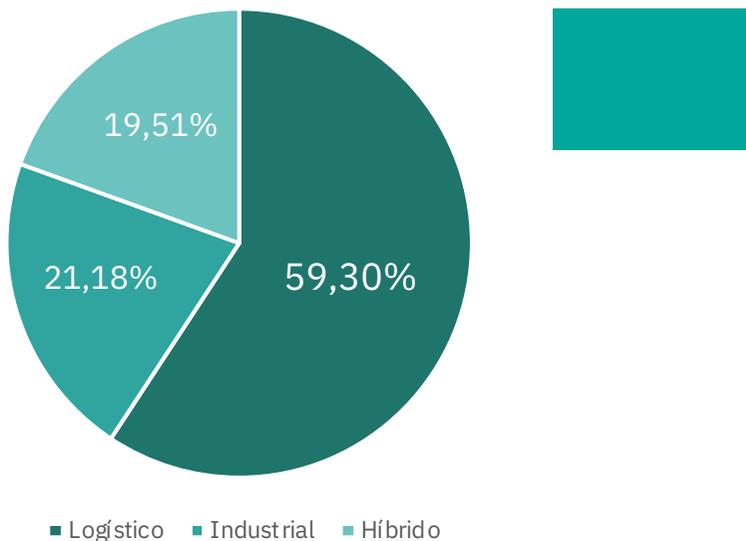


REGIÃO

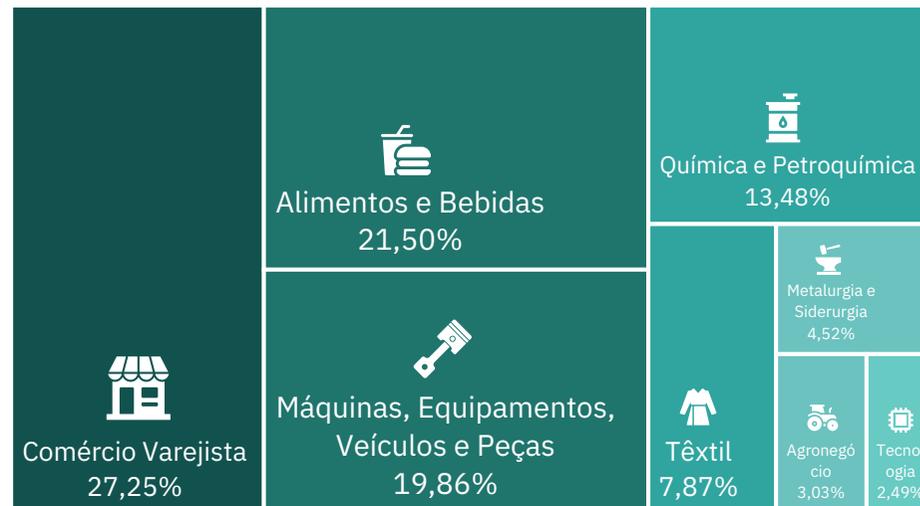


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

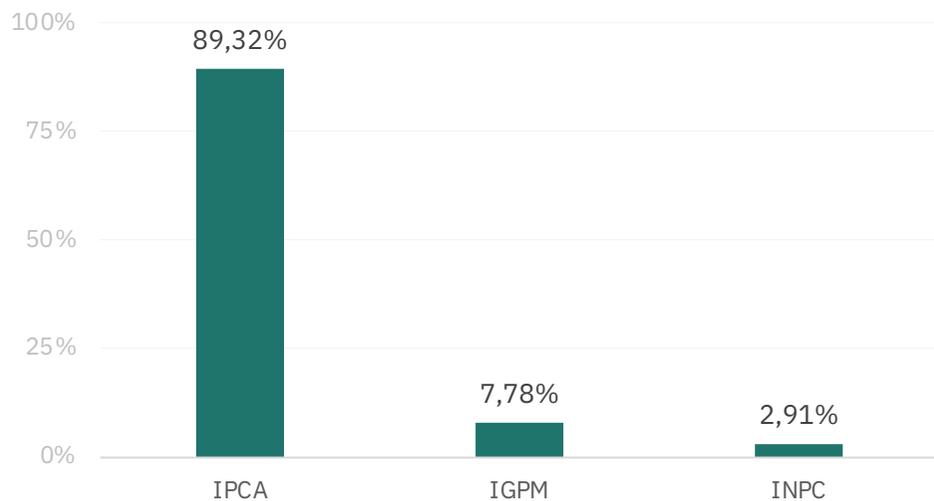
TIPOLOGIA*



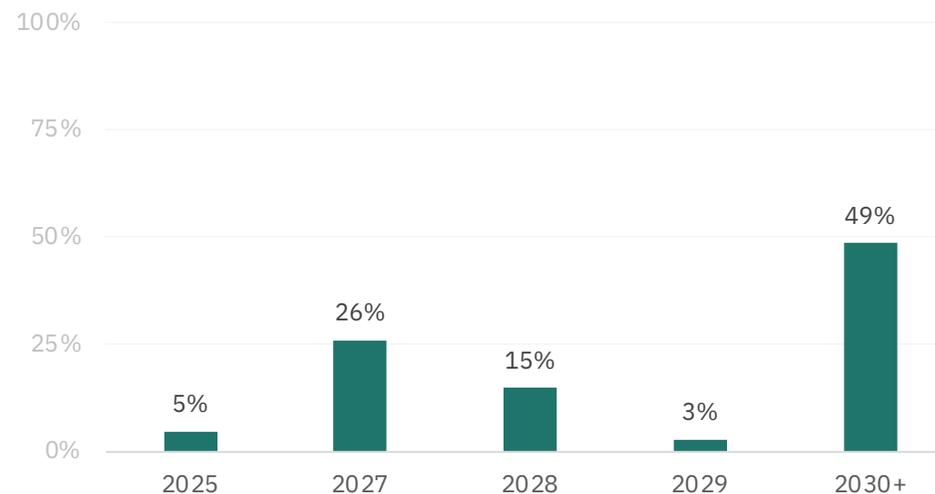
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



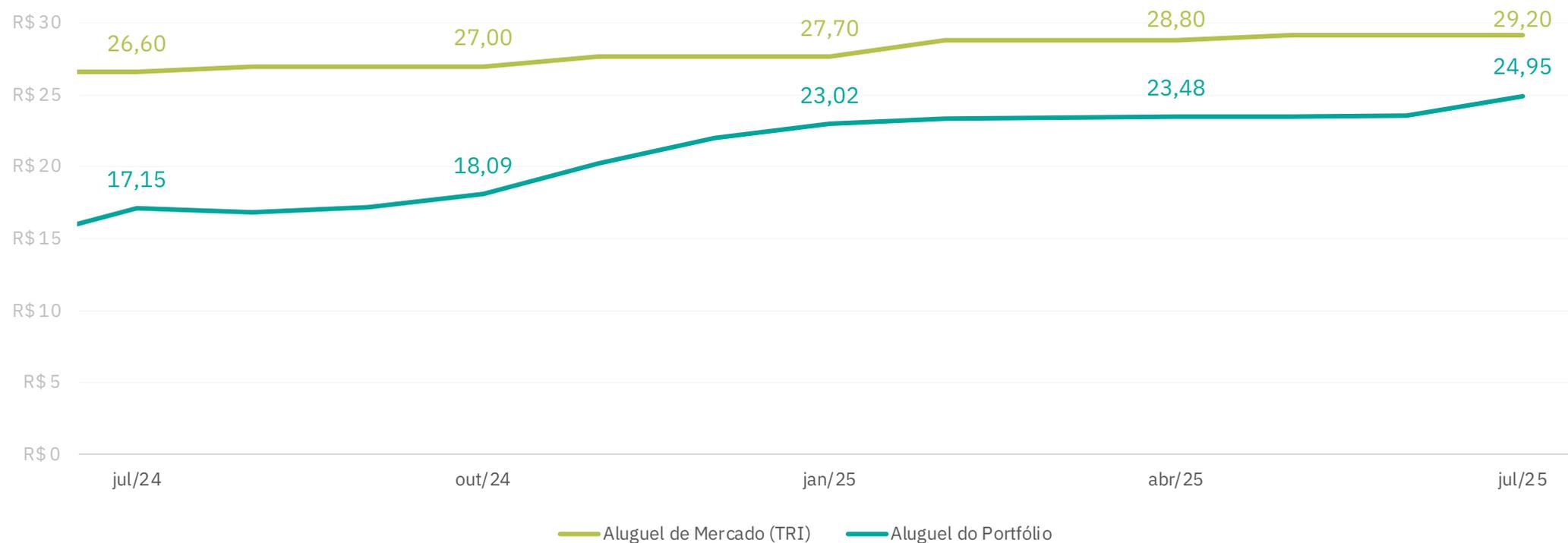
*Com base na receita dos alugueis.

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 14,57% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	AMBEV/GRU	AMBEV/ITAJAÍ	AMBEV/PELOTAS	AMBEV/SANTA LUZIA	AMERICANAS
					
	 Guarulhos/SP	 Itajaí/SC	 Pelotas/RS	 Santa Luzia/MG	 Uberlândia/MG
ABL	13.484 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

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

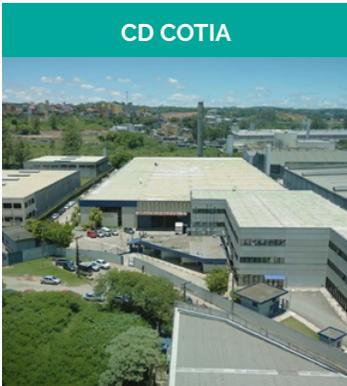
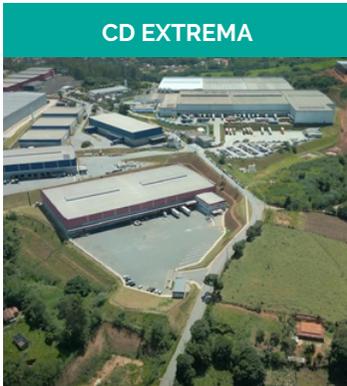
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	 <p>CD COTIA</p>	 <p>CD EXTREMA</p>	 <p>CD QUEIMADOS</p>	 <p>CD CONTAGEM</p>
	 Cotia/SP	 Extrema/MG	 Queimados/RJ	 Contagem/MG
ABL	4.687 m ²	11.616 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²
Vencimento	2032	2028	2033	2028
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²
Pé direito	8,0 m	10,3 m	10,0 m	9,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	BENTELER	CAMARGO	CEPALGO	COPOBRAS	COVOLAN
					
	 Igarassu/PE	 Tietê/SP	 Aparecida de Goiânia/GO	 João Pessoa/PB	 Santa Bárbara D'Oeste/SP
ABL	15.163 m ²	14.428 m ²	10.998 m ²	22.360 m ²	38.132 m ²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2032	Fev/2028	Abr/2028	Abr/2034
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	14,0 m	8,0 m	11,0 m	9,0 m	10,0 m

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

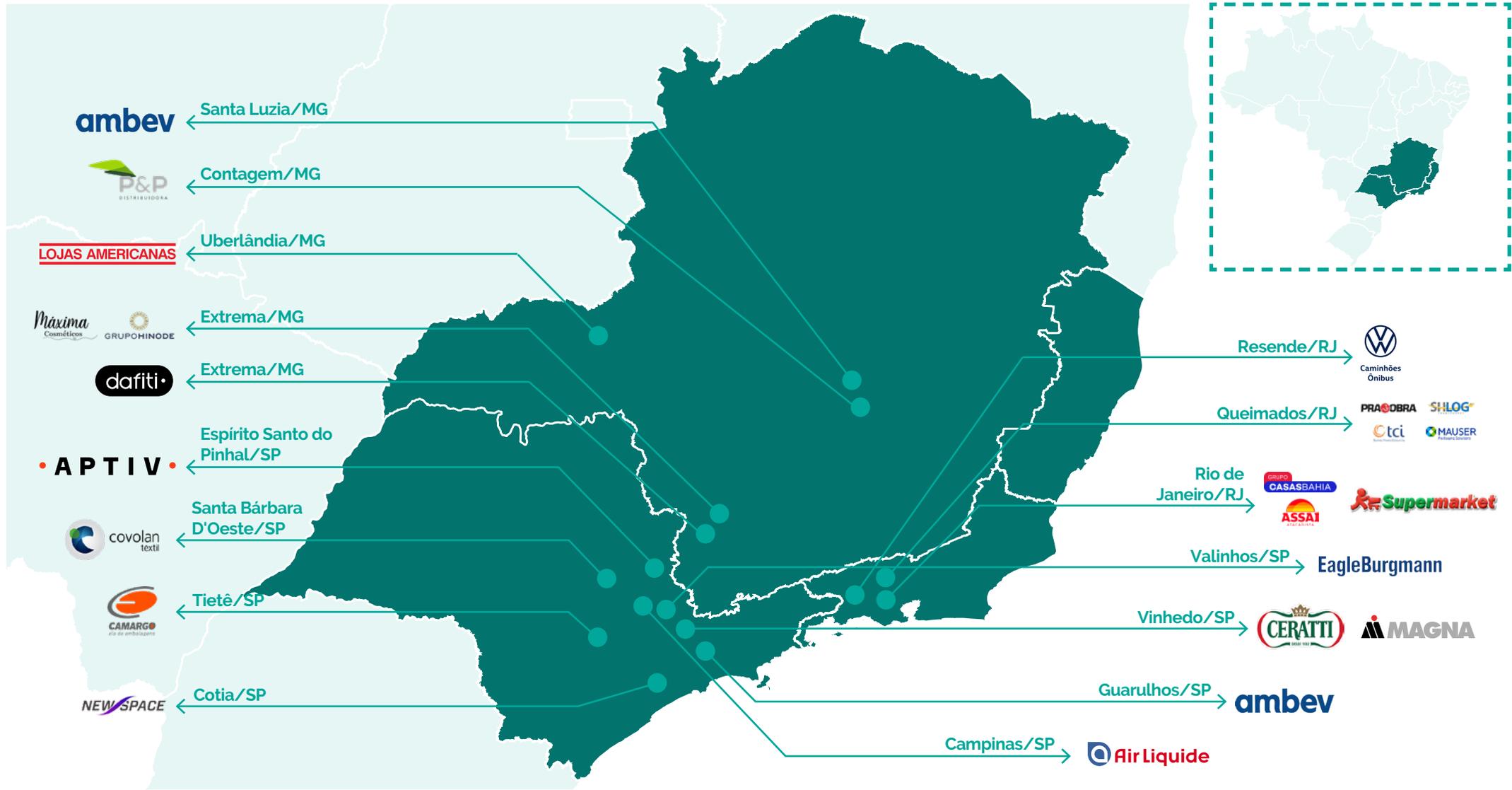
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

HÍBRIDOS

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

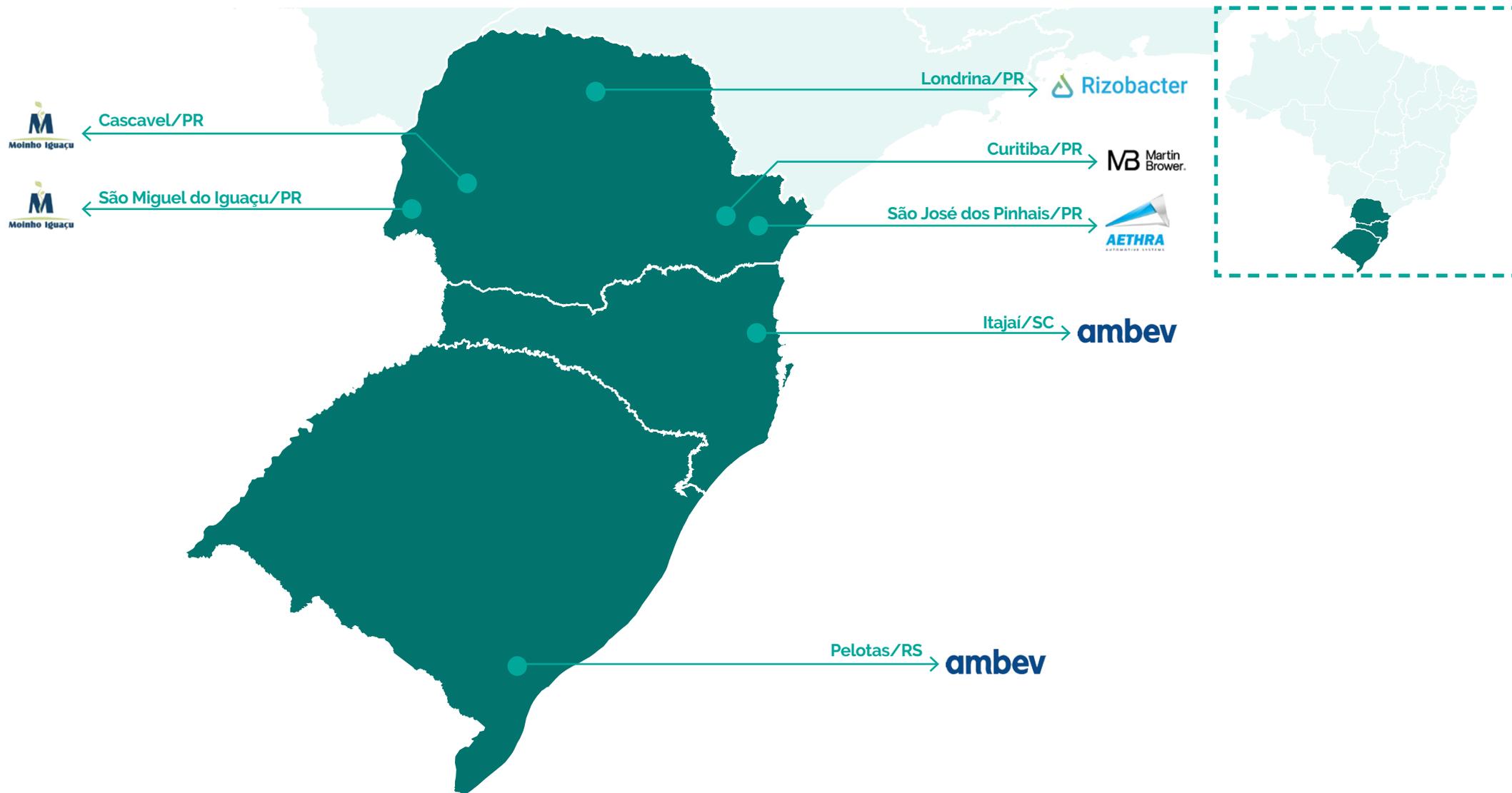
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



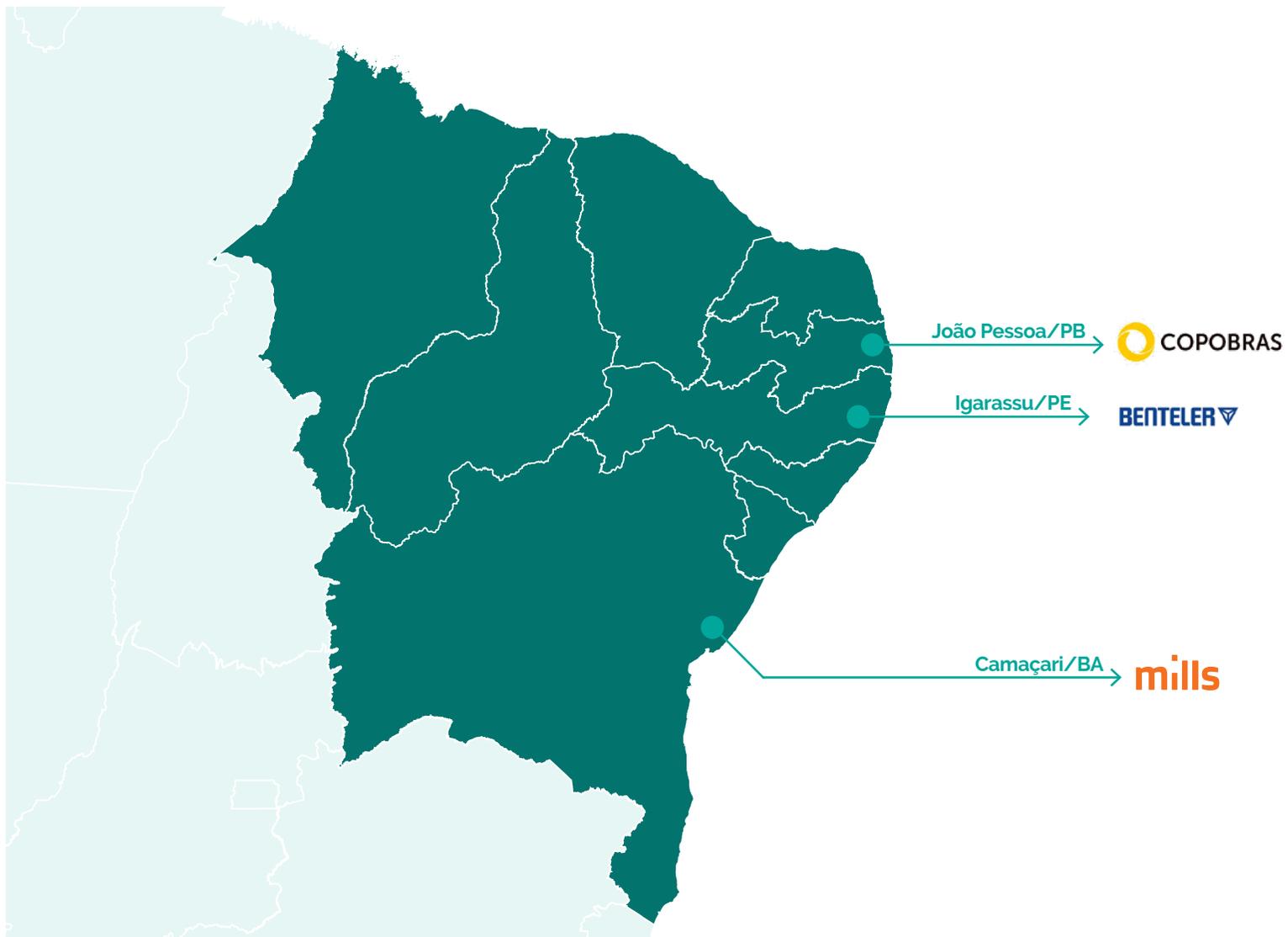
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

NORDESTE



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJETOS SOCIAIS

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

Essas são as causas que apoiamos:



Site do projeto:
larcasabela.org.br

Lar Casa Bela

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



Site do projeto:
marmitadobemlondrina.com.br

Marmita do Bem Londrina

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



Site do projeto:
www.litrodeluz.com

Litro de Luz Brasil

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



Site do projeto:
casamariahelenapaulina.org.br

Casa Maria Helena Paulina

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



Site do projeto:
ongviver.org.br

Viver

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

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

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



 [Preencher Formulário](#)

NEWSLETTER

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

1º Passo

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



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



2º Passo

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



3º Passo

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





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

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

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

Redes Sociais:



zagroscapital



Zagros Capital



Zagros Capital



(11) 4369-6100

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.