

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

AGOSTO 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	14
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	16
Performance do Fundo	17
Rentabilidade desde o início	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Balanço do Fundo	19
CRIs	20
Distribuição da Receita	21
Informações dos Contratos	23
Estrutura do Portfólio	24
Principais Indicadores de Mercado	25
Cotistas	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Imóveis	34
Glossário	38
Projetos Sociais	41
Newsletter	43

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 imobiliários¹



+613 mil m²

área bruta locável



100%

presença nos pregões



5,92 anos

WAULT²

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

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

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS¹

152.455.666

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,04

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.683.490.349,43

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,83

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.498.639.196,78

NÚMERO DE COTISTAS

190.484

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 85,2 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

DIVIDENDO AGO/25

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

9

¹Não considerando as cotas exercidas no âmbito do Direito de Preferência da 10ª Emissão de Cotas.

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



Comentários do Gestor - GGRC11 - Julho/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



COMO O GGRC11 REESTRUTUROU SEU PORTFÓLIO E GANHOU FORÇA NO MERCADO

Nesta entrevista, Pedro Van Den Berg, CEO e Diretor de Gestão da Zagros Capital, revela como o GGRC11 passou por uma reestruturação estratégica que resultou na duplicação da base de cotistas e na quintuplicação da liquidez.

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11 | GGR COVEPI RENDA FII | Análise Completa e Atualizada (Agosto 2025)

Neste vídeo, faço uma análise completa e atualizada do GGRC11 (GGR Covepi Renda FII), um dos fundos imobiliários logísticos mais acompanhados do mercado.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Stella Mourão FIIs

#GGRC11 - MUDEI DE IDEIA SOBRE ELE!

Nesse vídeo mostro em detalhes histórico e o relatório gerencial de julho do GGRC11!

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade Financeira com FIIs

GGRC11: O FII de Tijolo Base 10 Mais Lucrativo Para Investir Em 2025?

Esse canal tem como objetivo compartilhar minha carteira de investimentos, finanças e negócios, além de mostrar meus investimentos em ações, fundos imobiliários e fiagros.

[Assistir Vídeo](#)



 Vai Pelos Fundos

"GGRC11: O FII QUE ME FEZ MUDAR DE IDEIA EM 2025! De Crítica a FÃ (Análise COMPLETA)

Prepare-se para uma análise sincera e completa do GGRC11, o Fundo Imobiliário que mais tem chamado a minha atenção em 2025!

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS

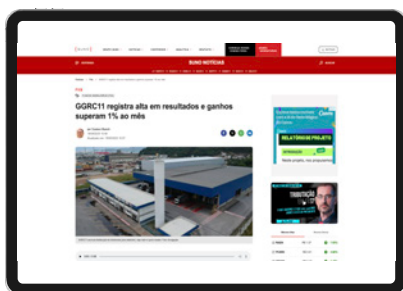


InfoMoney

GGRC11 e outros FIIs pagam dividendos nesta sexta-feira (8) — confira os destaques

Já o FII GGR Covepi Renda (GGRC11) pagará R\$ 0,10 por cota, referente à data-base de 1º de agosto, com um retorno de 1,02% no mês.

[Ler Notícia](#)



(SUNO)

GGRC11 registra alta em resultados e ganhos superam 1% ao mês

O fundo imobiliário GGRC11, gerido pela Zagros, apresentou em julho um resultado de R\$ 12,9 milhões, distribuindo R\$ 0,10 por cota aos investidores.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

GGRC11 conclui aquisição de imóvel industrial; veja os valores

O fundo imobiliário GGRC11 concluiu nesta terça-feira (5) o pagamento da última parcela referente à aquisição do imóvel industrial da Mills, localizado em Camaçari, na Bahia.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - Operação BLMG11 - 02/09/2025

No dia 02 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Operação BLMG11.

Distribuição de Rendimentos – Ago/25 - 01/09/2025

No dia 01 de setembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de agosto de 2025, do período apurado entre 01/08/25 até 31/08/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Comunicado ao Mercado - VTLT11 - 26/08/2025

No dia 26 de agosto, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao VTLT11.

Comunicado ao Mercado - Encerramento do Direito de Preferência - 13/08/2025

No dia 13 de agosto, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Direito de Preferência.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de agosto/25, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que representa um **yield mensal de 1,01% (12,21% ao ano)**, considerando a cota de fechamento do último dia útil do mês (R\$ 9,83).

No mercado secundário, foram negociadas 8.847.348 cotas, com **volume médio diário de R\$ 4,06 milhões, totalizando mais de R\$ 85,26 milhões no mês** – praticamente o dobro da liquidez média diária registrada no início do ano. A base de investidores alcançou 190.484 cotistas, com o ingresso de 4.260 novos investidores. **No acumulado do ano, o Fundo já adicionou aproximadamente 50 mil novos cotistas à sua base.**

No cenário internacional, os mercados repercutiram os desdobramentos políticos e tarifários, em especial após a **implementação das novas tarifas dos EUA sobre produtos brasileiros**. O Federal Reserve (**Fed**) sinalizou a **possibilidade de cortes de juros** diante do enfraquecimento do mercado de trabalho. Apesar da alta de 0,20% registrada em julho, **a inflação ao consumidor segue sob controle.**

No cenário local, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve a Selic em 15% ao ano, buscando conter a inflação, apesar dos sinais de desaceleração da atividade econômica. No campo fiscal, o setor público consolidado registrou **déficit de R\$ 66,6 bilhões** e, nos últimos 12 meses, **passou de superávit para déficit de R\$ 27,3 bilhões** (0,22% do PIB). Apesar da piora no resultado, a arrecadação robusta, o aumento do IOF e o leilão do pré-sal reforçam a expectativa de cumprimento da meta fiscal.

Em relação ao GGRC11, destacamos os seguintes eventos do mês:

- (i) **Proposta revisada ao VTLT11** ([Clique aqui](#) para acessar): Em 26 de agosto, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado com a **proposta revisada para aquisição do imóvel logístico do FII Votorantim Logística (VTLT11)**, em Quatro Barras/PR, atualmente ocupado pela **Renault**. Após avanços na diligência, **o valor do ativo foi atualizado para R\$ 214 milhões**, sem a retenção anteriormente prevista. Considerando o caixa líquido do VTLT11 de aproximadamente R\$ 8 milhões, o valor total da operação pode alcançar cerca de R\$ 222 milhões. **Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do VTLT11, a proposta do GGRC11 foi aprovada**, e os próximos desdobramentos serão comunicados oportunamente ao mercado.
- (ii) **Carta de Intenções – Cotas Triple A e Terreno Cabreúva** ([Clique aqui](#) para acessar): Em 02 de setembro, o GGRC11 divulgou Fato Relevante comunicando a celebração de **Carta de Intenções com o Bluemacaw Logística FII (BLMG11), para a aquisição de ativos no valor total de R\$125 milhões**, a serem pagos por meio de compensação financeira de créditos, no âmbito da 10ª emissão de cotas do Fundo. A operação contempla:

- (a) **Terreno Cabreúva:** imóvel localizado no município de Cabreúva/SP, com área total de 429.725,78m², atualmente destinado ao desenvolvimento de projeto logístico; e
- (b) **Cotas Triple A:** aquisição da totalidade das cotas detidas pelo BLMG11 no Triple A, sendo, 1.125.000 cotas ordinárias e 500.000 preferenciais classe B, equivalentes a 34,61% das cotas totais do fundo.

As cotas do Triple A representam um incremento estimado de R\$870 mil na receita mensal do Fundo. Em complemento, o BLMG11 deverá realizar o pagamento de uma contraprestação no montante total de R\$ 8,4 milhões, em **24 parcelas mensais e sucessivas de R\$350 mil cada.**

Uma vez concluída a operação com o BLMG11, e finalizados os aportes do fundo controlado pela Oaktree no Triple A (último aporte previsto para novembro/25), a participação do GGRC11 passará a ser de 50% do capital total do fundo. **Essa operação com o BLMG11, somada à transação com o FIM detido pela Oaktree (divulgado no [relatório de julho/2025](#)), tem potencial para posicionar o GGRC11 como principal cotista do Triple A no futuro.**

- (iii) **Encerramento do Direito de Preferência** ([Clique aqui](#) para acessar): Em 13 de agosto, o Fundo divulgou o encerramento do **Período de Exercício do Direito de Preferência** referente à 10ª emissão de cotas. Foram subscritas **36.974 cotas**, totalizando **R\$ 413.379,06**, sem considerar os valores correspondentes ao Custo Unitário de Distribuição.

VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de agosto, foram realizadas visitas técnicas em 3 ativos do portfólio:

- i. Ambev GRU, localizado na Av. Amâncio Gaioli, 1493 - Guarulhos - SP; e
- ii. Hering, localizado na Rodovia BR-153 - Anápolis - GO; e
- iii. SantaCruz, localizado na Rodovia GO-330, 1519 - Anápolis - GO.

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.



Ambev GRU - Área Externa



Hering - Área Externa



SantaCruz - Área Externa

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

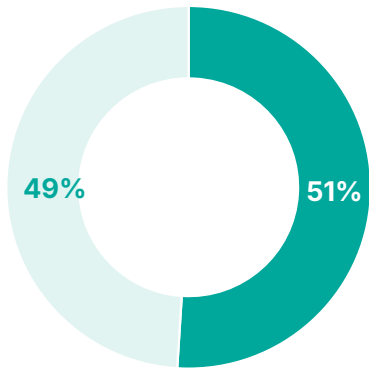
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



Vista Interna do Galpão

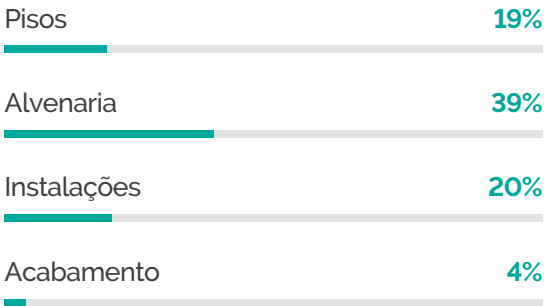
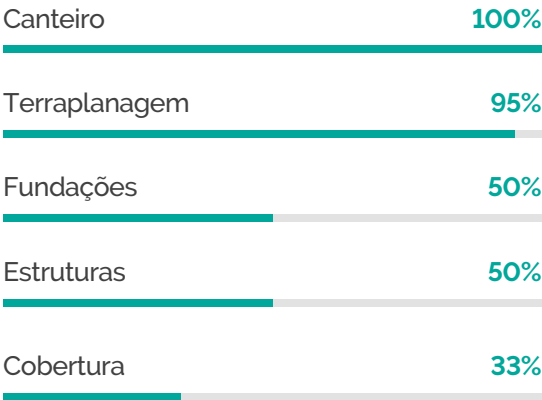


Vista Panorâmica do Galpão



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Há propostas concretas para a venda de ativos do fundo?

R: A gestão monitora ativamente o portfólio em busca de oportunidades de desinvestimento que possam gerar valor adicional aos cotistas. No momento, existem propostas preliminares em análise, priorizando aquelas que apresentem condições financeiras atrativas e que contribuam para a reciclagem e o aprimoramento do perfil dos ativos e inquilinos. Qualquer evolução para tratativas vinculantes será prontamente comunicada ao mercado.

Pergunta 2 – A 10ª emissão de cotas será direcionada à aquisição de VTLT ou BLMG? Há outras operações em vista?

R: A 10ª emissão de cotas tem como objetivo financiar aquisições estratégicas, que elevam a qualidade do portfólio e oferecem potencial relevante de renda e valorização, a exemplo das operações já anunciadas com VTLT11 e BLMG11. Em paralelo, seguimos atentos a outras oportunidades de investimento que se alinhem à estratégia de crescimento sustentável do GGRC11.

Pergunta 3 – Qual será o tamanho do fundo após a 10ª emissão de cotas e o que o cotista pode esperar em termos de rendimentos?

R: Com a 10ª emissão, o GGRC11 reforçará sua escala, consolidando-se entre os cinco maiores fundos logísticos industriais listados. O cotista pode esperar a continuidade da estratégia de geração de valor por meio de aquisições de ativos de qualidade, capazes de sustentar distribuições consistentes e em crescimento ao longo do tempo.

Pergunta 4 – O GGRC11 atingiu um novo patamar em termos de tamanho, liquidez e relevância nos últimos tempos. Quais os próximos passos?

R: Os próximos passos estão ancorados em pilares estratégicos: (i) aquisições que aliem renda previsível e potencial de valorização, com foco em ativos logísticos de qualidade; (ii) desinvestimentos seletivos que gerem valor ao cotista; e (iii) manutenção de liquidez robusta e disciplina na gestão financeira e operacional. Esses elementos são fundamentais para consolidar o fundo em um patamar superior e cada vez mais atrativo para os investidores.

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

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem. 2025		Jul/25		Ago/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	97.534.016,29	R\$	20.450.002,49	R\$ 16.961.805,75
Receita de Locação ¹	R\$	88.313.646,31	R\$	15.094.963,09	R\$ 15.638.485,14
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	4.550.917,15	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	1.203.286,92	R\$	322.899,05	R\$ 302.621,28
Receita Renda Variável ³	R\$	1.017.083,06	R\$	481.223,20	R\$ 1.020.699,33
Outras Receitas	R\$	7.000.000,00	R\$	-	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	16.747.995,01	- R\$	2.957.221,18	- R\$ 4.402.199,62
Despesa Financeira	- R\$	8.375.744,96	- R\$	1.318.924,76	- R\$ 1.544.903,93
Taxa Total Adm.	- R\$	6.621.193,50	- R\$	1.310.736,95	- R\$ 2.043.749,26
Impostos Renda Fixa	- R\$	269.509,81	- R\$	70.358,43	- R\$ 66.744,41
Outras Despesas	- R\$	1.481.546,74	- R\$	257.201,04	- R\$ 746.802,03
RESULTADO CAIXA	R\$	80.786.021,28	R\$	17.492.781,31	R\$ 12.559.606,13
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	6.510.350,70	- R\$	2.247.214,71	R\$ 2.685.960,47
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	74.275.670,58⁽⁵⁾	R\$	15.245.566,60	R\$ 15.245.566,60
NÚMERO DE COTAS				152.455.666	152.455.666
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,600	R\$	0,100	R\$ 0,100

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FILs. ⁴Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros. ⁵Sem considerar os valores pagos, referentes ao direito de preferência e à 1ª e 2ª janelas de liquidação da 9ª emissão GGRC11.

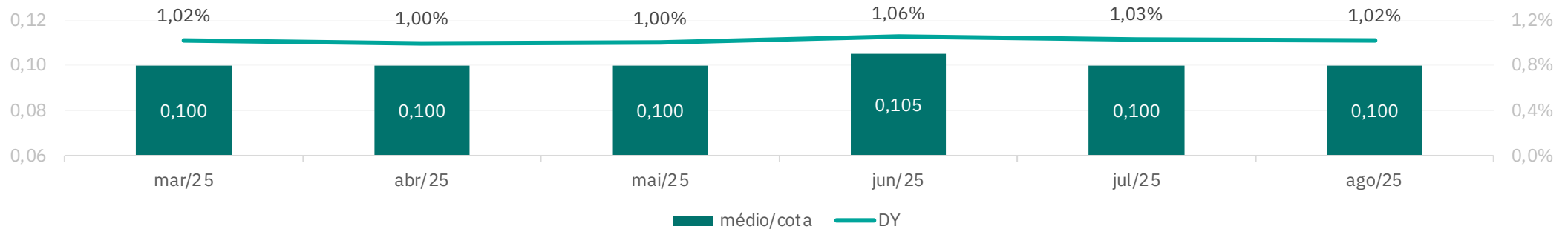
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

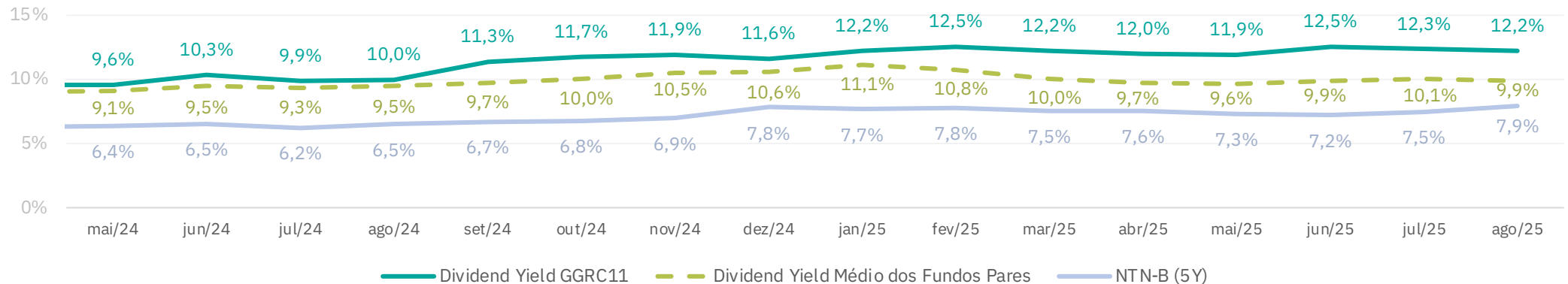
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de agosto/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de setembro/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 231 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 431 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

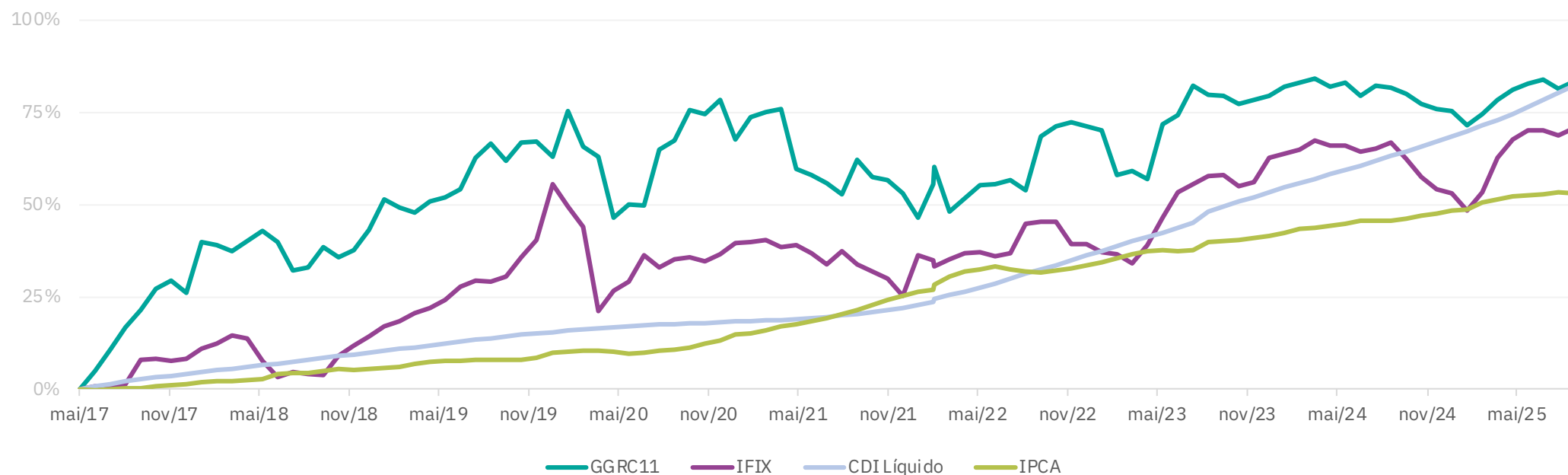


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

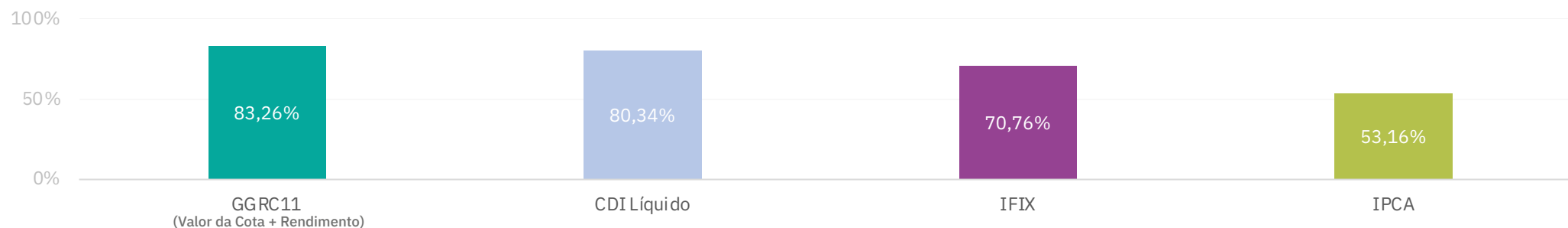
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 83,26%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 70,76%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 103,28% do CDI líquido e 159,81% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



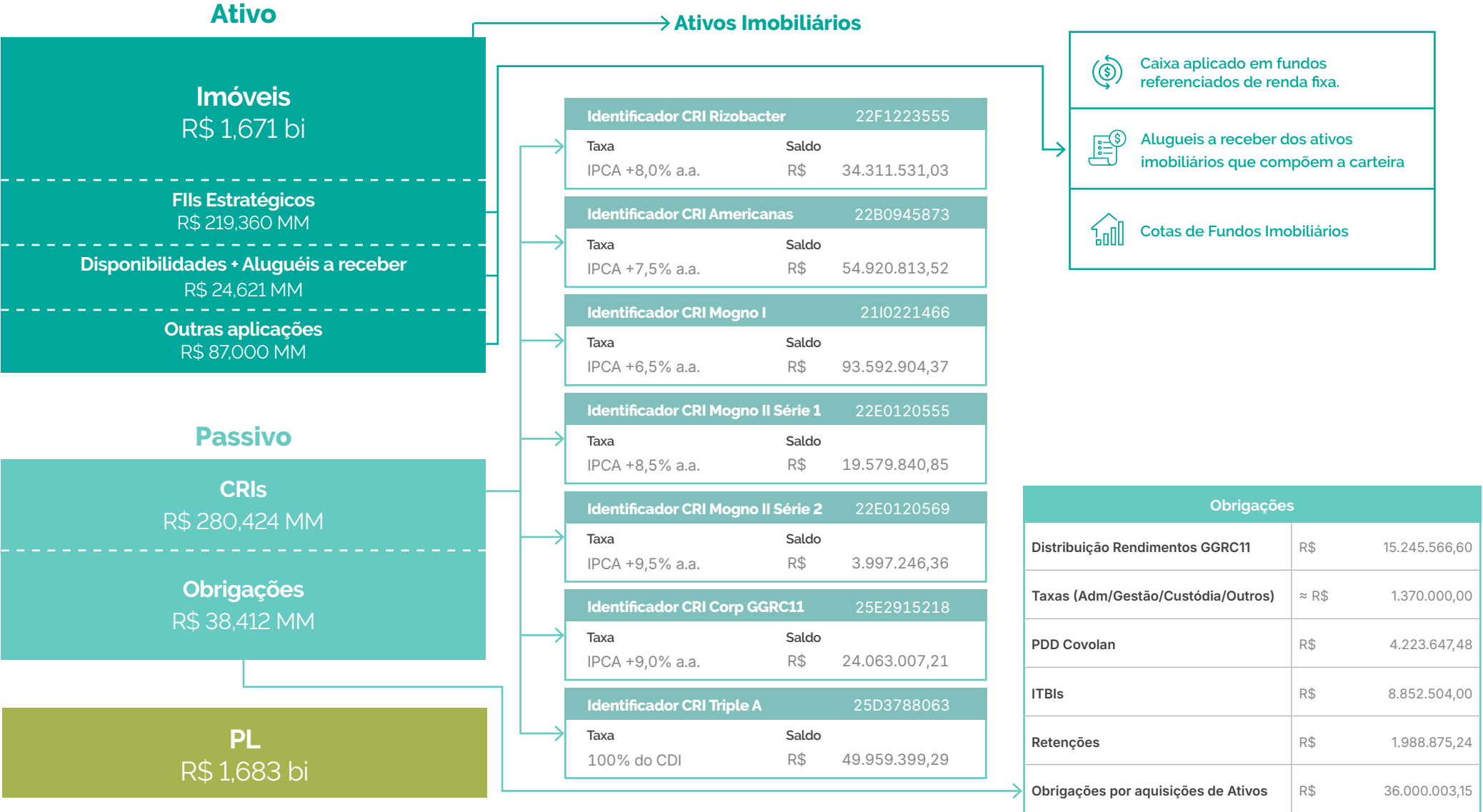
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



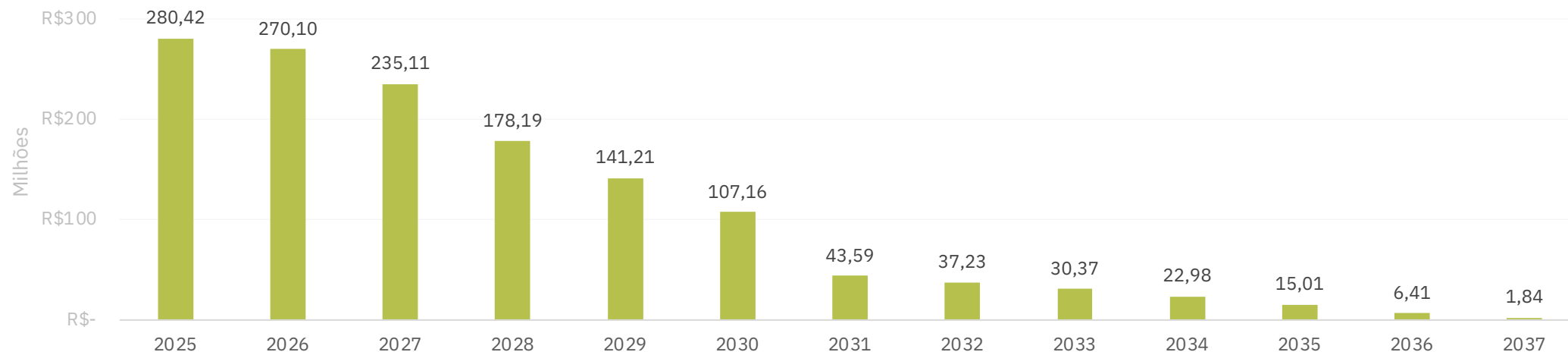
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

BALANÇO DO FUNDO

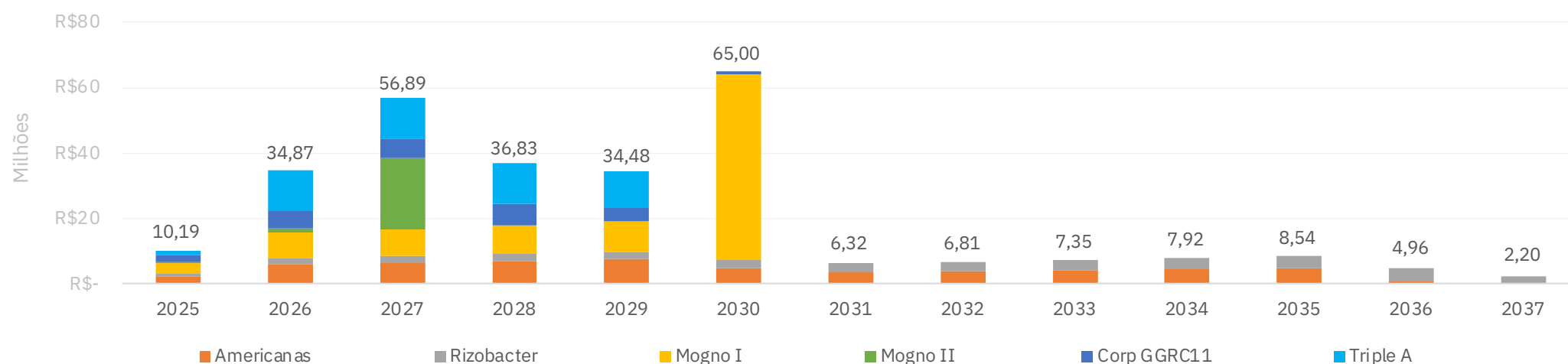


CRIs

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.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA (%)

POR ATIVO - AGOSTO DE 2025

Ambev 14,32%	Americanas 13,63%	Aethra 6,40%	Benteler 4,97%	VW Man 4,82%	Rizo 3,27%	Copobrás 3,07%	Hering 2,89%	Martin Brower 2,28%	Santa Cruz 2,18%	Magna 2,15%			
		Triple A 5,84%	Covolan 4,94%	Ceratti 3,75%	Moinho 3,19%	Todimo 2,95%	Aptiv 2,50%	Cepalga 1,90%	Air Liquide 1,32%	Maxima 1,16%	Mills 1,16%		
						Camargo 2,95%	New Space 2,48%	Supermark et 1,54%	P&P 1,07%	Arclad 0,99%	Eagle 0,91%	Mauser 0,41%	
											Praobr a 0,38%	TCI BPO 0,37%	Swan 0,37%

POR ATIVO - 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%		
						Todimo 2,81%	Hering 2,75%	Cepalga 1,81%	Mills 1,47%	Air Liquide 1,25%		
						Camargo 2,80%			New Space 2,35%	Superma rket 1,47%	P&P 1,01%	Mauser 0,39%
		Aethra 6,09%	Santa Cruz 4,72%	Benteler 4,28%	Rizo 2,97%							

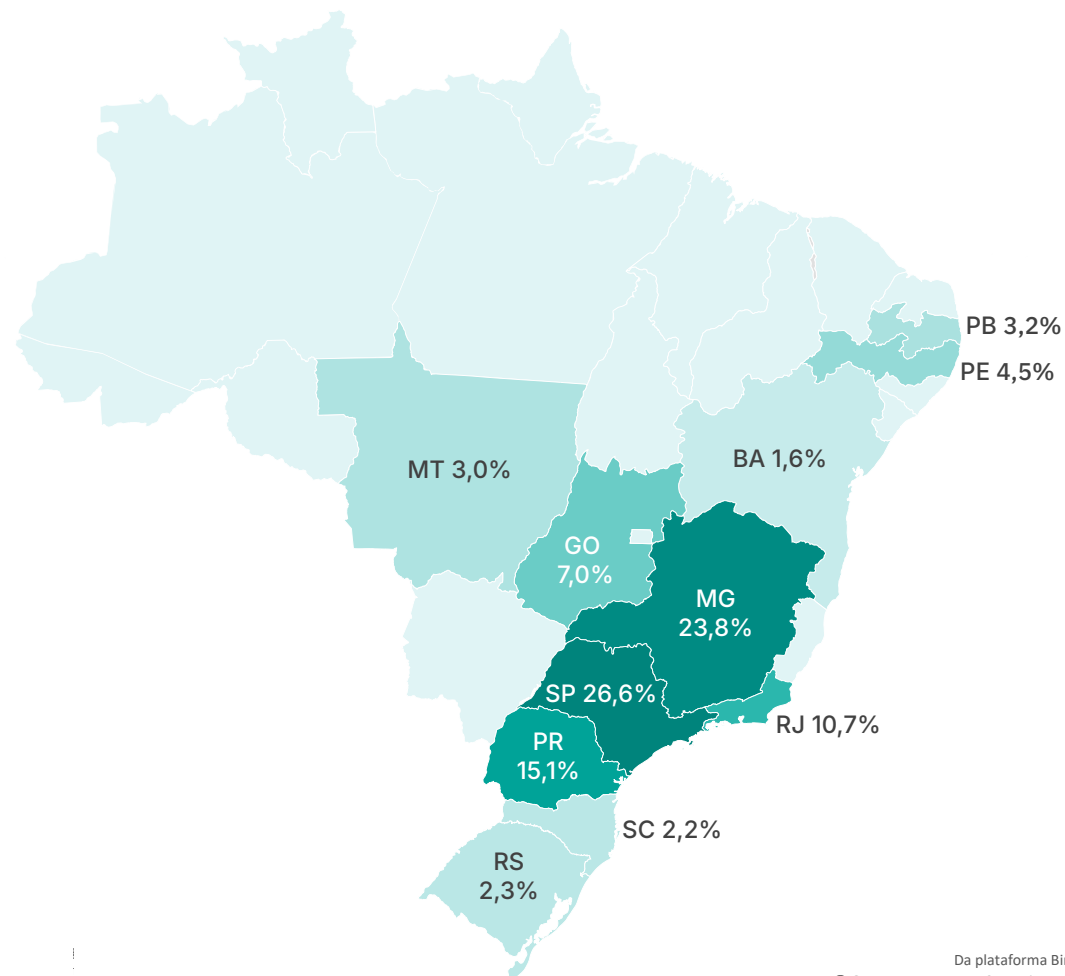
¹Projeção anual realizada antes da 10ª Emissão de Cotas.

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.

POR REGIÃO



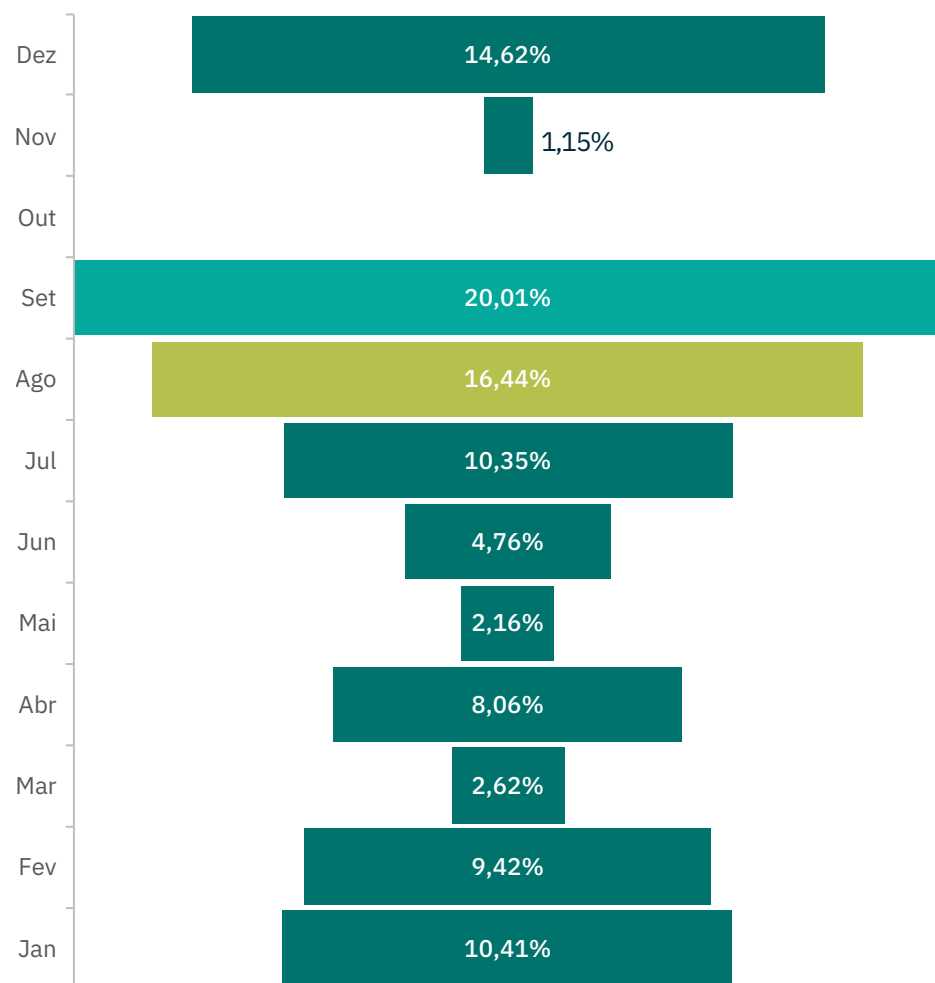
POR ESTADO



INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

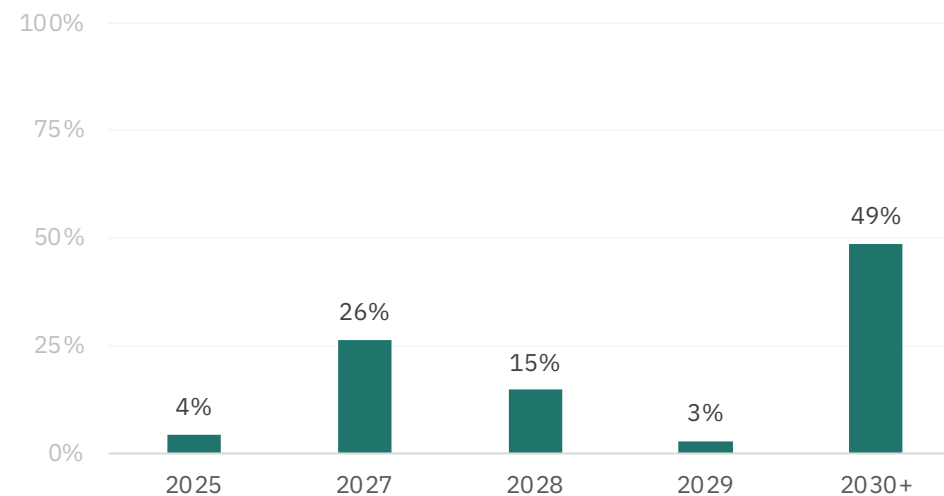
CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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

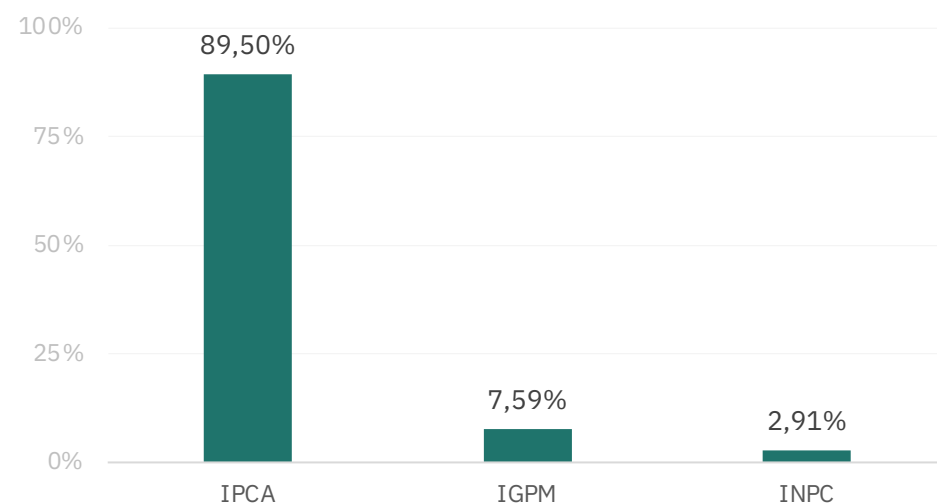


¹% Receita de aluguel.

VENCIMENTO DE CONTRATOS¹

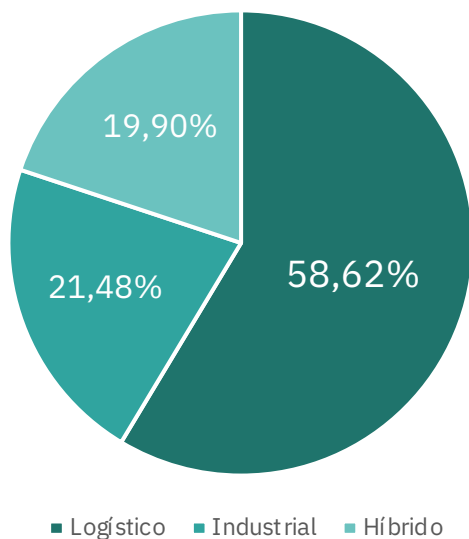


ÍNDICE DE REAJUSTE¹

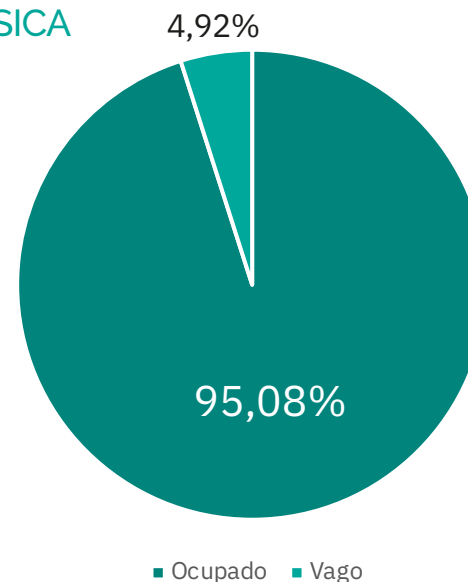


ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

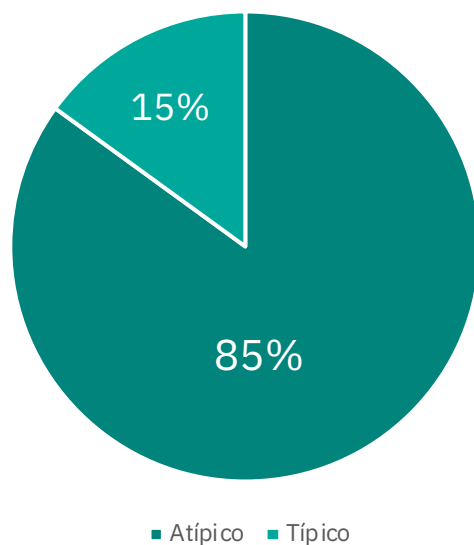
TIPOLOGIA



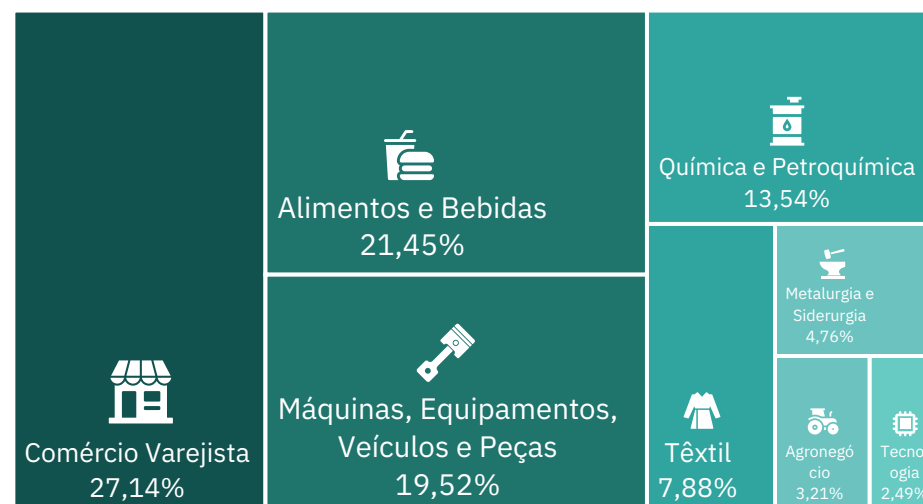
VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

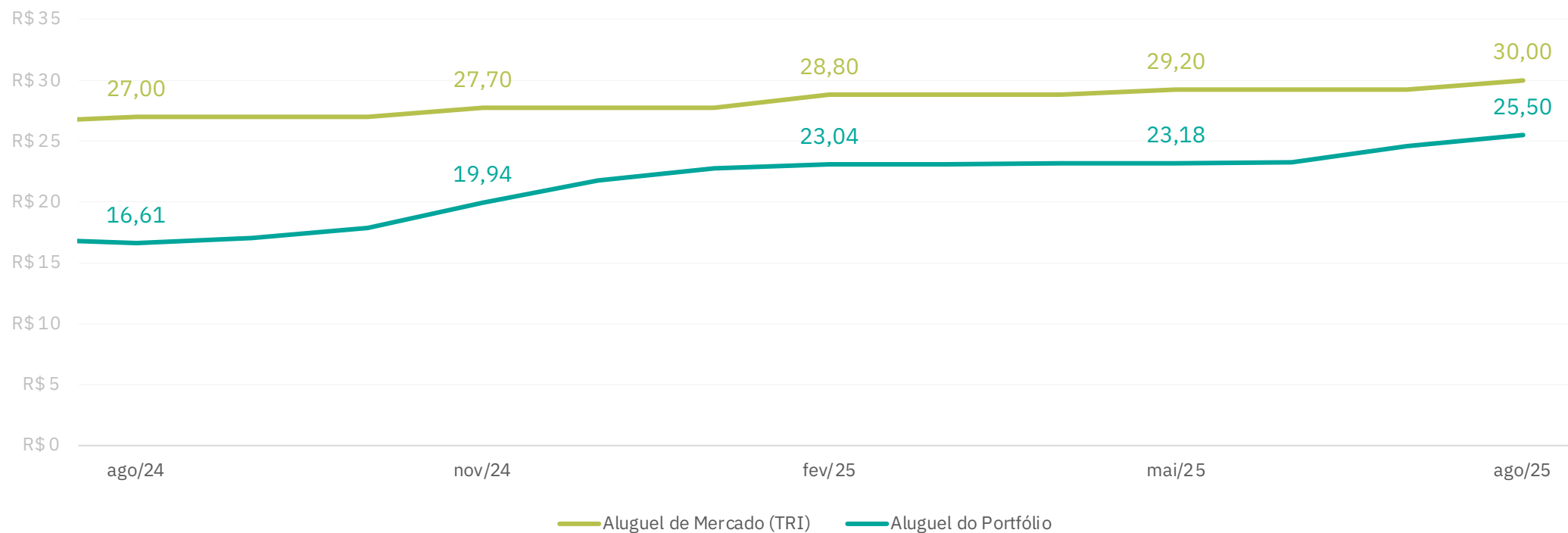


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 14,99% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

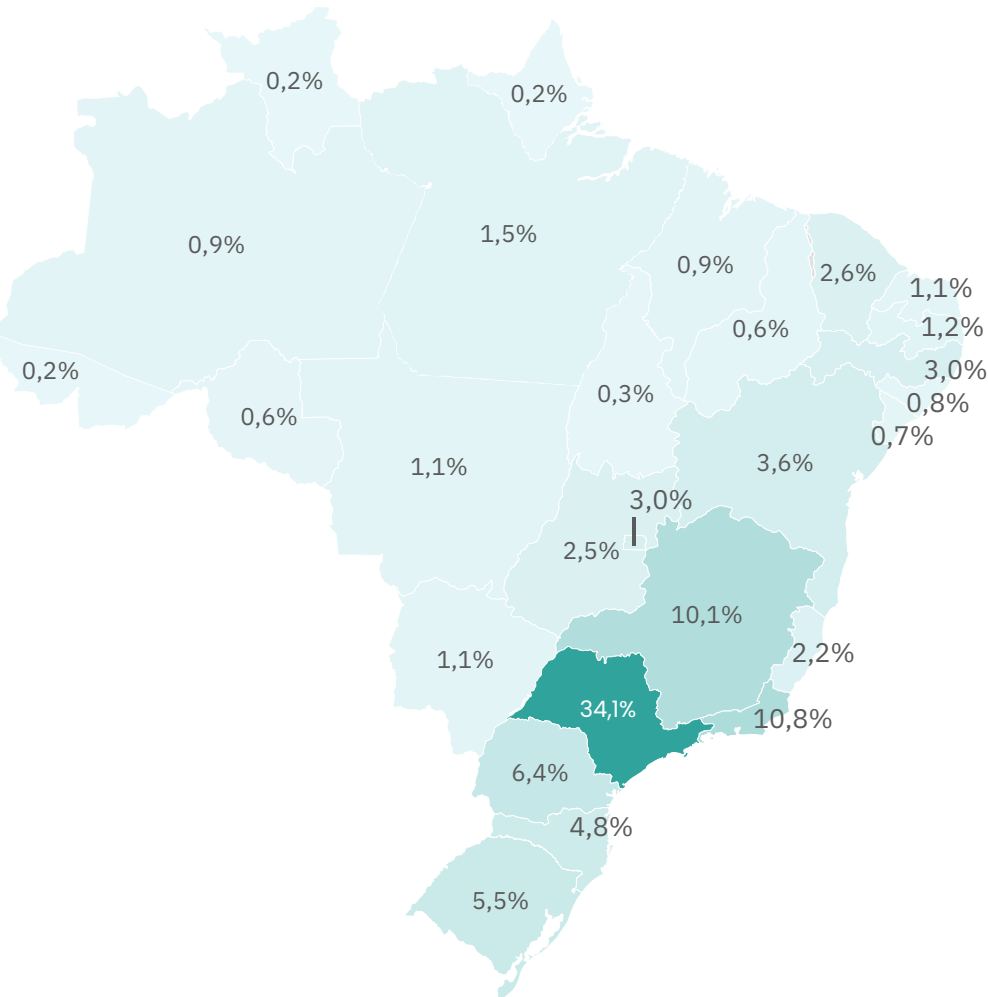
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



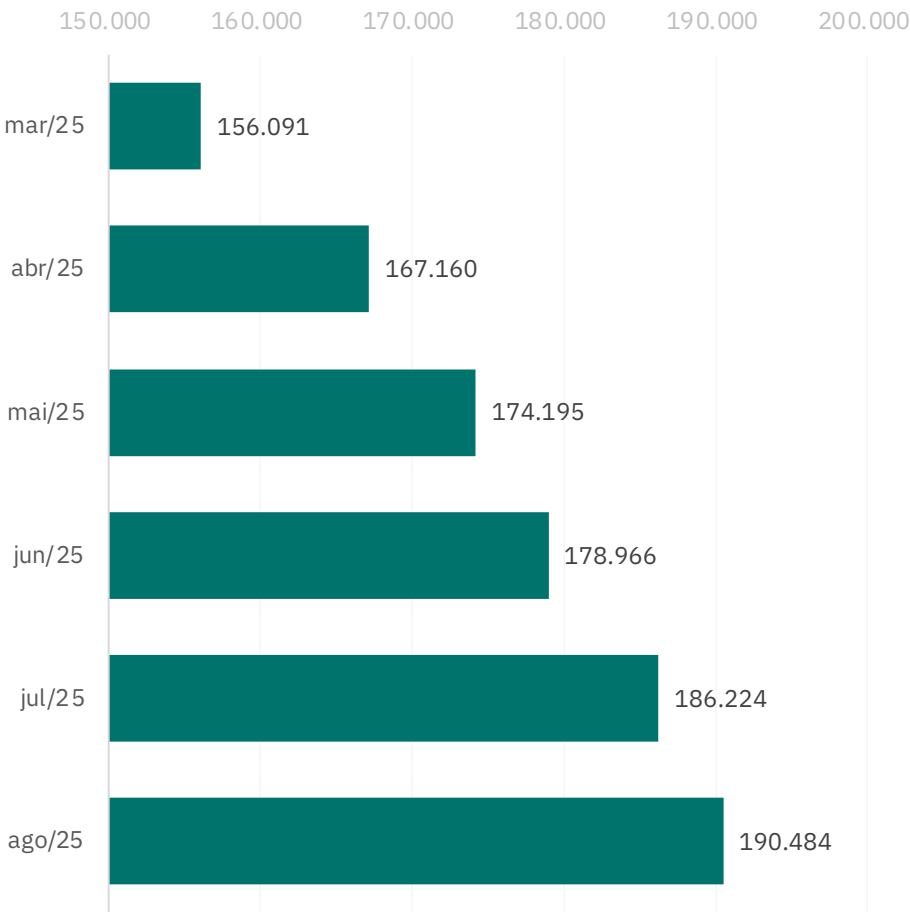
*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no segundo trimestre de 2025.

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.

COTISTAS
POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



2,29% de crescimento no mês

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 m²	9.433 m²	9.913 m²	16.120 m²	89.188 m²
Vencimento	Jul/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2027
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

	SANTACRUZ   Anápolis/GO	HERING   Anápolis/GO	CD CAMPINAS   Campinas/SP	TODIMO   Cuiabá/MT	VW MAN   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

	TRIPLE A*				
	MILLS	SUPERMARKET	MARTIN BROWER	VIA VAREJO	DAFITI
					
	 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 indiretos do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD COTIA	CD EXTREMA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM
				
	 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

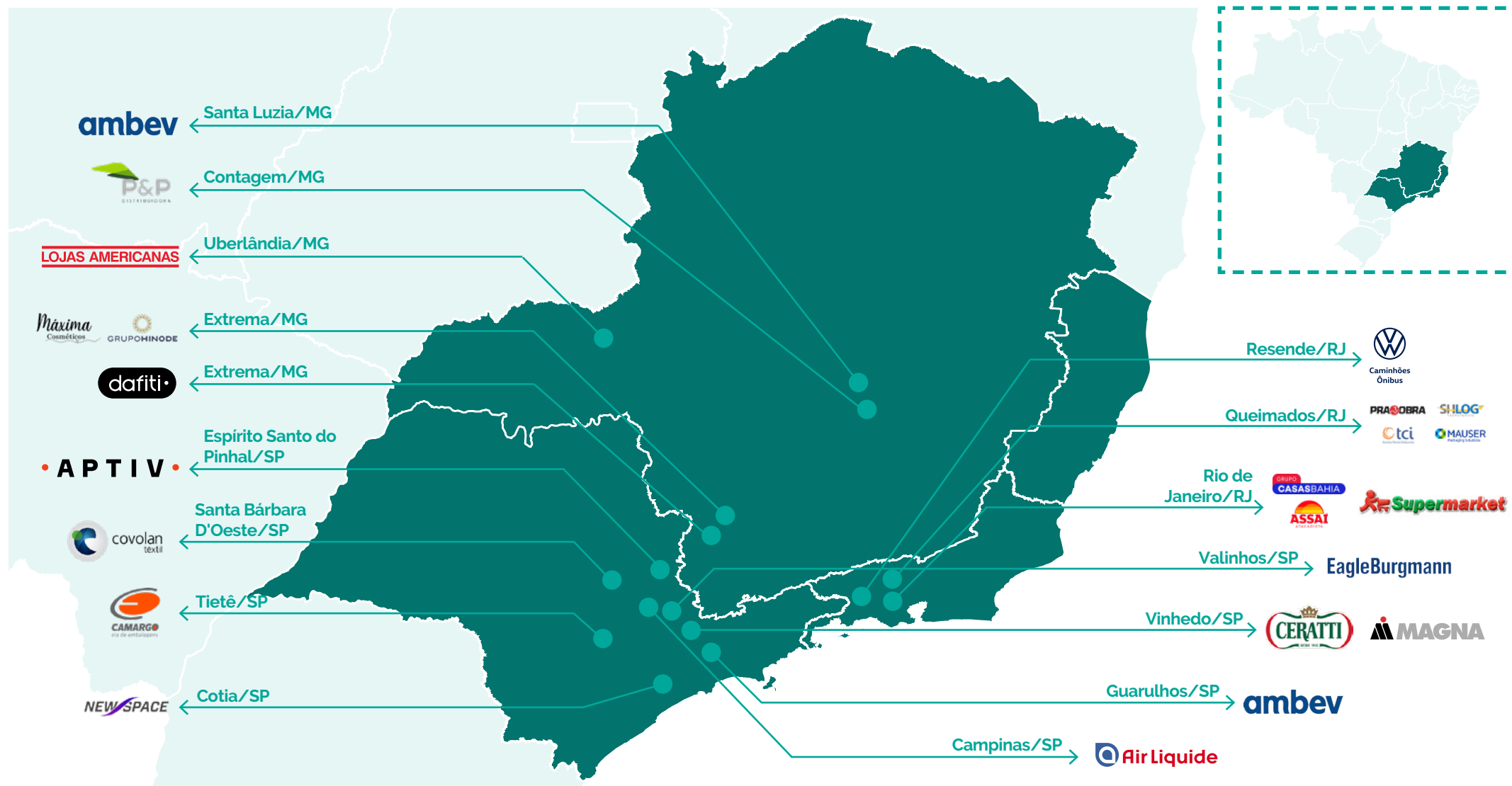
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

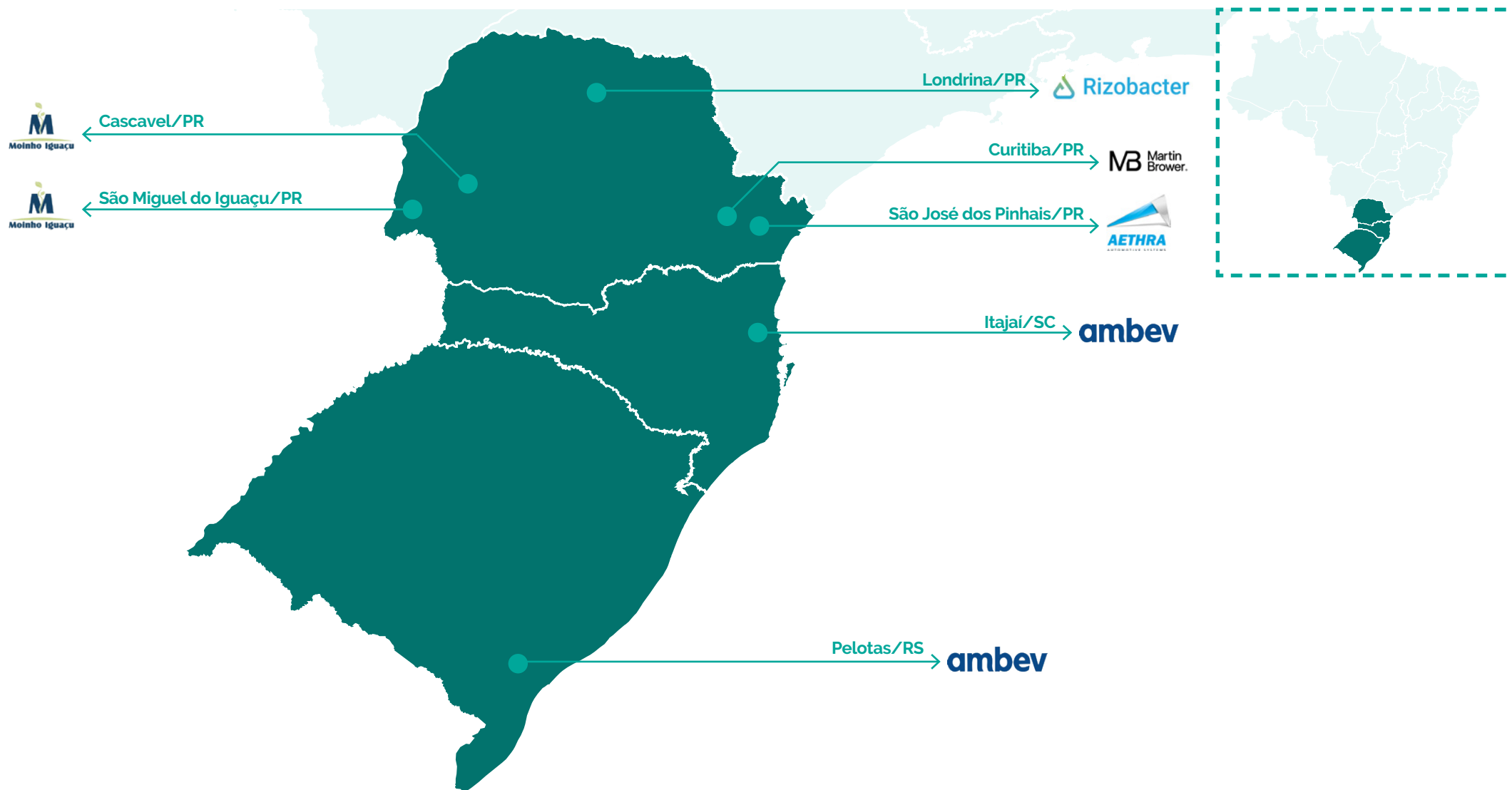
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



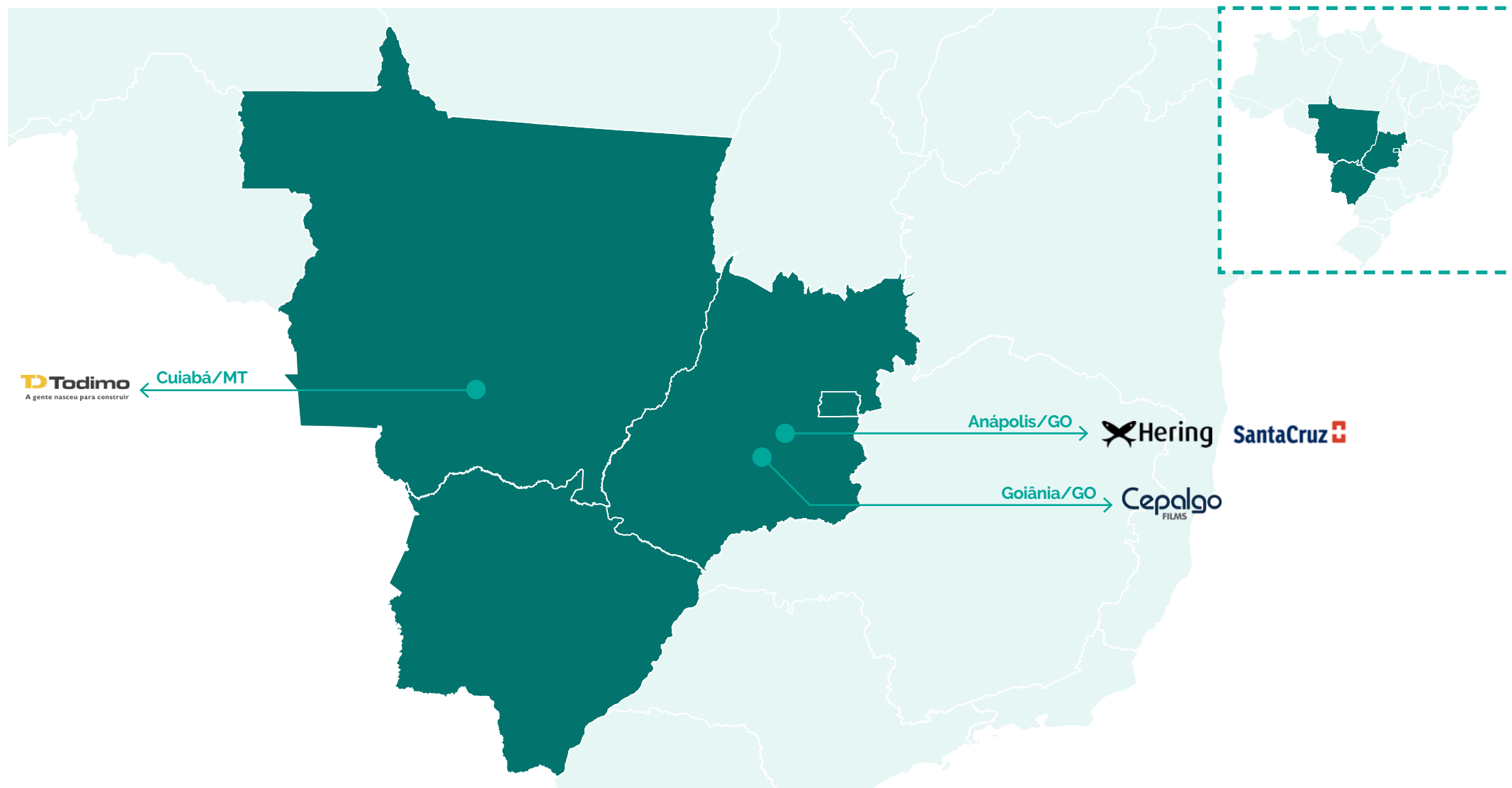
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



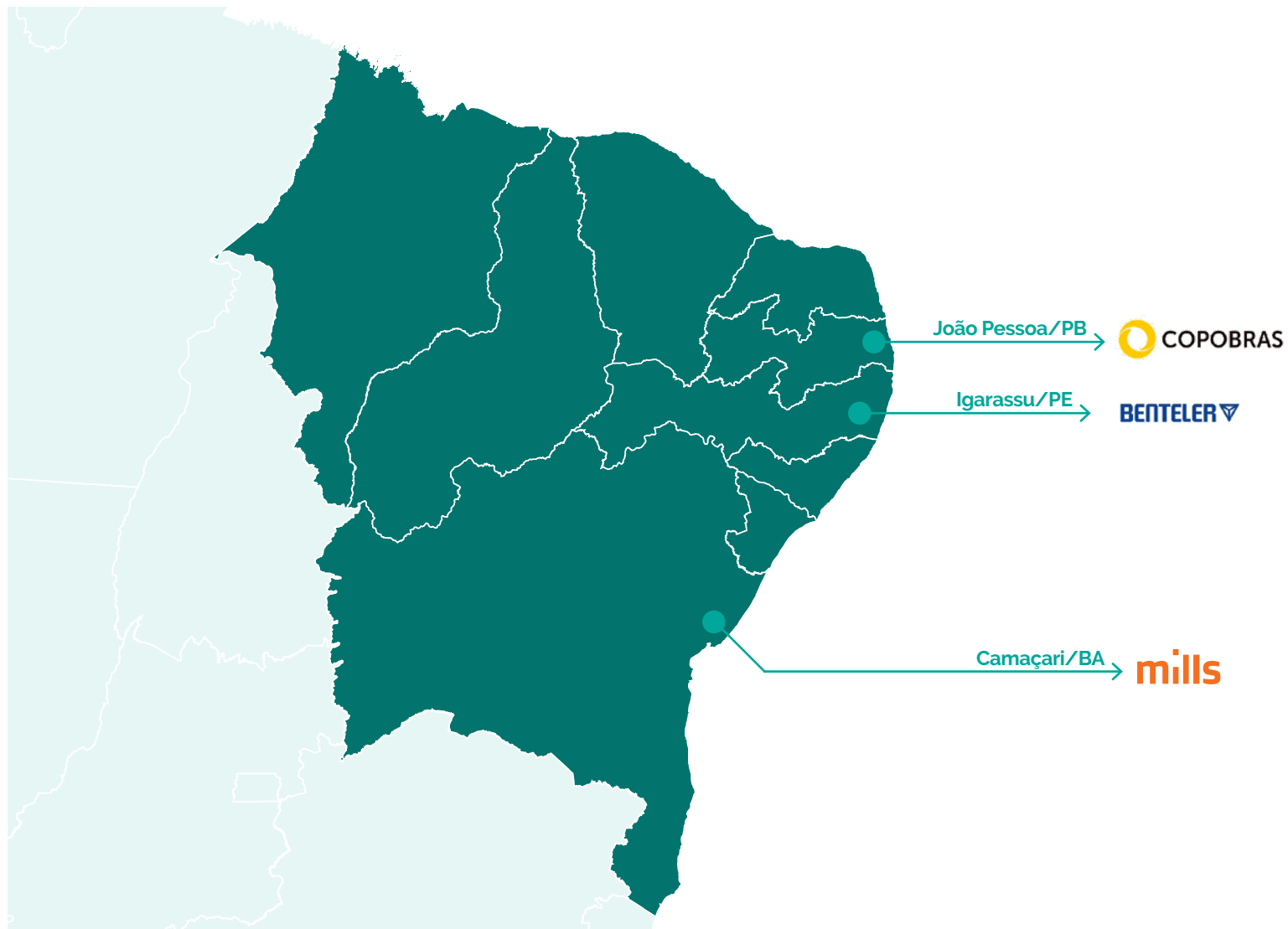
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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.

GROENLÂNDIA 910 - FINALISTA DO PRÊMIO GRI AWARDS REAL ESTATE 2025 (ZAGH11)

É com satisfação que comunicamos que o imóvel **Groenlândia 910**, integrante do portfólio do **ZAGH11 (Fundo Hedge da Zagros Capital)**, foi indicado como finalista do **Prêmio GRI Awards Real Estate 2025**, na categoria **Prédio Corporativo do Ano**. Esse reconhecimento reforça a relevância do empreendimento e sua posição de destaque no mercado imobiliário nacional, refletindo a qualidade construtiva, a localização estratégica e a atratividade para ocupantes de alto padrão.

O **GRI Awards Real Estate** é uma das principais premiações do setor, promovida pelo **Global Real Estate Institute**, organização internacional que conecta líderes e tomadores de decisão do mercado imobiliário. A premiação destaca, todos os anos, os empreendimentos e iniciativas que representam excelência em inovação, sustentabilidade, impacto urbano e geração de valor para investidores e usuários. Ser finalista nessa categoria é, portanto, um sinal de prestígio e reconhecimento junto a toda a indústria.

A indicação do **Groenlândia 910** reflete não apenas a qualidade do ativo em si, mas também o trabalho contínuo de gestão e desenvolvimento que buscamos implementar no **ZAGH11**. Esse resultado fortalece a visibilidade do fundo e contribui para consolidar a reputação do portfólio perante investidores, parceiros e o mercado em geral.

Contamos agora com o apoio de nossos cotistas para prestigiar este reconhecimento, participando da votação oficial do prêmio. Para votar no **Groenlândia 910** como **Prédio Corporativo do Ano**, basta clicar no botão abaixo e registrar o seu voto. Sua participação é fundamental para que esse importante ativo do fundo receba o destaque que merece no cenário imobiliário nacional.



VOTE AGORA

A votação estará aberta até o dia 03/10/2025.

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 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:
larcasabela.org.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:
marmitadobemlondrina.com.br



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:
www.litrodeluz.com



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:
casamariahelenapaulina.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.

Site do projeto:
ongviver.org.br

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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos