

# RELATÓRIO DE GESTÃO

ABRIL DE 2026

GGRC11

**ZAGROS**  
CAPITAL

## SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo .....	3
Informações do Fundo .....	4
Vídeos e Matérias .....	6
Comentários Iniciais .....	8
Programa Renova .....	10
Perguntas e Respostas .....	12
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i> .....	14
Performance do Fundo .....	15
Rentabilidade desde o início .....	15
Volume Mensal e Cota de Fechamento .....	16
Evolução ADTV .....	17
Balanço do Fundo .....	18
CRIs .....	19
Distribuição da Receita Imobiliária .....	20
Informações dos Contratos .....	22
Estrutura do Portfólio .....	23
Principais Indicadores de Mercado .....	24
Cotistas .....	25
Ativos Imobiliários .....	26
Localização dos Ativos .....	34
Documentos Relevantes .....	38
Glossário .....	39
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



ATIVOS IMOBILIÁRIOS<sup>1</sup>

36



ÁREA BRUTA LOCÁVEL

+786 mil m<sup>2</sup>



NÚMERO DE INQUILINOS

41



WAULT<sup>2</sup>

4,06

GESTÃO

**ZAGROS**  
CAPITAL

ADMINISTRAÇÃO E ESCRITURAÇÃO

**VORTX**

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

## INFORMAÇÕES DO FUNDO

**QUANTIDADE DE COTAS**

214.249.664

**NÚMERO DE COTISTAS**

341.692

**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO**

GGRC11

**INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Abril de 2017

**VALOR PATRIMONIAL DA COTA**

R\$ 11,08

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

R\$ 2.373.630.278,21

**VALOR DE MERCADO DA COTA**

R\$ 10,27

**VALOR DE MERCADO DO FUNDO**

R\$ 2.200.344.049,28

**VOLUME MENSAL**

R\$ 193,0 milhões

**ADTV MENSAL<sup>1</sup>**

R\$ 9,65 milhões

**DIVIDENDO ABR/26**

R\$ 0,10

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

10

<sup>1</sup>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, e Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.



**ZAGROS CAPITAL**

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



**Inscrever-se**



**Assistir Vídeo**

## VÍDEOS E MATÉRIAS



PROFESSOR BARONI | FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIs)

POR QUE O GGRC11 CRESCEU TANTO COM TROCA DE COTAS? BATE-PAPO COM PEDRO

ASSISTIR VÍDEO



TIOFIIS | MATEUS LIMA

EMISSÃO BILIONÁRIA DO GGRC11: VALE A PENA ENTRAR? O QUE VAI MUDAR?

ASSISTIR VÍDEO



RENDA COM DIVIDENDOS | LUCAS SANTOS

GGRC11 QUER CAPTAR R\$ 1 BILHÃO! OPORTUNIDADE OU TEM PEGADINHA?

ASSISTIR VÍDEO



ADAN PAULO

GGRC11 ISSO VAI MUDAR O JOGO DO FUNDO! MAIS LUCRO E DIVIDENDOS?

ASSISTIR VÍDEO



LUCAS FII - FUNDOS IMOBILIÁRIOS

#GGRC11 - DE OLHO NA EMISSÃO!

ASSISTIR VÍDEO



STELLA MOURÃO FII

#GGRC11 - A QUALIDADE DOS IMÓVEIS VAI AUMENTAR!

ASSISTIR VÍDEO

## VÍDEOS E MATÉRIAS



SUNO NOTÍCIAS

**GGRC11 lança 11ª emissão e prevê captação de até R\$ 1,5 bi**

[LER NOTÍCIA](#)



F15

**GGRC11 divulga nova oferta bilionária; veja o valor**

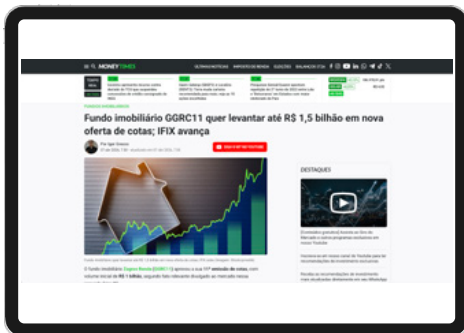
[LER NOTÍCIA](#)



SEU DINHEIRO

**O Zagros Renda (GGRC11) quer levantar até R\$ 1,5 bilhão em nova oferta**

[LER NOTÍCIA](#)



MONEY TIMES

**Fundo imobiliário GGRC11 quer levantar até R\$ 1,5 bilhão em nova oferta de cotas**

[LER NOTÍCIA](#)



BPMONEY

**GGRC11 abre nova emissão e pode captar até R\$ 1,5 bilhão**

[LER NOTÍCIA](#)



F15

**GGRC11 conclui compra de galpão; veja o retorno da operação**

[LER NOTÍCIA](#)

## COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o encerramento de abril de 2026, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,97%**, equivalente a 11,68% ao ano, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R\$ 10,27**).

No mercado secundário, foram negociadas 18.951.695 cotas, com **volume médio diário de aproximadamente R\$ 9,6 milhões**, totalizando cerca de R\$ 193 milhões no mês. A base de investidores do Fundo atingiu **341.692 cotistas**, com ingresso líquido de **12.259 novos investidores no período**. No últimos 12 meses, o Fundo registrou ingresso líquido de 174.532 novos cotistas, **consolidando o GGRC11 entre os FIs mais líquidos e populares da indústria**.

Como um reflexo da gestão ativa do Fundo, o **GGRC11 passou a integrar a lista preliminar da B3 de FIs elegíveis para utilização como garantia** em operações realizadas na bolsa. A inclusão do Fundo entre os selecionados reforça atributos relevantes, como liquidez elevada, presença nos pregões e resiliência operacional, evidenciando a evolução estrutural e a maturidade do Fundo ao longo do tempo.

No cenário internacional, **seguem as tensões no Oriente Médio**, elevando a volatilidade global e pressionando as expectativas inflacionárias. Nos EUA, a persistência da inflação e o ambiente geopolítico continuam reduzindo a visibilidade sobre o início do ciclo de cortes de juros, enquanto o **FED (Federal Reserve) manteve a taxa entre 3,50% e 3,75%**, em linha com as expectativas do mercado.

No cenário doméstico, o Copom (Comitê de Política Monetária) deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária **ao reduzir a taxa Selic em 25 bps, para 14,50% ao ano**. No comunicado divulgado após a reunião, o Comitê reforçou que o ambiente externo segue desafiador, exigindo maior cautela por parte das economias emergentes, especialmente diante da elevada volatilidade internacional. No mercado local, o **Ibovespa encerrou abril praticamente estável**, com leve recuo de 0,08%, após alta de 1,39% na última sessão do mês, praticamente revertendo as perdas acumuladas no período. Já o **IFIX avançou 1,53% no mês**, mesmo em um ambiente ainda marcado por cautela e maior volatilidade global.

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

- (i) **11ª emissão de cotas**: O Fundo divulgou em 28 de abril, o encerramento do **Exercício do Direito de Preferência**, no qual foram subscritas 670.435 cotas, **totalizando R\$ 7.542.393,75**, considerando o custo unitário de distribuição ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado). Adicionalmente, em 30 de abril, foi divulgada a conclusão do **1º Período de Subscrição da 11ª emissão**, com a subscrição e integralização de 31.340.837 cotas, **totalizando R\$ 352.584.416,25**, incluindo o custo unitário de distribuição ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado). O 2º Período de Subscrição teve início em 04 de maio, com encerramento previsto para 29 de maio.

(ii) **Conclusão Braspark** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): O GGRC11 concluiu a aquisição de um **ativo logístico de alto padrão localizado no Condomínio Braspark**, em Garuva (SC), pelo **valor aproximado de R\$ 192,3 milhões, com pagamento por meio de compensação de créditos no âmbito da 11ª emissão de cotas**. O montante já contempla a expansão das áreas locáveis ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante). Atualmente, o ativo possui ABL de 40.225 m<sup>2</sup> e aluguel de R\$ 26,50/m<sup>2</sup>, gerando aproximadamente R\$ 1,06 milhão mensais em receita de locação. Após a conclusão das expansões contratadas, a ABL total deverá alcançar cerca de 61.686 m<sup>2</sup>, com potencial de geração de aluguel mensal de até R\$ 1,63 milhão, resultando em um **cap rate inicial de 10,20% ao ano**.

O imóvel é composto pelos Galpões B e C e está estrategicamente localizado às margens da BR-101, com conexão relevante ao Porto de Itapoá.

(iii) **Aquisição Garuva A e Camaçari** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): O GGRC11 celebrou compromisso para a **aquisição de dois ativos logísticos, pelo valor total de R\$ 165 milhões**: (i) o Galpão A ("Imóvel Garuva A"), localizado no **Condomínio Braspark Garuva, em Garuva/SC**, com área construída de 22.789,59 m<sup>2</sup>; e (ii) o CD3 ("Imóvel CD3"), **localizado em Camaçari/BA**, com área construída de 27.565,62 m<sup>2</sup>, ambos com pagamento feito via **compensação de créditos**, no âmbito da 11ª emissão de cotas.

O Imóvel **Garuva A** é um ativo logístico de alto padrão construtivo, integrante de um condomínio onde o Fundo já detém os outros módulos, e encontra-se **integralmente locado para a Ascensus Logística Ltda.**, empresa do grupo Braspark, atuante no setor de logística e armazenagem.

O Imóvel **CD3** também é um ativo logístico, com perfil **multiinquilino**, localizado em Camaçari/BA, na Região Metropolitana de Salvador, em proximidade ao Polo Industrial de Camaçari e a cerca de 11 km da maior fábrica de veículos elétricos da BYD no país. O imóvel está atualmente locado para empresas como **Simas Logística, Cebrace Cristal Plano Ltda., SHPX Logística Ltda. (Shopee), MRV Engenharia e Participações S.A. e Gulft Logística Ltda.**, permanecendo a conclusão da aquisição condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes.

(iv) **Desinvestimento Covolan** ([Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante): Após a superação das condições suspensivas e precedentes da transação, incluindo o recebimento integral da Parcela Sinal e da primeira parcela mensal do preço, **o GGRC11 celebrou a escritura definitiva de venda do ativo Covolan**, com a constituição de garantias reais sobre os imóveis para assegurar o pagamento do saldo remanescente da operação.

A gestão continua focada no avanço da 11ª emissão de cotas e a continuidade da estratégia de expansão e qualificação do portfólio do Fundo.

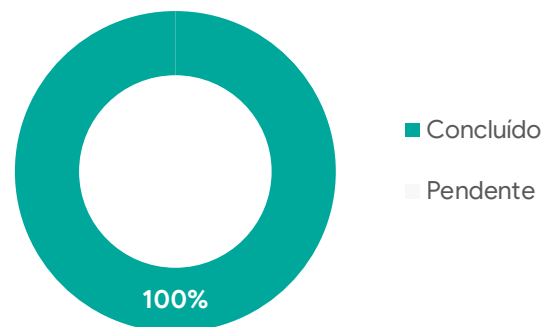
## PROGRAMA RENOVA

### BENFEITORIAS

Durante o mês de abril, foram concluídos os reparos na cobertura do galpão, assim possibilitando total estanqueidade em períodos chuvosos e maior produtividade do locatário.



Cobertura do Galpão - Renault



## VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de abril, foi realizada visita técnica em 1 ativo do portfólio:

- i. CD SantaCruz, localizado na BR-153, 3621, Distrito Agro-Industrial de Anápolis - Anápolis - GO.

A visita teve como objetivo realizar o acompanhamento da obra do empreendimento.

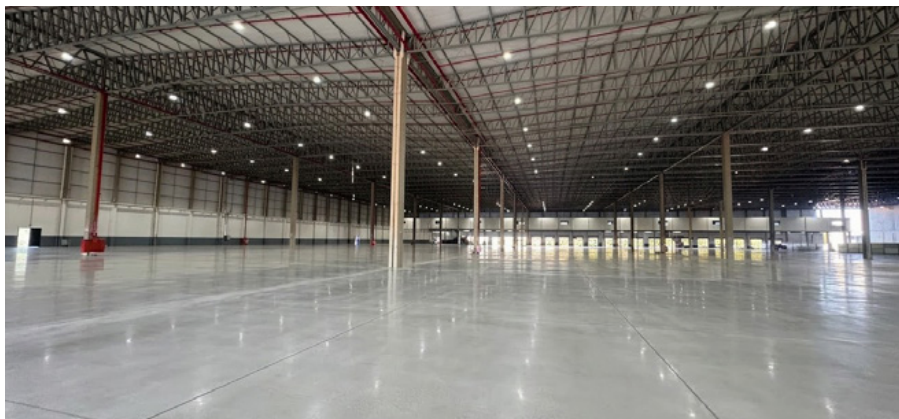


Área Externa do Galpão

**OBRAS EM ANDAMENTO**

**CD SantaCruz - Fase 02**

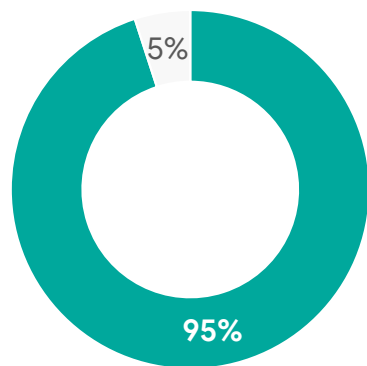
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



**Piso do Galpão**

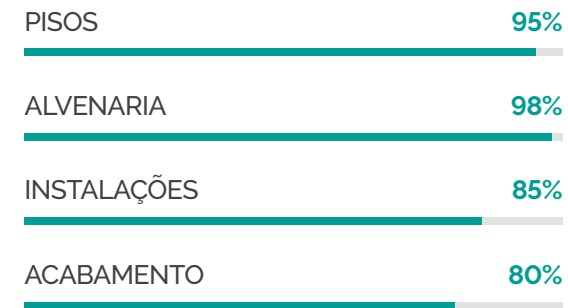
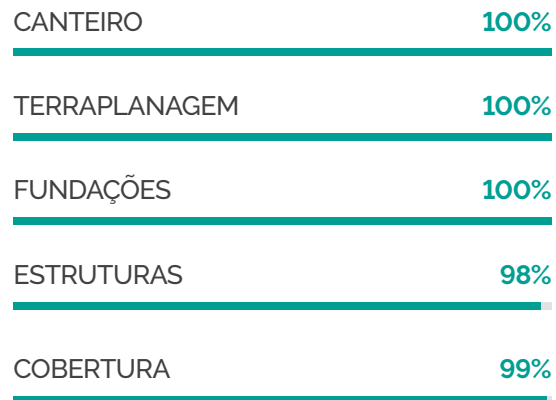


**Galpão Interno**



■ Concluído ■ Pendente

**ETAPAS**



## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### Pergunta 1 – Como a gestão enxerga o momento atual do mercado imobiliário?

**R:** A gestão entende que o mercado imobiliário ainda apresenta distorções relevantes entre o preço dos ativos e seu real valor, inclusive com ativos prontos de extrema qualidade sendo negociados abaixo do custo de reposição. Períodos de maior volatilidade costumam gerar oportunidades relevantes para gestoras com capacidade de execução, relacionamento e atuação ativa na gestão dos portfólios. Nesse contexto, o GGRC11 busca atuar de forma oportunística, porém sempre com disciplina na alocação de capital e foco na geração de valor de longo prazo para os cotistas.

### Pergunta 2 – O Fundo pretende continuar reciclando ativos?

**R:** Sim. A reciclagem faz parte da estratégia permanente do GGRC11. A gestão acredita que a venda seletiva de ativos maduros ou menos aderentes à estratégia atual do Fundo permite: (i) liberar capital para novas oportunidades; (ii) elevar a qualidade média do portfólio e (iii) potencialmente gerar distribuições extraordinárias aos cotistas. O objetivo não é simplesmente girar patrimônio, mas sim aumentar continuamente a qualidade relativa do portfólio e gerar valor no longo prazo.

### Pergunta 3 – O Fundo continua avaliando novas aquisições mesmo durante a oferta?

**R:** Sim. A gestão permanece ativa na originação e análise de novas oportunidades, inclusive de ativos que não necessariamente fazem parte do *pipeline* inicial da oferta. O foco segue concentrado em ativos logísticos bem localizados, com bons inquilinos, contratos sólidos e potencial de captura de valor tanto via renda quanto por ganho de capital ao longo do tempo.

### Pergunta 4 – Como a gestão vê o posicionamento do GGRC11 dentro da indústria de FIs?

**R:** O GGRC11 vem consolidando sua posição entre os maiores e mais líquidos FIs da indústria. A gestão acredita que escala, liquidez e qualidade de portfólio tendem, ao longo do tempo, a contribuir para um prêmio na negociação das cotas, além de ampliar o interesse de investidores institucionais e estrangeiros. O foco permanece na construção de um veículo imobiliário sólido, líquido e preparado para crescer de forma sustentável no longo prazo, buscando garantir a perpetuidade e a geração de valor para seus cotistas.

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

Fluxo GGRC11		Feb/26	Mar/26	Abr/26
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$</b>	<b>23.637.318,12</b>	<b>R\$ 23.361.887,34</b>	<b>R\$ 23.083.406,70</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$	19.775.186,01	R\$ 19.575.538,10	R\$ 19.427.745,16
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$	826.286,66	R\$ 826.286,66	R\$ 719.840,65
Receita Renda Variável <sup>3</sup>	R\$	2.160.940,72	R\$ 2.100.083,64	R\$ 2.031.146,27
Receita Renda Fixa	R\$	174.794,52	R\$ 163.699,50	R\$ 122.770,87
Outras Receitas	R\$	700.110,21	R\$ 696.279,44	R\$ 781.903,75
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>4</sup></b>	<b>- R\$</b>	<b>4.291.016,18</b>	<b>- R\$ 3.652.686,45</b>	<b>- R\$ 4.285.098,11</b>
Despesas Imobiliárias	- R\$	45.561,48	- R\$ 35.655,02	- R\$ 26.601,49
Despesas Financeiras	- R\$	1.928.239,37	- R\$ 1.700.694,70	- R\$ 1.925.409,39
Taxa Adm. Total	- R\$	1.988.357,64	- R\$ 1.724.303,45	- R\$ 2.098.697,25
Impostos Renda Fixa	- R\$	37.675,30	- R\$ 30.148,76	- R\$ 22.549,75
Outras Despesas	- R\$	291.182,39	- R\$ 161.884,52	- R\$ 211.840,23
<b>RESULTADO GERADO</b>	<b>R\$</b>	<b>19.346.301,94</b>	<b>R\$ 19.709.200,89</b>	<b>R\$ 18.798.308,59</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	2.078.664,46	R\$ 1.714.870,57	R\$ 2.626.657,81
<b>RESULTADO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$</b>	<b>21.424.966,40</b>	<b>R\$ 21.424.071,46</b>	<b>R\$ 21.424.966,40</b>
<b>NÚMERO DE COTAS</b>		<b>214.249.664</b>	<b>214.249.664</b>	<b>214.249.664</b>
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA</b>	<b>R\$</b>	<b>0,1000</b>	<b>R\$ 0,1000</b>	<b>R\$ 0,1000</b>

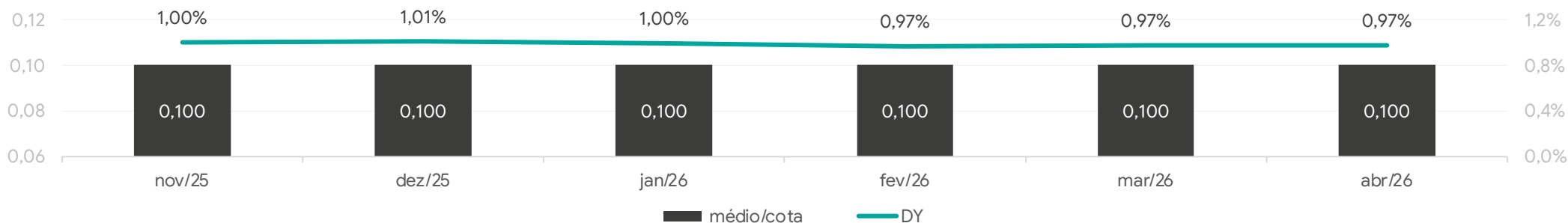
<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>3</sup>Incluindo o rendimento das cotas de FIs. <sup>4</sup>Despesas: 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. <sup>5</sup>Sem considerar os valores pagos, referentes ao direito de preferência e à 1ª e 2ª janelas de liquidação da 9ª e 10ª emissão do 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

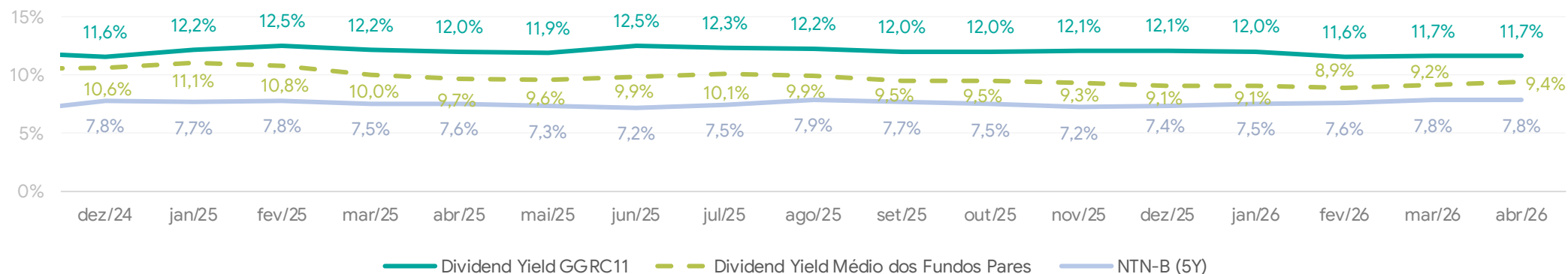
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de abril/2026. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de abril/2026.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 228 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 385 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



## COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

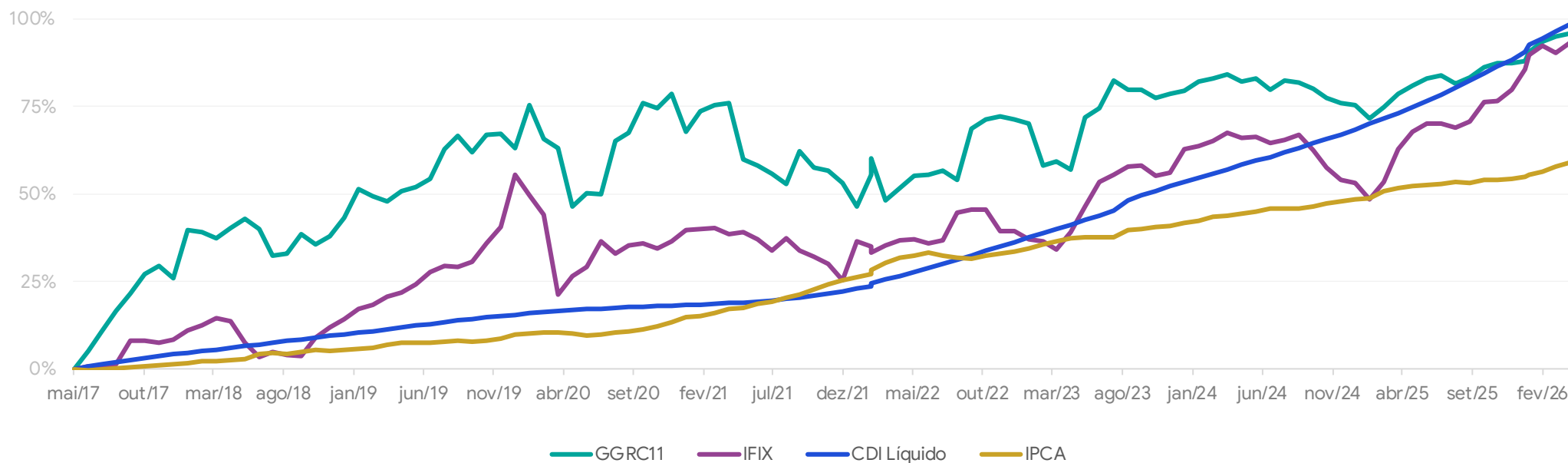


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

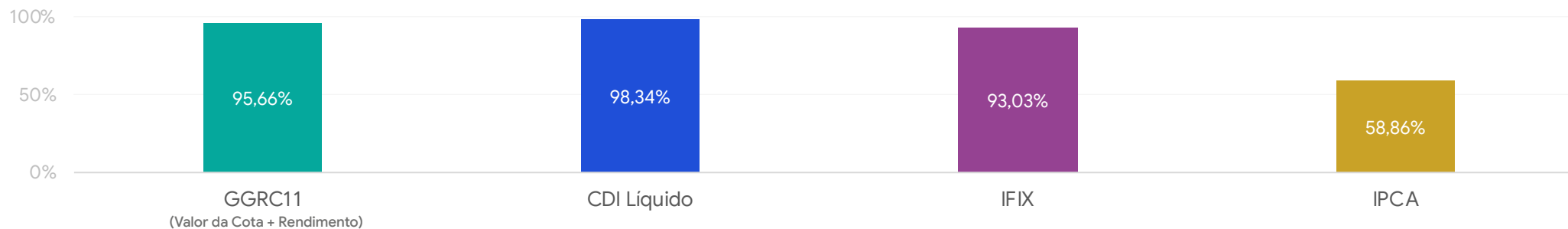
<sup>1</sup>Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos 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 95,66%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 93,03%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 97,28% do CDI líquido e 162,52% do IPCA no período.

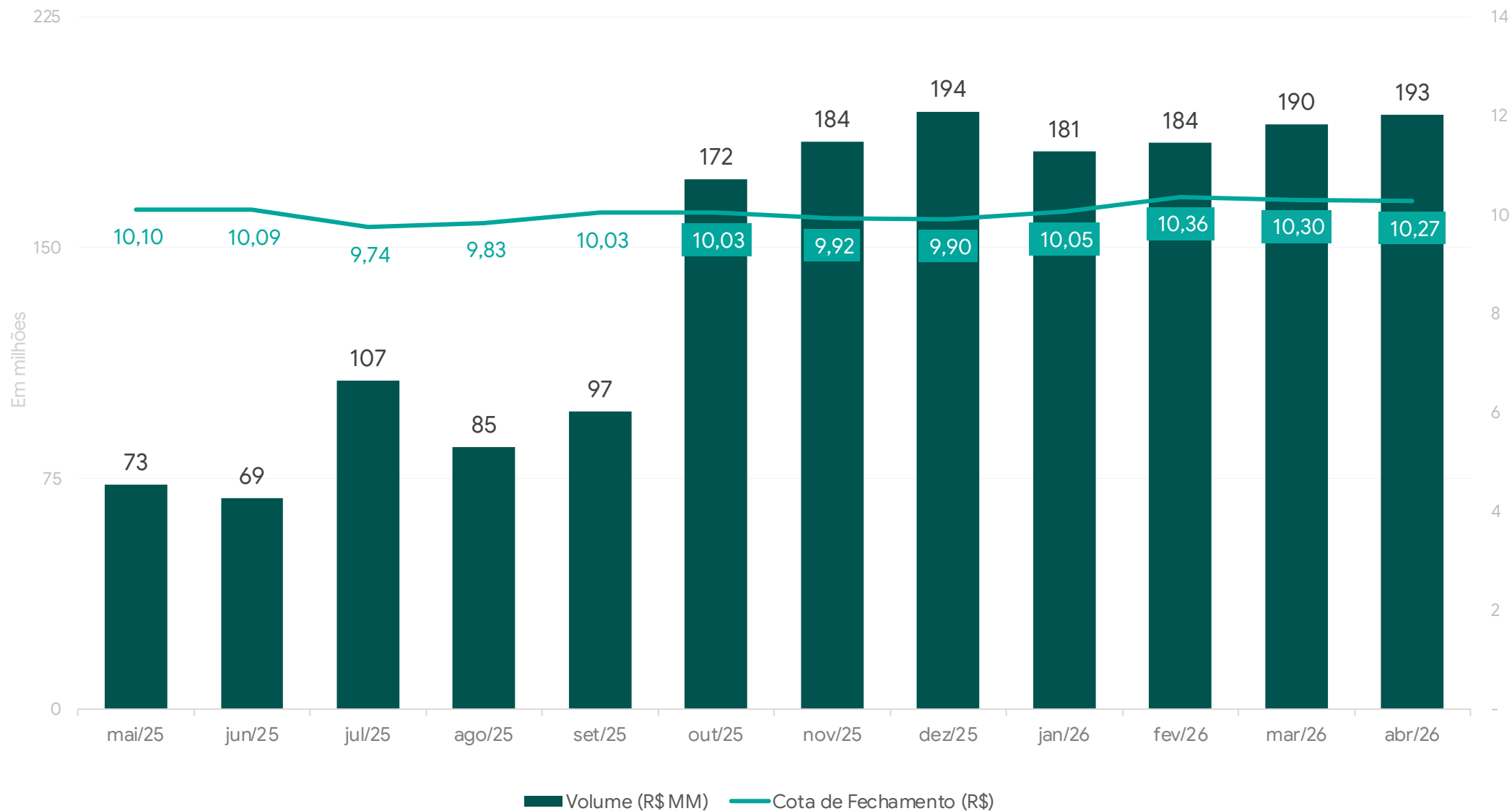


## RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



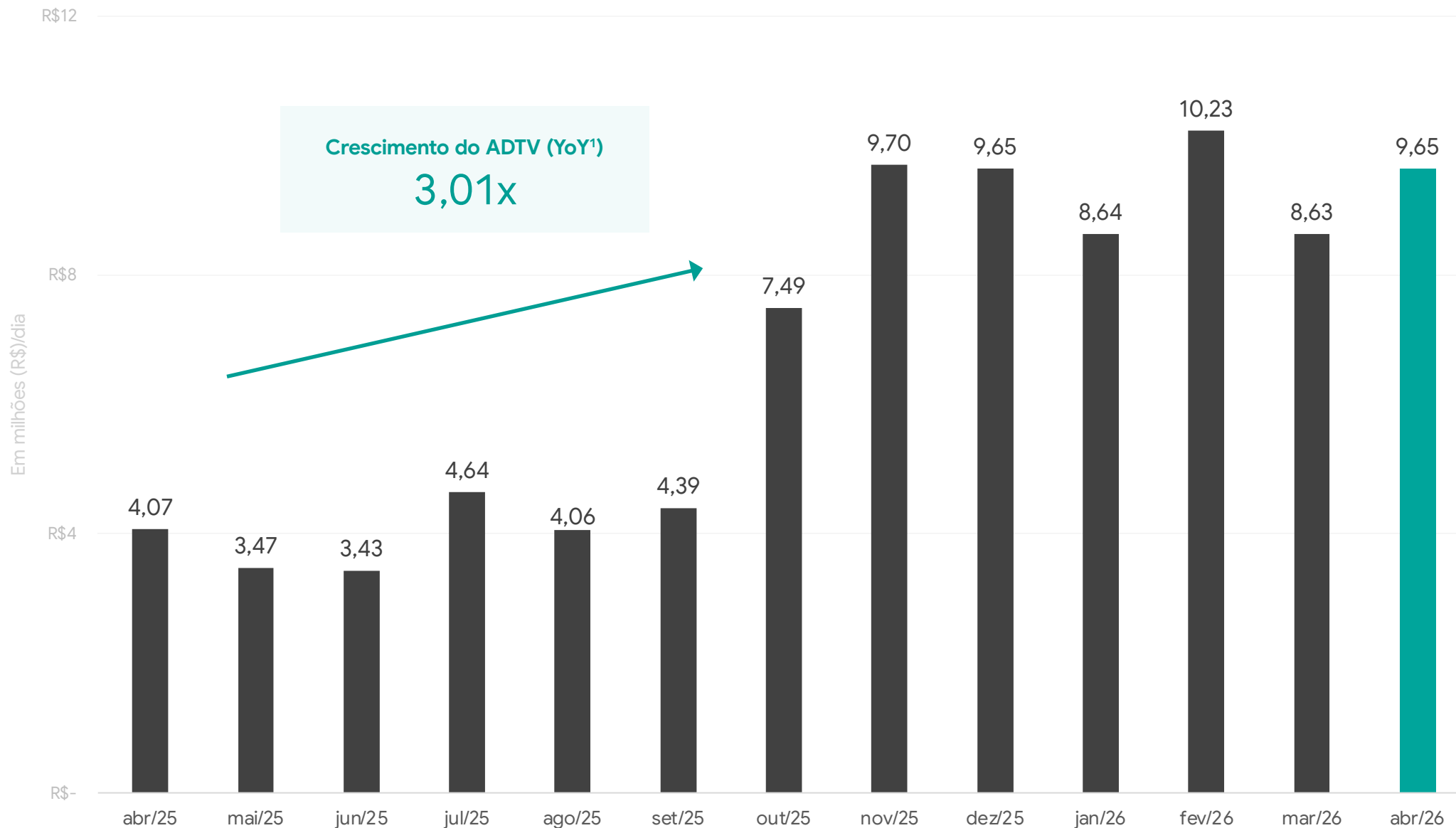
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

## 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



<sup>1</sup>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

### Ativo

<b>Imóveis</b> R\$ 2,204 bi
<b>FIs Estratégicos</b> R\$ 395,078 MM
<b>Outras aplicações</b> R\$ 215,676 MM
<b>Disponibilidades + Aluguéis a receber</b> R\$ 45,704 MM

### Passivo

<b>CRIs</b> R\$ 265,270 MM
<b>Obrigações</b> R\$ 217,283 MM

**PL**  
R\$ 2,4 bi

### Ativos Imobiliários

✓ Não possui multa de pré-pagamento.

Identificador CRI	Rizobacter	22F1223555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,0% a.a.	R\$	34.021.179,37
Identificador CRI	Americanas	22B0945873
Taxa	Saldo	
IPCA +7,5% a.a.	R\$	52.298.776,44
Identificador CRI	Mogno I	21I0221466
Taxa	Saldo	
IPCA +6,5% a.a.	R\$	90.602.551,80
Identificador CRI	Mogno II Série 1	22E0120555
Taxa	Saldo	
IPCA +8,5% a.a.	R\$	19.210.349,86
Identificador CRI	Mogno II Série 2	22E0120569
Taxa	Saldo	
IPCA +9,5% a.a.	R\$	3.921.814,37
Identificador CRI	Corp GGRC11	25E2915218
Taxa	Saldo	
IPCA +9,0% a.a.	R\$	21.153.777,75
Identificador CRI	Triple A	25D3788063
Taxa	Saldo	
100% do CDI	R\$	44.062.106,40

Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.

Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira

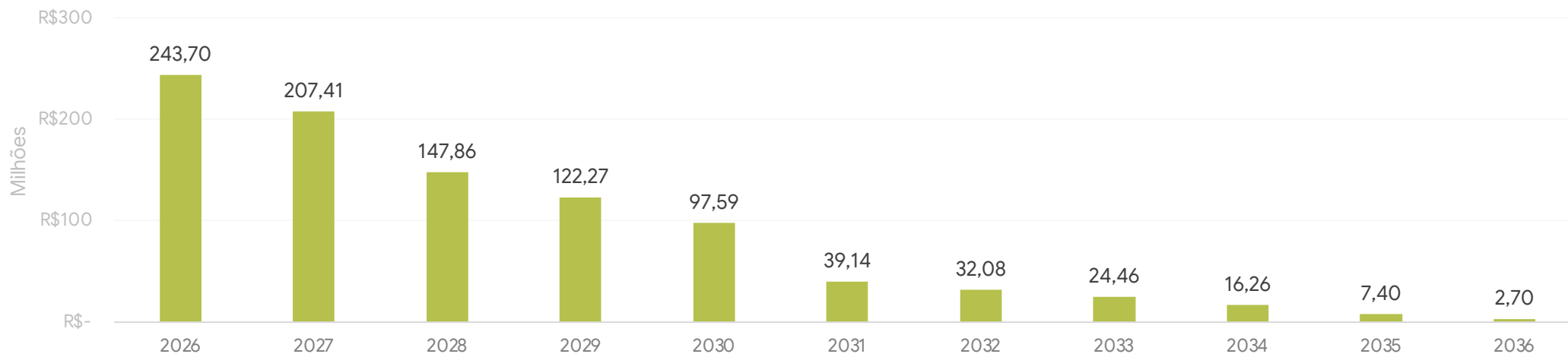
TAXA PONDERADA DOS CRIs  
**IPCA +8,0% a.a.**

Obrigações	
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 21.424.966,40
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 2.090.000,00
PDD Covolan	R\$ 2.492.183,46
ITBIs	R\$ 8.032.504,00
Retenções	R\$ 3.674.751,73
Obrigações por aquisições de Ativos	R\$ 1.000.007,40

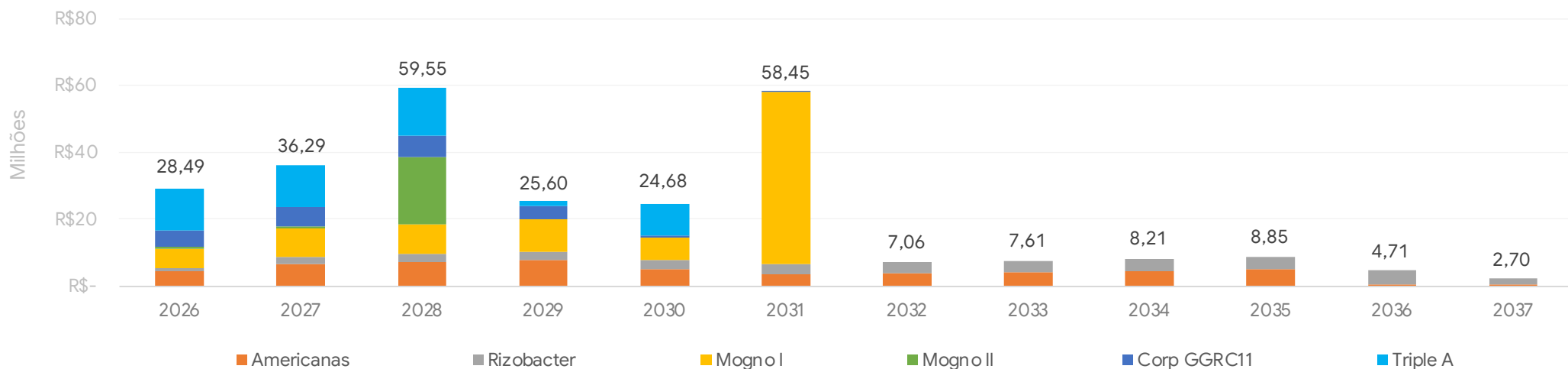
Balanço referente a Data-Base do dia 30/04/2026. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

## CRIs

### SALDO DEVEDOR<sup>1</sup>



### FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



<sup>1</sup>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 - ABRIL DE 2026

Renault 12,54%	Americanas 11,34%	Ambev 11,18%	Triple A 8,30%	VW/MAN 3,82%	Ceratti 3,10%	Rizobacter 2,70%	Camargo 2,44%	Green House 2,21%	Terreno Cabreúva 1,83%	Santa Cruz 1,81%	Martin Brower 1,80%			
						Aethra 5,30%	Benteler 3,75%	Moinho 2,52%	Copobrás 2,43%	New Space 2,06%	Magna 1,70%	Granado 1,32%	Supermarket 1,28%	Air Liquide 1,09%
				Todimo 2,44%	Hering 2,39%	Aptiv 1,98%	Cepalgo 1,57%	P&P 0,97%	Mills 0,92%	EPL 0,87%	Eagleburgmann 0,76%	Mouser 0,33%	Pracera 0,30%	
									Máxima 0,96%	Arclad 0,88%	Embellize 0,63%	TCI BPO 0,29%	Shalson 0,13%	Shalson 0,13%

### POR ATIVO - PROJETADO ANUAL

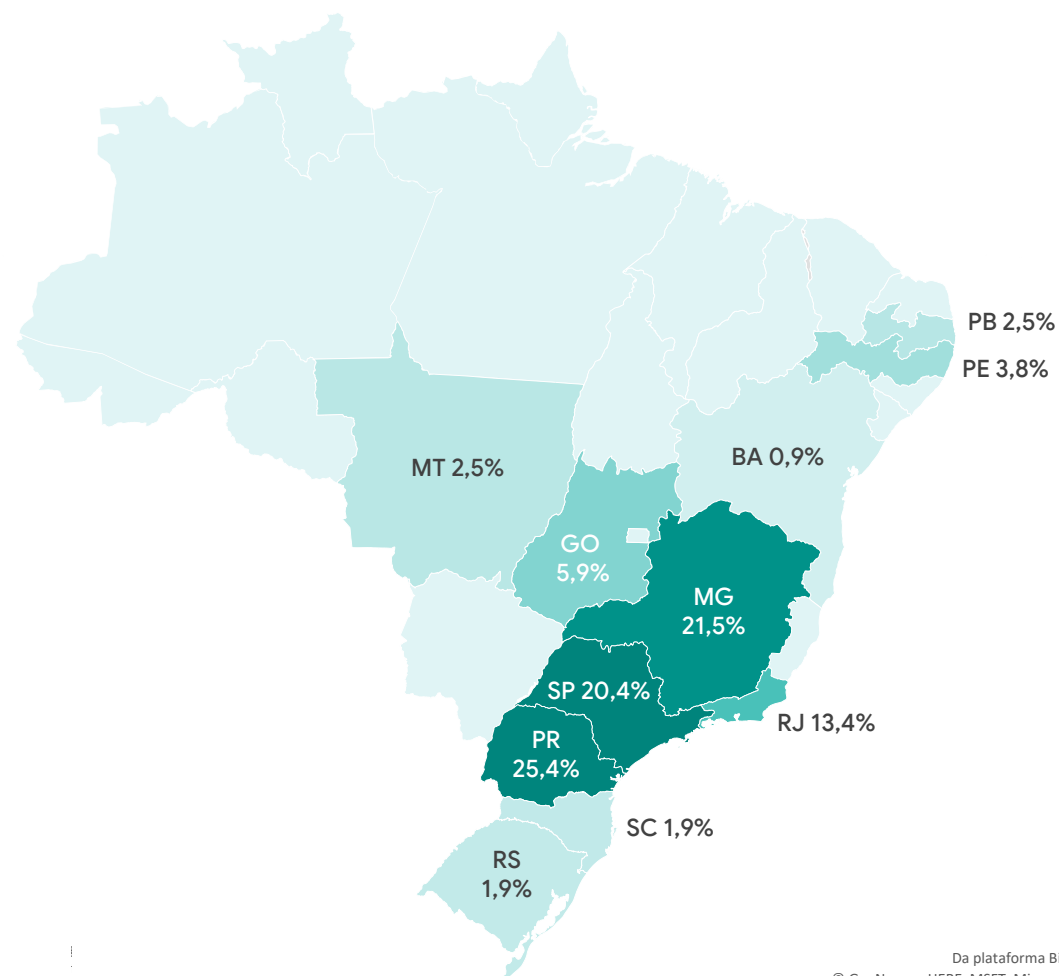
Renault 11,53%	Ambev 11,09%	Americanas 10,87%	Triple A 8,72%	Aethra 5,08%	VW/MAN 3,66%	Ceratti 2,85%	Todimo 2,24%	Green House 2,03%	Terreno Cabreúva 1,75%	Rec Extrema 1,63%	Magna 1,63%	Moinho Iguaçu SMI 1,47%
						Rizobacter 2,48%	Camargo 2,24%	Rec Cotia 1,97%	Santa Cruz 1,74%	Cepalgo 1,44%	Rec Queimados 1,04%	Air Liquide 1,00%
				Covolán 4,50%	Benteler 3,59%	Copobrás 2,33%	Hering 2,19%	Aptiv 1,90%	Martin Brower 1,73%	Seropédica (Granado C1, C2, C3, D1 e D2) 1,27%	Moinho Iguaçu Casc 0,94%	Mills 0,88%
										Supermarket 1,23%		

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

POR REGIÃO



POR ESTADO

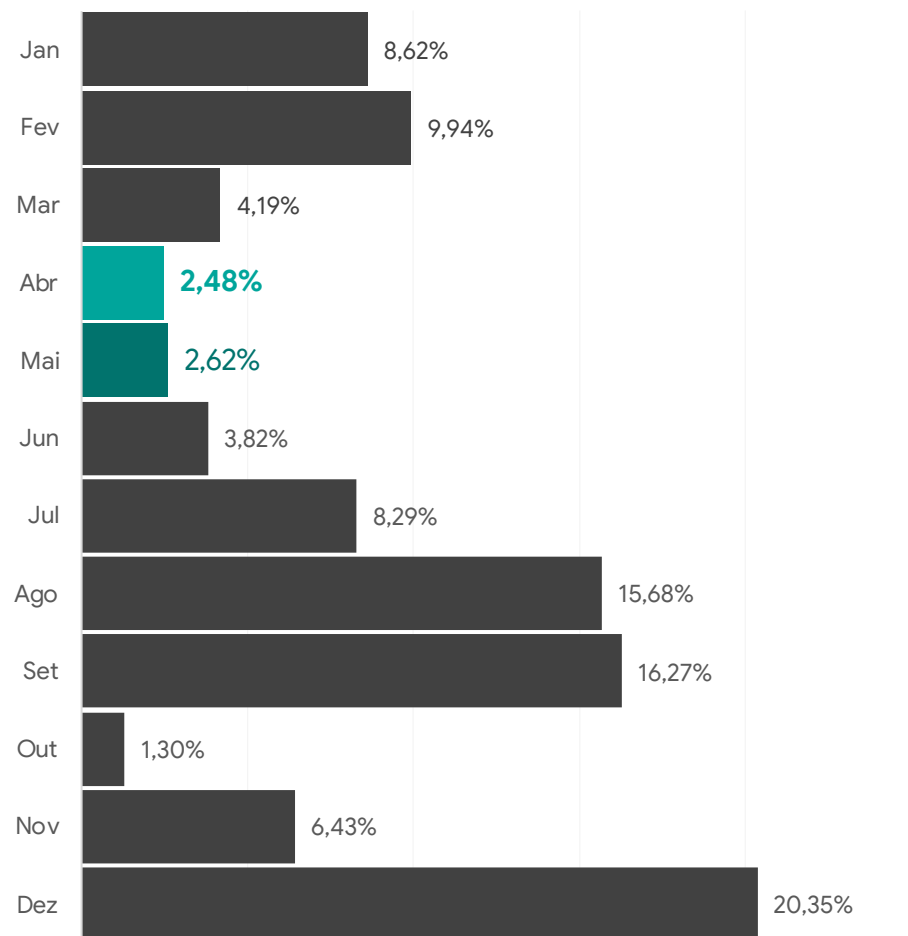


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

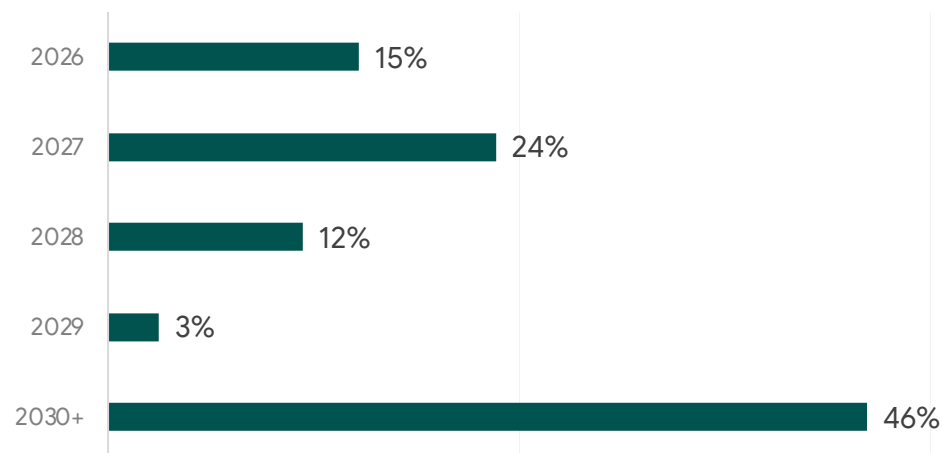
## INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

### CRONOGRAMA DE REAJUSTE<sup>1</sup>

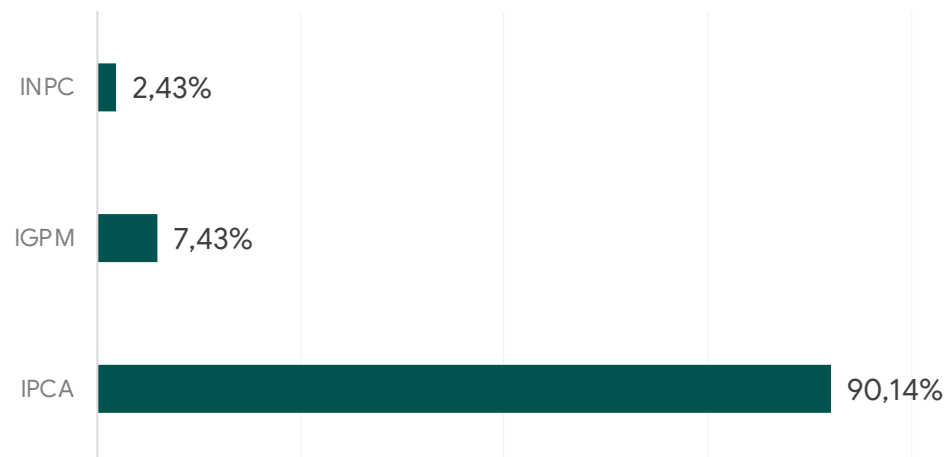
■ Reajuste do mês vigente ■ Reajuste do próximo mês ■ Demais reajustes



### VENCIMENTO DE CONTRATOS<sup>1</sup>



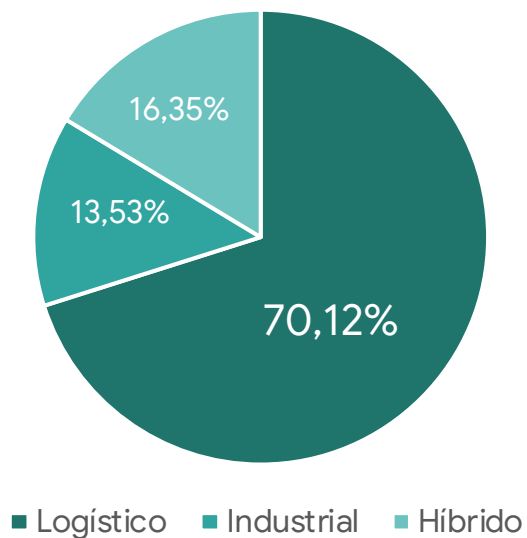
### ÍNDICE DE REAJUSTE<sup>1</sup>



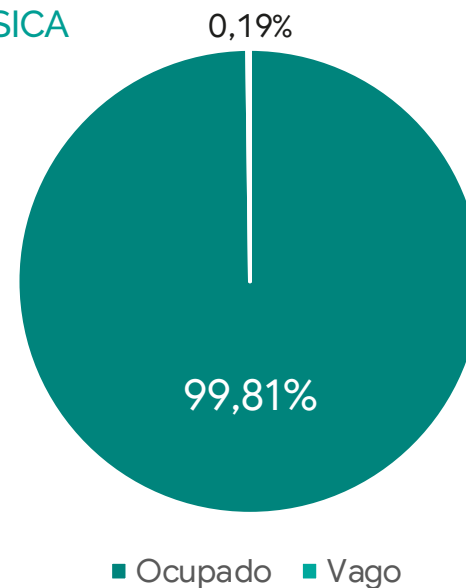
<sup>1</sup>% Receita de aluguel.

## ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

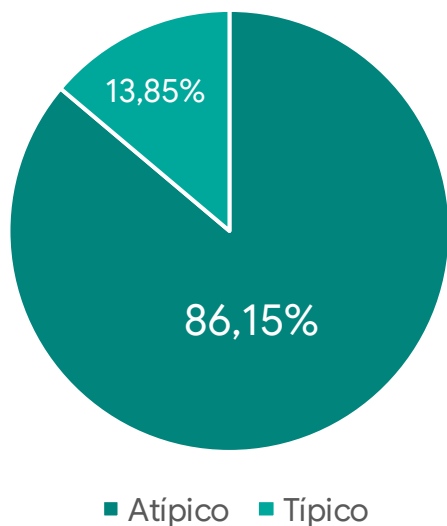
### TIPOLOGIA



### VACÂNCIA FÍSICA



### MODALIDADE DOS CONTRATOS



### RAMO DE ATIVIDADE\*

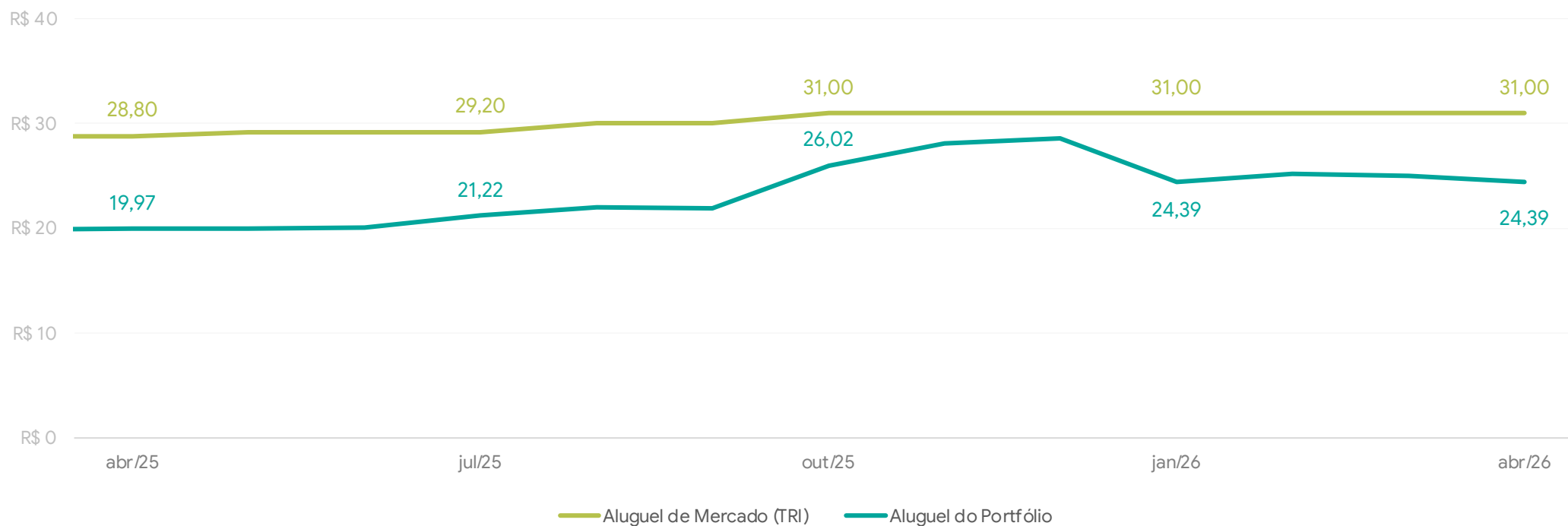


## PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 21,32% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

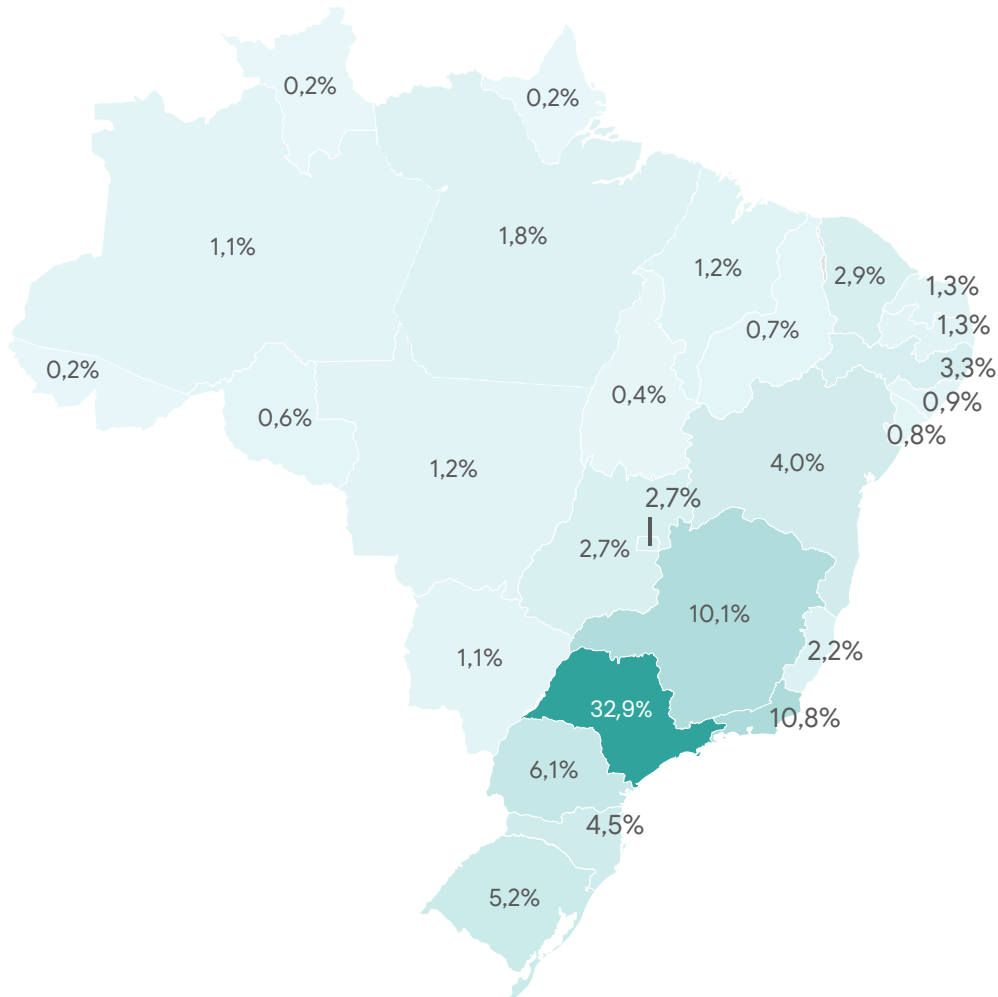
### PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO\*



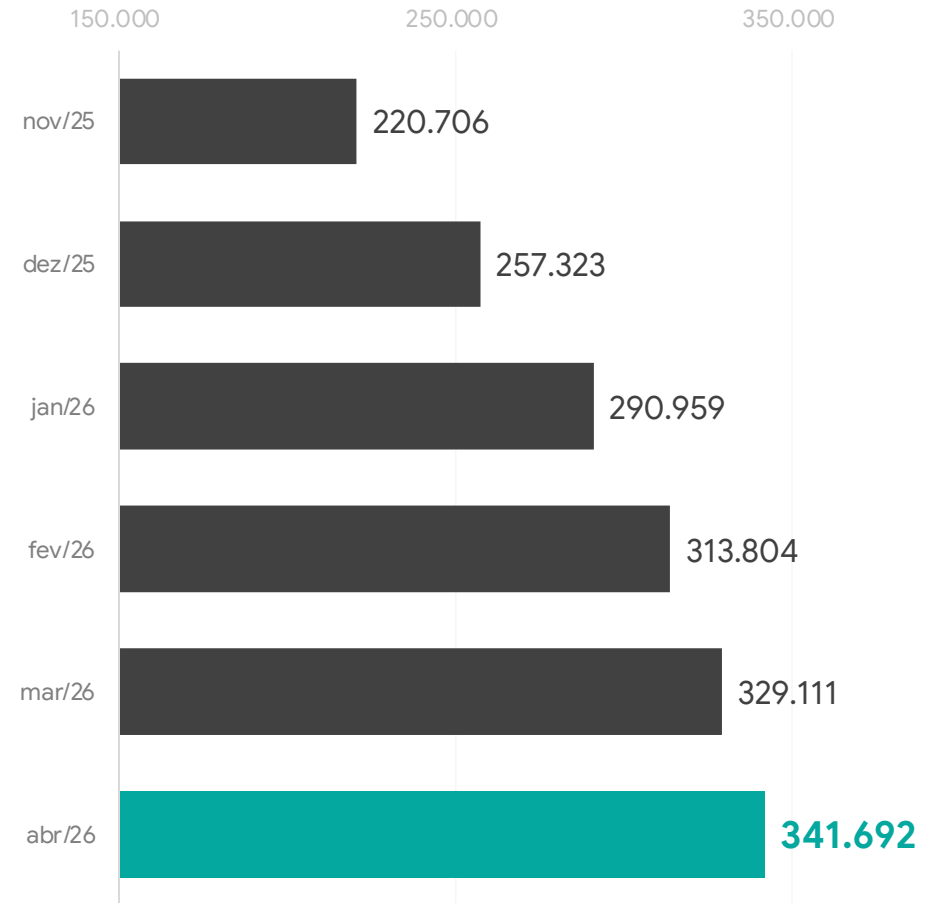
\*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2025. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com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

## COTISTAS

### POR ESTADO













## NÚMERO DE COTISTAS



↗ 3,82% de crescimento no mês






## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### GALPÕES LOGÍSTICOS

	 	 	 	 	 
	<b>RENAULT</b>	<b>VW MAN</b>	<b>CD EXTREMA</b>	<b>SANTACRUZ</b>	<b>AMBEV/GRU</b>
Localização	Quatro Barras/PR	Resende/RJ	Extrema/MG	Anápolis/GO	Guarulhos/SP
ABL	66.779 m <sup>2</sup>	23.867 m <sup>2</sup>	11.616 m <sup>2</sup>	39.482 m <sup>2</sup>	13.484 m <sup>2</sup>
Vencimento	Dez/2026	Jan/2028	2028	Out/2035	Jul/2027
Capacidade do piso	6 ton/m <sup>2</sup>	-	5 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>	5 ton/m <sup>2</sup>
Pé direito	12,0 m	-	10,3 m	12,0 m	11,0 m






## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### GALPÕES LOGÍSTICOS

	 <b>TODIMO</b>	 <b>AMBEV/ITAJAÍ</b>	 <b>AMBEV/PELOTAS</b>	 <b>AMBEV/SANTA LUZIA</b>	 <b>AMERICANAS</b>
Localização	Cuiabá/MT	Itajaí/SC	Pelotas/RS	Santa Luzia/MG	Uberlândia/MG
ABL	23.857 m <sup>2</sup>	9.433 m <sup>2</sup>	9.913 m <sup>2</sup>	16.120 m <sup>2</sup>	89.188 m <sup>2</sup>
Vencimento	Dez/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2028
Capacidade do piso	6 ton/m <sup>2</sup>	8 ton/m <sup>2</sup>	8 ton/m <sup>2</sup>	8 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>
Pé direito	10,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

## ATIVOS IMOBILIÁRIOS






### GALPÕES LOGÍSTICOS

	 <b>HERING</b>	 <b>MILLS</b>	 <b>SUPERMARKET</b>	<b>TRIPLE A*</b>	
	 <b>VIA VAREJO</b>			 <b>DAFITI</b>	
Localização	Anápolis/GO	Camaçari/BA	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ	Extrema/MG
ABL	31.853 m <sup>2</sup>	4.415 m <sup>2</sup>	17.244 m <sup>2</sup>	145.578 m <sup>2</sup>	76.878 m <sup>2</sup>
Vencimento	Jan/2036	Jun/2030	Out/2028	-	-
Capacidade do piso	5 ton/m <sup>2</sup>	-	-	5 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>
Pé direito	12,0 m	12,0m	-	12,5 m	12,0 m

\*Ativos indiretos do Triple A Fil.

## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### GALPÕES LOGÍSTICOS

	 <b>MARTIN BROWER</b>	 <b>CD COTIA</b>	 <b>CD QUEIMADOS</b>	 <b>CD CONTAGEM</b>	 <b>GREEN HOUSE</b>
Localização	Curitiba/PR	Cotia/SP	Queimados/RJ	Contagem/MG	Indaiatuba/SP
ABL	6.592 m <sup>2</sup>	4.687 m <sup>2</sup>	11.161 m <sup>2</sup>	12.722 m <sup>2</sup>	20.108 m <sup>2</sup>
Vencimento	Out/2026	2033	-	2028	Fev/2027
Capacidade do piso	-	5 ton/m <sup>2</sup>	5 ton/m <sup>2</sup>	5 ton/m <sup>2</sup>	5 a 8 ton/m <sup>2</sup> *
Pé direito	12,0 m	8,0 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*

\*A depender do módulo.






## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### GALPÕES LOGÍSTICOS

	 <b>CD SEROPÉDICA</b>	 <b>BRASPARK</b>	 <b>TERRENO CABREÚVA</b>
Localização	Seropédica/RJ	Garuva/SC	Cabreúva/SP
ABL	39.752 m <sup>2</sup>	40.225 m <sup>2</sup>	-
Vencimento	-	Set/2033	-
Capacidade do piso	6 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>	-
Pé direito	12,0 m	12,0 m	-






## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### IMÓVEIS INDUSTRIAIS

					<b>DESINVESTIMENTO</b> 
	<b>BENTELER</b>	<b>CAMARGO</b>	<b>CEPALGO</b>	<b>COPOBRAS</b>	<b>COVOLAN</b>
Localização	Igarassu/PE	Tietê/SP	Aparecida de Goiânia/GO	João Pessoa/PB	Santa Bárbara D'Oeste/SP
ABL	15.163 m <sup>2</sup>	14.428 m <sup>2</sup>	10.998 m <sup>2</sup>	22.360 m <sup>2</sup>	38.132 m <sup>2</sup>
Vencimento	Jun/2030	Jan/2033	Fev/2028	Abr/2033	Abr/2034
Capacidade do piso	5 ton/m <sup>2</sup>	5 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>
Pé direito	14,0 m	8,0 m	11,0 m	9,0 m	10,0 m





## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### HÍBRIDOS

					
	<b>EAGLEBURGMANN</b>	<b>APTIV</b>	<b>MAGNA</b>	<b>CERATTI</b>	<b>RIZOBACTER</b>
Localização	Valinhos/SP	Espirito Santo do Pinhal/SP	Vinhedo/SP	Vinhedo/SP	Londrina/PR
ABL	3.489 m <sup>2</sup>	19.192 m <sup>2</sup>	10.439 m <sup>2</sup>	13.851 m <sup>2</sup>	11.118 m <sup>2</sup>
Vencimento	Ago/2037	Mar/2029	Mai/2030	Dez/2032	Mai/2043
Capacidade do piso	4 ton/m <sup>2</sup>	6 ton/m <sup>2</sup>	-	-	6 ton/m <sup>2</sup>
Pé direito	9,0 (8,5 a 10) m	12 m	8,0 m	8,0 m	12,0 m

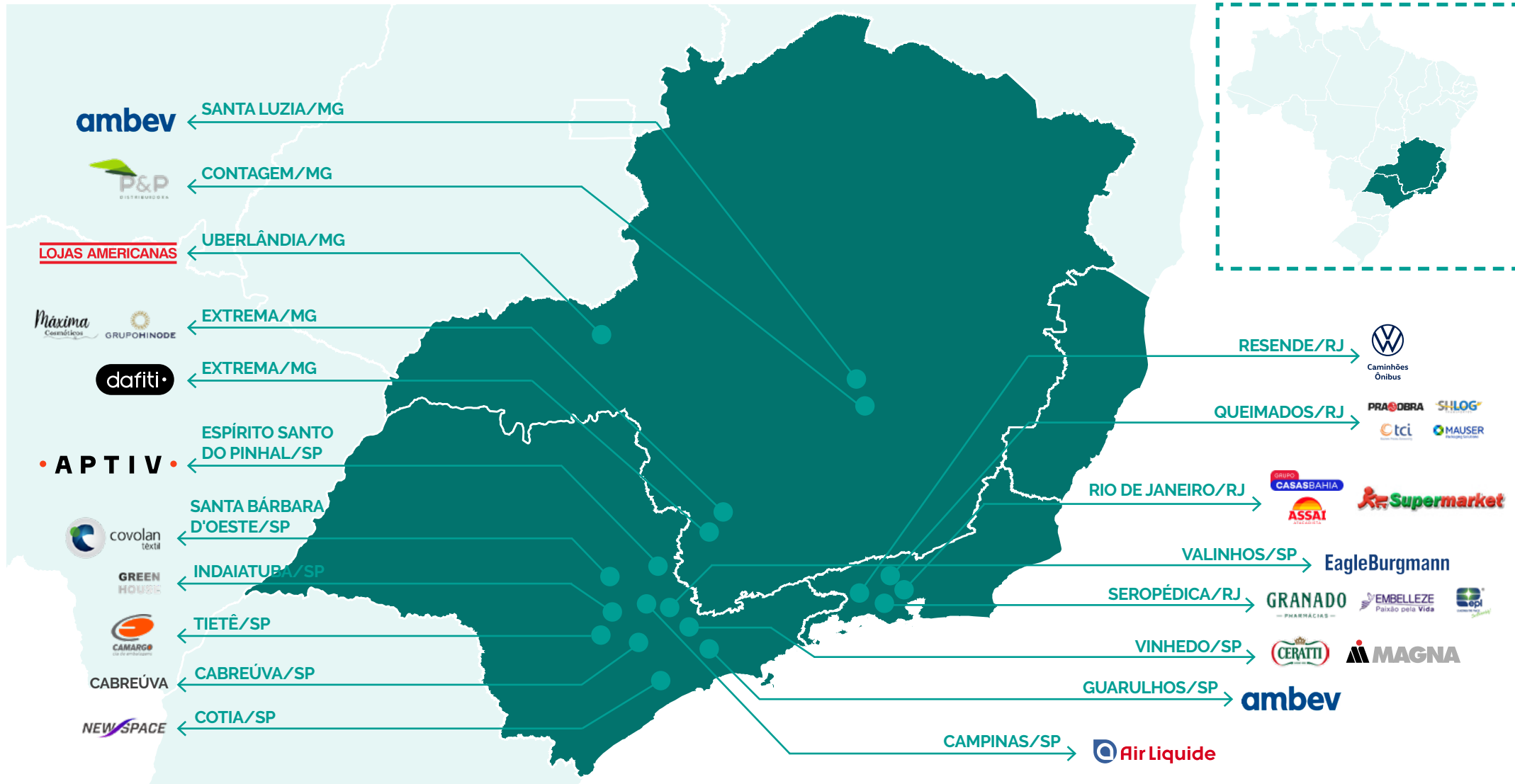
## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### HÍBRIDOS

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

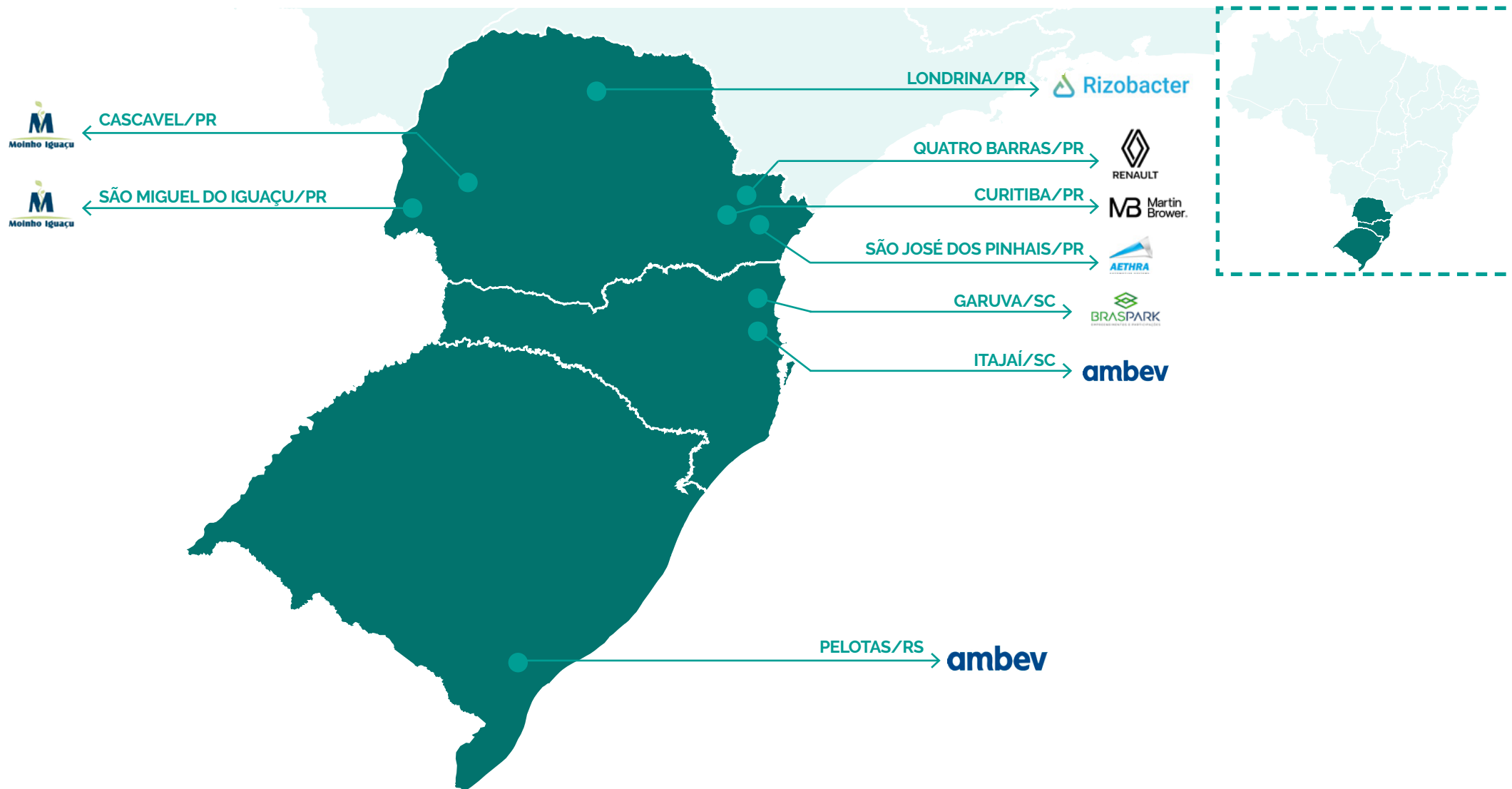
## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

### SUDESTE



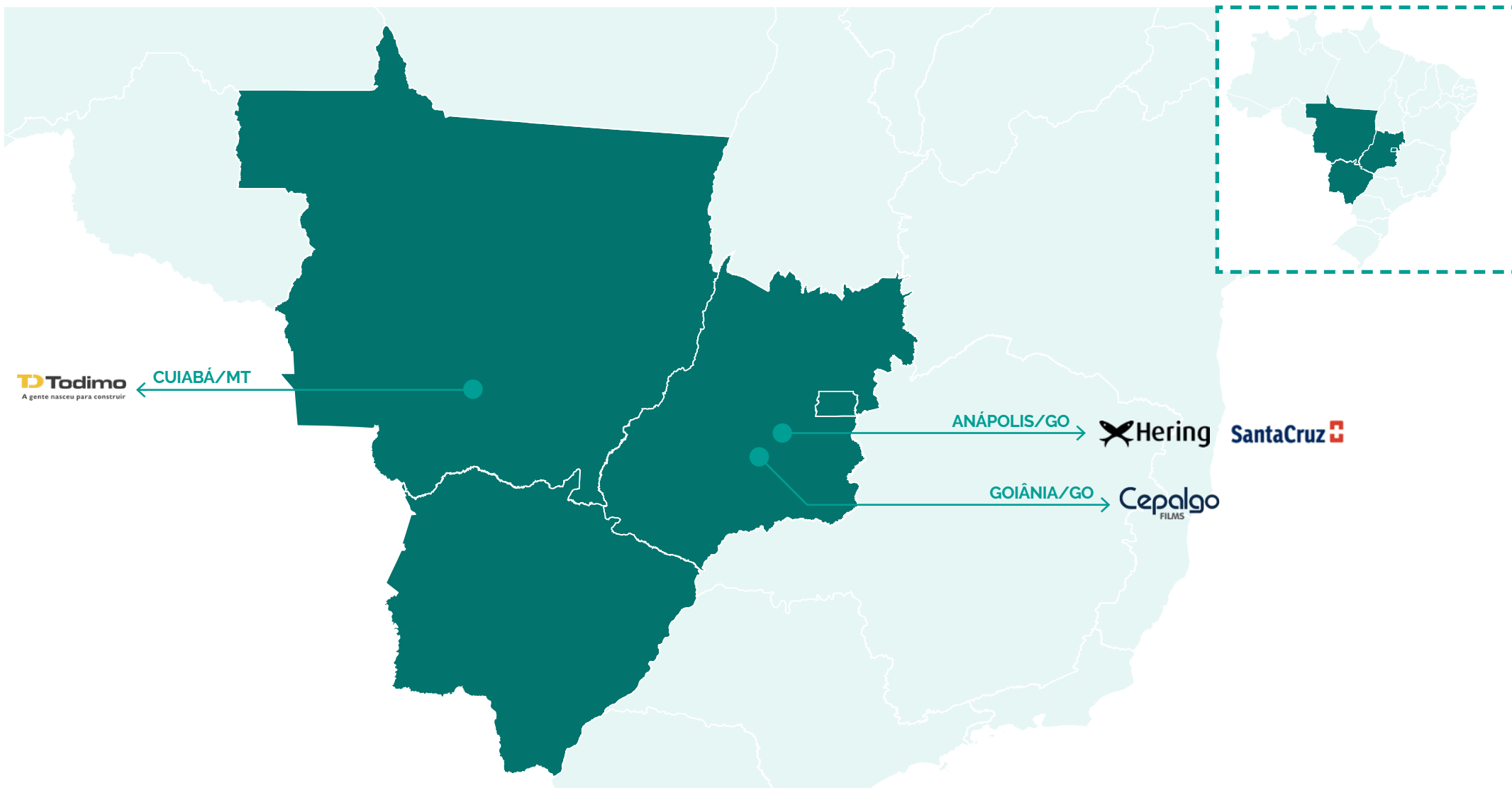
## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

### SUL



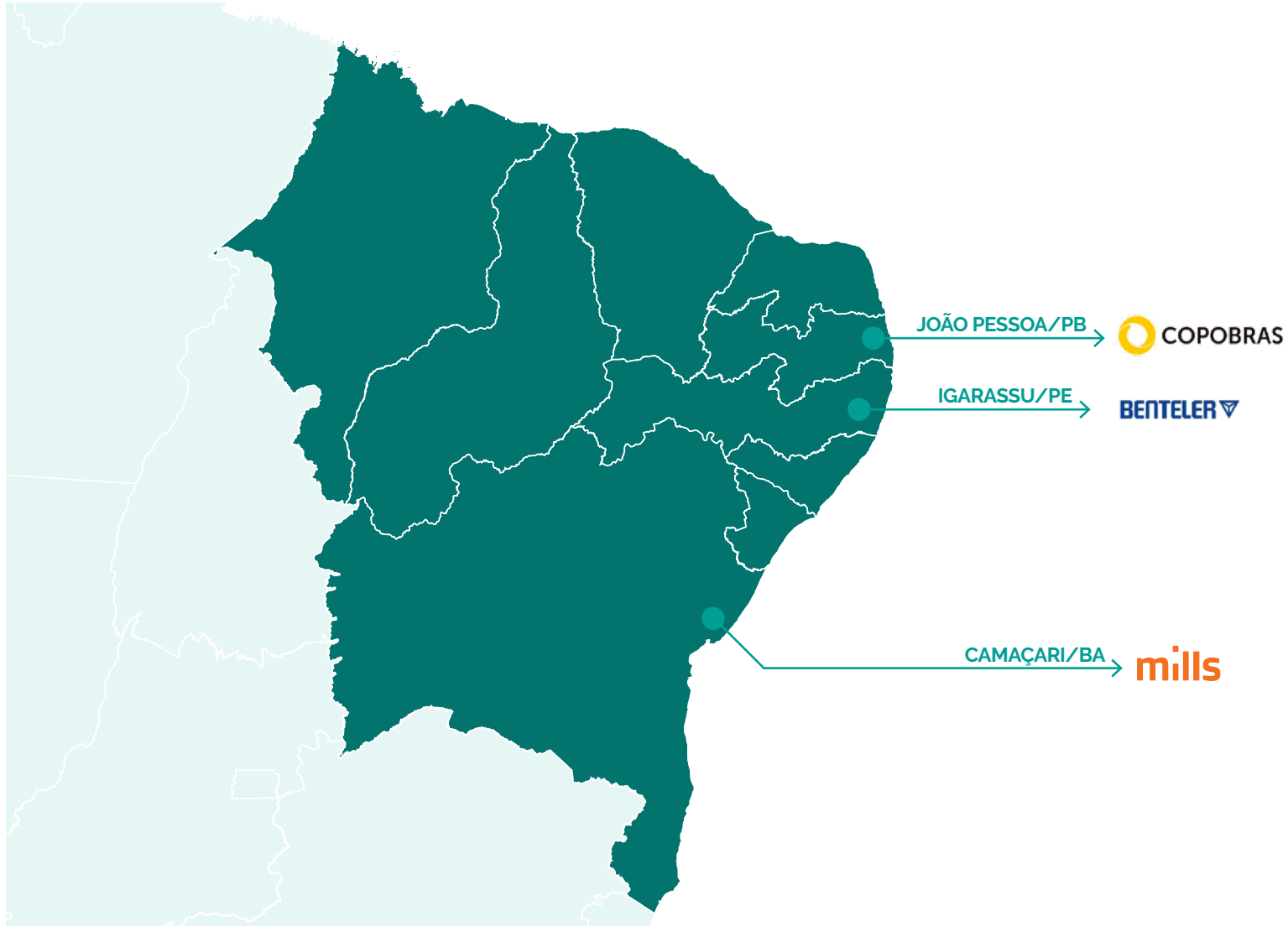
## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

### CENTRO-OESTE



## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

### NORDESTE



## DOCUMENTOS RELEVANTES

### **Fato Relevante - Aquisição Braspark - 30/04/2026** [Acessar documento](#)

No dia 30 de abril de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente à aquisição da Braspark.

### **Comunicado ao Mercado - Resultado de Alocação do Primeiro Período de Subscrição - 30/04/2026** [Acessar documento](#)

No dia 30 de abril de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Resultado de Alocação do Primeiro Período de Subscrição.

### **Comunicado ao Mercado - Encerramento do Direito de Preferência - 29/04/2026** [Acessar documento](#)

No dia 29 de abril de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Direito de Preferência.

### **Management Report - March 2026 - 15/04/2026** [Acessar documento](#)

No dia 15 de abril de 2026, divulgamos o Relatório de Gestão de Março de 2026 em inglês.

### **Comunicado ao Mercado - Direito de Preferência - 14/04/2026** [Acessar documento](#)

No dia 14 de abril de 2026, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Direito de Preferência.

### **Fato Relevante - Data-Base Direito de Preferência - 10/04/2026** [Acessar documento](#)

No dia 10 de abril de 2026, divulgamos o Fato Relevante referente à Data-Base do Direito de Preferência.

## 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:



### 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](http://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](http://www.zagroscapital.com.br)

**Telefone:** +55 (11) 4369-6100

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

### Redes Sociais:



zagroscapital



Zagros Capital



Zagros Capital



(11) 4369-6100

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22 - Itaim Bibi | São Paulo - SP 04536-010 | T.: 55 11 4369-6100 [www.zagroscapital.com.br](http://www.zagroscapital.com.br).