

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

DEZEMBRO DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias do GGRC11	8
Comentários Iniciais	9
Perguntas e Respostas	13
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	15
Performance do Fundo	16
Rentabilidade desde o início	16
Rentabilidade	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Distribuição da Receita	19
Balanço do Fundo	20
Cotistas	21
Tipos de Receita	22
Principais Indicadores de Mercado	24
Ativos Imobiliários	25
Localização dos Imóveis	31
Glossário	32
Projetos Sociais	35
Newsletter	36

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

O fundo possui, atualmente, 29* (vinte e nove) ativos imobiliários, totalizando mais de 580 mil (quinhentos e oitenta mil) m² de área bruta locável (ABL).

Administração



Gestão



Escrituração



*Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A FII.

Informações do Fundo

Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	122.285.100	R\$ 11,32	R\$ 1.384.619.213,61
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 9,85	R\$ 1.204.508.235,00	141.291	GGRC11
Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R\$ 44,1 milhões	1.10% a.a.	Mensais	8
Dividendo Dez/24	Presença em Pregões (%)	WAULT ¹	Área bruta locável (ABL)
R\$ 0,095	100%	6,14 anos	+580 mil m²

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

Relatório em Vídeo

Assista aos comentários da gestão em vídeo 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 - Novembro/2024

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de novembro de 2024.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - MOMENTO DE CALMARIA!

Comentários sobre o fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

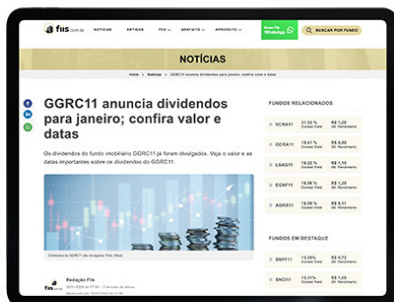


GGRC11: QUANTO PAGARÁ EM DIVIDENDOS EM 2025?

Análise do fundo GGRC11 no ano de 2025.

[Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



GGRC11 anuncia dividendos para janeiro; confira valor e datas

Os dividendos do fundo imobiliário GGRC11 já foram divulgados. Veja o valor e as datas importantes sobre os dividendos do GGRC11.

[Ler Notícia](#)



GGRC11 vê resultado aumentar 7,76%; como ficam os próximos meses?

O fundo imobiliário GGRC11 registrou um resultado de R\$ 10,042 milhões em novembro, o que é cerca de 7,76% acima do valor alcançado no mês anterior, que tinha sido de quase R\$ 9,319 milhões.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Distribuição de Rendimentos – Dez/24 - 02/01/2025

No dia 02 de janeiro de 2025, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de dezembro, do período apurado entre 01/12/24 até 31/12/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,095 por cota.

Comunicado ao Mercado - AMBEV Santa Luzia - 16/12/2024

No dia 16 de dezembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a AMBEV Santa Luzia do GGRC11.

8ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 02/12/2024

No dia 02 de dezembro, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 8ª Emissão de Cotas do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Nov/24 - 02/12/2024

No dia 02 de dezembro de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de novembro, do período apurado entre 01/11/24 até 30/11/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de dez/24 **foi distribuído R\$ 0,095 por cota do GGRC11, um *yield* de 0,96% no mês (11,57% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 9,85).

No mercado secundário, foram negociadas 4.609.003 cotas, com **um volume médio diário de R\$ 2,3 milhões, totalizando mais de R\$ 44 milhões** movimentados no mês. **No consolidado do ano de 2024, foram distribuídos mais de R\$ 113 milhões em rendimentos, ou R\$1,12/cota no ano, o que equivale a um *dividend yield* anual de 11,37%**. A base de investidores do Fundo também atingiu um recorde, alcançando **141.291 cotistas**, incluindo pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, reforçando a atratividade e a relevância do GGRC11 no mercado.

O cenário macroeconômico atual apresenta desafios significativos para os FIs. A elevação da taxa SELIC e a perspectiva de aumento nas próximas reuniões do COPOM, aliadas às incertezas do mercado internacional, exigem estratégias criteriosas para assegurar a preservação e a geração de valor aos investidores. **Apesar do contexto desafiador, o GGRC11 tem demonstrado resiliência e força, com crescimento anual em seus principais indicadores, tais como patrimônio líquido, número de ativos, ABL, rendimentos, base de cotistas e liquidez (página seguinte apresenta o resumo e o crescimento no ano).**

O último Relatório Focus de 2024, divulgado pelo Banco Central, trouxe a 11ª revisão consecutiva da projeção de inflação para 2025, agora estimada em 4,96% ao ano, acima do teto da meta de 4,5%, refletindo as dificuldades de controle inflacionário. No mercado financeiro, **o Ibovespa encerrou dezembro em queda de 4,28%**, registrando 120.283 pontos e **acumulando uma desvalorização de 10,36% no ano, o pior desempenho desde 2021**. O dólar apresentou forte valorização, fechando o mês a R\$ 6,179, com alta anual de 27,36%, enquanto **o IFIX recuou 0,67% no mês e acumulou uma queda de 5,89% no ano**, impactado por fatores macroeconômicos adversos.

Em relação ao portfólio do GGRC11, no mês de dezembro recebemos diversas consultas, tanto para locação como para venda, para o ativo localizado em Pirituba/SP, único imóvel vago do Fundo. Estamos em negociação com alguns interessados e acreditamos que, para início de 2025, poderemos ter boas notícias para os cotistas. **Além disso, no mês de dez/2024, realizamos o pagamento da última parcela, no valor de R\$ 45 milhões, referente a aquisição do Imóvel Ambev Santa Luzia ([Clique aqui para acessar](#)), e, a partir de agora, o Fundo passará a receber a integralidade dos aluguéis.**

OVERVIEW GGRC11 2024



Nº de Ativos Diretos

27

(+50,0%)



Patrimônio Líquido

R\$ 1.384.619.213,61

(+35,6%)



ABL

580 mil m²

(+50,7%)



Rendimentos Distribuídos

R\$ 113.102.910,63

(+16,6%)



Número de Cotistas

141.291

(+32,5%)



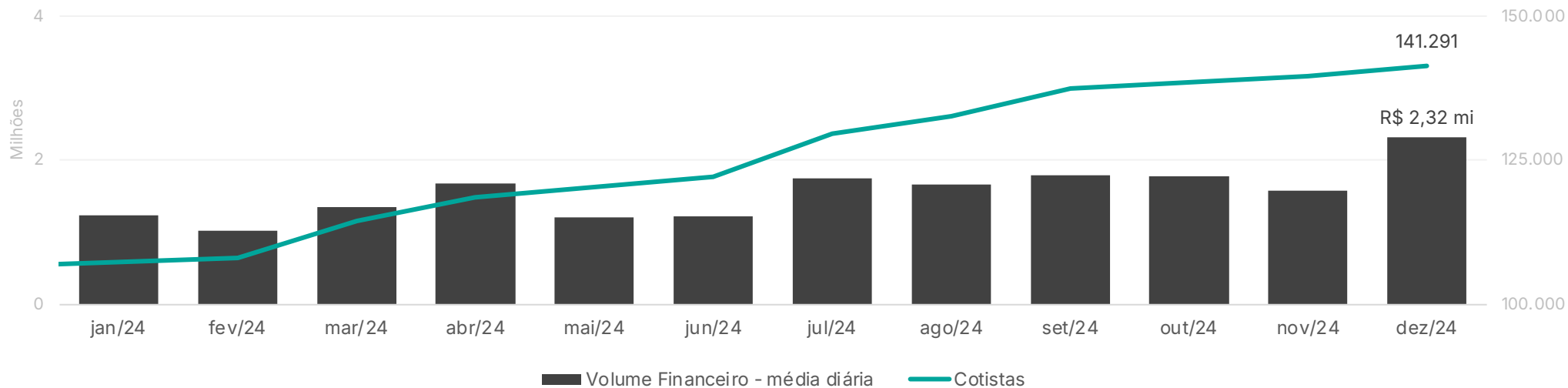
Volume Negociado¹

R\$ 384.883.628,03

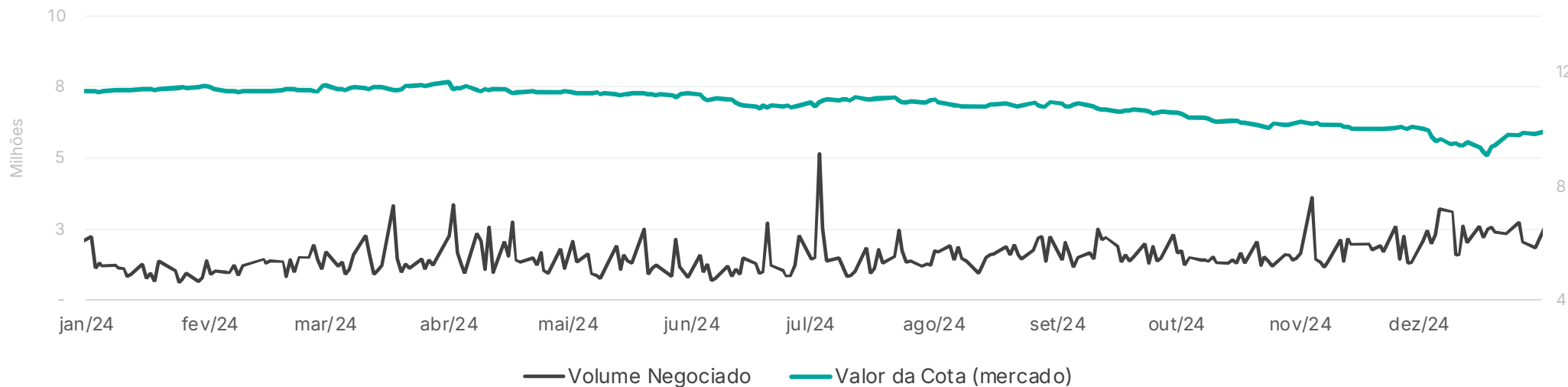
(+11,8%)

¹Volume Negociado Total, sendo a liquidez média diária de R\$1.544.365,99.

Evolução de Cotistas e Volume Financeiro



Volume Negociado e Cota de Mercado

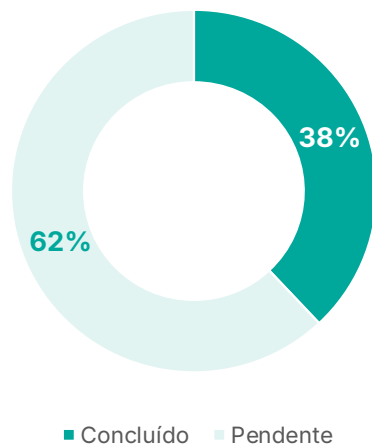


Visitas Técnicas

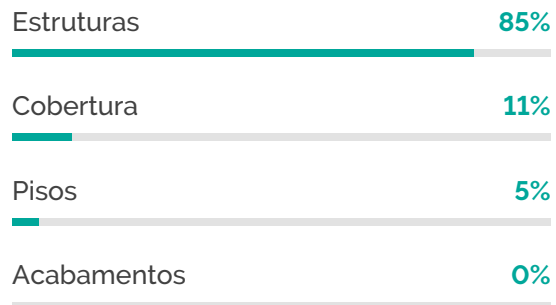
Durante o mês de dezembro não foram realizadas visitas técnicas nos ativos do portfólio. A agenda de visitas será retomada em 2025.

Obras em Andamento

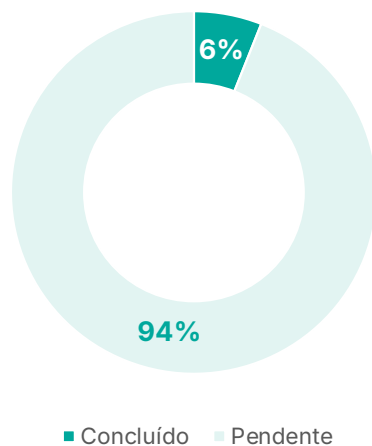
Todimo



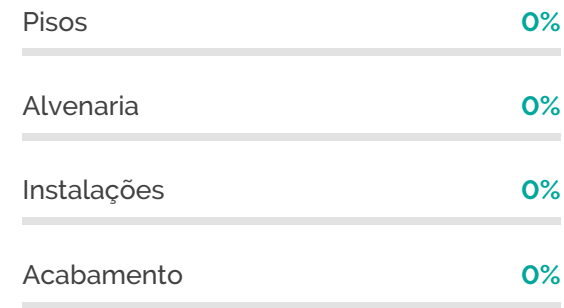
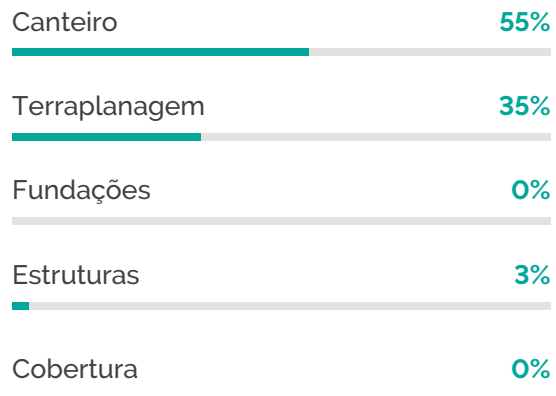
ETAPAS



SantaCruz - Fase 02



ETAPAS



Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Quando as cotas do SNLG serão convertidas em GGRC?

R: A gestão do GGRC11 não tem influência sobre a data da amortização do SNLG11, mas pelo que foi informado ao mercado o SNLG11 deverá amortizar 3 cotas de GGRC11 por cota de SNLG11 até o mês de fev/25.

Pergunta 2 – Tem planos de expansão para outros ativos do Fundo?

R: Sim, estamos, atualmente, em negociação com outros 3 inquilinos do Fundo, para a realização de benfeitorias e/ou expansões nos imóveis. Assim que houver qualquer avanço nas negociações, divulgaremos as informações ao mercado.

Pergunta 3 – Veem algum cenário para novas emissões com os juros tão altos?

R: O cenário atual gera, em nossa visão, oportunidades para aquisição de bons ativos a preços descontados. O GGRC11 realizou, durante o ano de 2024, diversas aquisições via compensação de créditos, com emissão de novas cotas, a exemplo do Triple A, portfólio do SNLG11 e outros ativos. Ou seja, mesmo em um cenário adverso para o ano de 2025, temos uma boa possibilidade de manter essa estratégia.

Pergunta 4 – Com o aumento da Selic e a compra dos ativos do SNLG como está a dívida do fundo? O aumento da Selic tem impacto nessas dívidas?

R: O GGRC11 não possui nenhum CRI atrelada a CDI, mas sim a IPCA. Logo, não há impacto direto no Fundo em relação ao aumento da Selic. A alavancagem hoje é composta por 4 CRIs (1 CRI possui 2 séries), que totalizam, aproximadamente, 234 milhões de reais, o que representa uma alavancagem de 13,98% (CRIs/Ativos).

Pergunta 5 – Vocês pretendem trocar o nome e código do fundo para marca Zagros?

R: No momento não temos essa previsão, mas qualquer mudança nesse sentido seria objeto de consulta formal aos cotistas.

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

Fluxo GGRC11		Set/24		Out/24		Nov/24		Dez/24
TOTAL DE RECEITAS	R\$	13.915.938,74	R\$	11.162.907,36	R\$	12.607.231,94	R\$	13.369.336,20
Receita de Locação ¹	R\$	9.876.436,07	R\$	10.405.221,72	R\$	11.685.294,01	R\$	12.793.055,79
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	318.458,51	R\$	336.854,99	R\$	247.420,17	R\$	157.227,56
Receita Renda Variável ⁴	R\$	3.735.480,83	R\$	615.727,71	R\$	674.517,76	R\$	419.052,85
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	2.111.500,92	- R\$	1.844.002,71	- R\$	2.564.921,66	- R\$	2.331.672,56
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	573.703,49	- R\$	571.101,45	- R\$	1.235.735,74	- R\$	1.108.214,19
Taxa Total Adm.	- R\$	1.209.166,57	- R\$	1.151.877,71	- R\$	1.202.966,08	- R\$	1.072.981,96
Impostos Renda Fixa	- R\$	91.529,23	- R\$	30.582,59	- R\$	52.569,17	- R\$	34.066,17
Outras Despesas	- R\$	237.101,63	- R\$	90.440,96	- R\$	73.650,67	- R\$	116.410,24
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	11.804.437,82	R\$	9.318.904,65	R\$	10.042.310,28	R\$	11.037.663,64
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	1.224.164,91	R\$	1.261.368,26	R\$	537.962,63	R\$	579.420,86
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	10.580.272,91	R\$	10.580.272,91	R\$	10.580.272,91	R\$	11.617.084,50
NÚMERO DE COTAS		105.802.729		105.802.729		105.802.729		122.285.100
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$	0,095

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. 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 FIIs.

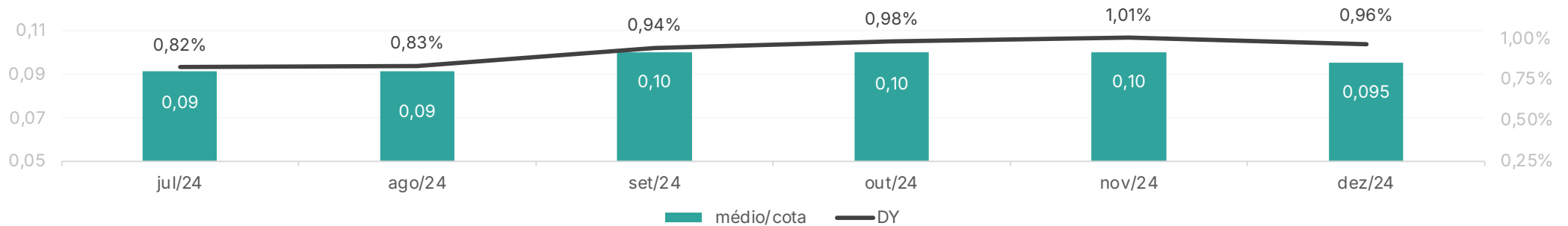
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

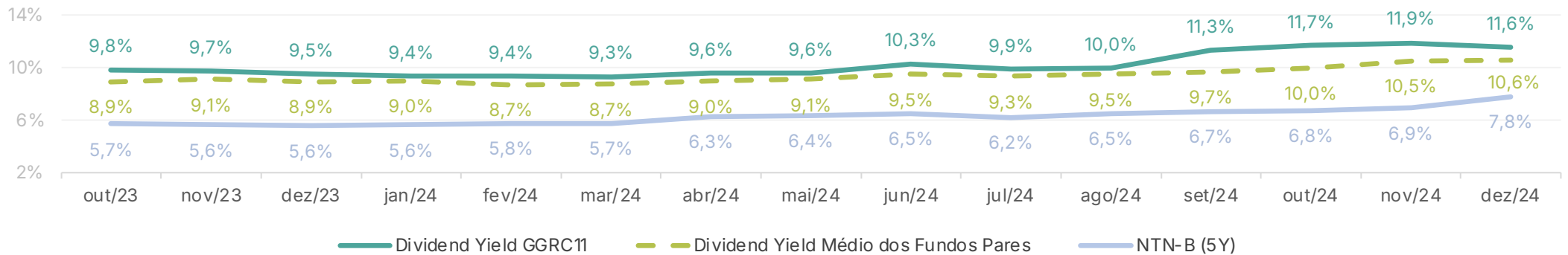
O Fundo distribuiu R\$0,095, por cota, de resultado¹ referente ao mês de dezembro/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de janeiro/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 100 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 380 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



Comparativo de Rentabilidades

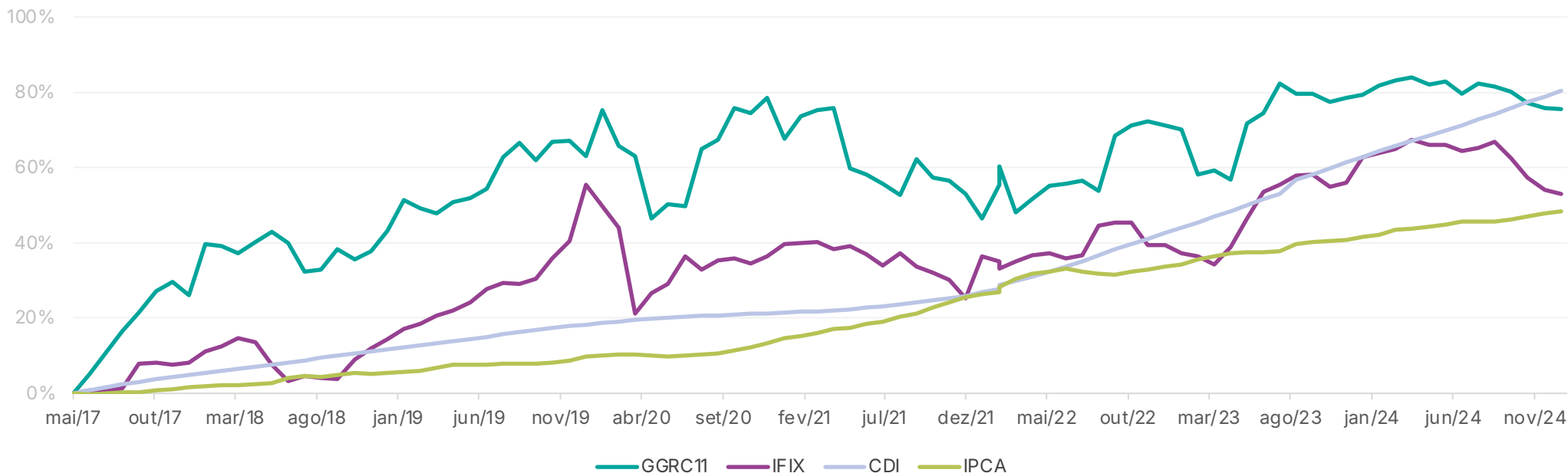


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

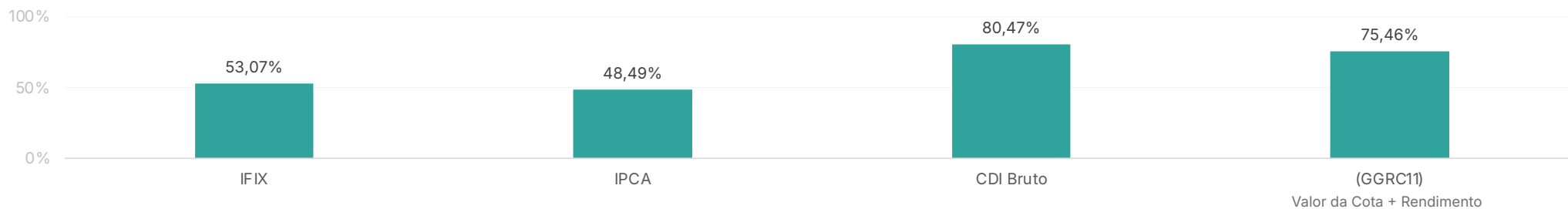
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 75,46%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 53,07%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 112,52% do CDI líquido e 158,70% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



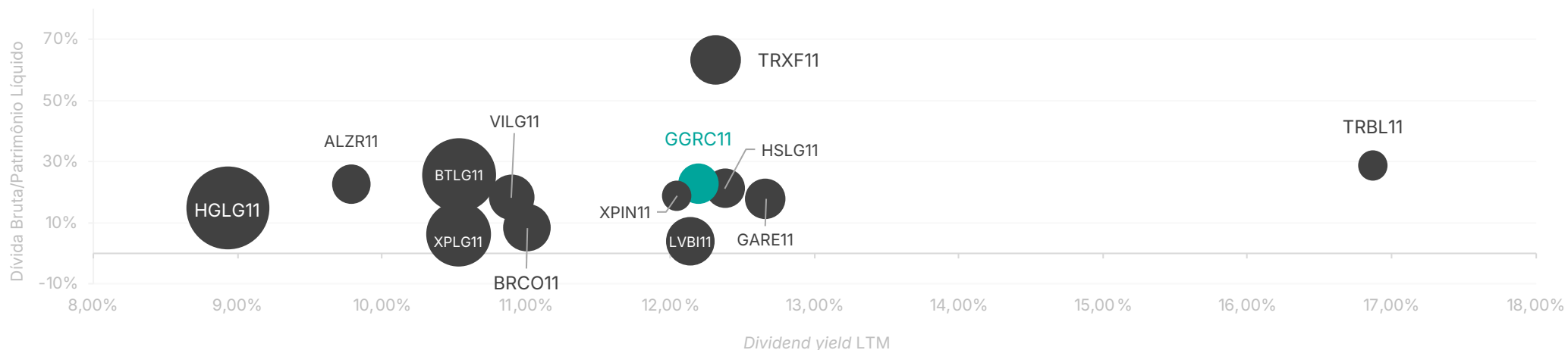
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Dez/24	Acumulado 2024	Desde a 8ª Emissão	Desde a 7ª Emissão	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-2,28%	-4,33%	-13,22%	-12,44%	-14,72%	-13,97%	-23,51%	-1,50%
Rendimentos	0,96%	11,37%	0,84%	5,91%	11,27%	19,93%	33,60%	76,96%
DY Período (% CDI¹)	122,01%	128,87%	6,95%	89,39%	93,66%	98,48%	83,46%	112,52%
IFIX²	-0,67%	-2,35%	0,00%	0,00%	8,69%	11,47%	10,96%	53,07%
CDI Líquido¹	0,79%	8,82%	12,04%	6,61%	12,04%	20,24%	40,26%	68,40%
IPCA	0,52%	4,73%	0,52%	2,48%	6,07%	10,28%	30,71%	48,49%

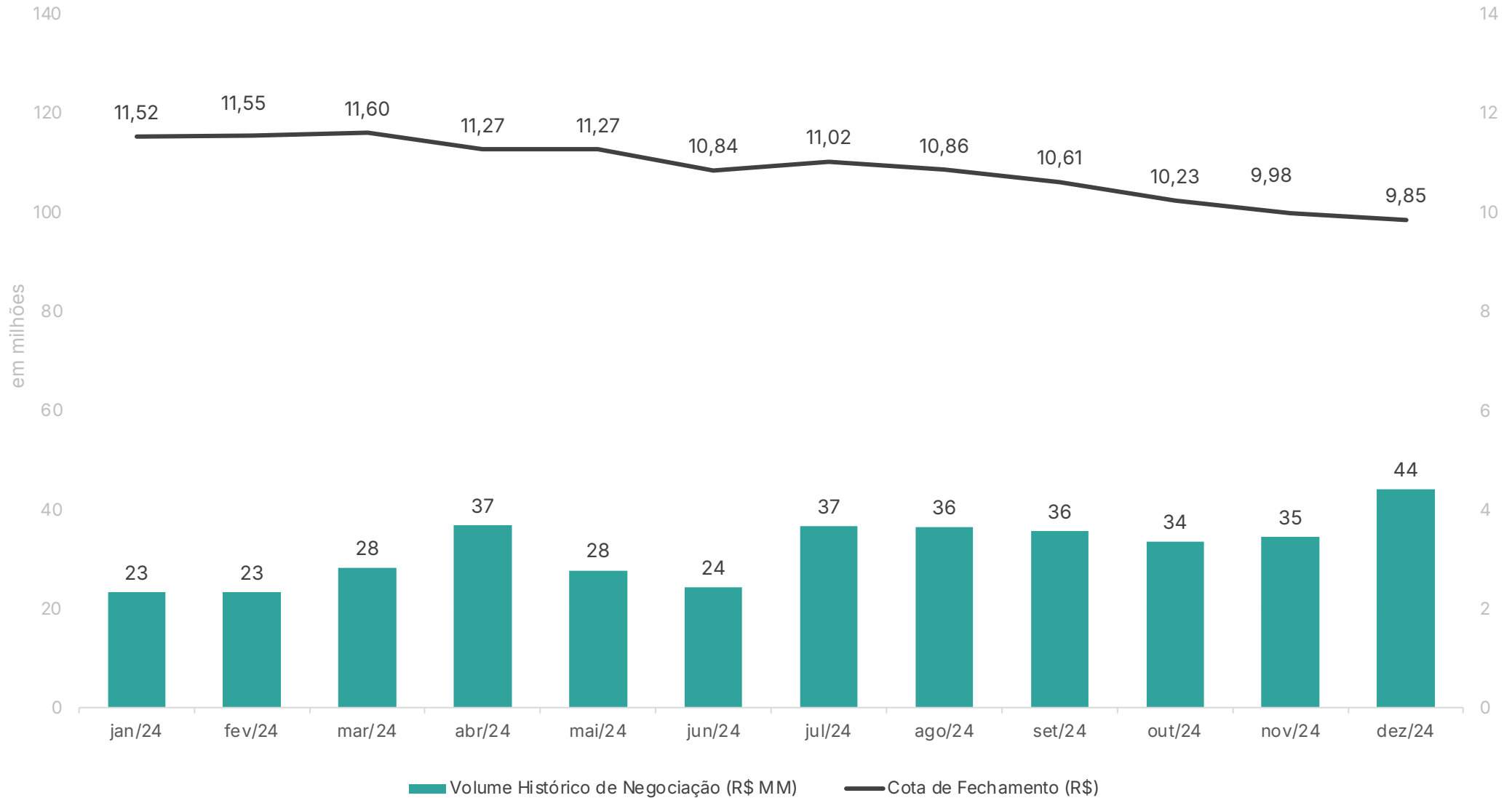
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade x Alavancagem



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.

Distribuição da Receita

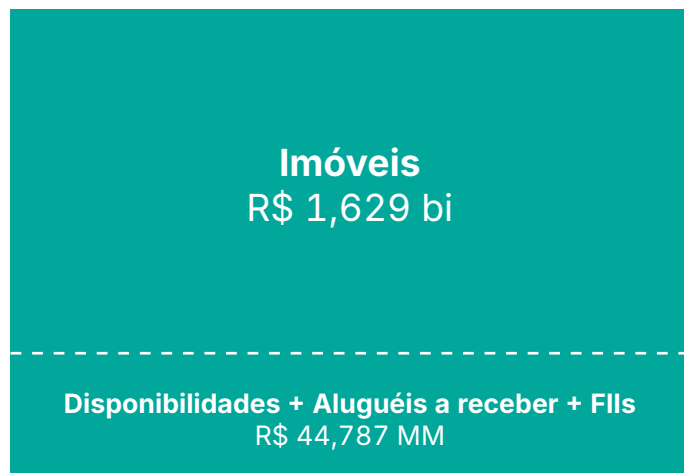
Receita por Ativo (%)



¹Considerando o valor correspondente mensal, semestral e anual, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual em janeiro de acordo com o Contrato de Locação.

Balanço do Fundo

Ativo



Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter 22F1223555	Taxa IPCA +8,0% a.a.
Identificador CRI Americanas 22B0945873	Taxa IPCA +7,5% a.a.
Identificador CRI Corp Mogno I 21I0221466	Taxa IPCA +6,5% a.a.
Identificador CRI Mogno II Série 1 22E0120555	Taxa IPCA +8,5% a.a.
Identificador CRI Mogno II Série 2 22E0120569	Taxa IPCA +9,5% a.a.

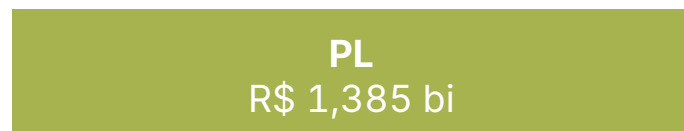
Disponibilidades + Aluguéis a Receber

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

Passivo



Patrimônio Líquido do Fundo

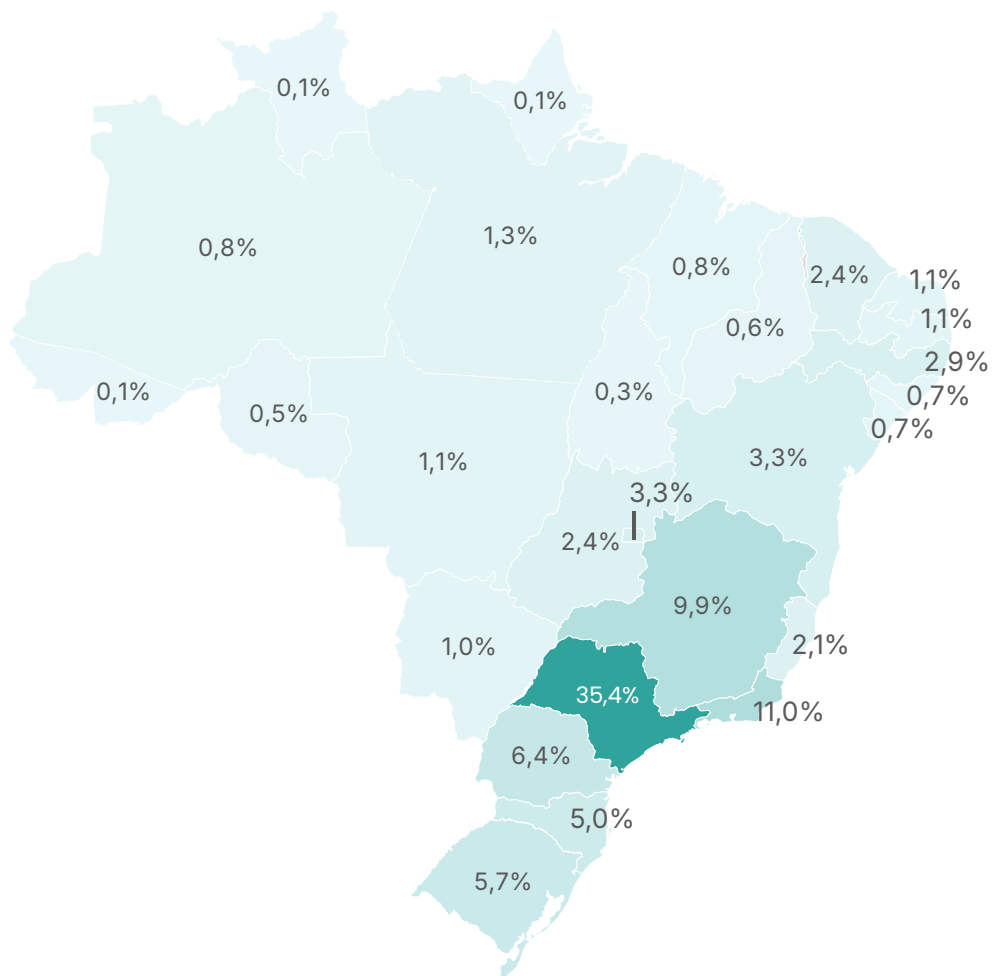


Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$	11.617.084,50
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	1.100.000,00
ITBI Ambev GRU	≈ R\$	1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$	797.398,85
Retenção de Ambev GRU	R\$	500.000,00
PDD de Covolan	R\$	4.223.647,48
Retenção de Rizobacter	R\$	200.000,00
Air Liquide	R\$	15.000.000,00
Aptiv	R\$	4.000.000,00
Aptiv	R\$	1.000.000,00
Mills	R\$	14.999.995,75

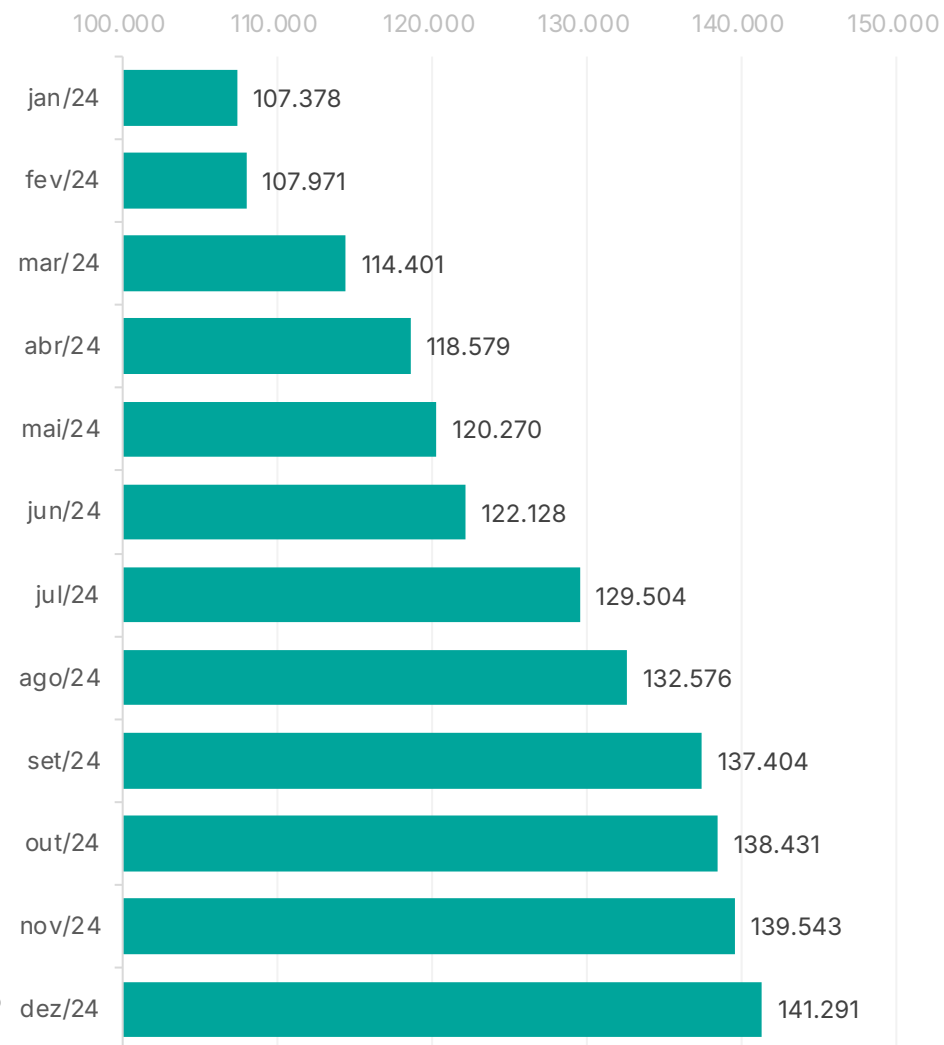
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Cotistas

Cotistas por Estado



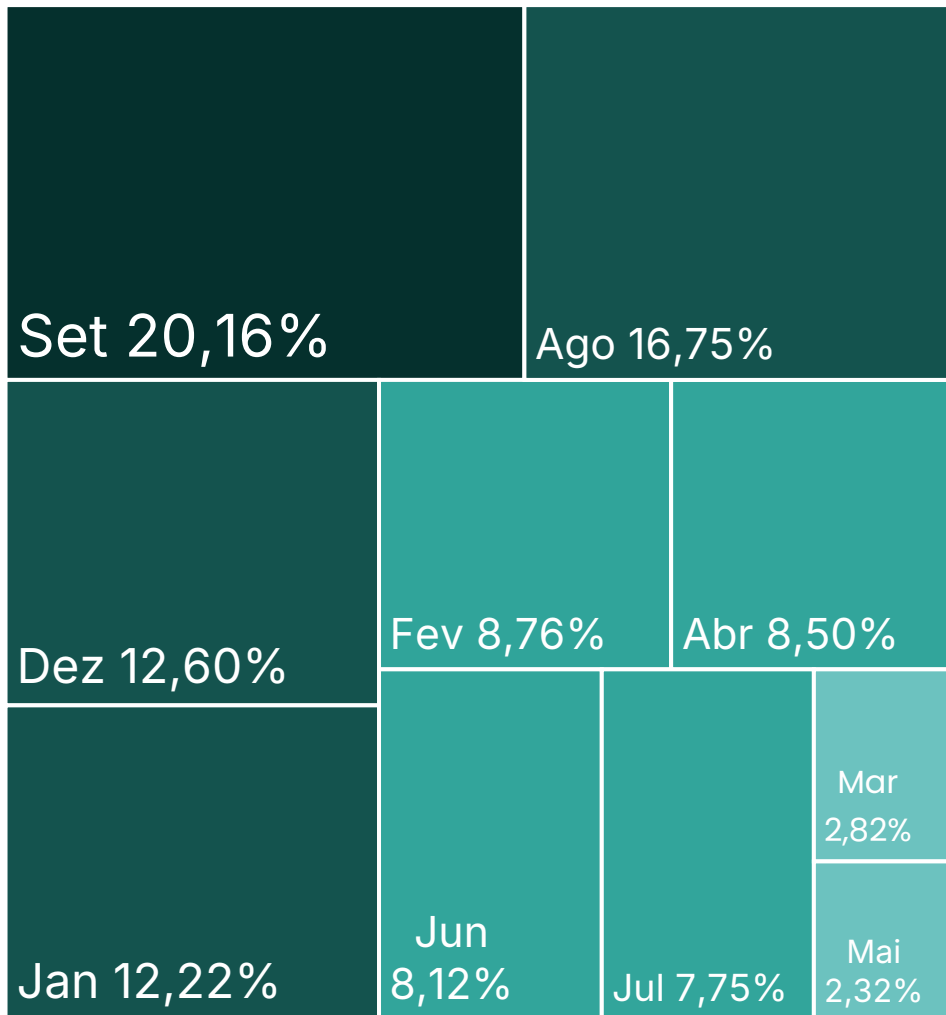
Número de Cotistas



↑ 32,5% de crescimento no ano

Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

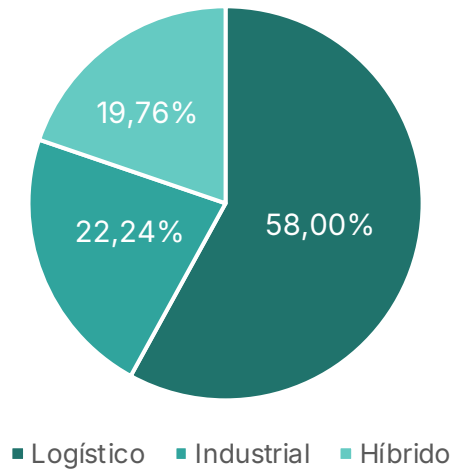


Região

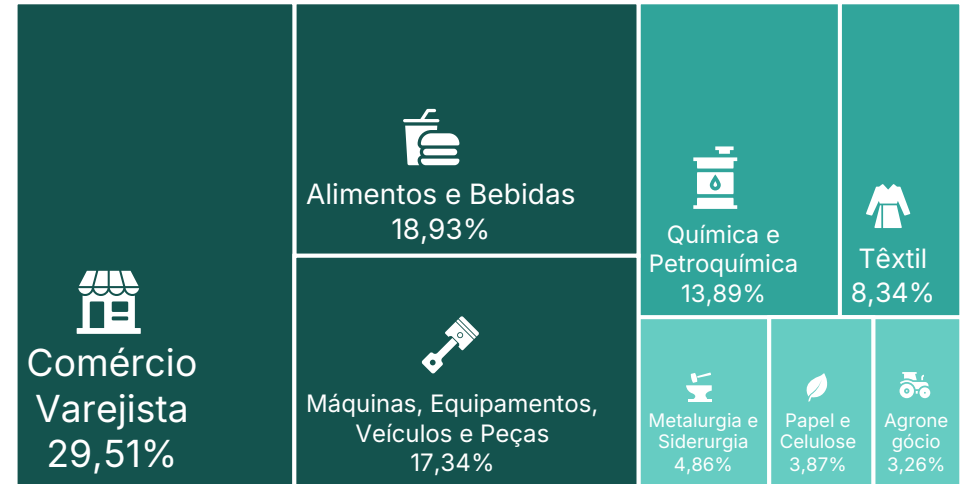


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

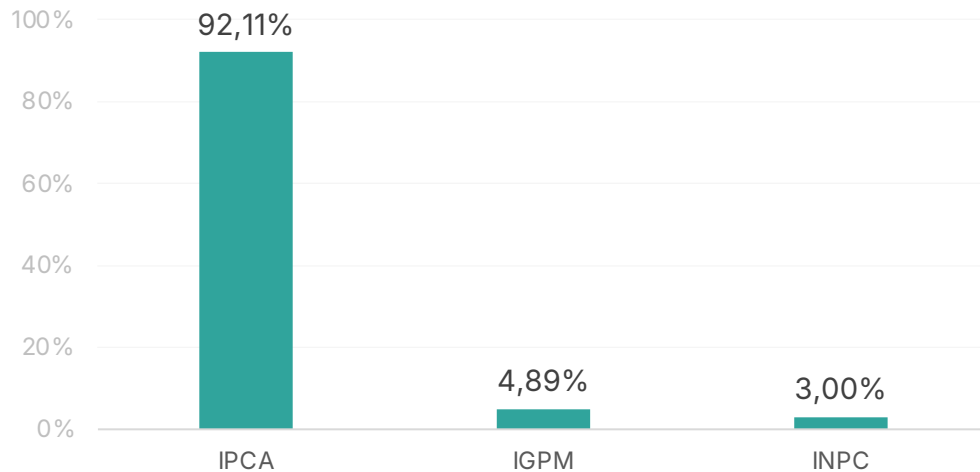
Tipologia*



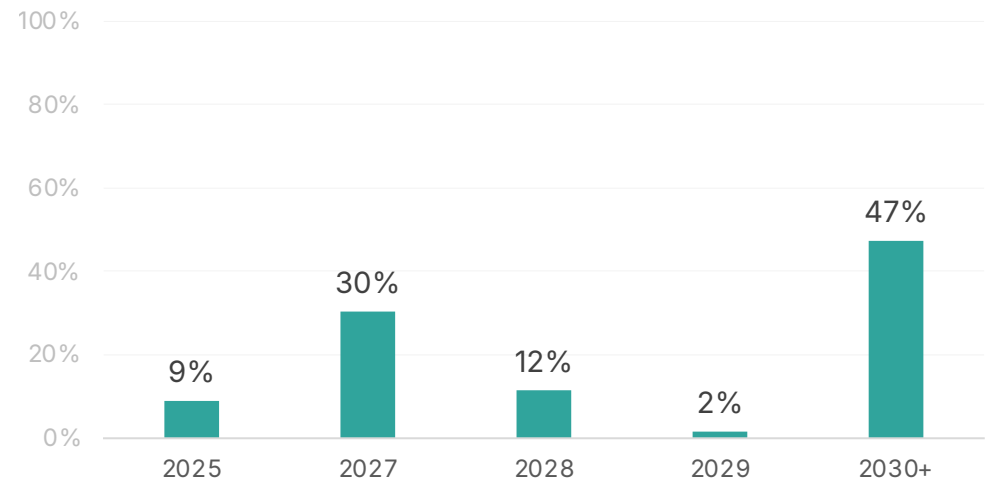
Ramo de Atividade*



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 20,43% 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 2024.

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



 **Guarulhos/SP**

ABL	Vencimento
13.484 m²	Jul/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 853.671,68	R\$ 63,31
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	11,0 m

Ambev/Itajaí



 **Itajaí/SC**

ABL	Vencimento
9.433 m²	Ago/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 323.503,60	R\$ 34,30
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Ambev/Pelotas



 **Pelotas/RS**

ABL	Vencimento
9.913 m²	Mar/2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 395.348,88	R\$ 39,88
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Ambev/Santa Luzia



 **Santa Luzia/MG**

ABL	Vencimento
16.120 m²	Set/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 542.922,00	R\$ 33,68
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	10 m

Americanas



 **Uberlândia/MG**

ABL	Vencimento
89.188 m²	Set/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 2.067.341,88	R\$ 23,18
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m

SantaCruz



 **Anápolis/GO**

ABL	Vencimento
39.482 m²	2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 330.095,21	R\$ 8,36
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

Hering		
	 Anápolis/GO	
ABL	Vencimento	
40.256 m²	Jan/2035	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ² ***	
R\$ 421.225,49	R\$ 10,46	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	12,0 m	

Suzano		
	 Campinas/SP	
ABL	Vencimento	
28.657 m²	Mai/2025	
Valor do Aluguel**	Aluguel/m ²	
R\$ 542.918,82	R\$ 18,95	
Capacidade do piso	Pé direito	
4 ton/m²	9,0 m	

Todimo		
	 Cuiabá/MT	
ABL	Vencimento	
23.857 m²	Dez/2027	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 371.303,54	R\$ 15,56	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,0 m	

VW Man		
	 Resende/RJ	
ABL	Vencimento	
23.867 m²	Jan/2028	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 687.012,99	R\$ 28,79	
Capacidade do piso	Pé direito	
-	-	

Mills		
	 Camaçari/BA	
ABL	Vencimento	
4.415 m²	Jun/2030	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 234.005,46	R\$ 53,00	
Capacidade do piso	Pé direito	
-	12 m	

Supermarket		
	 Rio de Janeiro/RJ	
ABL	Vencimento	
17.244 m²	Out/2028	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 223.595,00	R\$ 12,97	
Capacidade do piso	Pé direito	
-	-	

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação. ***Os contratos de locação possuem cláusulas de confidencialidade, as informações divulgadas são públicas.

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

Pirituba		
 São Paulo/SP		
ABL	Vencimento	
8.100 m²	-	
Valor do Aluguel**	Aluguel/m ²	
R\$ -	R\$ -	
Capacidade do piso	Pé direito	
-	-	

Grupo CB/Assaí Atacadista			Triple A***			Dafiti		
 Rio de Janeiro/RJ						 Extrema/MG		
ABL	Vencimento		ABL	Vencimento		ABL	Vencimento	
145.578,00m²	-		76.878,00m²	-				
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²		Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²		Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -	
Capacidade do piso	Pé direito		Capacidade do piso	Pé direito		Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	12,5 m		6 ton/m²	12,0 m		6 ton/m²	12,0 m	

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Ativos Imobiliários

Imóveis Industriais

Benteler		
	 Igarassu/PE	
ABL	Vencimento	
15.163 m²	Ago/2030	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 682.138,14	R\$ 44,99	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	14,0 m	

Camargo		
	 Tietê/SP	
ABL	Vencimento	
14.428 m²	Jan/2032	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 426.311,32	R\$ 29,55	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	8,0 m	

Cepalgo		
	 Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento	
10.998 m²	Fev/2028	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 275.534,43	R\$ 25,23	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	11,0 m	

Copobras		
	 João Pessoa/PB	
ABL	Vencimento	
22.360 m²	Abr/2028	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 443.670,16	R\$ 19,84	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	9,0 m	

Covolán		
	 Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento	
38.132 m²	Abr/2034	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 750.000,00	R\$ 19,67	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,0 m	

Ceratti		
	 Vinhedo/SP	
ABL	Vencimento	
13.851 m²	Dez/2032	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 543.137,50	R\$ 39,21	
Capacidade do piso	Pé direito	
-	-	

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Ativos Imobiliários

Híbridos

Rizobacter



Londrina/PR

ABL	Vencimento
11.118 m²	Mai/2043
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 474.528,28	R\$ 42,68
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

EagleBurgmann



Valinhos/SP

ABL	Vencimento
3.219 m²	2037
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 137.855,68	R\$ 42,83
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m

Aethra



São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.120 m²	Nov/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 971.548,41	R\$ 43,92
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m

Moinho Iguaçu/São Miguel do Iguaçu



São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
8.602 m²	Jun/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 279.563,17	R\$ 32,50
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Moinho Iguaçu/Cascavel



Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.500 m²	Jun/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 178.737,17	R\$ 27,50
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

Magna



Vinhedo/SP

ABL	Vencimento
10.439 m²	Mai/2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 325.828,42	R\$ 23,72
Capacidade do piso	Pé direito
-	-

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Ativos Imobiliários

Híbridos

Air Liquide



 **Campinas/SP**

ABL	Vencimento
1.999 m²	Dez/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 190.346,80	R\$ 95,21
Capacidade do piso	Pé direito
-	3,5 m

Aptiv



 **Espirito Santo do Pinhal/SP**

ABL	Vencimento
19.192 m²	Mar/2029
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 216.924,00	R\$ 11,30
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Localização dos Imóveis



Imóveis

- | | | | |
|----|---|----|------------------|
| 1 | ambev | 17 | Moinho Iguaçu |
| 2 | ambev | 18 | Rizobacter |
| 3 | Moinho Iguaçu | 19 | CASASBAHIA ASSAI |
| 4 | Todimo
A gente nasceu para construir | 20 | dafiti |
| 5 | Hering | 21 | CERATTI |
| 6 | suzano | 22 | MAGNA |
| 7 | SantaCruz | 23 | Supermarket |
| 8 | Cepalgo
FILMS | 24 | Caminhões Ônibus |
| 9 | CAMARGO
cia de embalagens | 25 | CD PIRITUBA |
| 10 | COPOBRAS | 26 | ambev |
| 11 | AETHRA | 27 | Air Liquide |
| 12 | covolán
HOTEL | 28 | mills |
| 13 | BENTELER | 29 | • APTIV • |
| 14 | EagleBurgmann | | |
| 15 | LOJAS AMERICANAS | | |
| 16 | ambev | | |

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.

CVC: Contrato de Venda e Compra.

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 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:

<https://larcasabela.org.br>

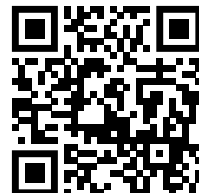


Marmita do Bem Londrina

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:

<https://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:

<https://www.litrodeluz.com/>

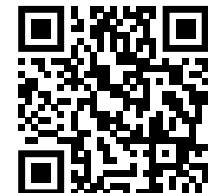


Casa Maria Helena Paulina

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:

<https://casamariahelenapaulina.org.br/>



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

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

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



Aponte a câmera do seu celular para
acessar o site da Zagros Capital.



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.