

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO 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
Rentabilidade	18
Volume Mensal e Cota de Fechamento	19
Distribuição da Receita por Ativo	20
Balanço do Fundo	21
CRIs - Saldo Devedor	22
Cotistas	23
Tipos de Receita	24
Principais Indicadores de Mercado	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Imóveis	33
Glossário	37
Projetos Sociais	39
Newsletter	40

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

**29**

ativos imobiliários*

**+580mil m²**

área bruta locável

ADMINISTRAÇÃO

Banvex

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

*Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A FIL.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS

122.285.100

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,29

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.380.802.345,66

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,35

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.143.365.685,00

NÚMERO DE COTISTAS

146.127

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 53,3 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

8

DIVIDENDO JAN/25

R\$ 0,095

PRESENÇA EM PREGÕES (%)

100%WAULT¹**6,14 anos**

ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)

+580 mil m²¹WAULT 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 - Dezembro/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - VEM VENDA POR AI!

Comentários sobre os últimos eventos do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



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

Análise atualizada do fundo GGRC11 no mês de janeiro de 2025.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Canal FUI LÁ E FIZ - Lucas Santos

GGRC11 EM QUEDA LIVRE! O QUE NINGUÉM ESTÁ VENDENDO?

Comentários sobre a gestão do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Canal Liberdade Financeira com Fiis

#GGRC11: FUNDO VAI PAGAR MAIS DE 1% DE RENTABILIDADE NO PREÇO ATUAL

Comentários sobre a rentabilidade do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



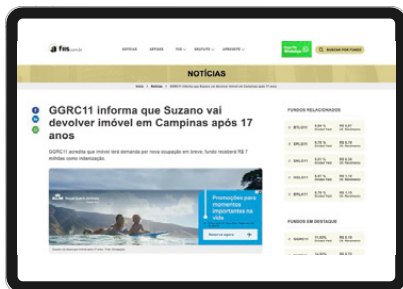
 Canal Liberdade é Logo Ali - Eric Leonardo

#GGRC11 | 2024 FOI UM ANO MUITO BOM PARA O FUNDO

Comentários sobre o desempenho do fundo no ano de 2024.

[Assistir Vídeo](#)

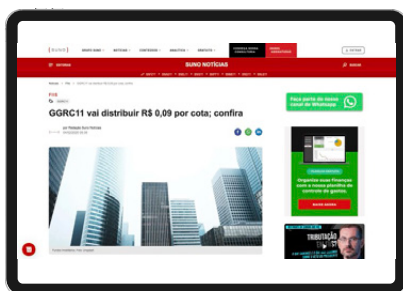
VÍDEOS E MATÉRIAS



GGRC11 informa que Suzano vai devolver imóvel em Campinas após 17 anos

GGRC11 acredita que imóvel terá demanda por nova ocupação em breve; fundo receberá R\$ 7 milhões como indenização.

[Ler Notícia](#)



GGRC11 vai distribuir R\$ 0,09 por cota; confira

O fundo imobiliário GGRC11 vai pagar aos seus cotistas o valor de R\$ 0,0950 por cota em rendimentos no mês de fevereiro.

[Ler Notícia](#)



Por que o GGRC11 é a melhor escolha para investidores em 2025?

Análise completa do fundo GGRC11: dividendos acima de 1%, ativos robustos e desafios macroeconômicos.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - Encerramento da Locação Suzano - 05/02/2025

No dia 05 de fevereiro, divulgamos o Fato Relevante referente ao Encerramento da Locação Suzano.

Distribuição de Rendimentos – Jan/25 - 03/02/2025

No dia 03 de fevereiro de 2025, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de janeiro de 2025, do período apurado entre 01/01/25 até 31/01/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,095 por cota.

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.

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

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

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 jan/25, **foi distribuído R\$ 0,095 por cota do GGRC11, um *yield* de 1,02% no mês (12,19% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 9,35). No mercado secundário, foram negociadas 5.733.503 cotas, com **um volume médio diário de R\$ 2,42 milhões, totalizando mais de R\$ 53,3 milhões** movimentados no mês.

O cenário macroeconômico local ainda apresenta desafios significativos para os fundos imobiliários. O Copom, em sua última reunião, elevou a taxa Selic em 1%, para 13,25% ao ano. As expectativas de inflação (IPCA), apuradas pelo boletim Focus de jan/25, elevarem-se consideravelmente para o ano de 2025 – de 4,99% para 5,5%, ou seja, 1% acima do limite superior da meta de inflação definida pelo Conselho Monetário Nacional – “CMN”. Não se vislumbra, no curto prazo, um fechamento da curva de juros, mantendo-se o cenário desafiador para o ano.

Além disso, a sanção de parte da reforma tributária movimentou o mercado de FIs e Fiagros, principalmente pelo veto do presidente Lula à parte do texto que mantinha esses veículos isentos, o que abre espaço para serem contribuintes dos novos IBS (imposto sobre bens e serviços) e CBS (contribuição sobre bens e serviços). O veto impactou negativamente o mercado, o que pôde ser observado pela queda do IFIX nos dias subsequentes à sanção parcial do PLP 68/24. O Governo, entretanto, após a repercussão negativa da medida, afirmou que houve um “erro de interpretação” e que nunca teve a intenção de taxar os FIs e Fiagros. O veto ainda poderá ser derrubado, em sessão conjunta, pelo Senado Federal e pela Câmara dos Deputados. O IFIX encerrou o mês aos 3.020,63 pontos, com uma queda mensal de 3,10%.

No plano internacional, o cenário é de incerteza. Nos EUA, o início do Governo Trump, com discurso e medidas de protecionismo econômico gera imprevisibilidade para os países exportadores. Por outro lado, é esperado um governo favorável ao setor de tecnologia, com desregulamentação de áreas como inteligência artificial (AI), criptomoedas e redes sociais. O Fed, em decisão unânime, manteve a taxa de juros na faixa de 4,25% a 4,50% ao ano. Por fim, a liberação, por uma empresa chinesa, de um modelo de inteligência artificial mais eficiente que o ChatGPT, da OpenAI, balançou o setor de Tecnologia do EUA, que fechou o mês em queda.

Em relação ao GGRC11, foi informado, via Fato Relevante ([Clique aqui para acessar](#)), após extensas tratativas a locatária Suzano não demonstrou interesse em renovar o contrato do CD localizado em Campinas/SP. Na mesma data, foi firmado um acordo de desocupação do imóvel, prevendo que a Suzano permanecerá até o término do contrato (27 de maio de 2025), e que, **além do pagamento anual dos aluguéis, a locatária fará uma compensação adicional de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) ao Fundo**. A soma desses valores totaliza, aproximadamente, R\$13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais), ou R\$0,1079 por cota. Na data do encerramento das negociações, o

ativo correspondia a 4,95% do ABL do Fundo e cerca de 3,76% das receitas mensais, ou R\$0,0042 por cota. **Considerando a sua localização privilegiada e preço atual abaixo da média de mercado, acreditamos que será possível o reposicionamento do imóvel ainda no ano de 2025.**

Em virtude do recebimento desse valor extraordinário, e da necessidade do Fundo de distribuir ao menos 95% do seu resultado caixa durante o semestre, **estamos revisando o *guidance* para o primeiro semestre desse ano para o intervalo de 0,095 – 0,105.** Apesar da necessidade de distribuição, a retenção dos 5% durante o ano, somado às reservas acumuladas do Fundo, devem ser suficientes para termos impactos mínimos nos rendimentos para o próximo exercício (2026), mesmo considerando uma eventual vacância do CD Campinas.

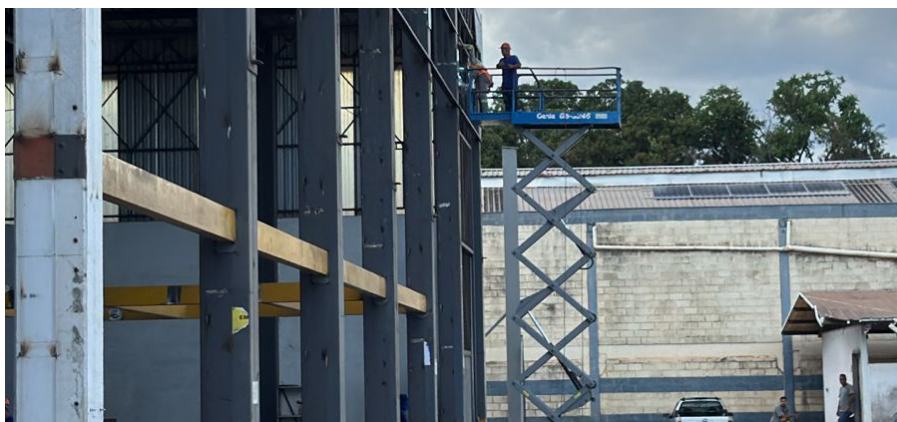
VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de janeiro não foram realizadas visitas técnicas nos ativos do portfólio.

OBRAS EM ANDAMENTO

Todimo

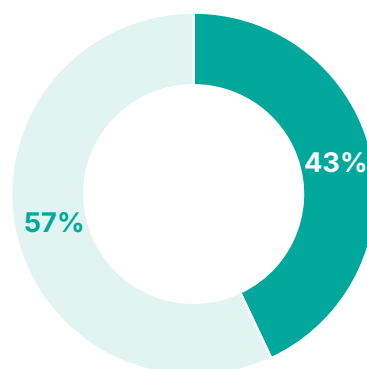
Centro de Distribuição da Todimo, Localizado em Cuiabá – MT.



Estrutura Metálica



Estrutura Metálica



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

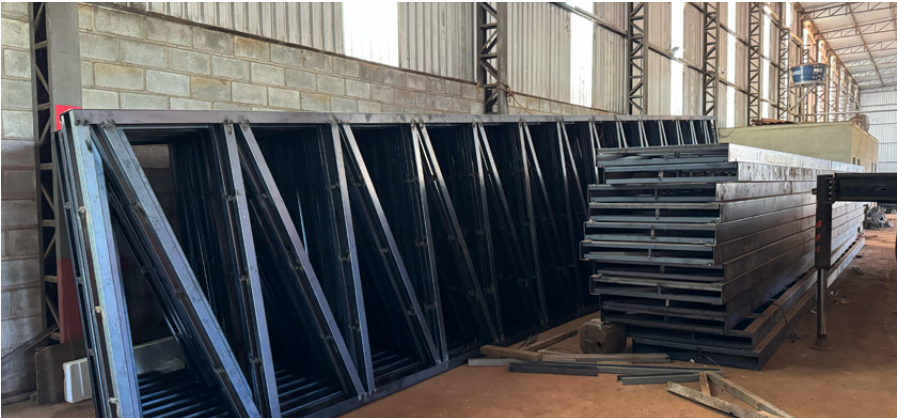


SantaCruz - Fase 02

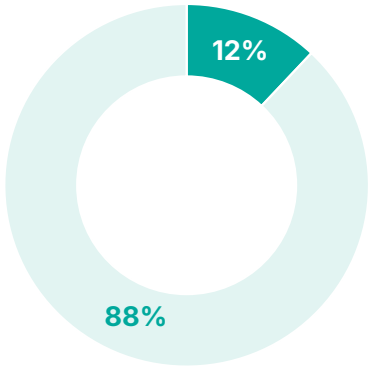
Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Terraplanagem - Fase 02



Estrutura Metálica



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

Canteiro	57%
Terraplanagem	47%
Fundações	0%
Estruturas	14%
Cobertura	0%

Pisos	0%
Alvenaria	0%
Instalações	0%
Acabamento	0%

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Qual o plano de pagamento para diminuição da alavancagem do fundo?

R: Temos, hoje, por volta de R\$233 milhões em CRIs, um índice de alavancagem de 13,98% (CRIs/Ativos), a uma taxa média ponderada de IPCA + 7,4% a.a.. Não consideramos uma alavancagem alta, dado o tamanho do fundo, mas temos por objetivo reduzir as dívidas mais caras. “Herdamos” três CRIs do SNLG11, sendo o maior a IPCA + 6,5 a.a. (R\$94,3 mm), e outros dois, um a IPCA + 8,5% a.a. (R\$38,9 mm) e outro a IPCA + 9,5% a.a. (R\$7,9 mm). Esses dois últimos são, atualmente, os CRIs mais caros do Fundo e possuem uma amortização prevista para esse ano, no valor aproximado de R\$25 milhões. Temos a opção, já em andamento, de renegociar, ou realizar o pagamento. Essa última hipótese depende de uma eventual venda de ativos, que também está em curso.

Pergunta 2 – Atualmente qual o *guidance* de dividendos proposto para este semestre de 2025?

R: Dado o recebimento de uma receita extraordinária de Suzano, revisamos positivamente nosso *guidance* para o 1º semestre de 2025 para o intervalo de R\$ 0,095 - R\$ 0,105 por cota, refletindo essa nova realidade financeira.

Pergunta 3 – Qual é a taxa de vacância atual dos imóveis do GGRC11? E como a gestora está trabalhando para reduzir?

R: Atualmente, temos apenas o imóvel localizado em Pirituba, São Paulo/SP, vago, que representa 1,4% do ABL do Fundo. Esse ativo foi recentemente adquirido junto ao portfólio do SNLG11, e conforme mencionado no último Relatório Gerencial, existem tratativas para venda do mesmo.

Pergunta 4 – Pensam em reduzir a exposição nas Americanas?

R: Com o crescimento do Fundo, estamos não só reduzindo exposição à Americanas, mas aumentando a diversificação do portfólio como um todo. Americanas, que chegou a representar mais de 22% das receitas, hoje está por volta de 13% (exercício 2025), e já não é o principal inquilino do Fundo. Ressaltamos que a preocupação da gestora vai além desse caso específico, buscando diminuir a concentração de receita advinda de qualquer dos inquilinos. Esse movimento faz parte da nossa estratégia, focada em entregar o melhor retorno possível aos cotistas, minimizando os riscos e diversificando a base de locatários do GGRC11.

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

Fluxo GGRC11		Out/24		Nov/24		Dez/24		Jan/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	11.162.907,36	R\$	12.607.231,94	R\$	13.369.336,20	R\$	19.852.364,00
Receita de Locação ¹	R\$	10.405.221,72	R\$	11.685.294,01	R\$	12.793.055,79	R\$	19.551.166,54
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	336.854,99	R\$	247.420,17	R\$	157.227,56	R\$	154.307,05
Receita Renda Variável ⁴	R\$	615.727,71	R\$	674.517,76	R\$	419.052,85	R\$	146.890,41
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	1.844.002,71	- R\$	2.564.921,66	- R\$	2.331.672,56	- R\$	2.788.136,02
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	571.101,45	- R\$	1.235.735,74	- R\$	1.108.214,19	- R\$	1.377.422,31
Taxa Total Adm.	- R\$	1.151.877,71	- R\$	1.202.966,08	- R\$	1.072.981,96	- R\$	1.201.834,21
Impostos Renda Fixa	- R\$	30.582,59	- R\$	52.569,17	- R\$	34.066,17	- R\$	33.251,83
Outras Despesas	- R\$	90.440,96	- R\$	73.650,67	- R\$	116.410,24	- R\$	175.627,67
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	9.318.904,65	R\$	10.042.310,28	R\$	11.037.663,64	R\$	17.064.227,98
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	1.261.368,26	R\$	537.962,63	R\$	579.420,86	- R\$	5.447.143,48
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	10.580.272,91	R\$	10.580.272,91	R\$	11.617.084,50	R\$	11.617.084,50
NÚMERO DE COTAS		105.802.729		105.802.729		122.285.100		122.285.100
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$	0,095	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 FILs.

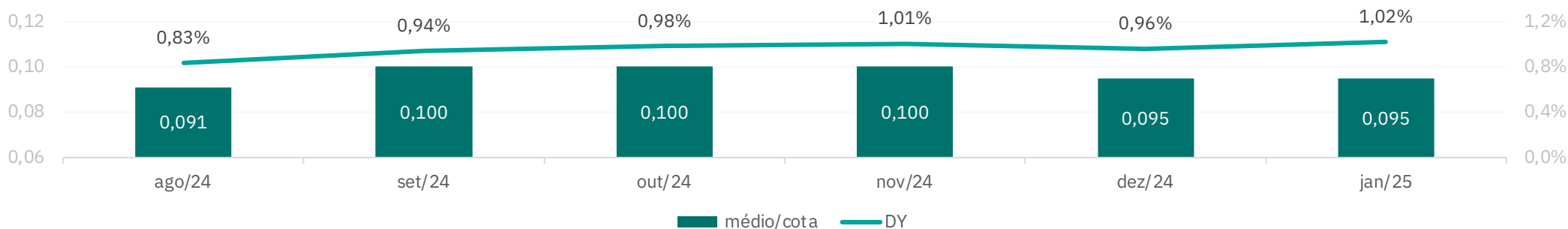
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

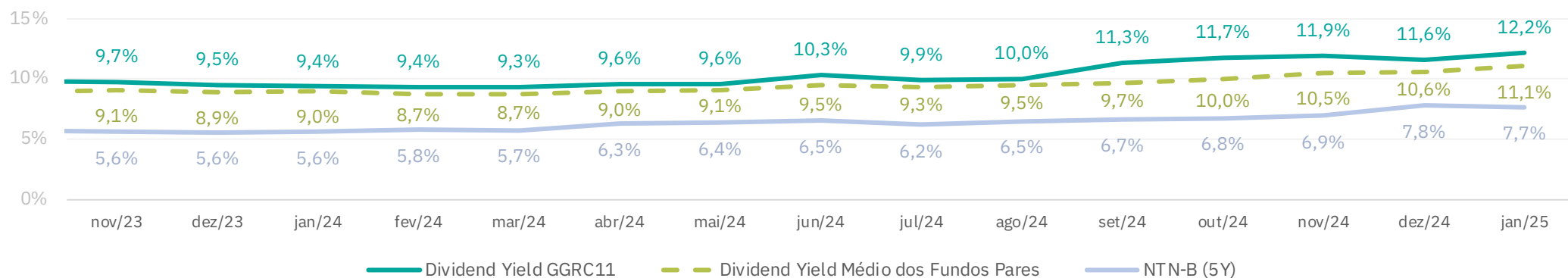
O Fundo distribuiu R\$0,095, por cota, de resultado¹ referente ao mês de janeiro/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de fevereiro/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 109 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 449 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

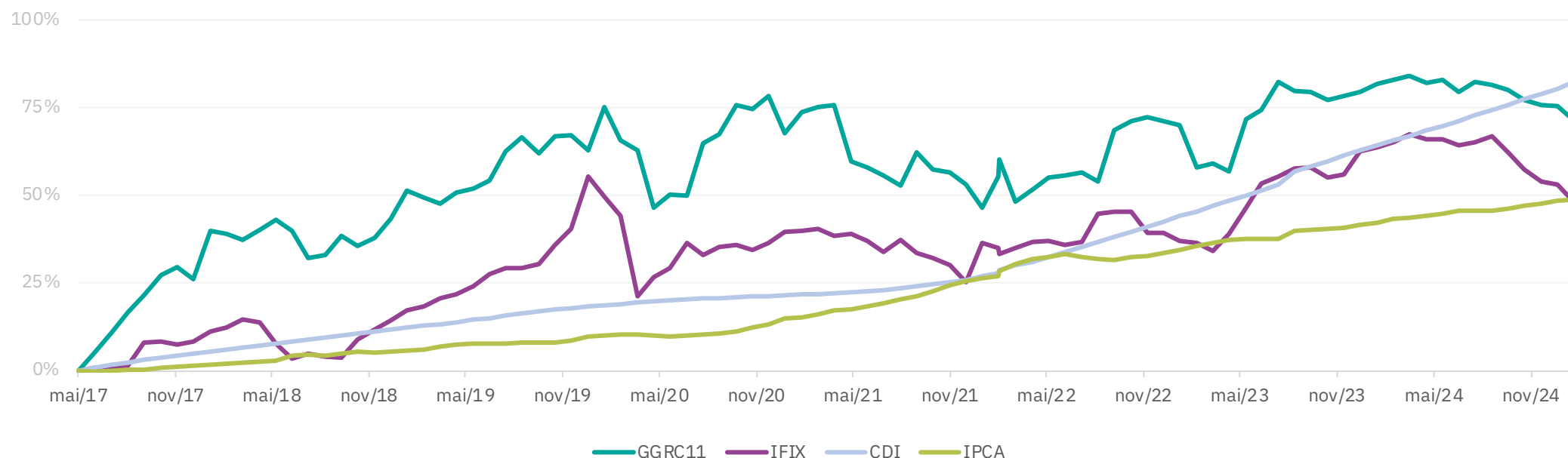


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

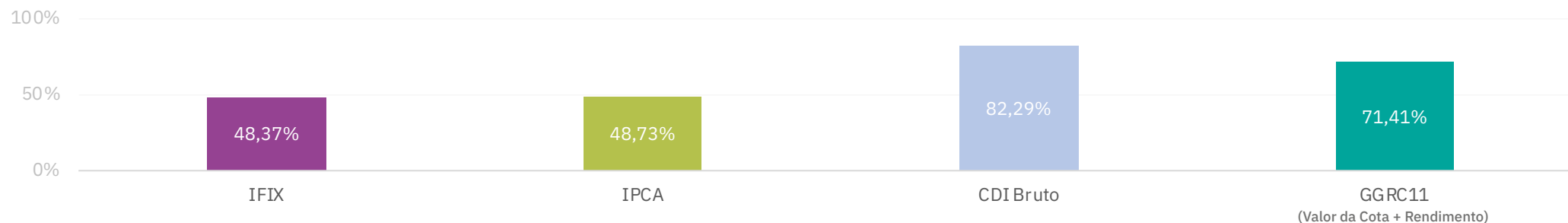
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 71,41%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 48,37%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 111,38% do CDI líquido e 159,88% 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.

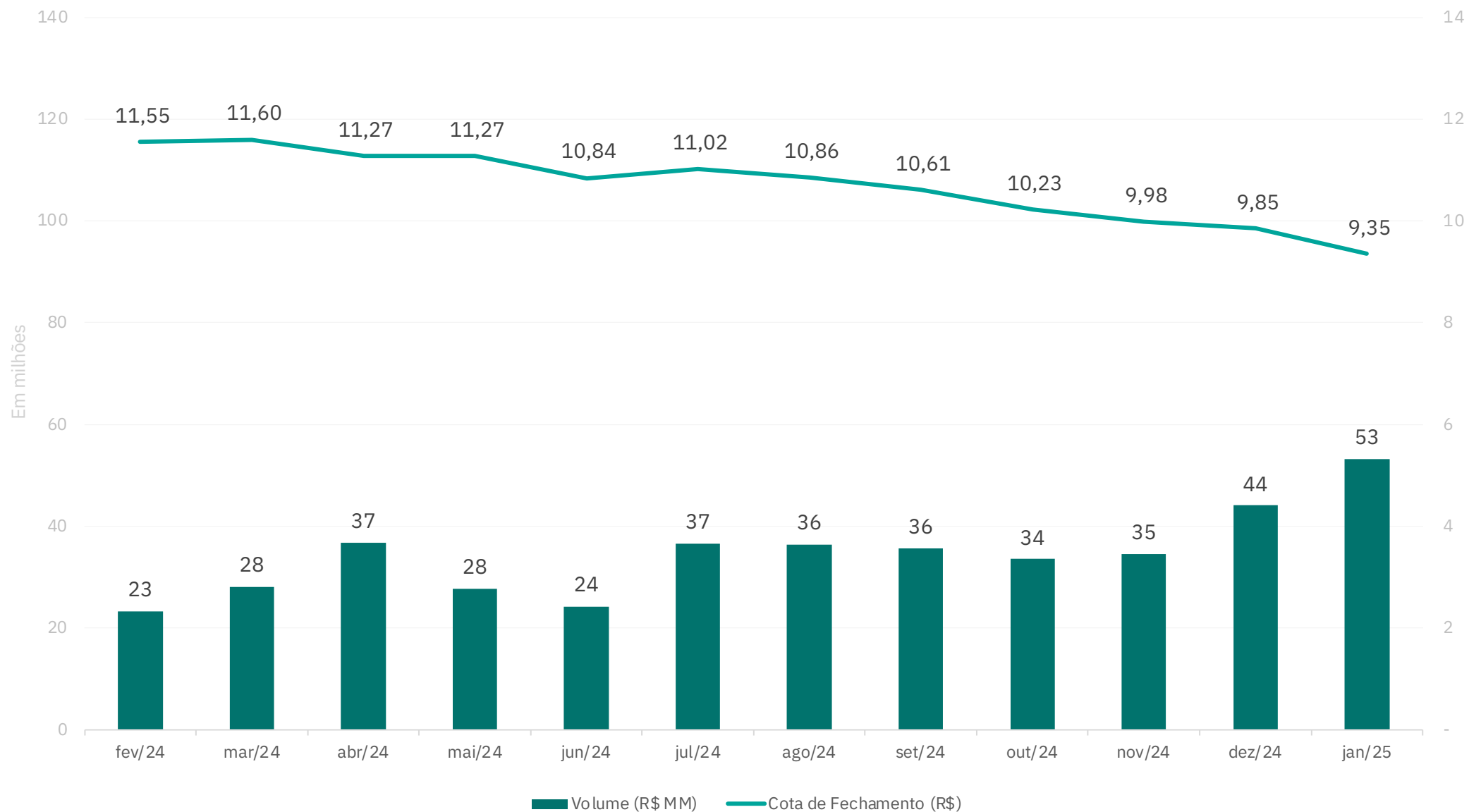
RENTABILIDADE

Rendimento	Jan/25	Acumulado 2025	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	-5,08%	-18,86%	-17,62%	-16,89%	-19,05%	-18,34%	-27,39%	-6,50%
Rendimentos	1,02%	0,10%	1,67%	7,60%	12,10%	20,76%	34,34%	77,91%
DY Período (% CDI¹)	118,35%	1,05%	12,98%	101,72%	93,80%	98,40%	82,70%	111,38%
IFIX²	-3,07%	-3,07%	-3,07%	-11,37%	5,35%	8,05%	7,55%	48,37%
CDI Líquido¹	0,86%	9,68%	12,89%	7,47%	12,89%	21,10%	41,52%	69,95%
IPCA	0,16%	4,89%	0,68%	2,64%	6,23%	10,44%	30,92%	48,73%

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.

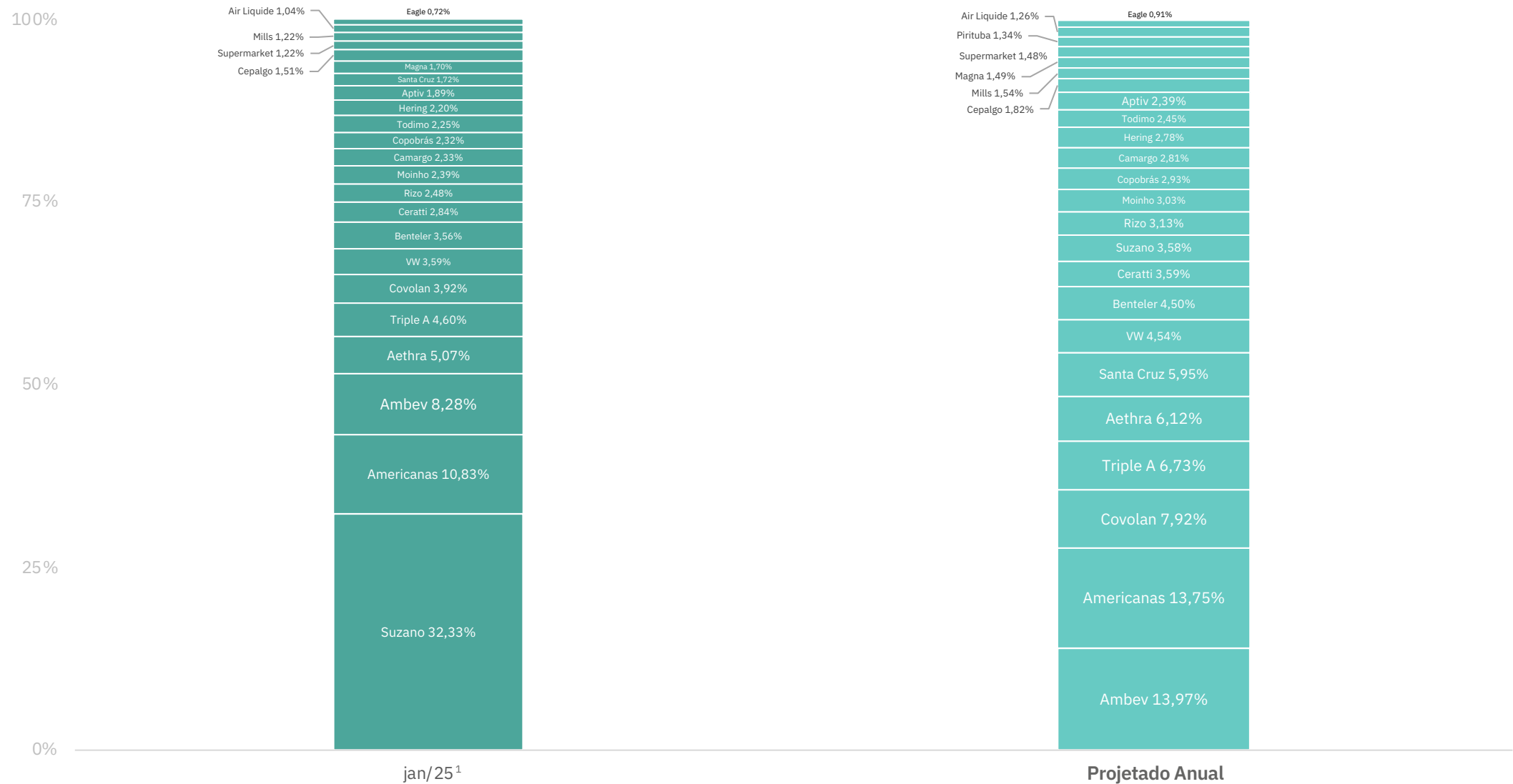
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

BALANÇO DO FUNDO

Ativo

Imóveis R\$ 1,609 bi
Disponibilidades + Aluguéis a receber + FILs R\$ 59,832 MM

Passivo

CRI R\$ 233,411 MM
Obrigações R\$ 55,043 MM

PL
R\$ 1,381 bi

→ Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter	22F1223555
Taxa	Saldo
IPCA +8,0% a.a.	R\$ 35.776.330,56
Identificador CRI Americanas	22B0945873
Taxa	Saldo
IPCA +7,5% a.a.	R\$ 56.218.992,76
Identificador CRI Mogno I	21I0221466
Taxa	Saldo
IPCA +6,5% a.a.	R\$ 94.482.485,28
Identificador CRI Mogno II Série 1	22E0120555
Taxa	Saldo
IPCA +8,5% a.a.	R\$ 38.980.659,00
Identificador CRI Mogno II Série 2	22E0120569
Taxa	Saldo
IPCA +9,5% a.a.	R\$ 7.953.039,06

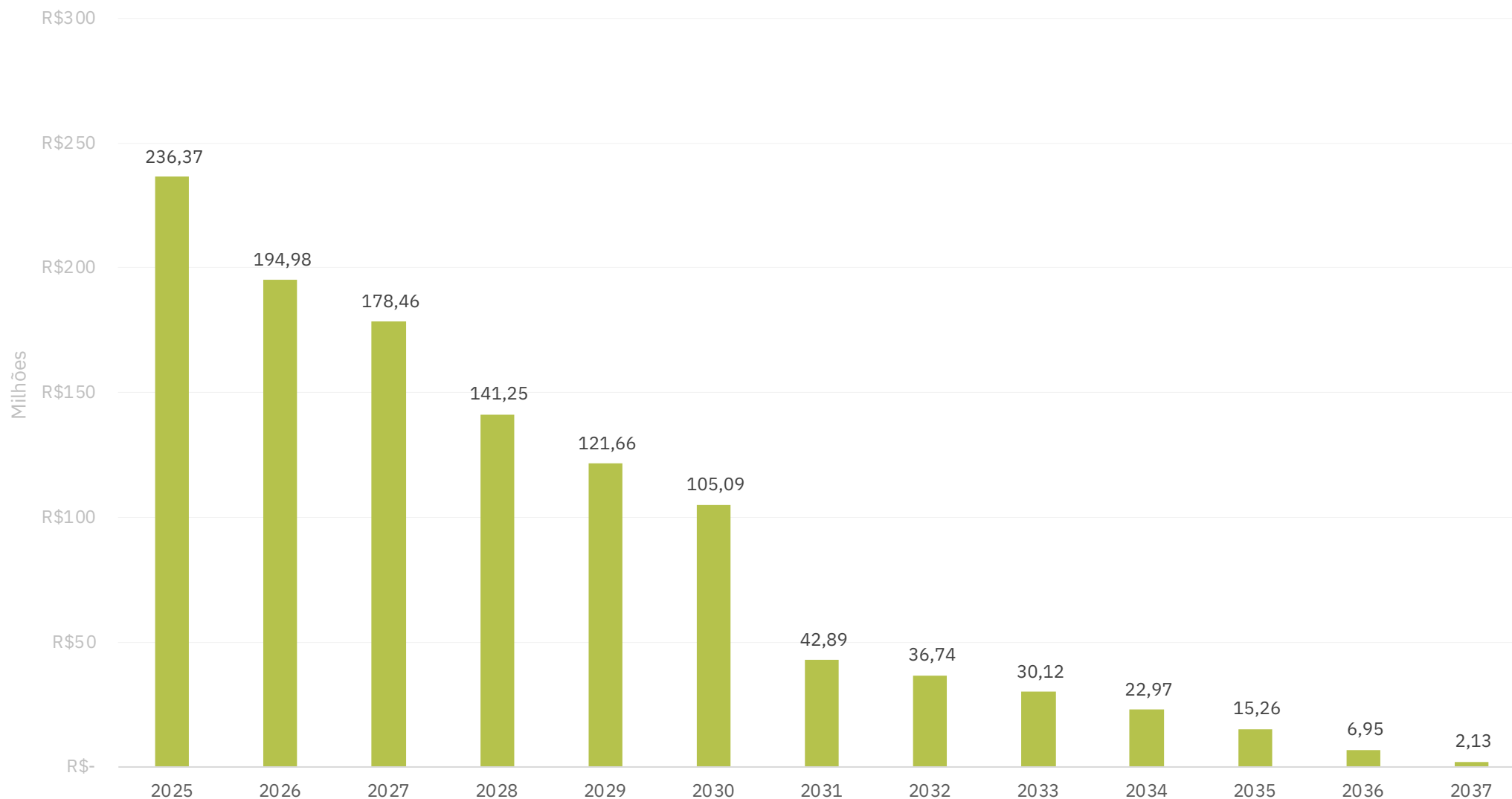
Disponibilidades + Aluguéis a Receber

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

Obrigações

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 11.617.084,50
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.110.000,00
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

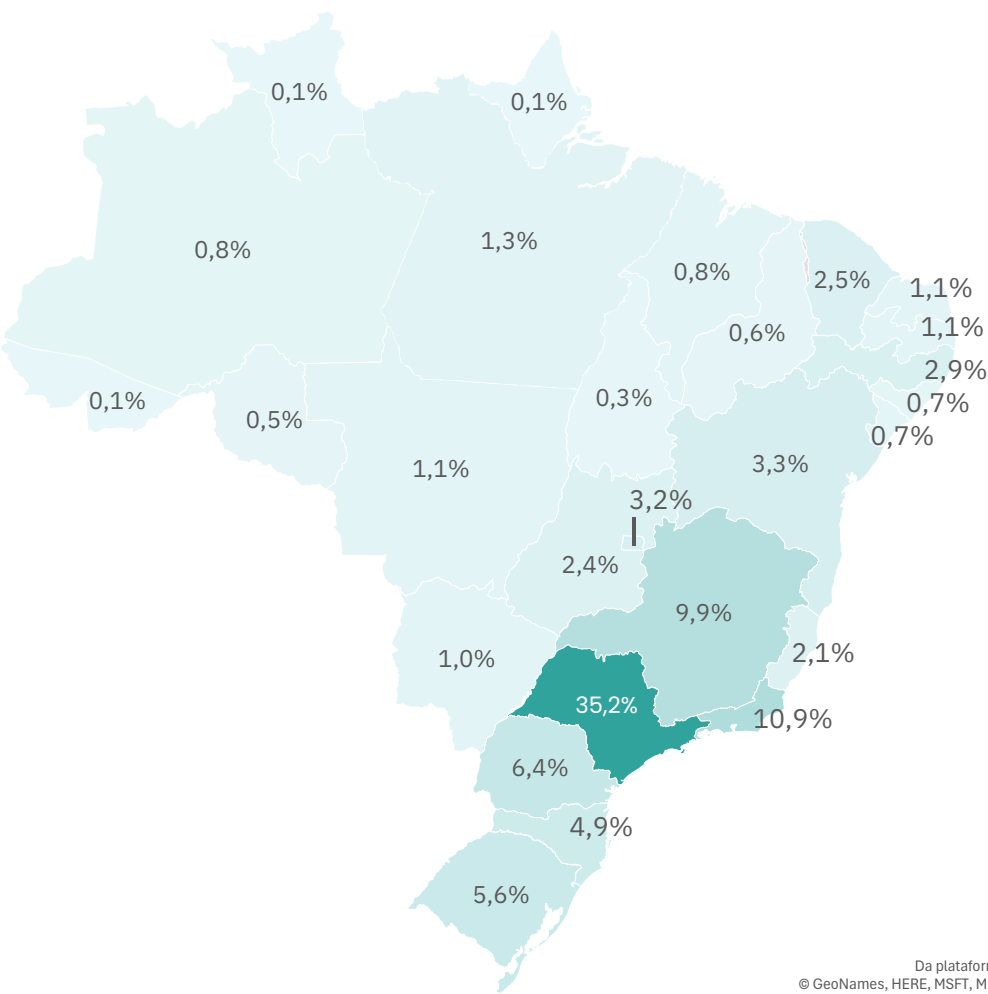
CRI's - SALDO DEVEDOR



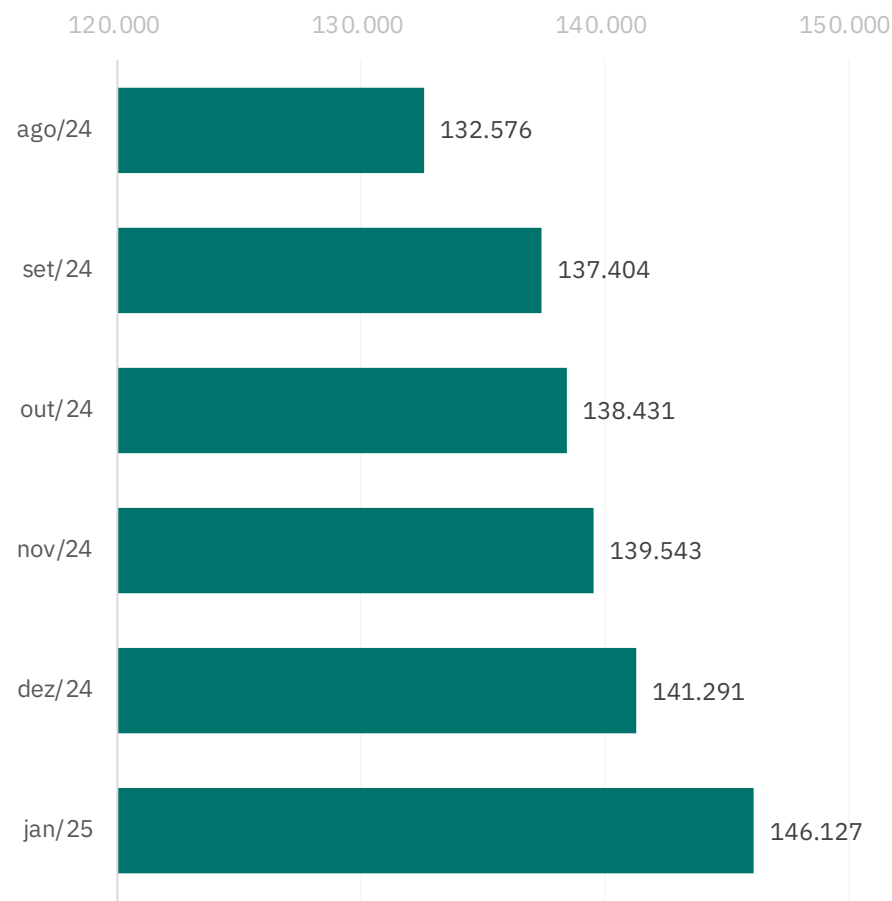
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



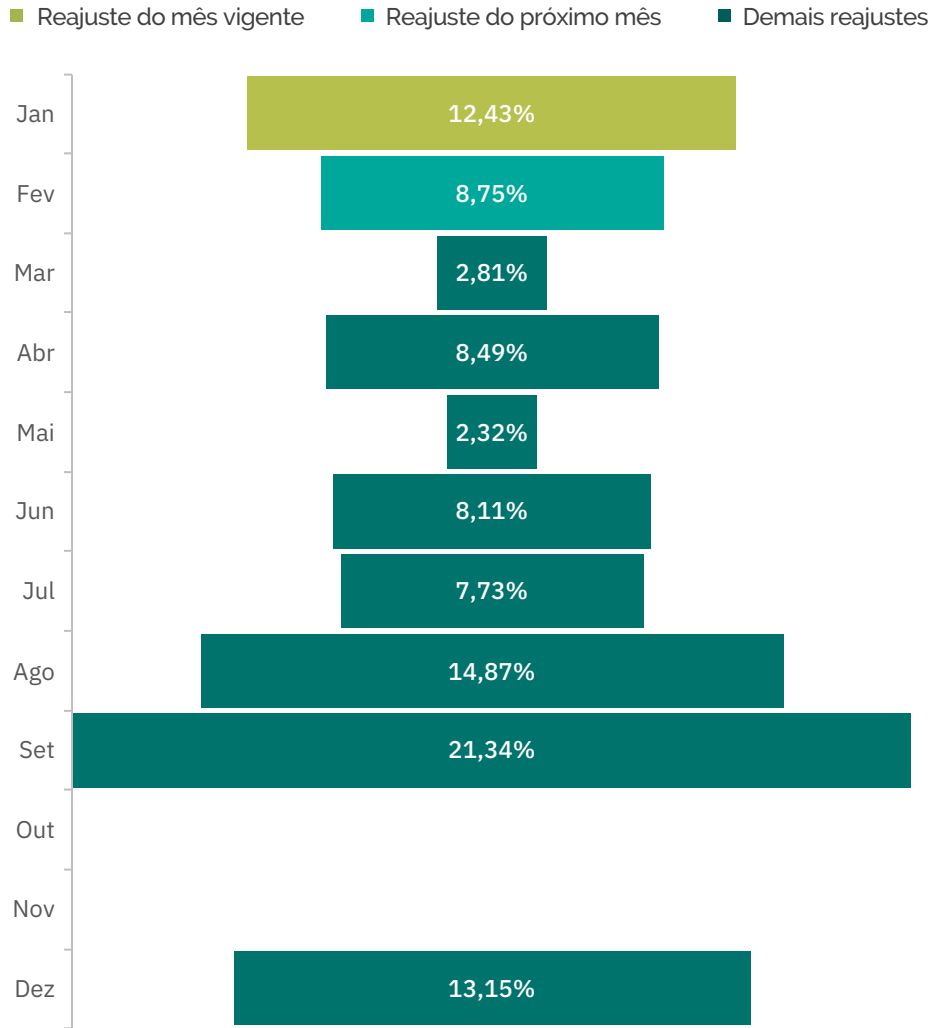
NÚMERO DE COTISTAS



3,42% de crescimento no mês

TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

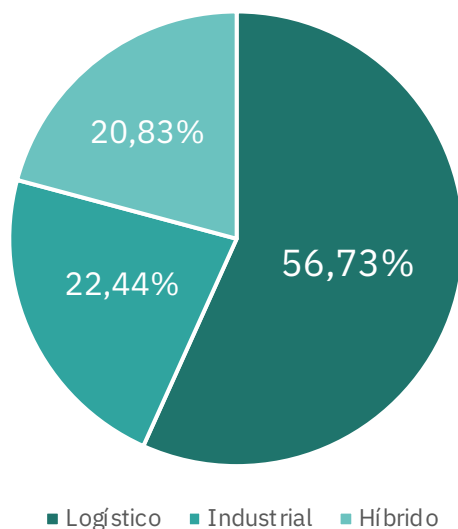


REGIÃO

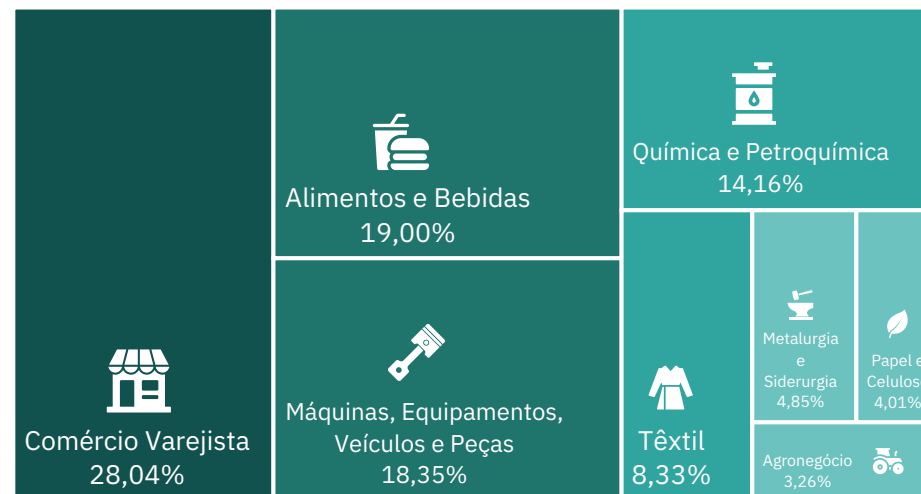


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

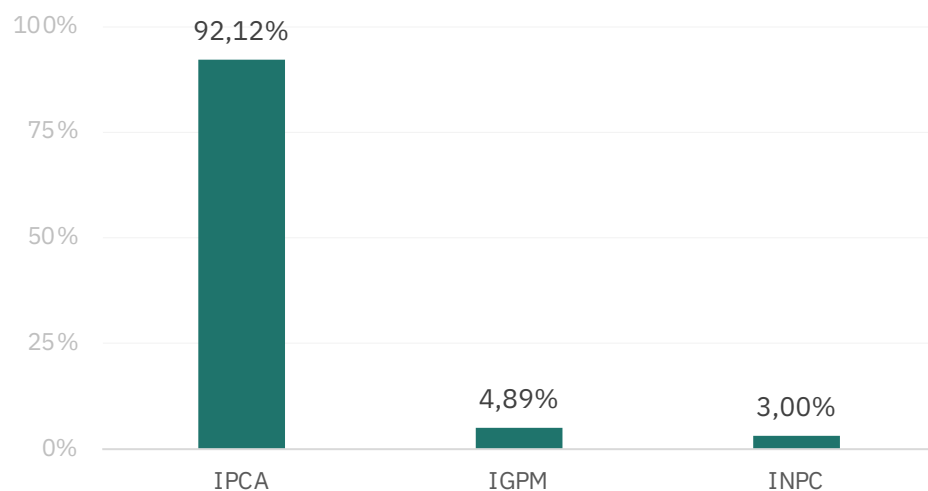
TIPOLOGIA*



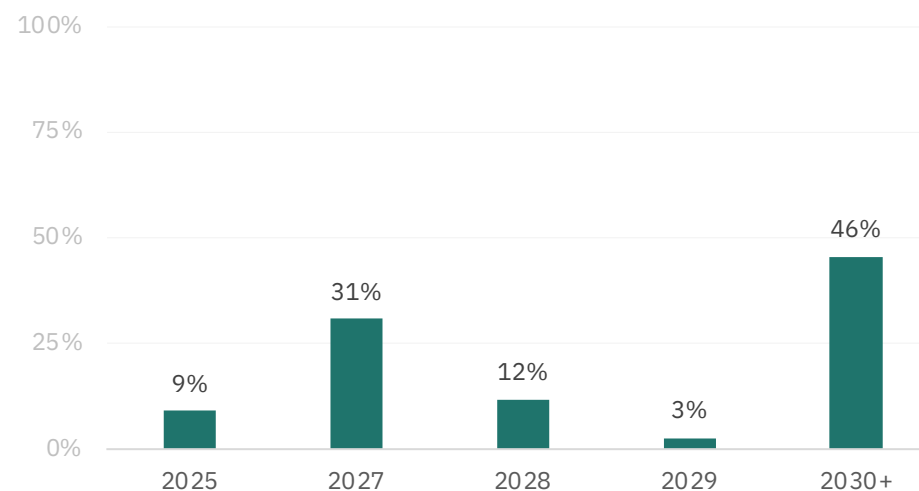
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



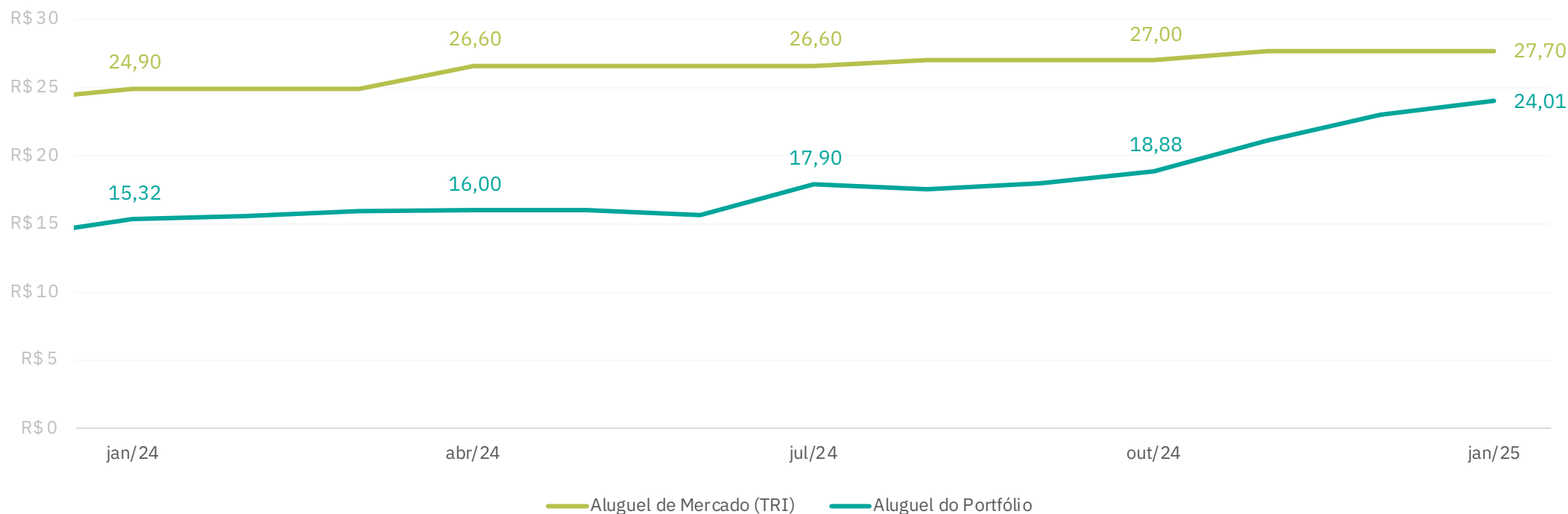
*Com base na receita dos aluguéis.

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 15,36% 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 	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/2025	Set/2030	Set/2027
Valor do Aluguel*	R\$ 853.671,68	R\$ 337.212,56	R\$ 395.348,88	R\$ 542.922,00	R\$ 2.067.341,88
Aluguel/m ²	R\$ 63,31	R\$ 35,75	R\$ 39,88	R\$ 33,68	R\$ 23,18
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

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	SANTACRUZ	HERING	SUZANO	TODIMO	VW MAN
					
	 Anápolis/GO	 Anápolis/GO	 Campinas/SP	 Cuiabá/MT	 Resende/RJ
ABL	39.482 m ²	40.256 m ²	28.657 m ²	23.857 m ²	23.867 m ²
Vencimento	2025	Jan/2035	Mai/2025	Dez/2027	Jan/2028
Valor do Aluguel*	R\$ 330.095,21	R\$ 421.225,49	R\$ 563.974,71	R\$ 430.115,27	R\$ 687.012,99
Aluguel/m ²	R\$ 8,36	R\$ 15,51	R\$ 19,68	R\$ 18,03	R\$ 28,79
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	-

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

GALPÕES LOGÍSTICOS

	TRIPLE A**				
	MILLS	SUPERMARKET	PIRITUBA	GRUPO CB/ASSAÍ ATACADISTA	DAFITI
					
	 Camaçari/BA	 Rio de Janeiro/RJ	 São Paulo/SP	 Rio de Janeiro/RJ	 Extrema/MG
ABL	4.415 m ²	17.244 m ²	8.100 m ²	145.578,00 m ²	76.878,00 m ²
Vencimento	Jun/2030	Out/2028	-	-	-
Valor do Aluguel*	R\$ 234.005,46	R\$ 234.280,64	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Aluguel/m ²	R\$ 53,00	R\$ 13,59	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Capacidade do piso	-	-	-	5 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	12 m	-	-	12,5 m	12,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Os contratos de locação possuem cláusulas de confidencialidade, as informações divulgadas são públicas.

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	Ago/2030	Jan/2032	Fev/2028	Abr/2028	Abr/2034
Valor do Aluguel*	R\$ 682.138,14	R\$ 447.085,26	R\$ 288.846,04	R\$ 443.670,16	R\$ 750.000,00
Aluguel/m ²	R\$ 44,99	R\$ 30,99	R\$ 26,26	R\$ 19,84	R\$ 19,67
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

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

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	3.219 m ²	10.439 m ²	13.851 m ²
Vencimento	Mar/2029	Mai/2043	2037	Mai/2025	Dez/2032
Valor do Aluguel*	R\$ 361.540,12	R\$ 474.528,28	R\$ 137.855,68	R\$ 325.828,42	R\$ 543.137,50
Aluguel/m ²	R\$ 18,84	R\$ 42,68	R\$ 42,83	R\$ 23,72	R\$ 39,21
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	-	-

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

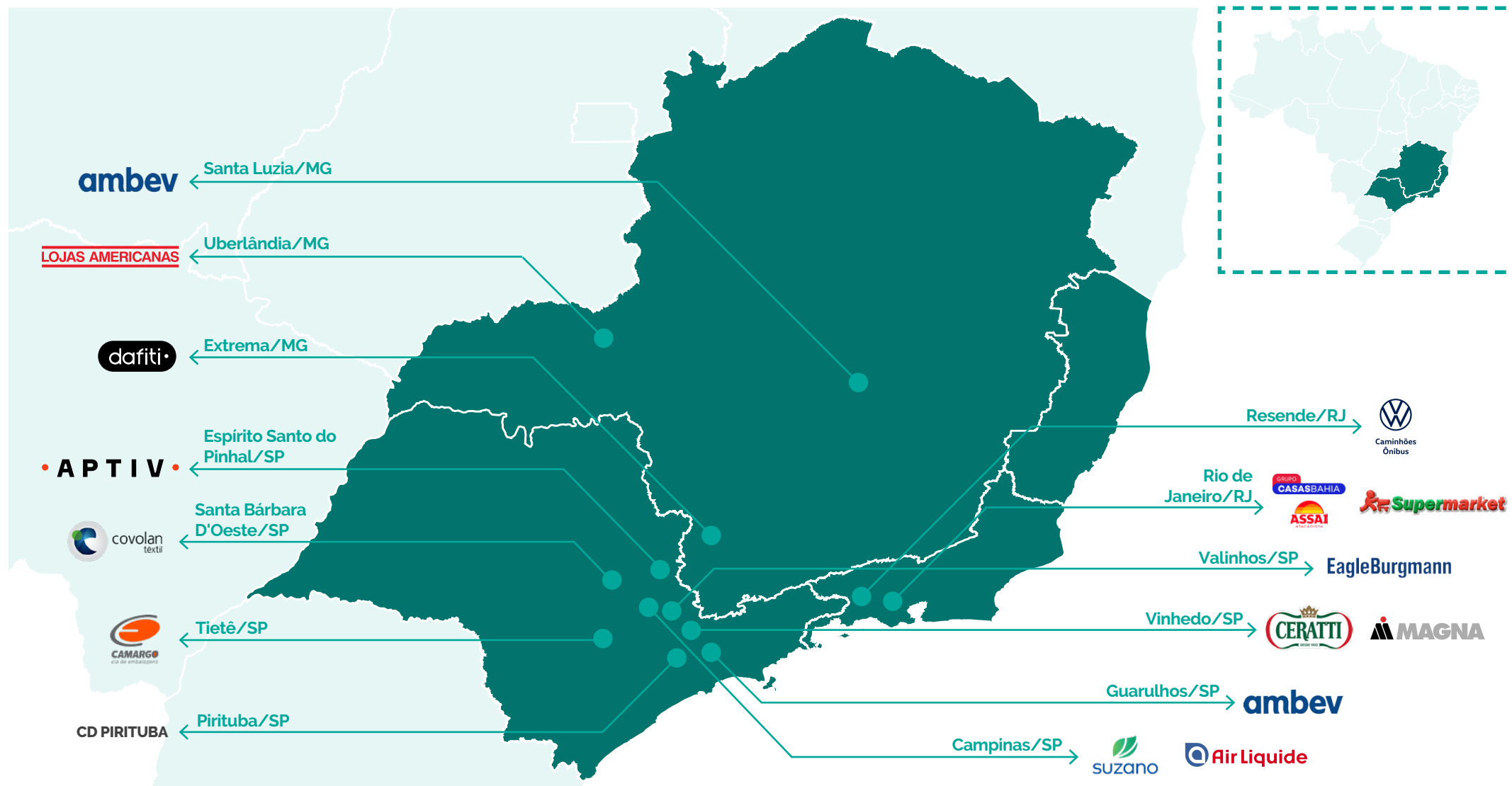
HÍBRIDOS

	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
Valor do Aluguel*	R\$ 199.622,51	R\$ 971.548,41	R\$ 279.563,17	R\$ 178.737,17
Aluguel/m ²	R\$ 99,85	R\$ 43,92	R\$ 32,50	R\$ 27,50
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

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

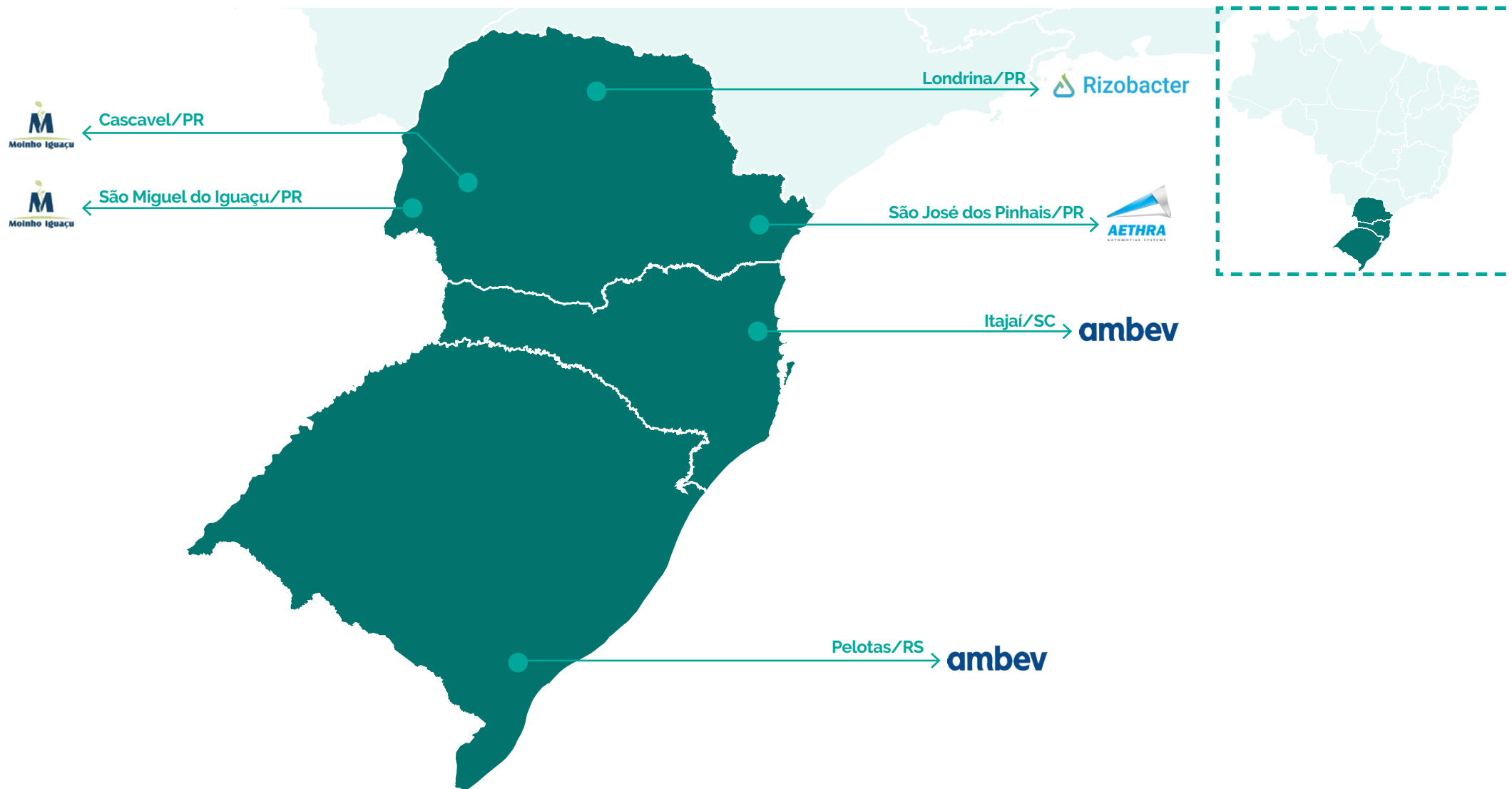
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



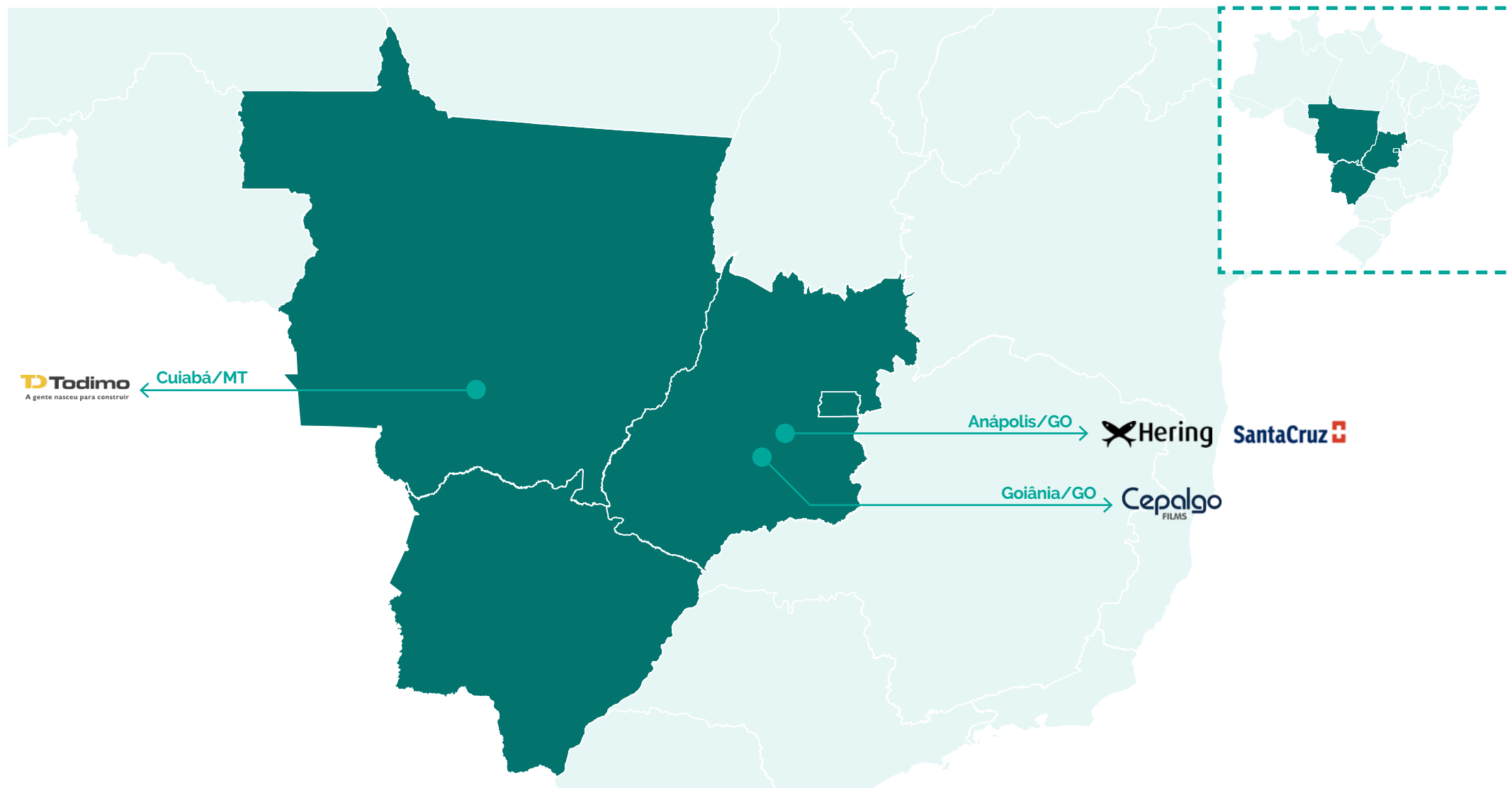
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



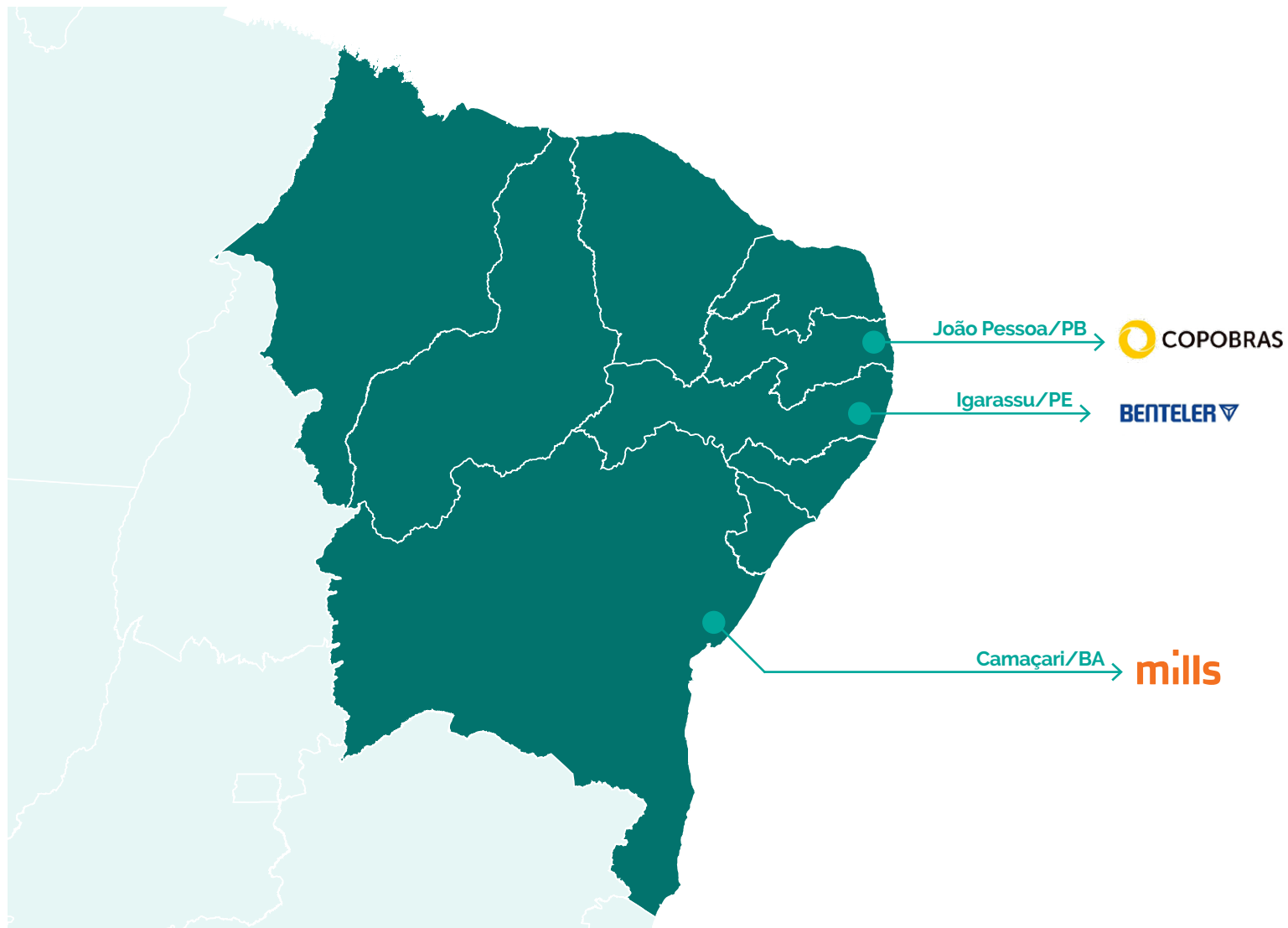
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

CENTRO-OESTE



LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

NORDESTE



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJETOS SOCIAIS

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

Essas são as causas que apoiamos:



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:

www.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:

www.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:

www.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.

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