

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	5
Vídeos e Matérias	7
Últimas Notícias	11
Comentários Iniciais	12
Perguntas e Respostas	16
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	18
Performance do Fundo	19
Rentabilidade desde o início	19
Rentabilidade	20
Volume Mensal e Cota de Fechamento	21
Distribuição da Receita por Ativo	22
Balanço do Fundo	23
CRIs - Saldo Devedor	24
Cotistas	25
Tipos de Receita	26
Principais Indicadores de Mercado	28
Ativos Imobiliários	29
Localização dos Imóveis	35
Glossário	39
Projetos Sociais	41
Newsletter	42

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

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

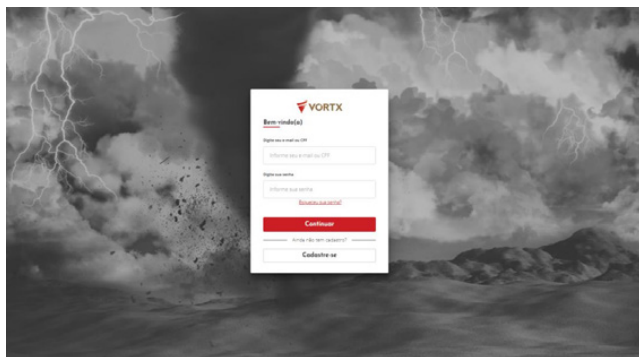
*Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A FII.

INFORME DE RENDIMENTOS

O Informe do exercício 2024 está disponível.

NÃO TENHO CADASTRO

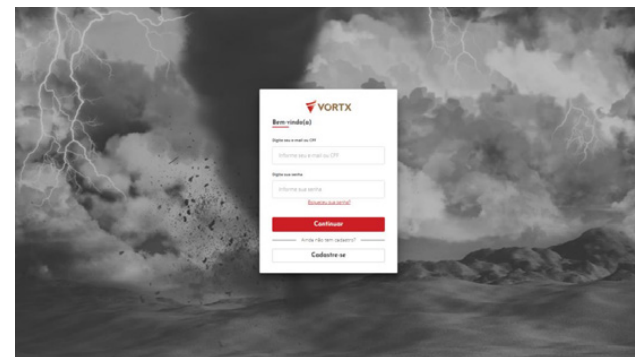
1. Acesse portal.vortex.com.br e clique no botão "Cadastre-se".



2. Clicar no botão "Pessoa física investidor".
3. Digite seu CPF e clique em "Confirmar".
4. Digite seu e-mail.
5. Você deverá realizar a confirmação de e-mail, digitando em tela o código enviado para o e-mail informado.
6. Você deverá realizar o envio de documento de identificação com foto.
7. Realizar o aceite do termo de uso e política de privacidade.
8. Será enviada uma senha provisória para seu e-mail e o sistema o direcionará para página de login. Você deverá utilizar a senha provisória para o primeiro acesso e cadastrar uma nova senha.
9. Depois é só logar e baixar seu Informe de Rendimentos.

TENHO CADASTRO

1. Faça o login com seu e-mail e sua senha em portal.vortex.com.br



2. Na página do Vórtx One Investidor, clique em "Informe de Rendimentos". Uma caixa aparecerá para você selecionar o ano de referência que deseja obter o seu IR, ao clicar em "Download" o arquivo PDF do seu Informe será baixado automaticamente.



3. Importante! O arquivo PDF do seu Informe de rendimentos é protegido por senha, **sendo a senha os dígitos do seu CPF sem pontuação (apenas números)**.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS

122.285.100

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,31

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.383.312.013,12

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,57

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.170.268.407,00

NÚMERO DE COTISTAS

152.063

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 60,1 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

8

DIVIDENDO FEV/25

R\$ 0,10

PRESENÇA EM PREGÕES (%)

100%

WAULT¹

6,14 anos

ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)

+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



 Canal Zagros Capital

Comentários do Gestor - GGRC11 - Janeiro/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 Professor Baroni

GGRC11: Anúncio de guidance, vacância, obras e riscos do fundo | Prof. Baroni

Comentários do Prof. Baroni sobre as atualizações do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade é Logo Ali - Eric Leonardo

#GGRC11 | ATENÇÃO PARA AS AMORTIZAÇÕES DE 2025

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

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Liberdade Financeira com Fiis

#GGRC11: NOVO PATAMAR DE DIVIDENDOS FUNDO VAI PAGAR R\$0,10 POR COTA

Comentários sobre o novo patamar de dividendos do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - DE OLHO NAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO!

Comentários sobre o fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



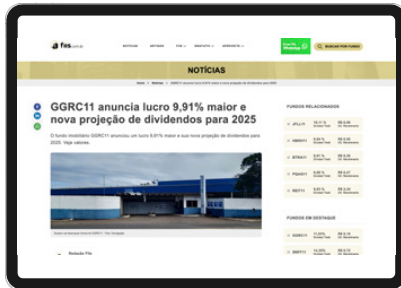
 Liberdade Financeira com Fiis

#GGRC11: FUNDO ANÚNCIA VENDA DE NOVO IMÓVEL

Comentários sobre o Fato Relevante de LOI Pirituba do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



GGRC11 anuncia lucro 9,91% maior e nova projeção de dividendos para 2025

O fundo imobiliário GGRC11 anunciou um lucro 9,91% maior e sua nova projeção de dividendos para 2025. Veja valores.

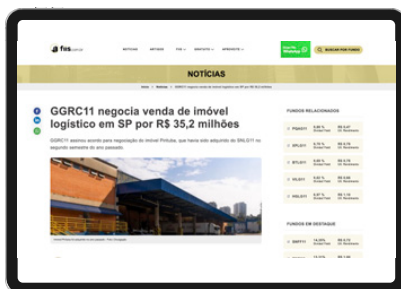
[Ler Notícia](#)



GGRC11 eleva dividendos e mantém estabilidade nos pagamentos

O GGRC11 eleva seus rendimentos para R\$ 0,10 por cota, destacando sua estratégia e perspectivas para 2025.

[Ler Notícia](#)

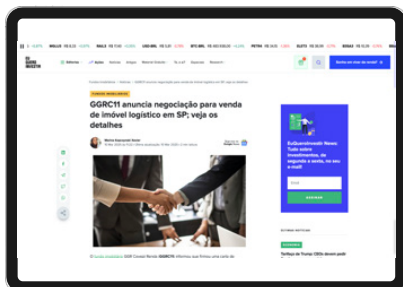


GGRC11 negocia venda de imóvel logístico em SP por R\$ 35,2 milhões

GGRC11 assinou acordo para negociação do imóvel Pirituba, que havia sido adquirido do SNLG11 no 2º semestre de 2024.

[Ler Notícia](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



**EU
QUERO
INVESTIR**

GGRC11 anuncia negociação para venda de imóvel logístico em SP; veja os detalhes

O fundo informou que firmou uma carta de intenções para vender um imóvel situado em Pirituba (SP) por R\$ 35 milhões.

[Ler Notícia](#)

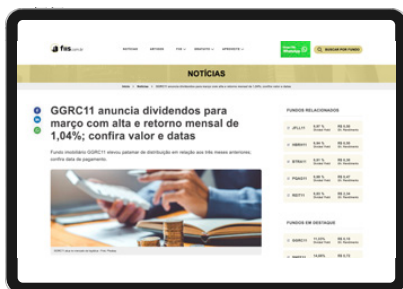


Investidor10

FII GGRC11 salta mais de 1% com proposta de venda de galpão em SP

O Fundo celebrou uma carta de intenções para a venda de um imóvel localizado em Pirituba, por R\$ 35 milhões.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

GGRC11 anuncia dividendos para março com alta e retorno mensal de 1,04%

Fundo imobiliário GGRC11 elevou patamar de distribuição em relação aos três meses anteriores; confira data de pagamento.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - LOI Pirituba - 06/03/2025

No dia 06 de março, divulgamos o Fato Relevante referente ao LOI do Imóvel de Pirituba.

Distribuição de Rendimentos – Fev/25 - 05/03/2025

No dia 05 de março, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de fevereiro de 2025, do período apurado entre 01/02/25 até 28/02/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

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, 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.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de fev/25 foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11, o que representa um *yield* mensal de 1,04% (12,54% anualizado), com base na cota de fechamento do último dia do mês (R\$ 9,57). No mercado secundário, foram negociadas 6.498.768 cotas, com um volume médio diário de R\$ 3 milhões, totalizando cerca de R\$ 60 milhões movimentados ao longo do mês, o que representa um aumento de, aproximadamente, 13% na liquidez do fundo em relação à média de jan/2025 e um crescimento de 2,5x em relação à média de fev/24. Ressalta-se a parcial recuperação do valor de mercado das cotas do GGRC11, com valorização de 2,35% no mês. O Fundo atingiu, ainda, o número recorde de 152.063 cotistas, com um ganho de 5.936 novos cotistas.

No cenário macroeconômico local, as projeções de inflação continuam sendo revistas para cima. No início do mês, esperava-se que o IPCA de 2025 fechasse o ano em 5,51% e o IGP-M de 2025 em 5,03%. Contudo, no último Boletim Focus divulgado em fevereiro, a projeção do IPCA passou a ser de 5,65% e a do IGP-M, de 5,60%. Ademais, as projeções para o IPCA de 2026 também aumentaram, apesar da relativa estabilidade do IGP-M para o mesmo ano.

Ainda sobre o cenário nacional, o índice de aprovação do Governo Federal do Brasil atingiu seu pior nível. De acordo com a pesquisa Datafolha, apenas 24% dos brasileiros aprovavam a administração atual, enquanto a parcela de rejeição alcançou seu pico histórico, com 41% da população considerando a administração federal ruim ou péssima. Em um ano pré-eleitoral, esse cenário deixou o mercado apreensivo quanto à adoção de uma postura fiscal mais heterodoxa por parte do governo.

No cenário internacional, persiste elevada instabilidade, sobretudo em decorrência das medidas adotadas pelo governo Trump, que implementou uma postura protecionista mais agressiva ao longo de fevereiro de 2025, em conformidade com suas promessas de campanha. Já se fala, inclusive, na possibilidade de recessão da economia americana. O "VIX" ("Volatility Index"), popularmente conhecido como "índice do medo", e que mede a volatilidade implícita do índice S&P 500, vem se valorizando constantemente, saindo de 14 pontos (0-15 considerado risco baixo) para cerca de 23 pontos (acima de 30 sinaliza turbulência) no mês.

Apesar do ambiente desafiador, o IFIX encerrou o mês em 3.121 pontos, uma alta de 3,34%, após cinco meses seguidos de queda.

Em relação ao GGRC11, o Fundo divulgou, ainda, no início de março, via Fato Relevante ([Clique aqui](#) para acessar), que firmou uma Carta de Intenções para alienação do ativo "CD Pirituba". Caso a venda seja efetivada, teremos uma nova revisão de *guidance* para o semestre.

FATO RELEVANTE – ALIENAÇÃO CD PIRITUBA

Conforme divulgado em 6 de março, o Fundo firmou uma **Carta de Intenções (“LOI”)** com um potencial comprador, estabelecendo os principais termos e condições para a venda do **Centro de Distribuição localizado em Pirituba, São Paulo - SP**. Ressalta-se que o referido imóvel foi adquirido recentemente pelo GGRC11 por meio de uma operação que envolveu a compra dos seis imóveis que compunham a carteira do SUNO LOG FII (SNLG11).

O fechamento da operação depende do atendimento das condições precedentes estipuladas na Carta de Intenções, com prazo inicial de até 75 dias para o seu cumprimento. O preço bruto acordado para a venda é de R\$ 35.250.000,00, a ser pago à vista na data de transmissão da propriedade ao potencial comprador. Uma vez superadas as condições precedentes e concretizada a venda, o preço do imóvel deverá proporcionar um lucro extraordinário estimado em aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

O imóvel de Pirituba possui uma área de terreno de 14.398 m² (quatorze mil, trezentos e noventa e oito metros quadrados) e uma área construída de 8.100 m² (oito mil e cem metros quadrados), estando, no momento, desocupado.



Galpão Logístico de Pirituba

Endereço	Rua Jeronimo Teles Junior, 54 - Pirituba – São Paulo / SP
Tipo de Imóvel	Logístico
ABL	8.100 m ²
Área de Terreno	14.398 m ²

OBRAS EM ANDAMENTO

Todimo

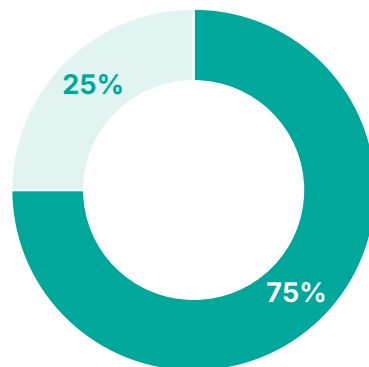
Centro de Distribuição da Todimo, Localizado em Cuiabá – MT.



Interior Galpão / Loja

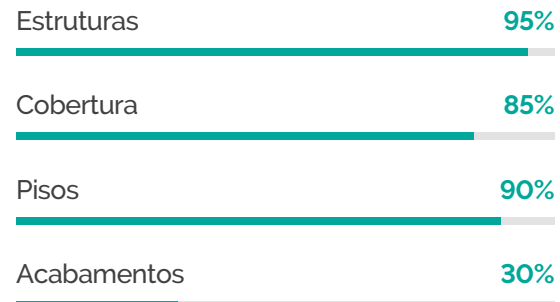


Marquise Estacionamento



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



SantaCruz - Fase 02

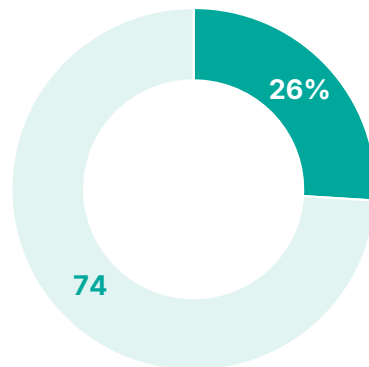
Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Platô Galpão



Encaixe Saia do Talude - Platô Galpão



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

Canteiro **100%**

Terraplanagem **70%**

Fundações **10%**

Estruturas **45%**

Cobertura **0%**

Pisos **5%**

Alvenaria **0%**

Instalações **0%**

Acabamento **0%**

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Como está a procura pelo imóvel Suzano?

R: Desde a divulgação do Fato Relevante ([Clique aqui](#) para acessar), sobre a desocupação do CD Campinas pela Suzano, foi imediatamente iniciado o processo de reposicionamento do ativo. A gestão já foi procurada por potenciais interessados, sendo ainda em fase preliminar. Dada a localização e qualidade do ativo, estimamos um reposicionamento durante o ano de 2025, sendo que a partir de maio, após a desocupação, as visitas devem se intensificar.

Pergunta 2 – Com a venda do imóvel de Pirituba, existe o “risco” do GGRC11 distribuir um super rendimento nesse semestre?

R: Sim, esse “risco” positivo existe. Caso a venda do imóvel Pirituba ocorra dentro do prazo e condições da Carta de Intenções, ou seja, até maio de 2025 com pagamento à vista, o valor do lucro caixa fará parte do resultado do semestre, com a distribuição mínima de 95%. O *guidance* atual não contempla o resultado extraordinário dessa possível venda, que está previsto em, aproximadamente, R\$ 0,04/cota.

Pergunta 3 – Existe a perspectiva de compra de mais algum ativo?

R: Sim, estamos com algumas tratativas em andamento para aquisição de novos ativos. Dado o momento desafiador, e o caixa do Fundo comprometido com as obrigações atuais, daremos prioridade às negociações que envolvam poucos recursos financeiros, com pagamento relevante em cotas via compensação de crédito.

Pergunta 4 – O fato do GGRC11 ser base 10, limita o fundo em algum sentido?

R: Não, a transformação do Fundo em base 10 só tem contribuído, em nossa visão, para trazer resultados positivos. A cota base 10 torna o mercado mais “democrático” para os investidores e, no caso do GGRC11, teve importância fundamental para mais do que dobrar sua liquidez nos últimos 12 meses, com um ganho de mais de 44 mil cotistas no período.

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

Fluxo GGRC11		Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	12.607.231,94	R\$ 13.369.336,20	R\$ 19.852.364,00	R\$ 13.780.428,68
Receita de Locação ¹	R\$	11.685.294,01	R\$ 12.793.055,79	R\$ 19.551.166,54	R\$ 13.560.788,83
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	247.420,17	R\$ 157.227,56	R\$ 154.307,05	R\$ 170.698,61
Receita Renda Variável ⁴	R\$	674.517,76	R\$ 419.052,85	R\$ 146.890,41	R\$ 48.941,24
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	2.564.921,66	- R\$ 2.331.672,56	- R\$ 2.788.136,02	- R\$ 2.790.281,64
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$	1.235.735,74	- R\$ 1.108.214,19	- R\$ 1.377.422,31	- R\$ 1.461.423,03
Taxa Total Adm.	- R\$	1.202.966,08	- R\$ 1.072.981,96	- R\$ 1.201.834,21	- R\$ 1.122.917,40
Impostos Renda Fixa	- R\$	52.569,17	- R\$ 34.066,17	- R\$ 33.251,83	- R\$ 37.125,62
Outras Despesas	- R\$	73.650,67	- R\$ 116.410,24	- R\$ 175.627,67	- R\$ 168.815,59
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	10.042.310,28	R\$ 11.037.663,64	R\$ 17.064.227,98	R\$ 10.990.147,04
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	537.962,63	R\$ 579.420,86	- R\$ 5.447.143,48	R\$ 1.238.362,96
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	10.580.272,91	R\$ 11.617.084,50	R\$ 11.617.084,50	R\$ 12.228.510,00
NÚMERO DE COTAS		105.802.729	122.285.100	122.285.100	122.285.100
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,100	R\$ 0,095	R\$ 0,095	R\$ 0,100

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros. ⁴Incluindo o rendimento das cotas de FILs.

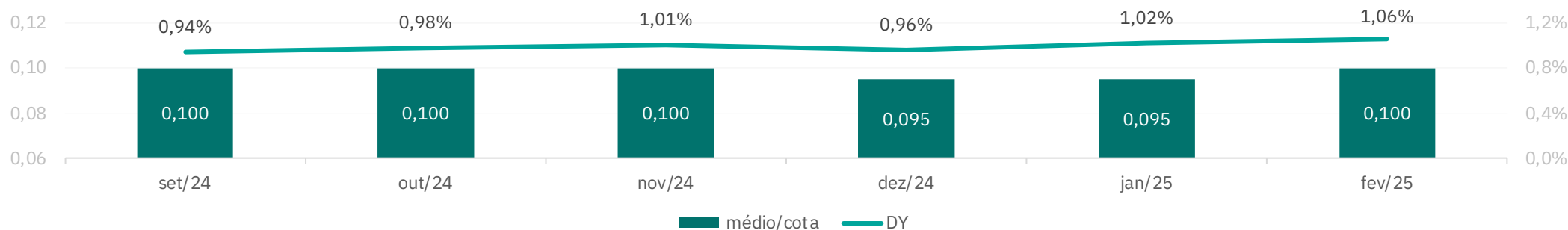
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

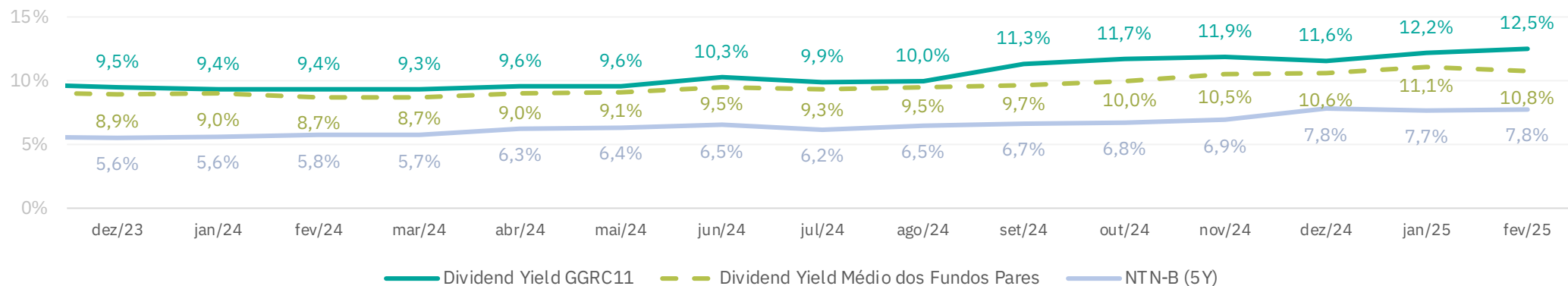
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de fevereiro/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de março/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 174 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 474 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

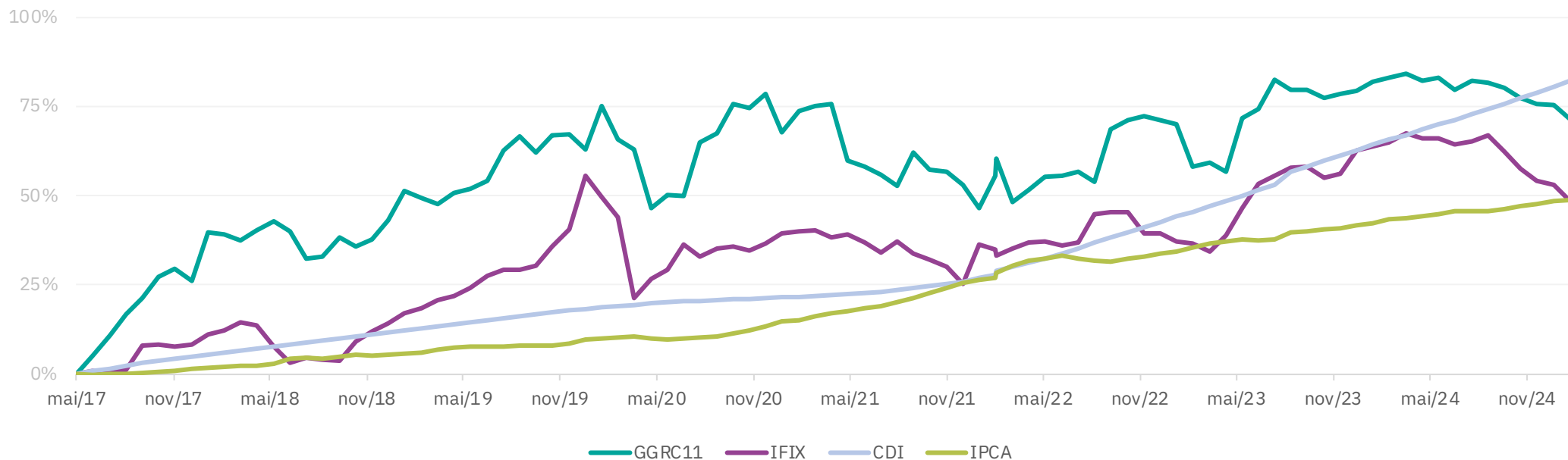


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

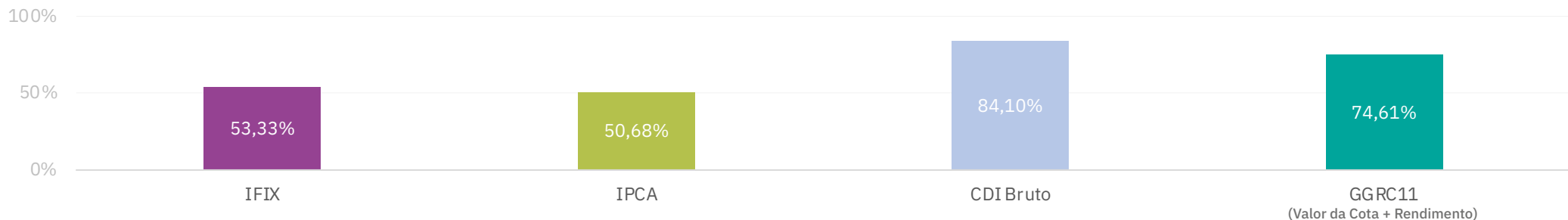
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 74,61%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 53,33%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 110,39% do CDI líquido e 155,71% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



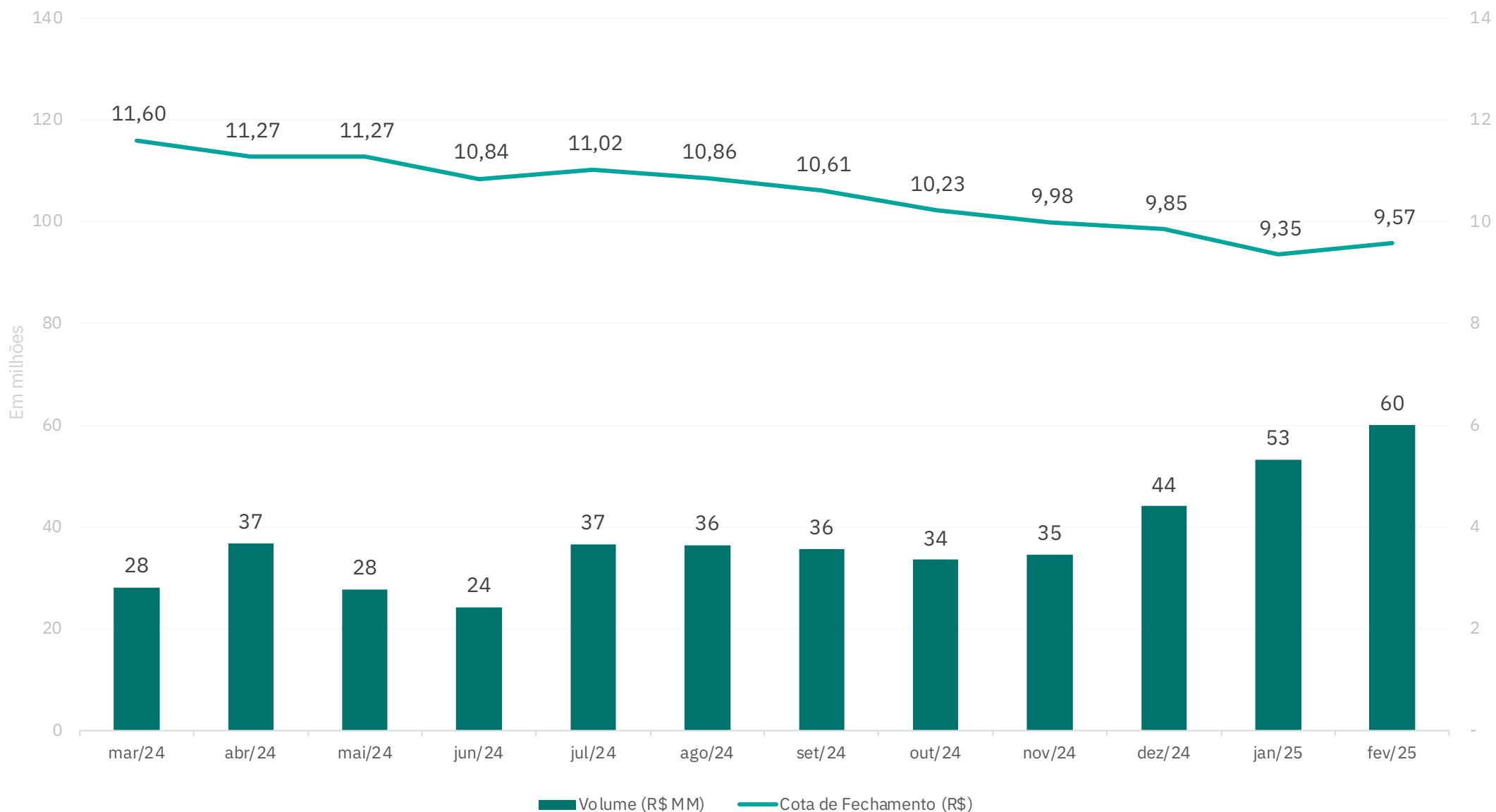
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

RENTABILIDADE

Rendimento	Fev/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	2,35%	-16,96%	-15,68%	-14,93%	-17,14%	-16,42%	-25,68%	-4,30%
Rendimentos	1,04%	0,20%	2,56%	8,49%	12,96%	21,63%	35,12%	78,91%
DY Período (% CDI ¹)	124,17%	2,31%	18,60%	102,12%	94,36%	98,61%	82,09%	110,39%
IFIX ²	3,34%	3,34%	0,17%	-8,41%	8,87%	11,66%	11,14%	53,33%
CDI Líquido ¹	0,84%	8,82%	13,74%	8,31%	13,74%	21,94%	42,78%	71,48%
IPCA	1,31%	4,73%	1,99%	3,95%	7,54%	11,75%	32,63%	50,68%

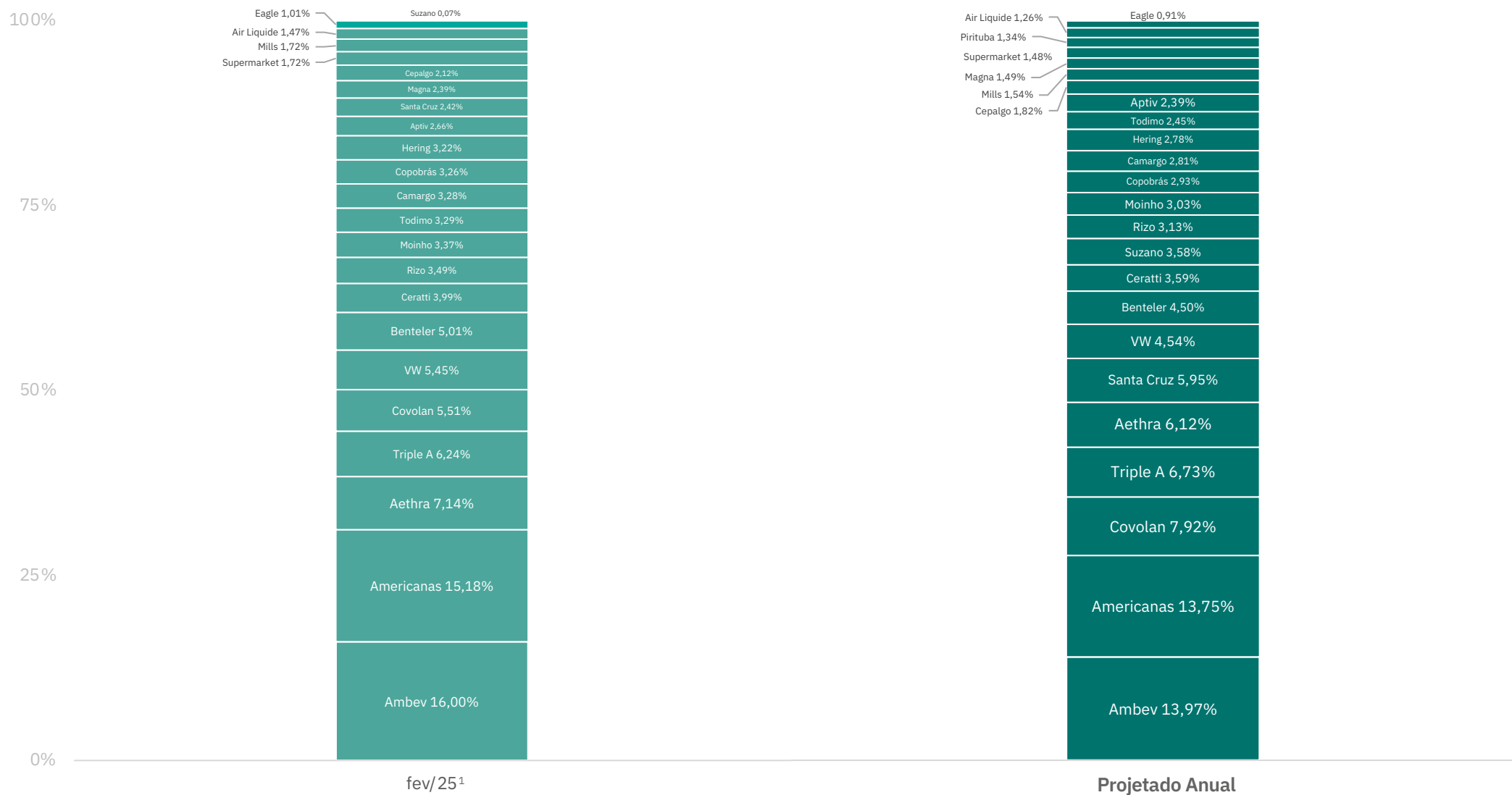
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



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

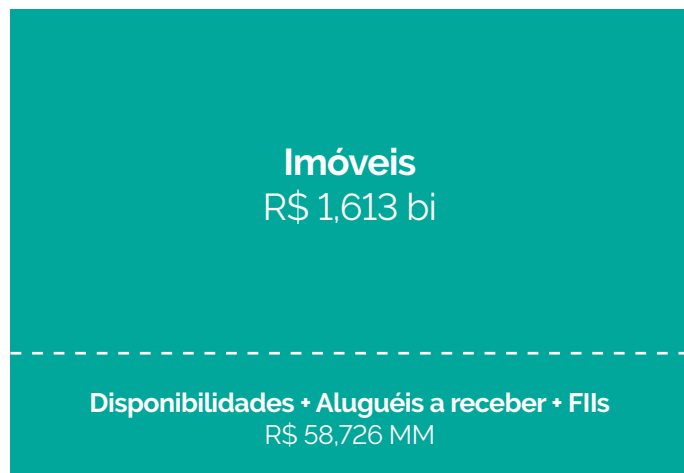
DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR ATIVO (%)



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



→ Ativos Imobiliários

🕒 TAXA PONDERADA - IPCA +7,5% A.A.

Identificador CRI	Saldo
Rizobacter 22F1223555	
Taxa IPCA +8,0% a.a.	R\$ 35.442.421,94
Americanas 22B0945873	
Taxa IPCA +7,5% a.a.	R\$ 56.019.205,43
Mogno I 2110221466	
Taxa IPCA +6,5% a.a.	R\$ 94.193.783,36
Mogno II Série 1 22E0120555	
Taxa IPCA +8,5% a.a.	R\$ 38.987.432,72
Mogno II Série 2 22E0120569	
Taxa IPCA +9,5% a.a.	R\$ 7.954.421,07

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

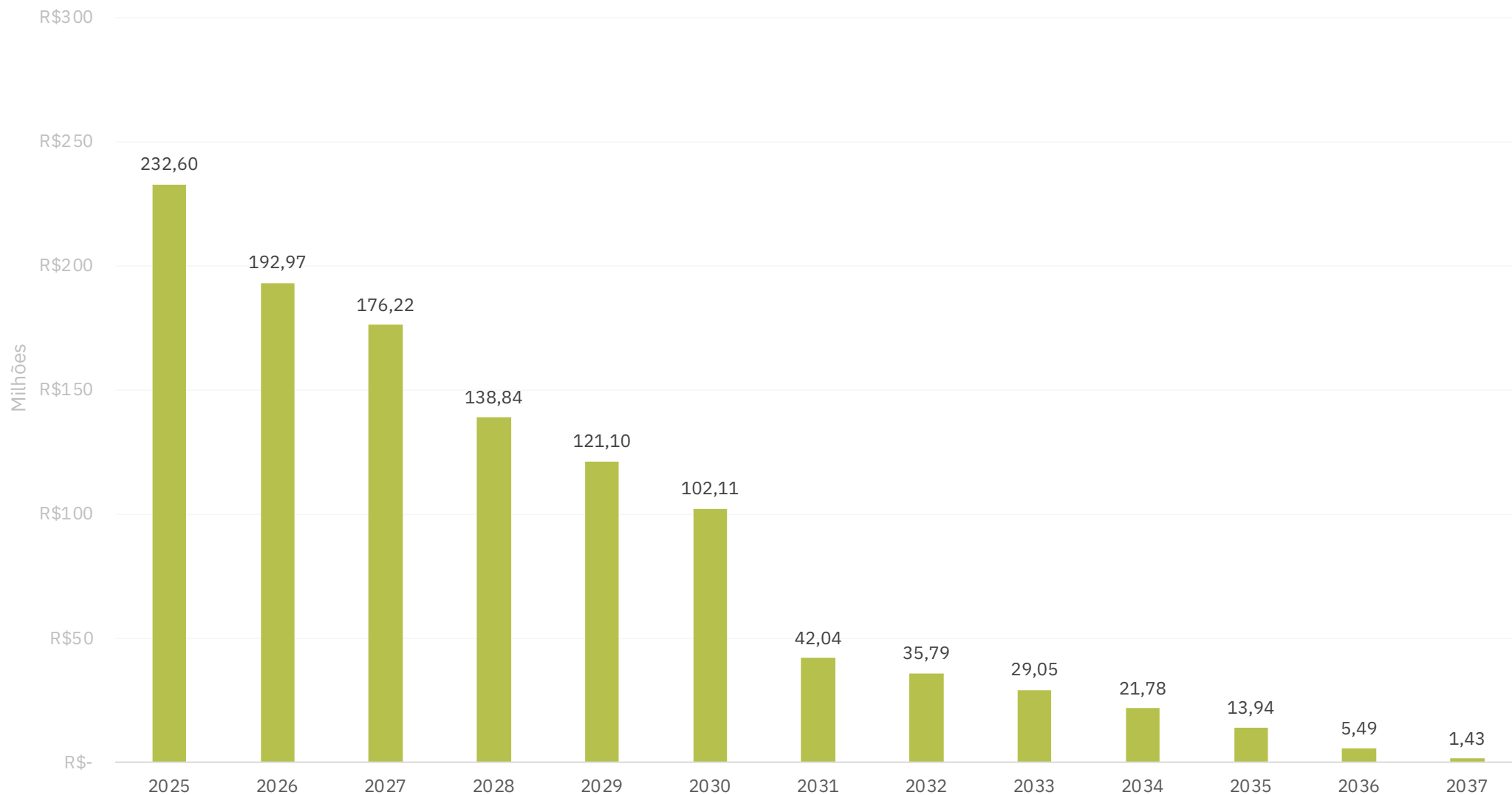


Obrigações

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 12.228.510,00
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.000.000,00
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



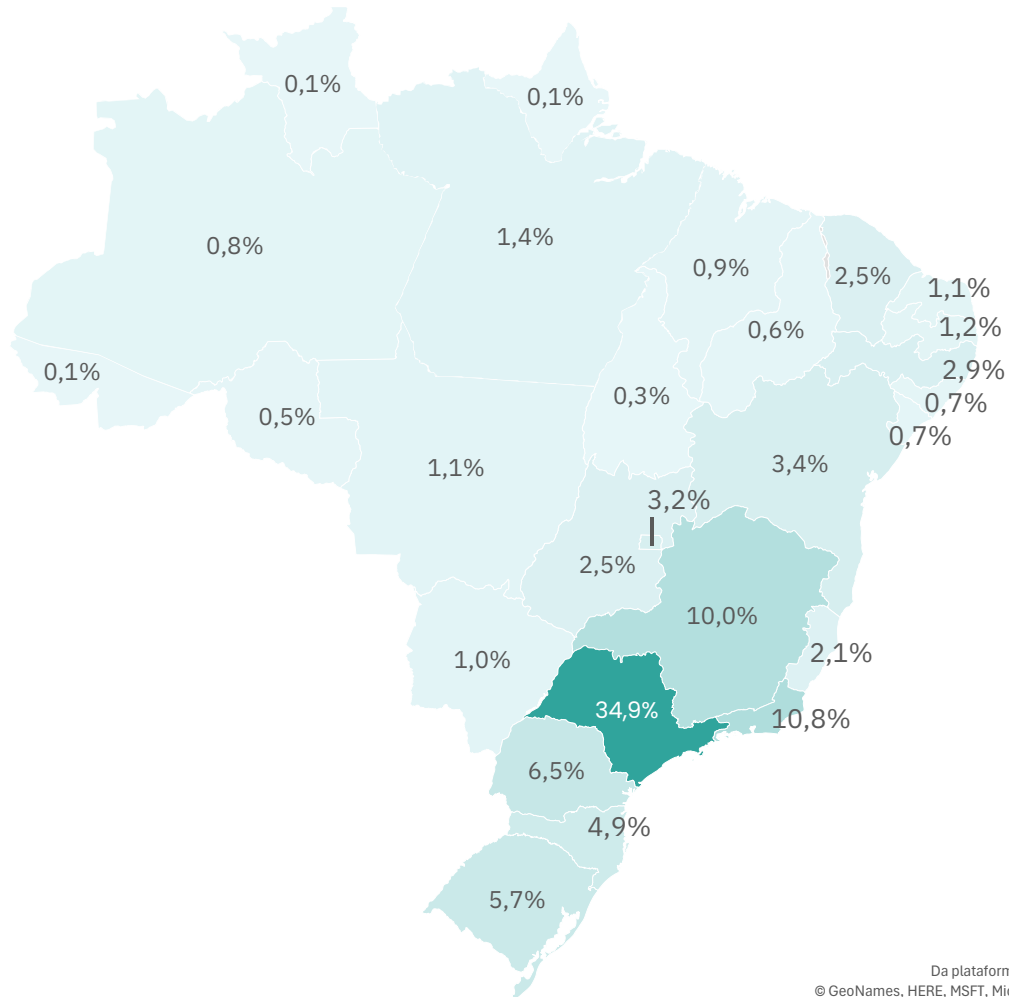
CRIs - SALDO DEVEDOR



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.

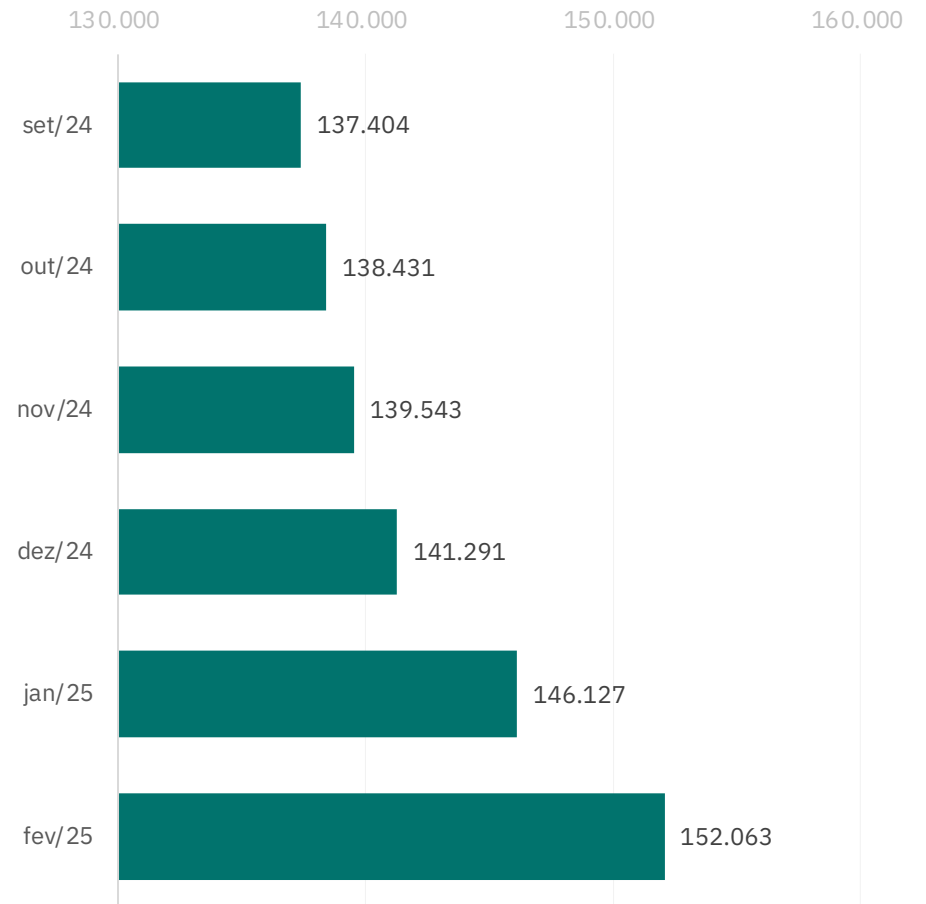
COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

NÚMERO DE COTISTAS

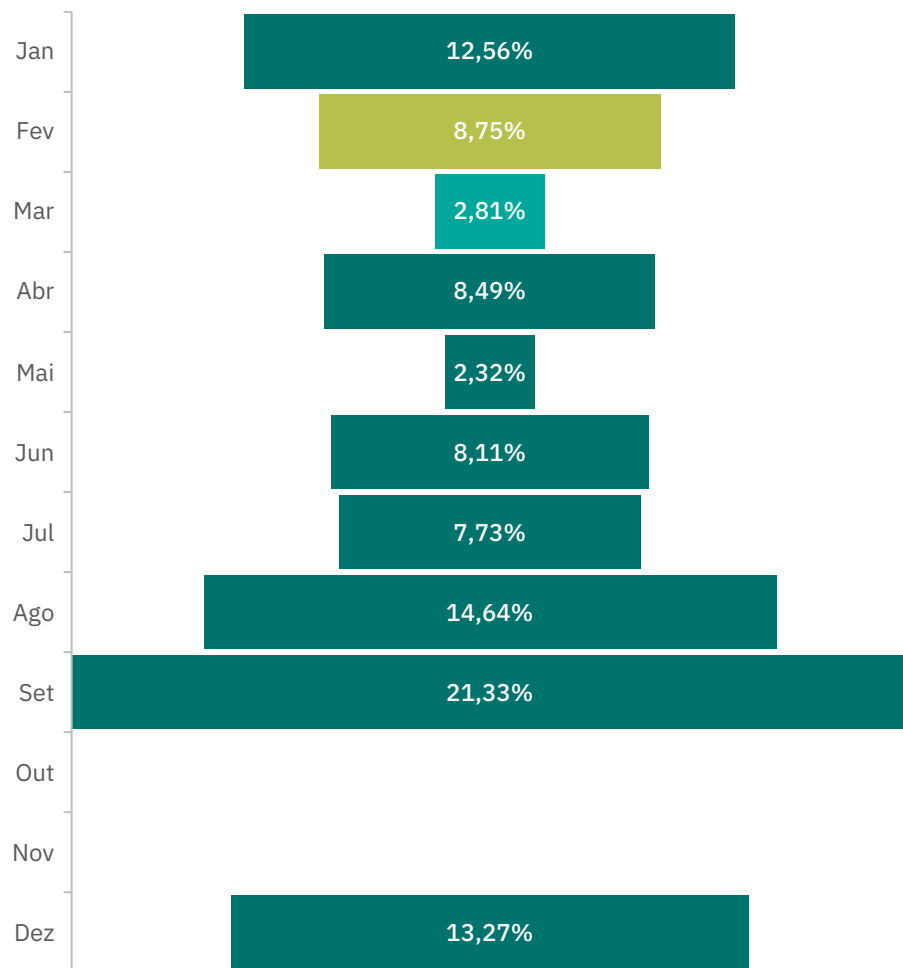


4,06% de crescimento no mês

TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

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

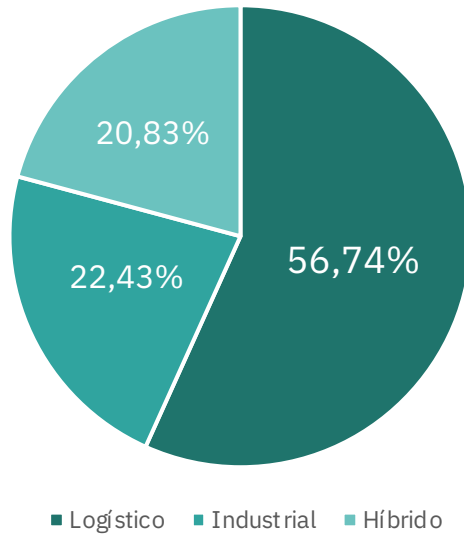


REGIÃO



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

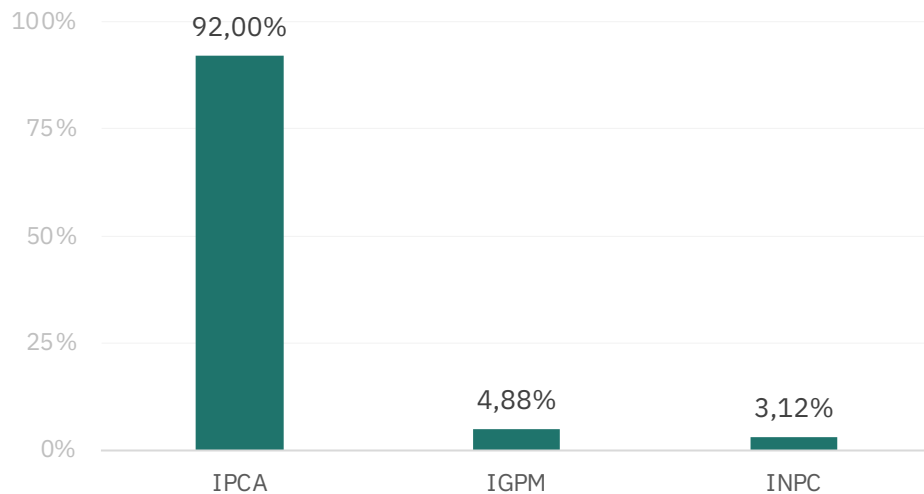
TIPOLOGIA*



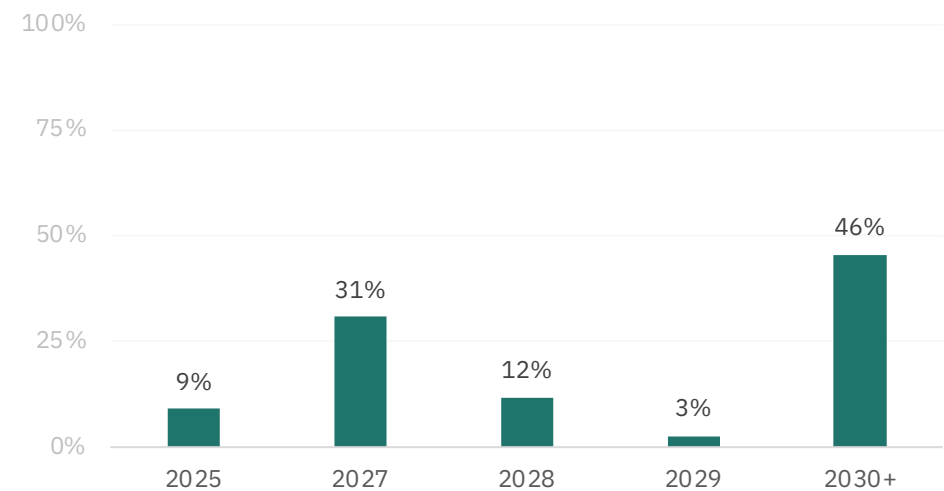
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



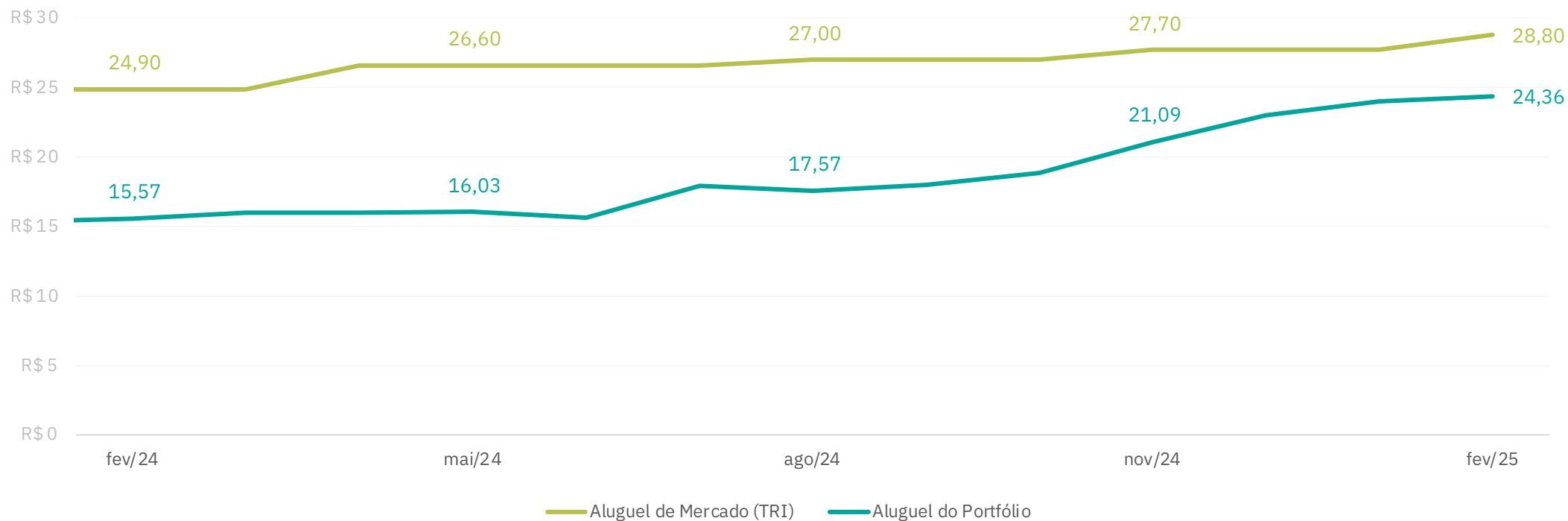
*Com base na receita dos alugueis.

PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 15,41% 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 m ²	9.433 m ²	9.913 m ²	16.120 m ²	89.188 m ²
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\$ 542.101,15	R\$ 2.067.341,88
Aluguel/m ²	R\$ 63,31	R\$ 35,75	R\$ 39,88	R\$ 33,63	R\$ 23,18
Capacidade do piso	5 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	8 ton/m ²	6 ton/m ²
Pé direito	11,0 m	12,0 m	12,0 m	10 m	10,5 (9,5 a 11,85) m

*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\$ 438.808,93	R\$ 563.974,71	R\$ 447.623,17	R\$ 687.012,99
Aluguel/m ²	R\$ 8,36	R\$ 16,16	R\$ 19,68	R\$ 18,76	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

	MILLS	SUPERMARKET	PIRITUBA	TRIPLE A**	
	 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 m²	14.428 m²	10.998 m²	22.360 m²	38.132 m²
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/m²	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²
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

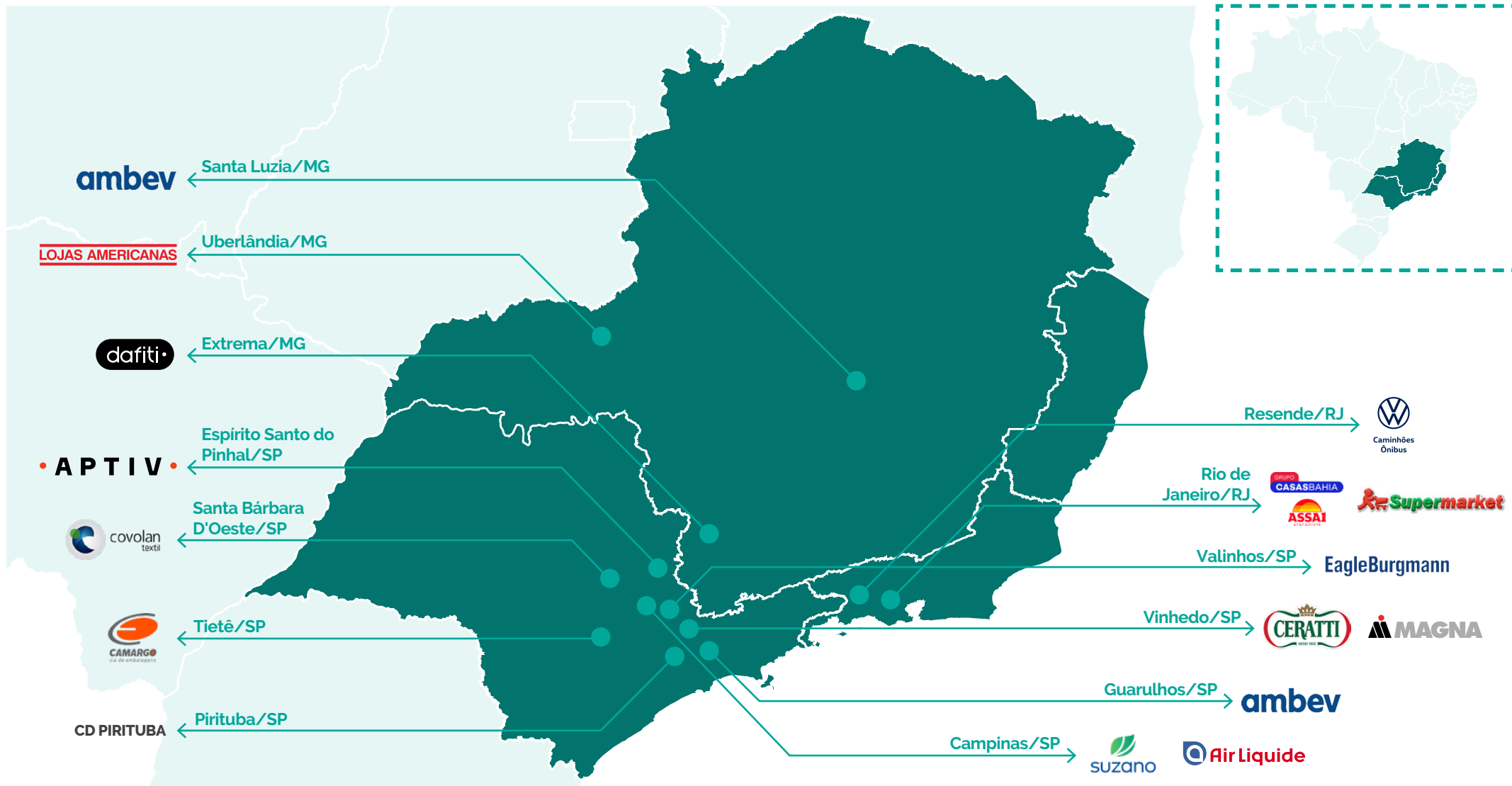
HÍBRIDOS

	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.

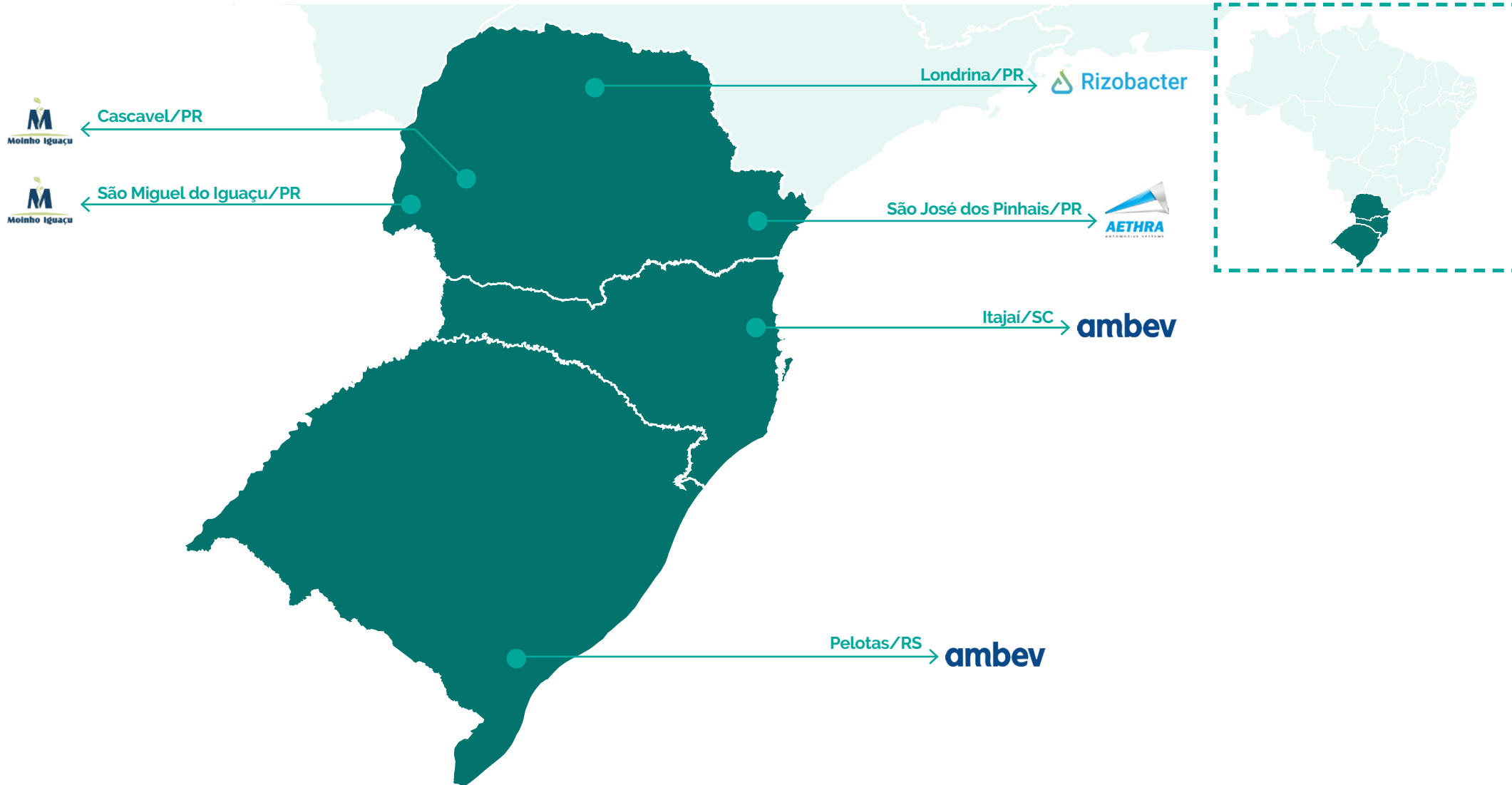
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



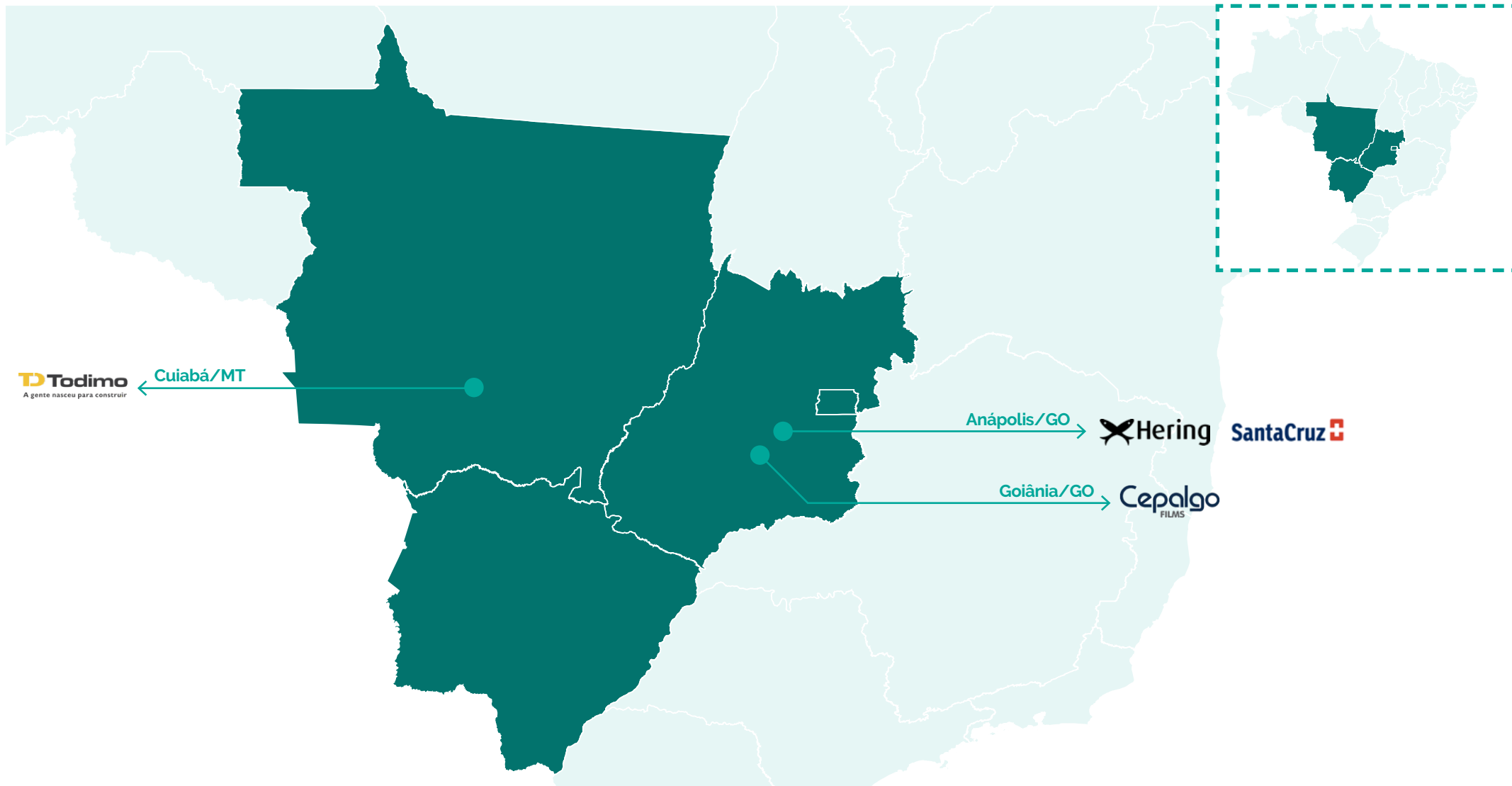
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



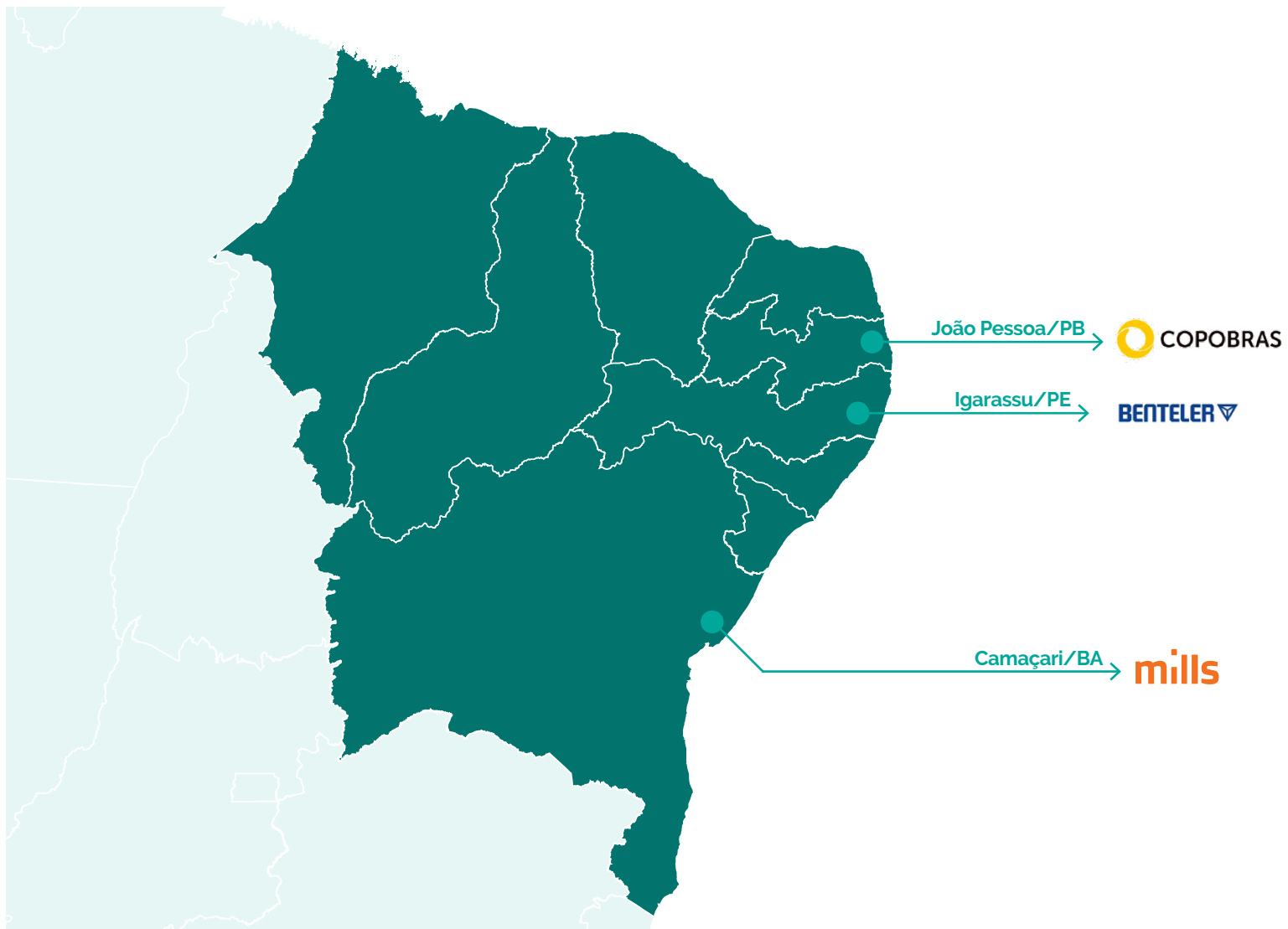
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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.