

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	5
Vídeos e Matérias	7
Últimas Notícias	12
Comentários Iniciais	13
Perguntas e Respostas	20
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	22
Performance do Fundo	23
Rentabilidade desde o início	23
Rentabilidade	24
Volume Mensal e Cota de Fechamento	25
Distribuição da Receita por Ativo	26
Balanço do Fundo	27
CRIs - Saldo Devedor	28
Cotistas	29
Tipos de Receita	30
Principais Indicadores de Mercado	32
Ativos Imobiliários	33
Localização dos Imóveis	39
Glossário	43
Projetos Sociais	45
Newsletter	46

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.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS

122.285.100

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,22

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.371.599.981,75

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,86

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.205.731.086,00

NÚMERO DE COTISTAS

156.091

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 54,2 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

8

DIVIDENDO MAR/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 - Fevereiro/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 Rob Correa Research

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

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

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 + #RELG11 - PROPOSTA DE COMPRA DOS ATIVOS DO RELG!

Comentários sobre o Fato Relevante RELG11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Liberdade Financeira com Fii

#GGRC11: FII ANUNCIA BOA PROPOSTA PARA COMPRAR MAIS 4 IMÓVEIS

Comentários sobre a proposta de aquisição do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - PACMAN

Comentários sobre o fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade é Logo Ali - Eric Leonardo

#GGRC11 | RELG11 | ENTENDA TUDO SOBRE A PROPOSTA DA AQUISIÇÃO

Comentários sobre o Fato Relevante de RELG11 do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Geração Dividendos

NOVA SUBSCRIÇÃO DO GGRC11: VALE A PENA? CUIDADO COM ISSO...

Comentários sobre a Nova Subscrição do fundo GGRC11.

Assistir Vídeo



 Café&Money

[GGRC11] NÃO comece a INVESTIR sem entender ISSO

Comentários sobre o fundo GGRC11.

Assistir Vídeo



 **fii**.com.br

Lucro do GGRC11 salta 54,6% e FII projeta ganho em acordo milionário em venda

O resultado do fundo imobiliário GGRC11 saltou 54,6% e o FII estimou qual deve ser o ganho em um acordo milionário de venda de imóvel.

Ler Notícia

VÍDEOS E MATÉRIAS



GGRC11 paga R\$ 0,10 por cota e prepara distribuição extra com venda de ativos

Com apetite voraz por novas aquisições e foco em geração de caixa, o GGRC11 vem se destacando no mercado de fundos imobiliários.

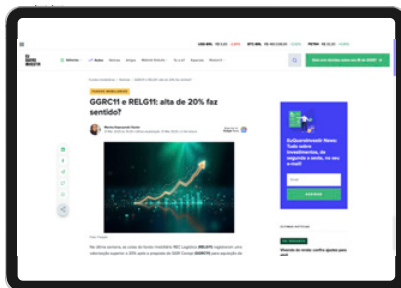
[Ler Notícia](#)



GGRC11 renova contrato de aluguel por mais 5 anos; veja o valor acordado

O fundo imobiliário GGRC11 renovou um de seus contratos de aluguel por mais 5 anos. Veja o valor acordado com o locatário.

[Ler Notícia](#)

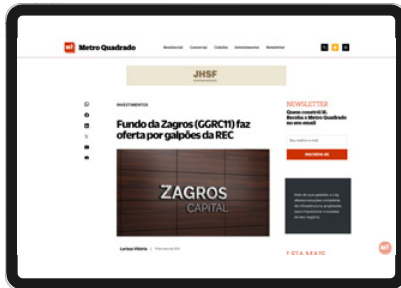


GGRC11 e RELG11: alta de 20% faz sentido?

Na última semana, as cotas do fundo imobiliário RELG11 registraram uma valorização superior a 20% após a proposta do GGRC11 para aquisição de seu portfólio de galpões logísticos por R\$ 133 milhões.

[Ler Notícia](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



M² Metro Quadrado

Fundo da Zagros (GGRC11) faz oferta por galpões da REC

A gestora de ativos imobiliários Zagros está novamente recorrendo a uma estratégia que conhece bem para tentar comprar os quatro empreendimentos do fundo de logística da REC, o REC Logística (RELG11).

[Ler Notícia](#)



Capitalist

Como investir em GGRC11 e MXRF11 para obter R\$ 1.000 mensais

Liberdade financeira pode ser alcançada com uma estratégia bem-planejada de investimento. Investimento imobiliário.

[Ler Notícia](#)



O Petróleo

GGRC11 surpreende: nova emissão de cotas a R\$11,32 pode ser uma jogada genial

Gestora do fundo GGRC11 anuncia nona emissão de cotas a R\$11,32, acima do valor de mercado, para adquirir quatro imóveis do fundo HELG11. Mas afinal, quem vai comprar?

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - Data-Base Direito de Preferência - 07/04/2025

No dia 07 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a Data-Base do Direito de Preferência.

Ato da Administradora - 02/04/2025

No dia 02 de abril, divulgamos o Ato da Administradora.

Fato Relevante - 9ª Emissão de Cotas - 02/04/2025

No dia 02 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a 9ª Emissão de Cotas.

9ª Emissão - Anúncio de Início - 02/04/2025

No dia 02 de abril, divulgamos o Anúncio de Início da 9ª Emissão.

Distribuição de Rendimentos – Mar/25 - 01/04/2025

No dia 01 de abril, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de março de 2025, do período apurado entre 01/03/25 até 31/03/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Fato Relevante - Ambev Pelotas - 28/03/2025

No dia 28 de março, divulgamos o Fato Relevante referente a Ambev Pelotas.

Fato Relevante - Magna - 27/03/2025

No dia 27 de março, divulgamos o Fato Relevante referente a Magna.

Fato Relevante - RELG11 - 19/03/2025

No dia 19 de março, divulgamos o Fato Relevante referente a RELG11.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de mar/25, **foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11, o que representa um *yield* mensal de 1,01% (12,17% anualizado)**, com base na cota de fechamento do último dia do mês (R\$ 9,86). No mercado secundário, foram negociadas 5.454.135 cotas, com **um volume médio diário de R\$ 2,8 milhões, totalizando cerca de R\$ 54 milhões movimentados ao longo de março. O Fundo atingiu o número de 156.091 cotistas, um ganho de 4.028 novos cotistas em relação ao mês anterior.**

No cenário local, o principal evento do mês foi a reunião do COPOM (Comitê de Política Monetária), que elevou a Taxa Básica de Juros (Selic) em 1%, para 14,25% ao ano. De acordo com a ata divulgada, o aumento da ordem de 100 bps fez-se necessário ante as projeções desancoradas de inflação e resiliência da atividade econômica. Nesse sentido, reiterou o Comitê que, em função do cenário desafiador, o ciclo de alta da taxa de juros ainda não se encerrou. De acordo com os Boletins Focus divulgados durante o mês de mar/25, houve uma redução leve das expectativas de alta do IPCA para o ano de 2025, de 5,68% para 5,65%.

No cenário internacional, todas as atenções se voltaram para a efetiva implementação das tarifas pelo Governo de Donald Trump, cumprindo as suas promessas de campanha. Os mercados internacionais têm sofrido com essa elevada instabilidade e apreensão. O S&P 500 fechou o mês de março em 5.612 pontos, com uma queda de, aproximadamente, 4,10%. Já o DJI (Dow Jones Industrial Average), teve um resultado negativo da ordem de 2,8% no mês (de 43.191 pontos para 41.989 pontos).

Em relação ao GGRC11, tivemos diversos eventos importantes sendo divulgados ao longo do mês. Foram 4 Fatos Relevantes, sendo i) Carta de Intenções para a alienação do ativo "CD Pirituba", pelo preço bruto de R\$ 35.250.000,00, a ser pago à vista na data de transmissão da propriedade ao potencial comprador ([Clique aqui](#) para acessar); ii) Carta de Intenções para a aquisição da totalidade dos ativos do portfólio do Rec Logística (RELG11), pelo valor total de R\$ 133.456.200,00, a ser pago mediante a compensação financeira de créditos entre os fundos ([Clique aqui](#) para acessar); iii) Renovação do contrato de locação com a Magna ([Clique aqui](#) para acessar), referente a um Imóvel Híbrido localizado em Vinhedo/SP; e iv) Renovação do contrato de locação com a Ambev ([Clique aqui](#) para acessar), referente a um CD localizado em Pelotas/RS.

Durante o mês de março, tivemos uma evolução satisfatória no cumprimento da diligência e demais condições precedentes para venda do CD Pirituba, sendo que esperamos que seja finalizada entre abril e maio, ou seja, dentro do prazo previsto de 75 dias. Conforme divulgado no Fato Relevante, essa alienação tem potencial para gerar um lucro extraordinário de, aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos)

por cota. Já a Carta de Intenções para aquisição do portfólio do RELG11, vai em linha com a estratégia da gestão, de melhorar a diversificação da carteira do GGRC11, com menos concentração e menor índice de alavancagem. Por último, a renovação do contrato de 2 inquilinos que venceriam esse ano, é outro importante indicador do trabalho que vem sendo desenvolvido, sendo que ainda temos outros 3 inquilinos em processo de negociação para renovação.

FATO RELEVANTE – RELG11

Conforme divulgado em 19 de março ([Clique aqui](#) para acessar), o Fundo firmou uma Carta de Intenções com o Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística (RELG11), para a aquisição da totalidade dos ativos do seu portfólio, pelo valor total de R\$ 133.456.200,00. O preço será pago mediante a compensação financeira de créditos entre os fundos, onde o RELG11 se compromete a subscrever o valor equivalente no âmbito da oferta pública primária de novas cotas do GGRC11.

O fechamento da operação depende do atendimento das condições precedentes estipuladas na Carta de Intenções. Com o pagamento e a consequente outorga da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis, o GGRC11 passará a ter direito à integralidade dos aluguéis dos Imóveis.

Abaixo breve descrição dos Imóveis:

(i) Imóvel REC Log Cotia

Galpão com 18.078,00 m² de ABL, localizado na Estrada dos Estudantes, 600, Cotia – SP, locado à New Space.



(ii) Imóvel REC Log Extrema

Galpão com 11.616,00 m² de ABL, localizado na Rua Josepha Gomes de Souza, 306, Extrema – MG, locado à Máxima/Hinode, Arclad.



(iii) Imóvel REC Log Queimados

Galpão com 12.335,00 m² de ABL, localizado na Av. Bahia, 1000 – Parque Industrial, Queimados – RJ, locado à Praobra, Shalloon, TCI BPO, Mauser.



(iv) Imóvel REC Log Contagem

Galpão com 8.080,00 m² de ABL, localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 800, Contagem – MG, locado à P&P Distribuidora.

**FATO RELEVANTE – RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - MAGNA**

Conforme divulgado em 27 de março ([Clique aqui](#) para acessar), após negociações, o Fundo celebrou um aditamento ao contrato de locação com a Magna, para a renovação da locação do Imóvel Híbrido localizado em Vinhedo/SP.

O aditamento prevê a prorrogação do período de locação em 5 anos, sendo o seu vencimento em 01 de maio de 2030. O aluguel foi fixado no valor de R\$ 325.828,42 por mês, e será reajustado anualmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE.

FATO RELEVANTE – RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO – AMBEV PELOTAS

Conforme divulgado em 28 de março ([Clique aqui](#) para acessar), após negociações, o Fundo celebrou um aditamento ao contrato de locação com uma subsidiária da Ambev S.A., para a renovação da locação do Centro de Distribuição localizado em Pelotas/RS.


O aditamento prevê a prorrogação do período de locação em 5 anos, sendo o seu vencimento em 05 de março de 2030. O aluguel foi fixado no valor de R\$ 340.000,00 por mês, e será reajustado anualmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE.

FATO RELEVANTE – 9ª EMISSÃO DE COTAS

Conforme divulgado em 02 de abril ([Clique aqui](#) para acessar), o GGRC11 irá realizar sua 9ª emissão de cotas, em que serão emitidas até 22.143.490 de novas cotas do Fundo, o que perfaz o valor total de até R\$ 250.000.002,10, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (CUD) e lote adicional.

O valor das novas cotas será de R\$ 11,29 por cota, calculado de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo em 31/01/25, sem considerar o CUD. De forma adicional ao preço de emissão, será devido quando da subscrição e integralização das novas cotas, o custo unitário de distribuição de R\$ 0,03. Sendo assim, o valor unitário por nova cota acrescido do CUD perfaz o valor de R\$ 11,32. A destinação dos recursos da 9ª emissão serão utilizados, quando revertidos, para a aquisição de ativos que atendam à Política de Investimentos do Fundo.

CENÁRIO DO FUNDO ANTES E DEPOIS DA 9ª EMISSÃO

	ANTES DA 9ª EMISSÃO	 CENÁRIO 1	CENÁRIO 2
Patrimônio Líquido	R\$ 1,38 Bi	R\$ 1,59 Bi	R\$ 1,68 Bi
Resultado Mensal Recorrente	R\$ 0,095/cota	R\$ 0,095/cota	R\$ 0,095/cota
Quantidade de Cotas	122.285.100	140.747.998	148.654.358
% de Alavancagem	13,91%	12,37%	11,81%
ABL	580 mil m ²	655 mil m²	737 mil m²
% do Maior Inquilino	13,72%	12,64%	12,10%
Nº de Inquilinos	28	40	42
Nº de Imóveis	29	34	36
WAULT	6,1	5,35	5,38

OBRAS EM ANDAMENTO

CD Todimo

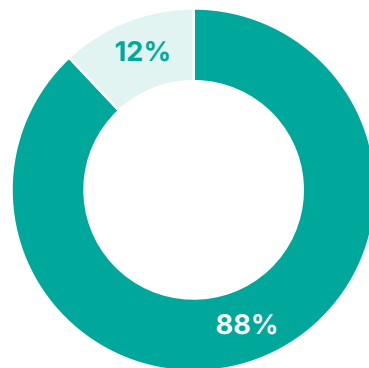
Reforma e Benfeitorias no Centro de Distribuição da Todimo, Localizado em Cuiabá – MT.



Área de Ampliação

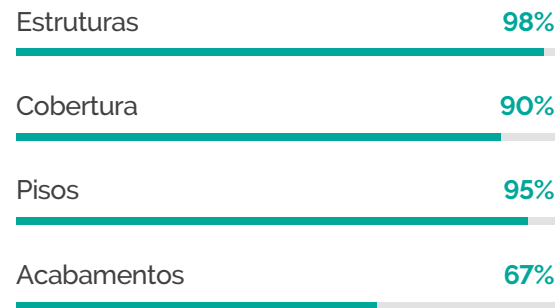


Área de Estoque



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



CD SantaCruz - Fase 02

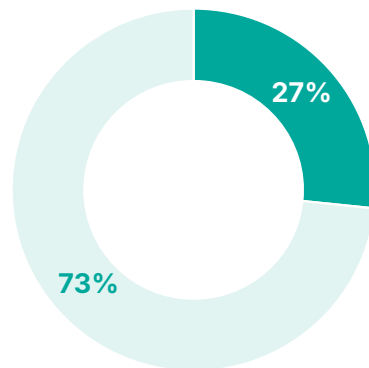
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



Início da Montagem dos Pilares

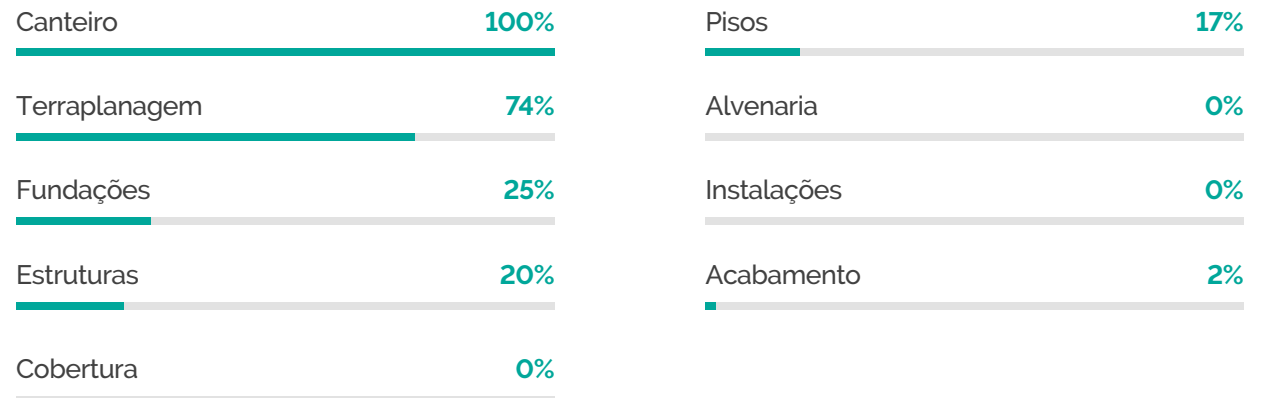


Contenção e Finalização de Terraplanagem Talude



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Com a aquisição dos ativos do RELG, a nova emissão de cotas e os compromissos financeiros do fundo, a distribuição de dividendos será impactada?

R: A gestão realizou um estudo do antes e depois da 9ª emissão, considerando o cenário de aquisição do portfólio do RELG11 e mais 2 ativos (aprox. R\$200mm), e um outro cenário considerando o RELG11 e mais 4 ativos (aprox. R\$300mm). Em ambos os cenários, conseguimos manter nosso rendimento recorrente em R\$0,095/cota, com uma diminuição do índice de alavancagem, na concentração do portfólio e melhora na diversificação, tanto em ativos como em inquilinos.

Pergunta 2 – Qual é o ticket mínimo para aquisição de novos ativos que irão compor o portfólio do fundo?

R: Idealmente não menos que R\$50mm, mas nas aquisições de portfólios podemos ter ativos menores, que devem ser desinvestidos ao longo do tempo, como no caso do ativo CD Pirituba (em processo de venda).

Pergunta 3 – Como a gestão avalia o cenário atual do mercado imobiliário e quais segmentos estão no radar para novas aquisições?

R: O cenário atual é bastante turbulento e com pouca liquidez. Por outro lado, é um momento do ciclo imobiliário que costuma criar as melhores oportunidades de negócio. Estamos dando prioridade para aquisição de portfólios, ativos familiares (*holdings*) e de outros fundos que precisam gerar liquidez de alguma forma, sendo ativos predominantemente logísticos e/ou híbridos.

Pergunta 4 – Das dívidas que o Fundo tem (atreladas ao CRI), quais tem multa de pré-pagamento? A gestão pretende pré-pagar essas dívidas? A gestão pretende fazer algum tipo de estratégia de proteção para essas dívidas e diminuir a despesa financeira?

R: Todos os CRI's do GGRC11 possuem um fluxo de amortização mensal, ou seja, as dívidas diminuem mês a mês e, por consequência, a despesa financeira também. Esse ano temos uma amortização extraordinária, de um CRI que veio junto com o portfólio do SNLG11, de, aproximadamente, R\$23mm, sem multa. Podemos equalizar esse tipo de compromisso com i) venda de ativos (ex: CD Pirituba); ii) troca por uma dívida mais barata ou iii) rolagem com aplicação de recursos em outros CRI's (hedge).

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

Fluxo GGRC11		Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	13.369.336,20	R\$ 19.852.364,00	R\$ 13.780.428,68	R\$ 13.874.770,68
Receita de Locação ¹	R\$	12.793.055,79	R\$ 19.551.166,54	R\$ 13.560.788,83	R\$ 13.602.769,07
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	157.227,56	R\$ 154.307,05	R\$ 170.698,61	R\$ 149.651,70
Receita Renda Variável ⁴	R\$	419.052,85	R\$ 146.890,41	R\$ 48.941,24	R\$ 122.349,91
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	2.331.672,56	- R\$ 2.788.136,02	- R\$ 2.790.281,64	- R\$ 2.566.168,47
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$	1.108.214,19	- R\$ 1.377.422,31	- R\$ 1.461.423,03	- R\$ 1.303.254,20
Taxa Total Adm.	- R\$	1.072.981,96	- R\$ 1.201.834,21	- R\$ 1.122.917,40	- R\$ 1.006.337,78
Impostos Renda Fixa	- R\$	34.066,17	- R\$ 33.251,83	- R\$ 37.125,62	- R\$ 31.896,00
Outras Despesas	- R\$	116.410,24	- R\$ 175.627,67	- R\$ 168.815,59	- R\$ 224.680,49
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	11.037.663,64	R\$ 17.064.227,98	R\$ 10.990.147,04	R\$ 11.308.602,21
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	579.420,86	- R\$ 5.447.143,48	R\$ 1.238.362,96	R\$ 918.097,15
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	11.617.084,50	R\$ 11.617.084,50	R\$ 12.228.510,00	R\$ 12.226.699,36
NÚMERO DE COTAS		122.285.100	122.285.100	122.285.100	122.285.100
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,095	R\$ 0,095	R\$ 0,100	R\$ 0,100

¹Receitas de locação: compreende alugueis, alugueis 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.

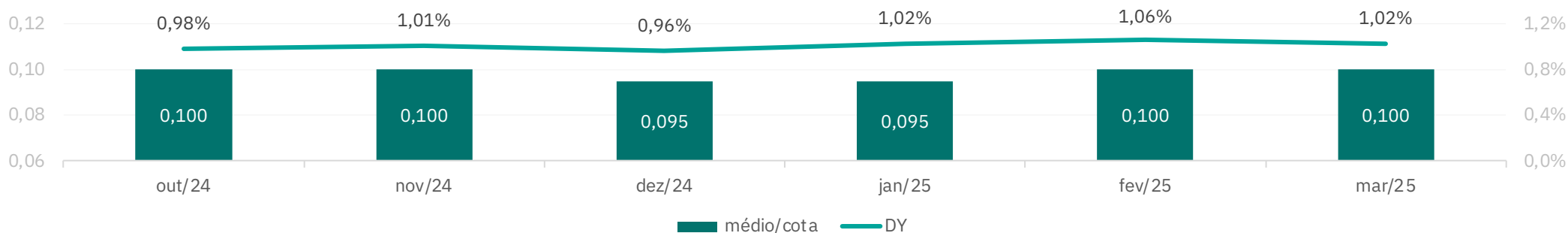
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

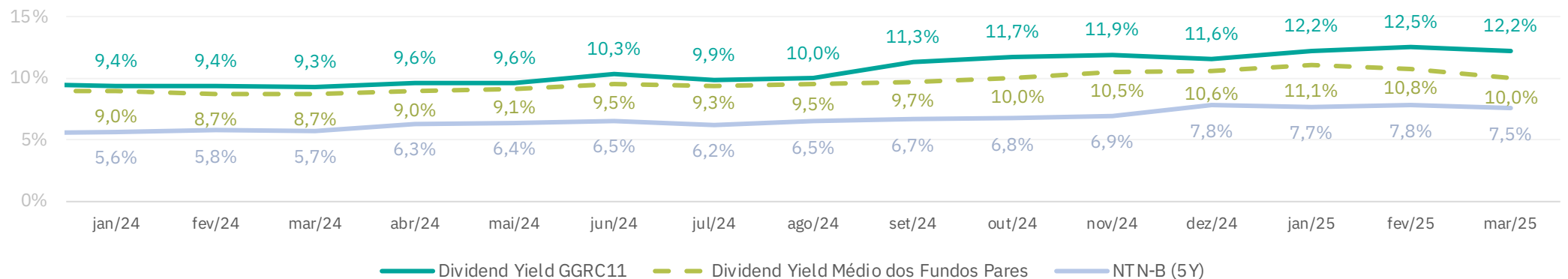
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de março/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de abril/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 217 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 464 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

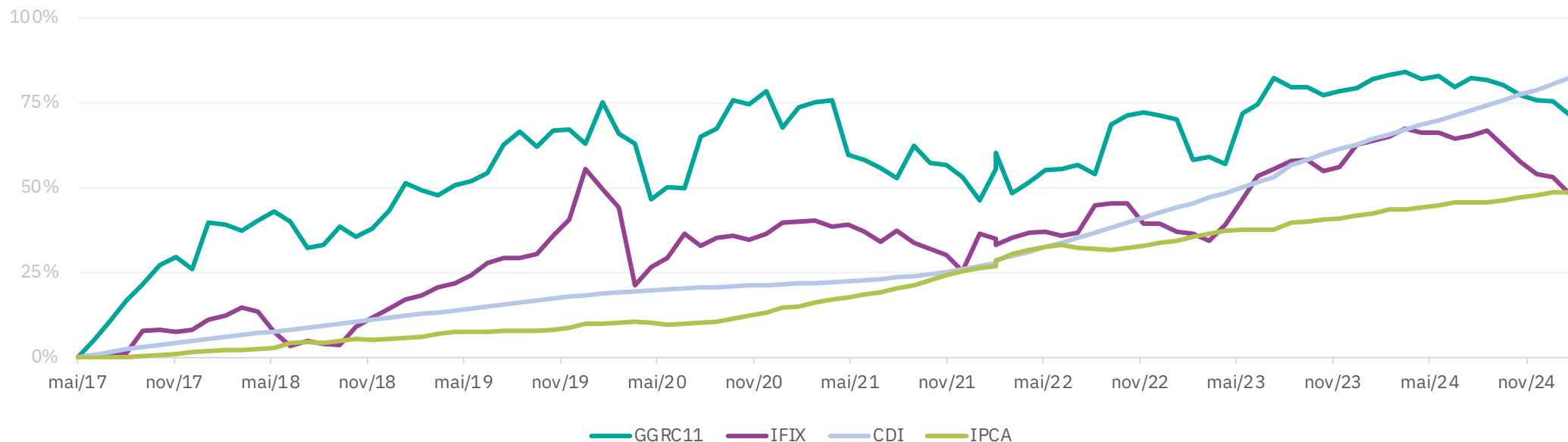


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL

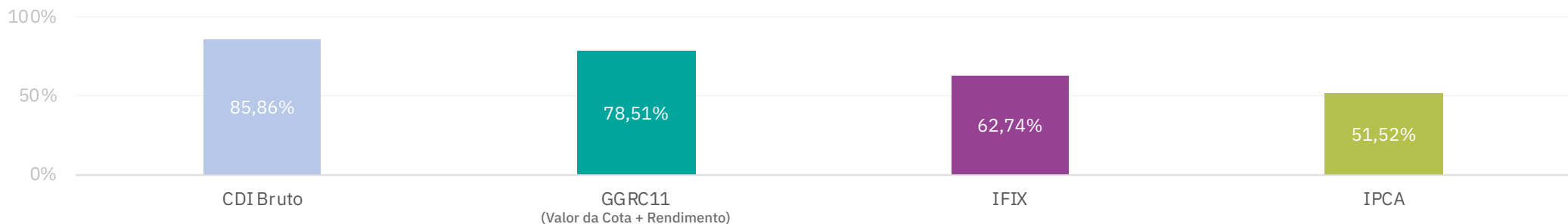
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 78,51%. 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 109,49% do CDI líquido e 155,10% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



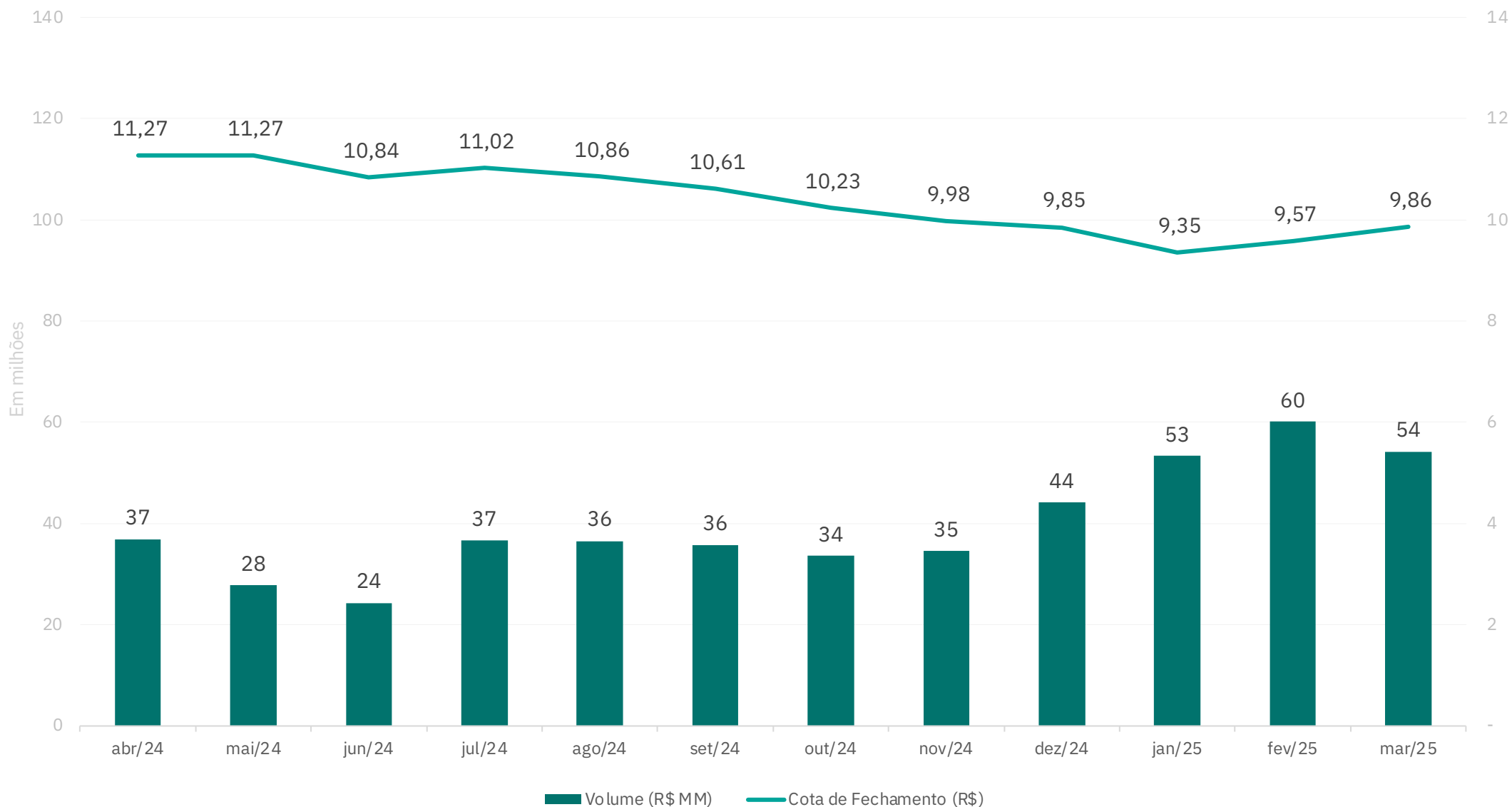
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

RENTABILIDADE

Rendimento	Mar/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	3,03%	-14,44%	-13,13%	-12,36%	-14,63%	-13,89%	-23,43%	-1,40%
Rendimentos	1,01%	0,30%	3,44%	9,38%	13,83%	22,51%	35,89%	79,91%
DY Período (% CDI ¹)	124,29%	3,39%	23,61%	102,73%	95,02%	98,91%	81,57%	109,49%
IFIX ²	6,14%	6,14%	6,32%	-2,79%	15,55%	18,51%	17,96%	62,74%
CDI Líquido ¹	0,82%	8,82%	14,55%	9,13%	14,55%	22,75%	44,00%	72,98%
IPCA	0,56%	4,73%	2,55%	4,51%	8,10%	11,69%	33,38%	51,52%

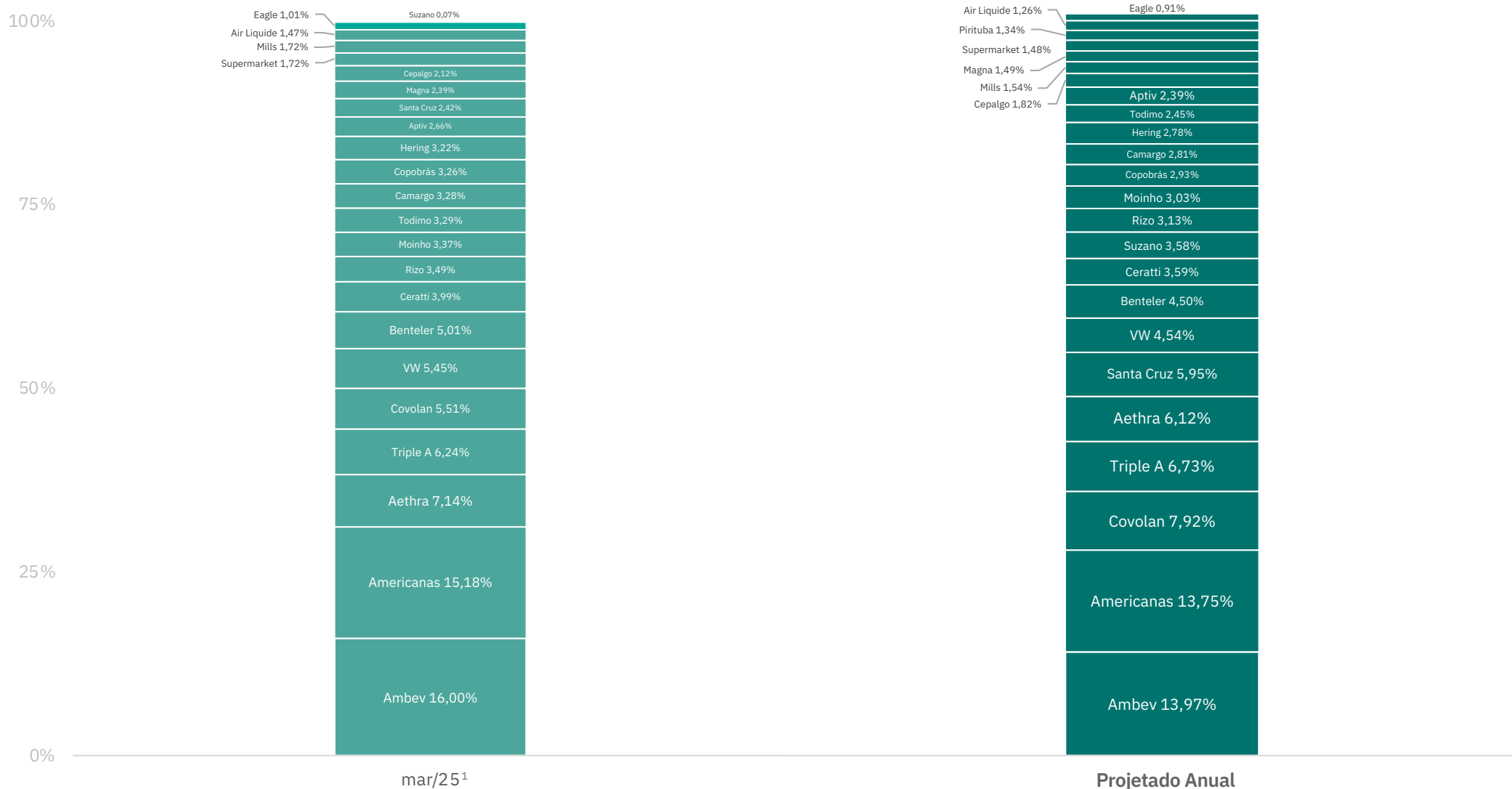
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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.

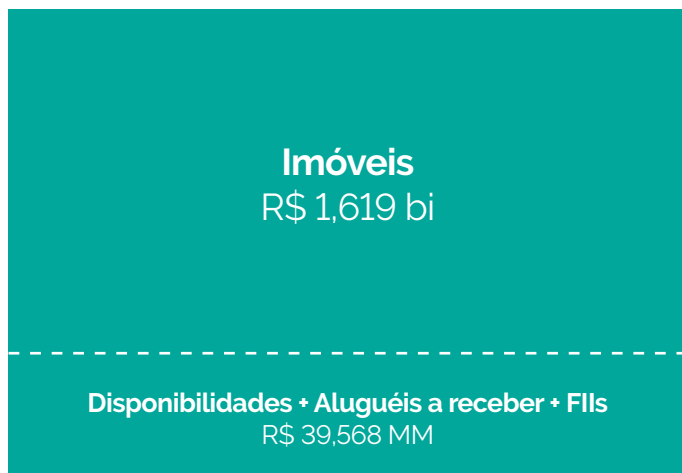
DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR ATIVO (%)



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\$ 35.136.436,40
Americanas 22B0945873	
Taxa IPCA +7,5% a.a.	R\$ 55.669.612,38
Mogno I 21I0221466	
Taxa IPCA +6,5% a.a.	R\$ 93.763.886,16
Mogno II Série 1 22E0120555	
Taxa IPCA +8,5% a.a.	R\$ 38.854.558,89
Mogno II Série 2 22E0120569	
Taxa IPCA +9,5% a.a.	R\$ 7.927.311,45

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

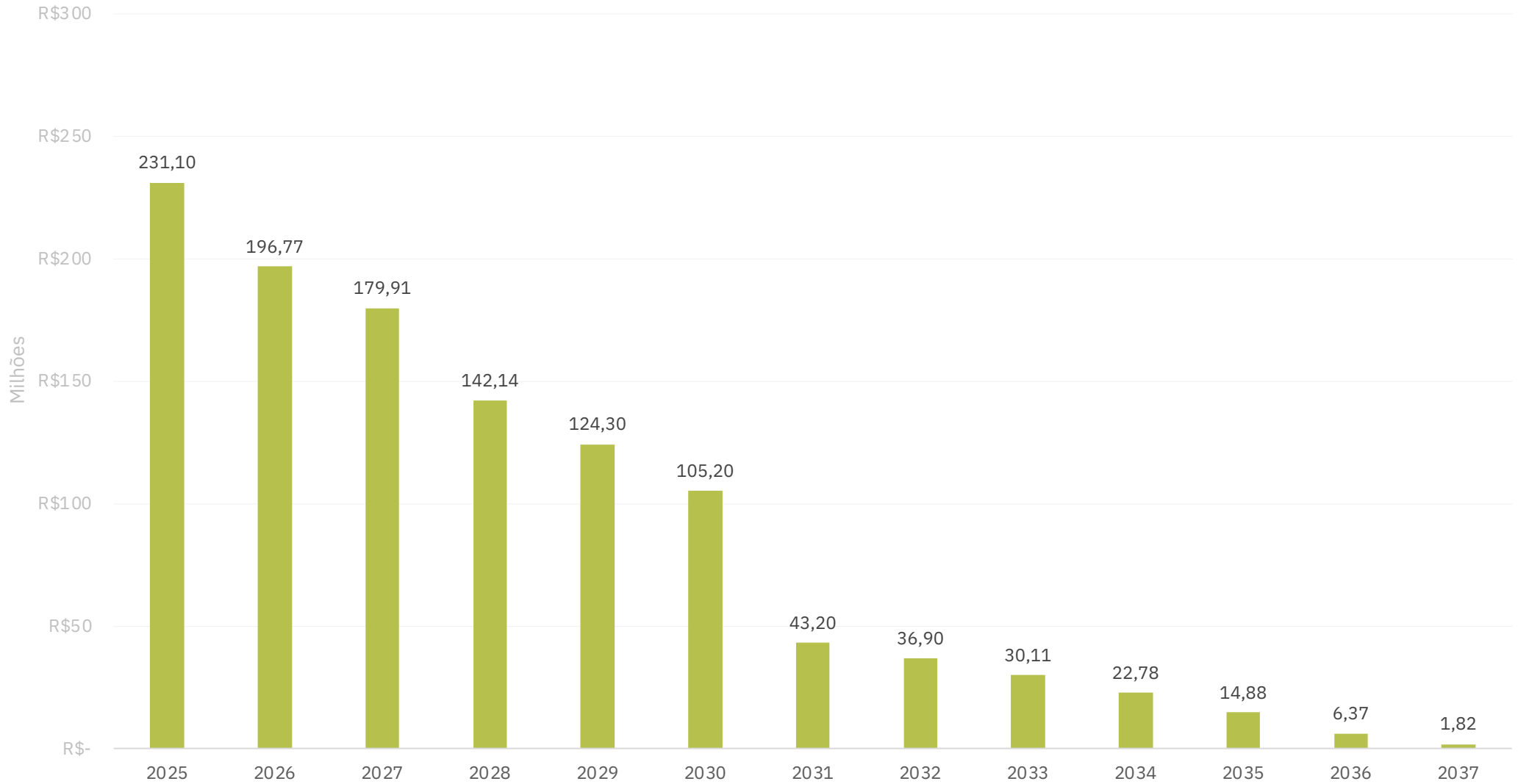


Obrigações

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



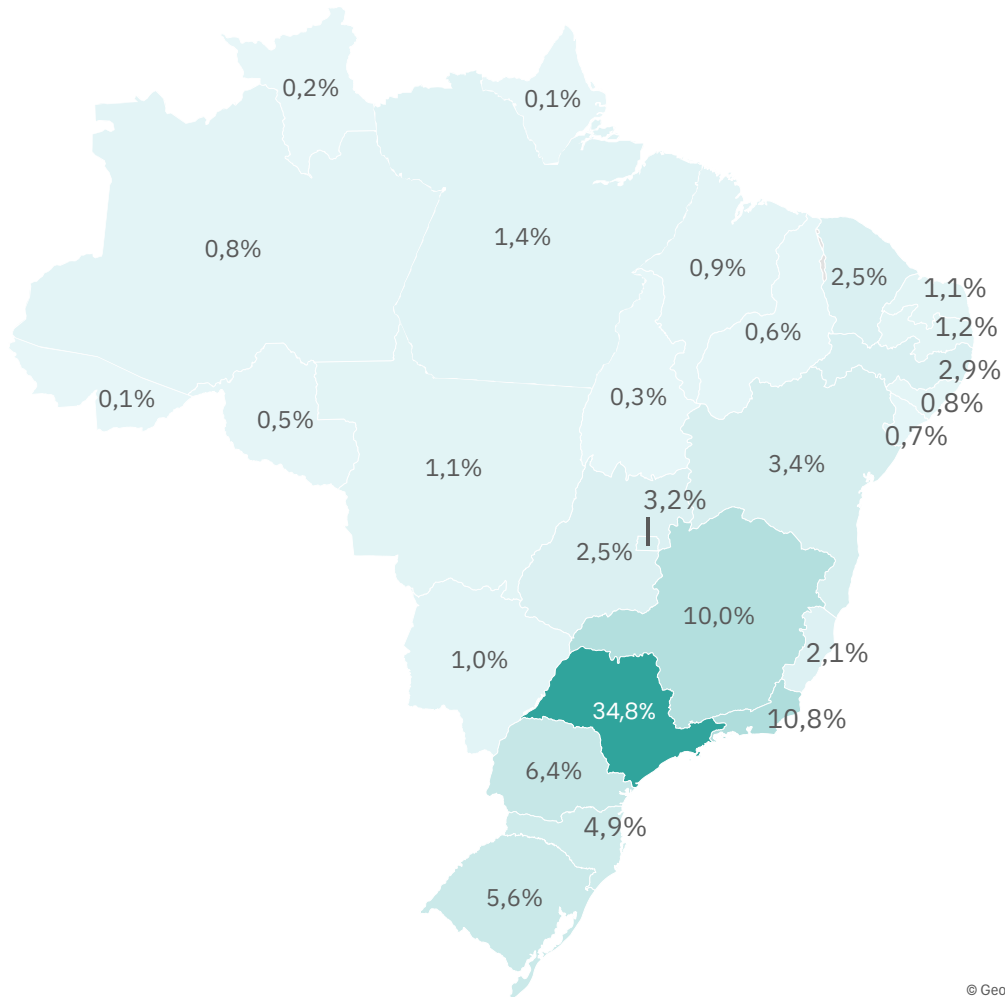
CRIs - SALDO DEVEDOR



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.

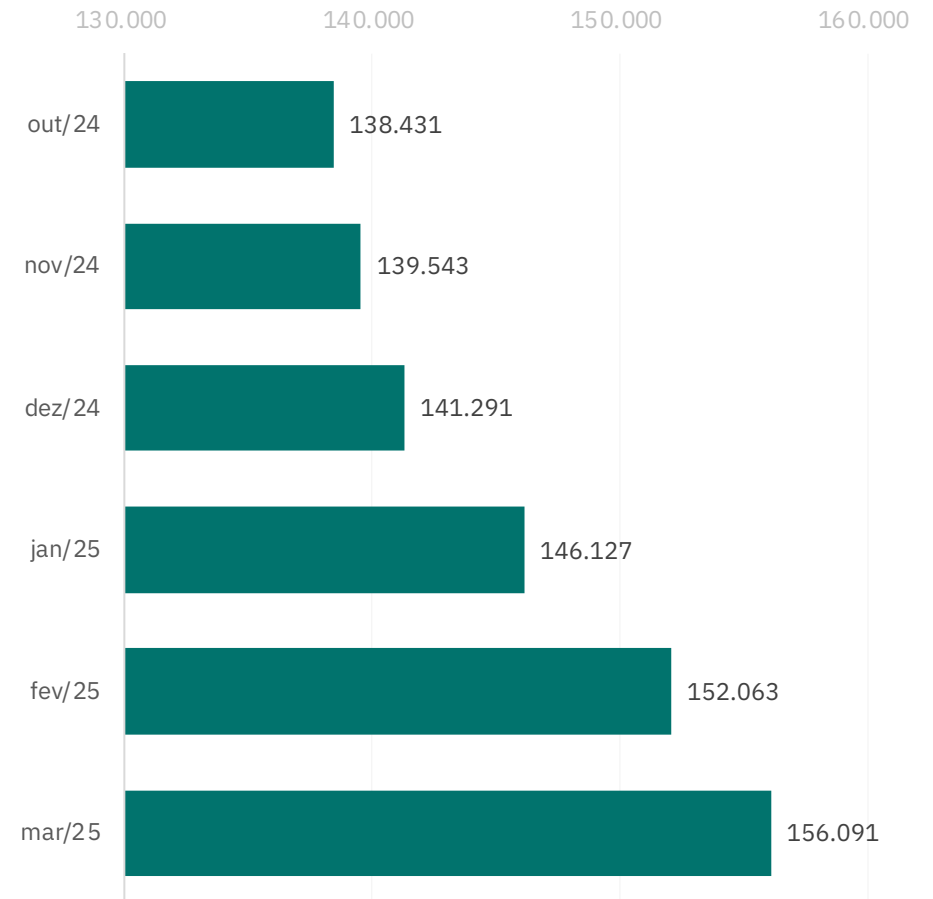
COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



Da p
© GeoNames, HERE, M

NÚMERO DE COTISTAS

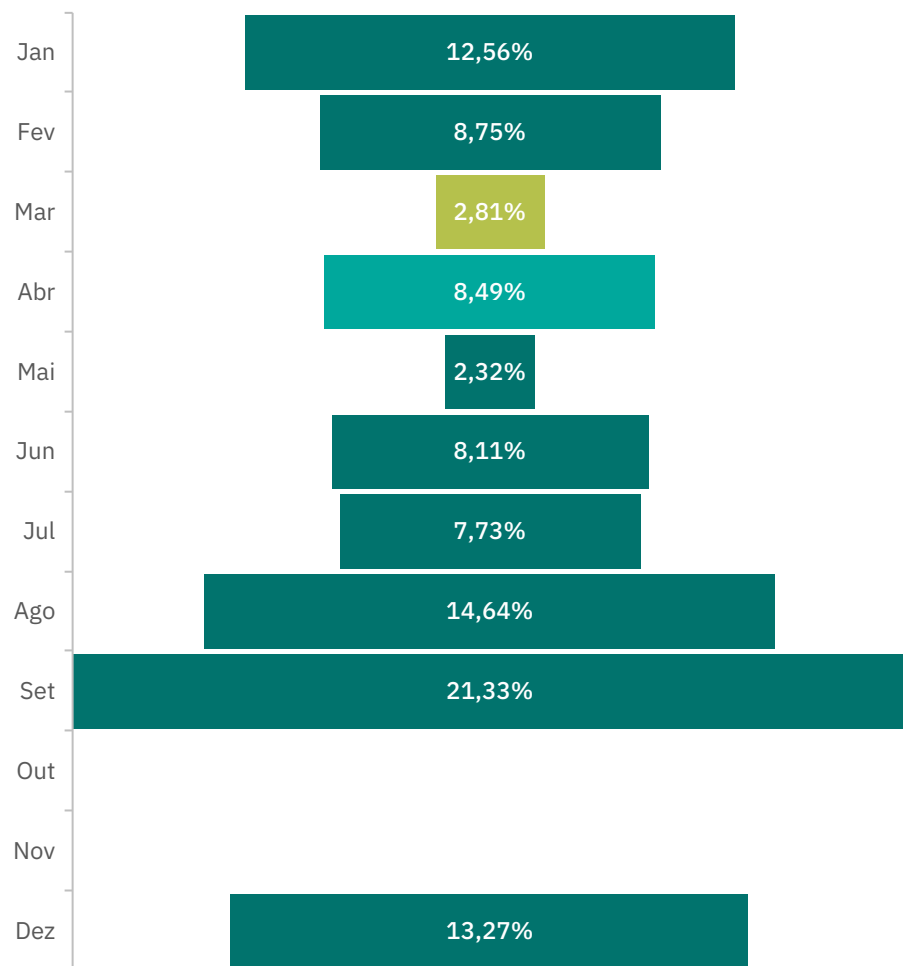


↗ 2,64% de crescimento no mês

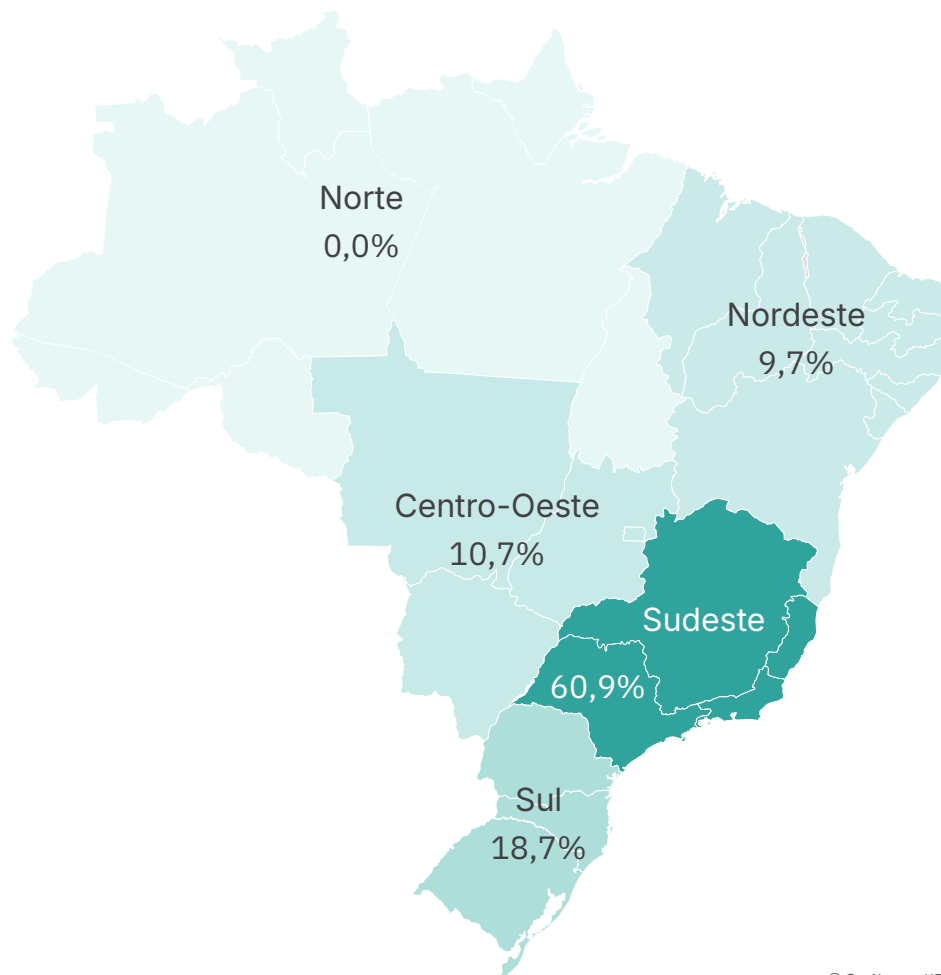
TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

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

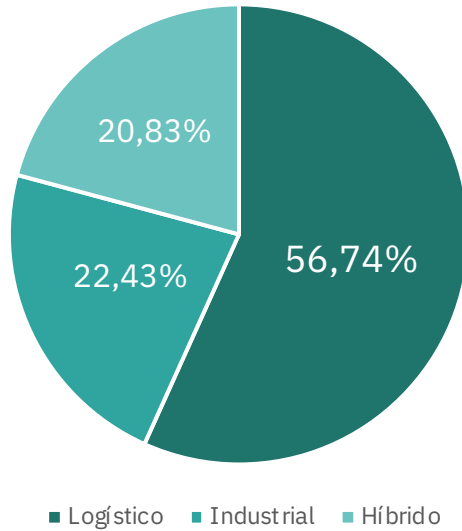


REGIÃO



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

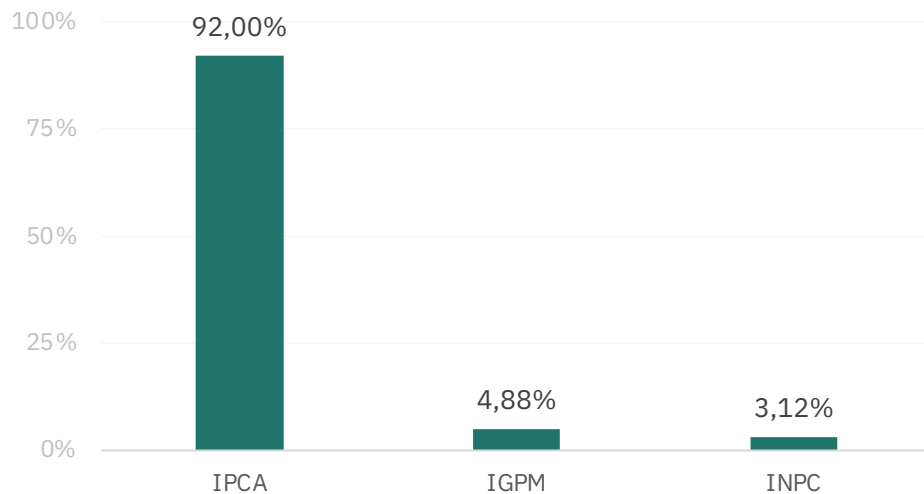
TIPOLOGIA*



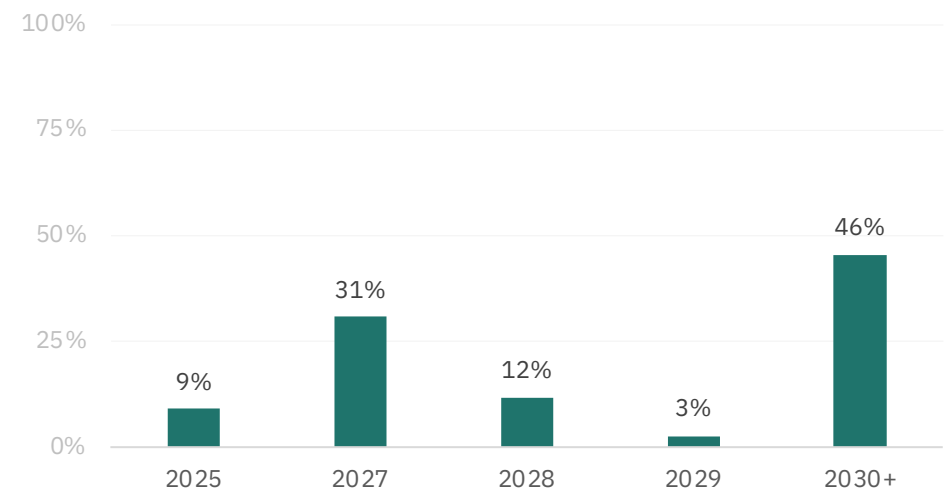
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



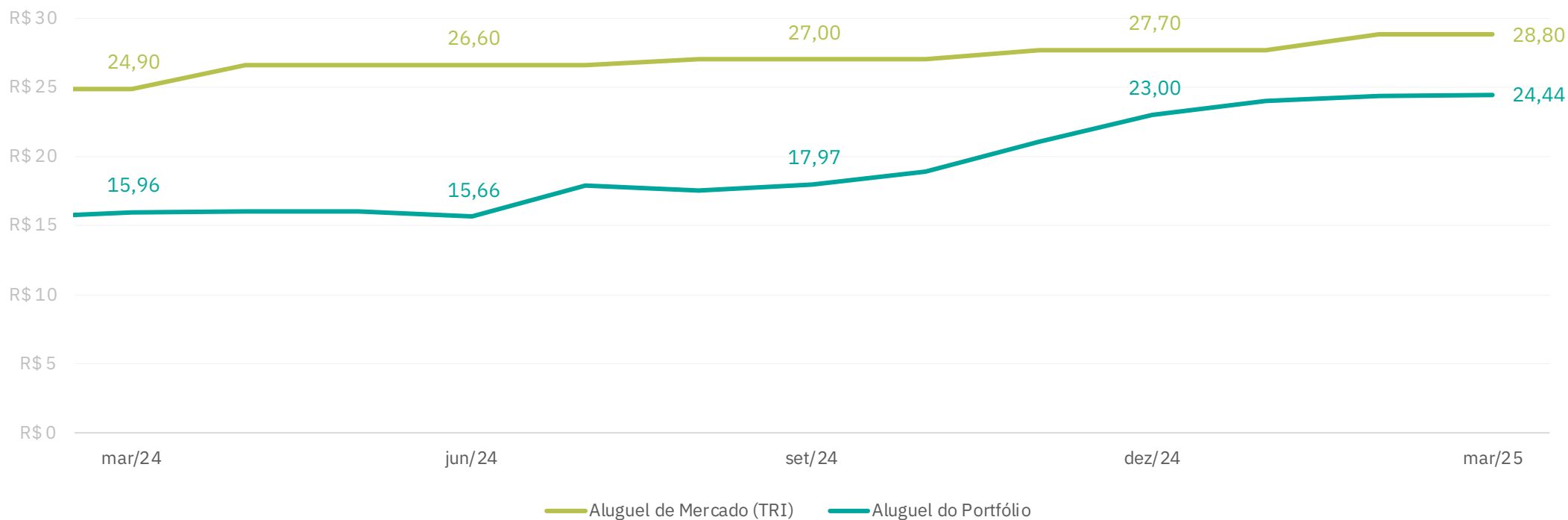
*Com base na receita dos alugueis.

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 17,83% 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	 AMBEV/ITAJAÍ  Itajaí/SC	 AMBEV/PELOTAS  Pelotas/RS	 AMBEV/SANTA LUZIA  Santa Luzia/MG	 AMERICANAS  Uberlândia/MG
ABL	13.484 m²	9.433 m²	9.913 m²	16.120 m²	89.188 m²
Vencimento	Jul/2027	Ago/2027	Mar/2030	Set/2030	Set/2027
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/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	Nov/2035	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\$ 687.013,00
Aluguel/m ²	R\$ 21,57	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 m ²	14.428 m ²	10.998 m ²	22.360 m ²	38.132 m ²
Vencimento	Jun/2030	Jan/2032	Fev/2028	Abr/2028	Abr/2034
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	Ago/2037	Mai/2030	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

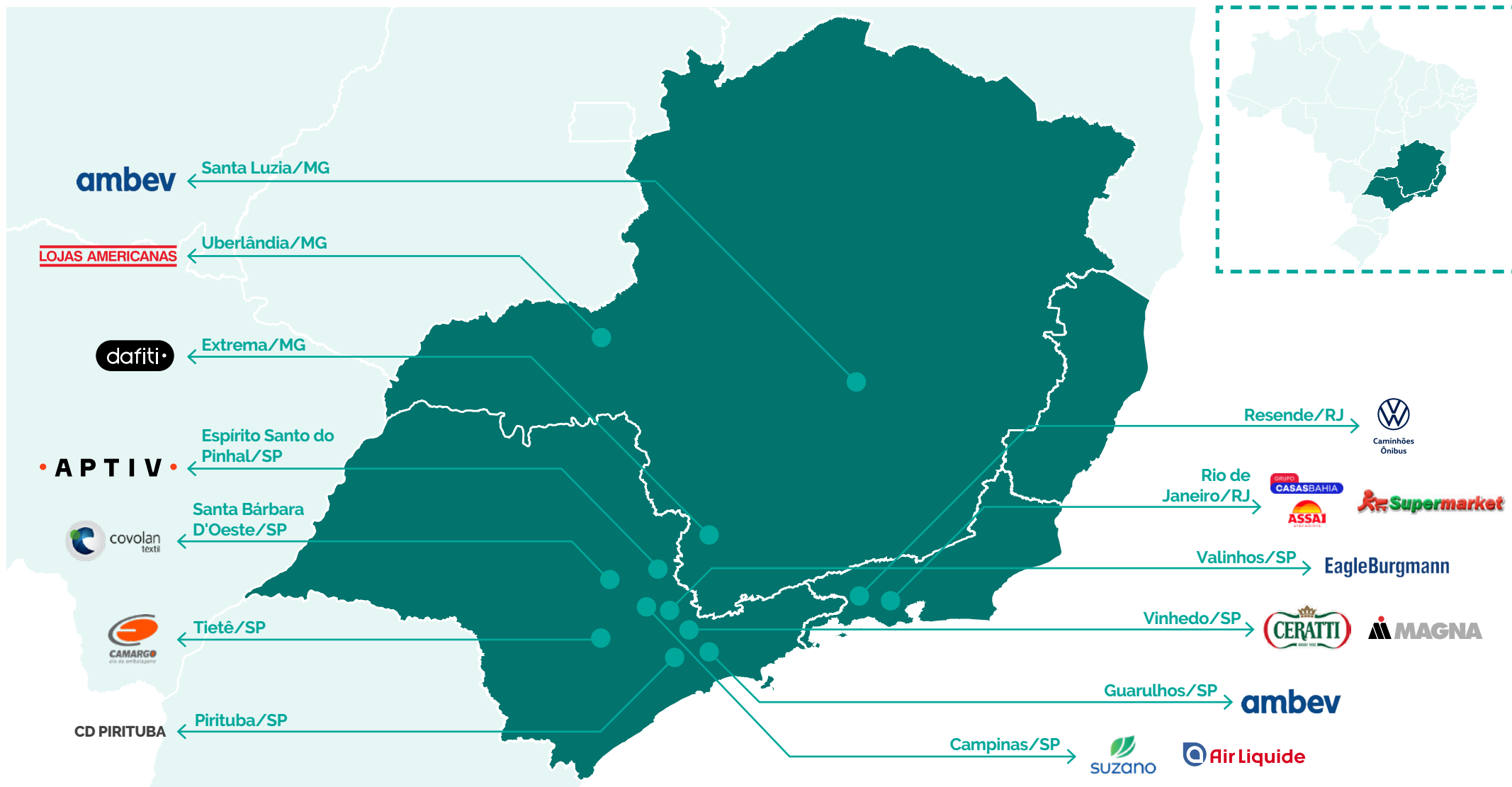
HÍBRIDOS

	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.

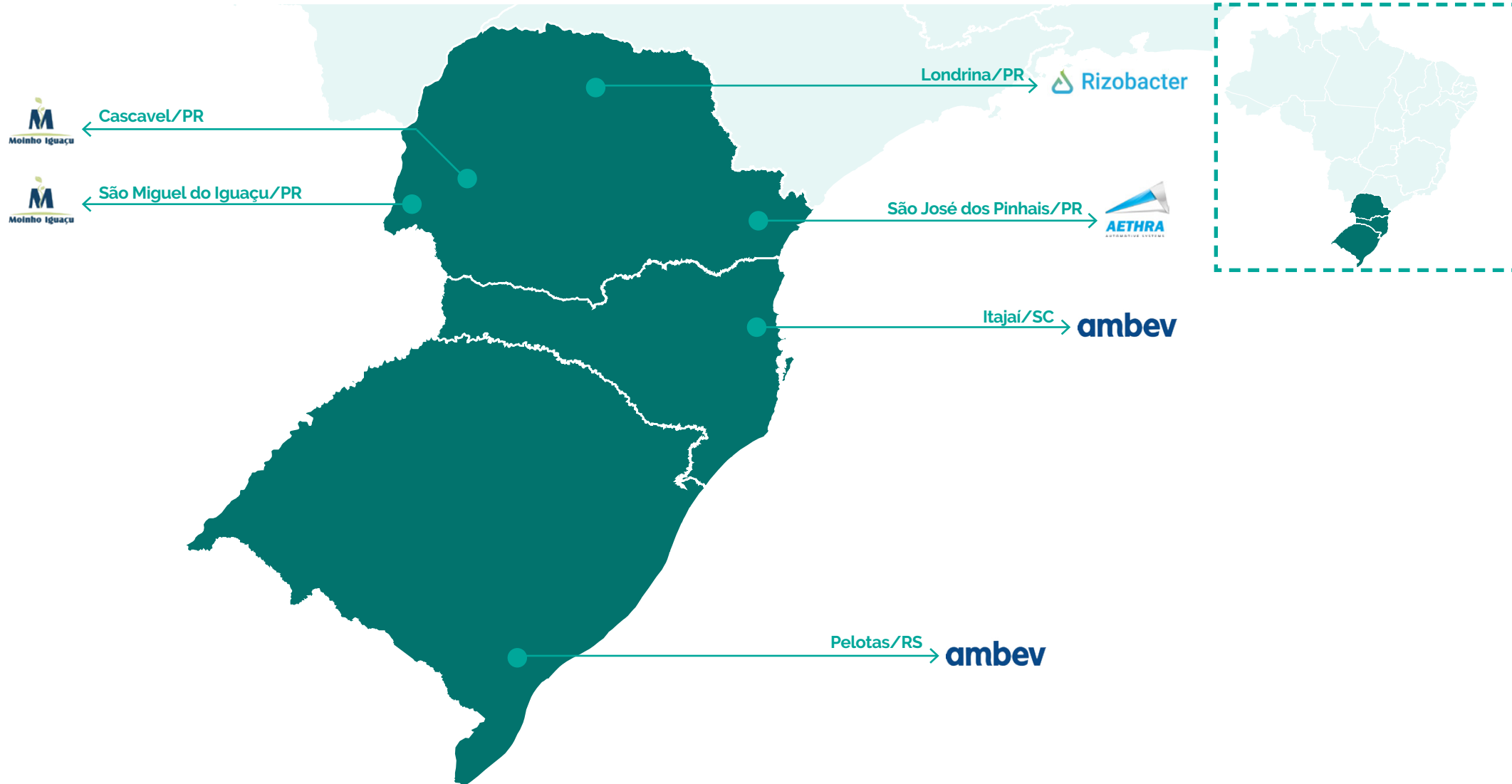
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



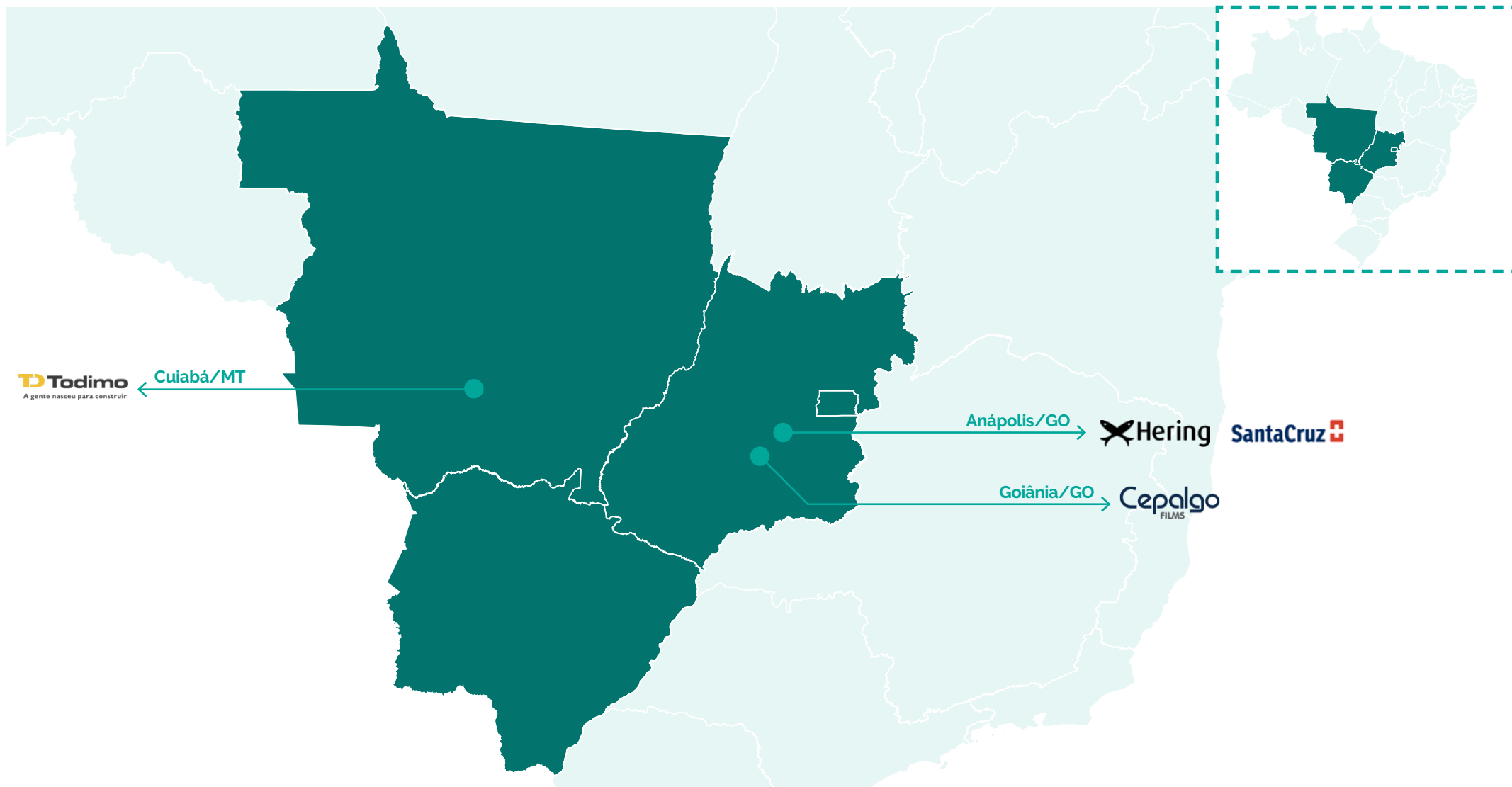
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



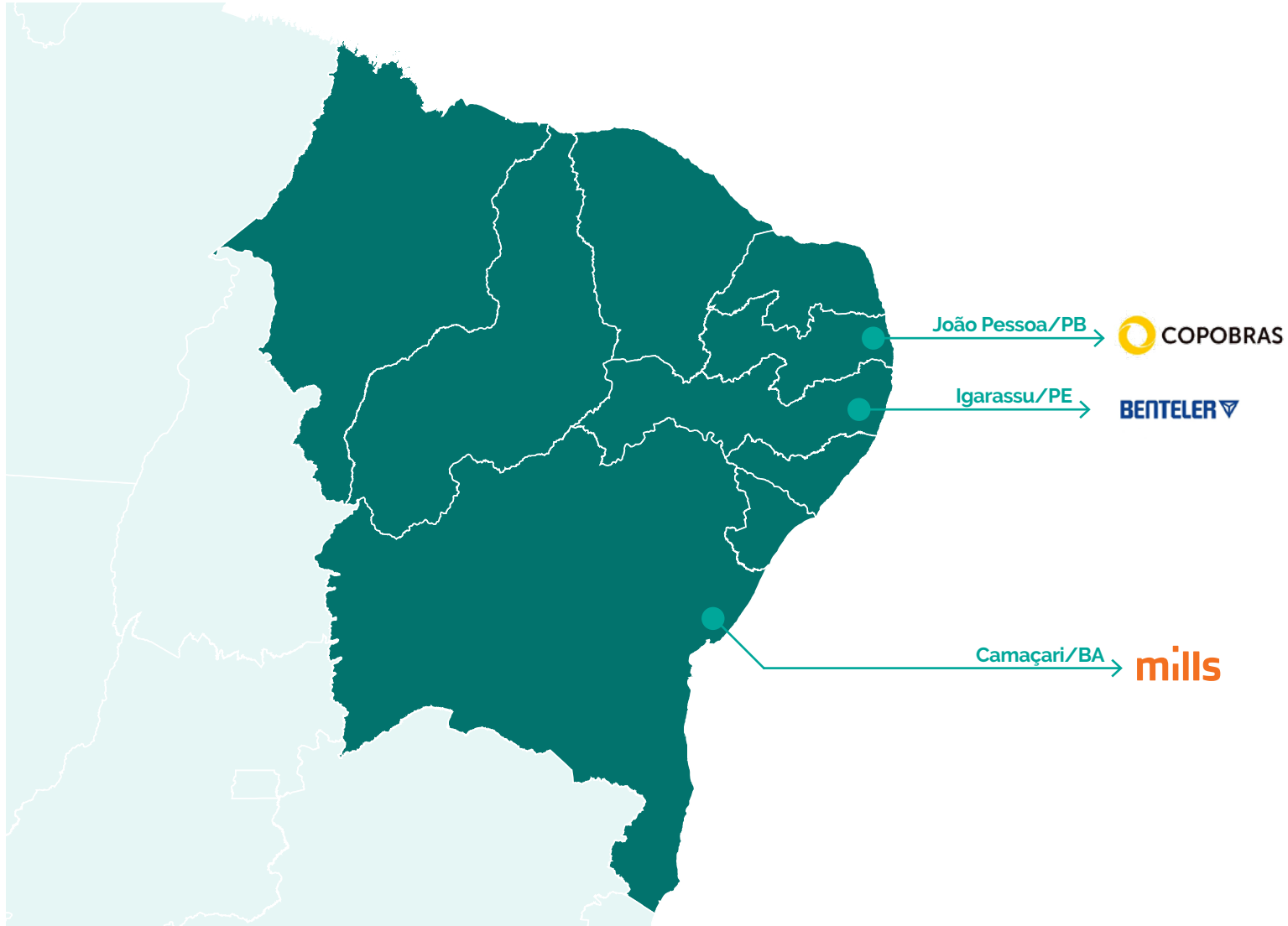
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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.