

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

ABRIL 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	17
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	19
Performance do Fundo	20
Rentabilidade desde o início	20
Rentabilidade	21
Volume Mensal e Cota de Fechamento	22
Distribuição da Receita por Ativo	23
Balanço do Fundo	24
CRIs - Saldo Devedor	25
Cotistas	26
Tipos de Receita	27
Principais Indicadores de Mercado	29
Ativos Imobiliários	30
Localização dos Imóveis	36
Glossário	40
Projetos Sociais	42
Newsletter	43

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

O GGRC11 tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, prioritariamente, com a finalidade inicial de locação atípica (*built to suit, retrofit* ou *sale and leaseback*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimentos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA



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\$ 11,23

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.379.163.934,28

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,01

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.228.898.390,72

NÚMERO DE COTISTAS

167.160

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 81,5 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

8

DIVIDENDO ABR/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 - Março/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 Fils com Neto Pereira

9ª SUBSCRIÇÃO DO #GGRC11: VALE A PENA PARTICIPAR? TUDO SOBRE A NOVA EMISSÃO

Detalhes da nona emissão de cotas do GGRC11, com o objetivo de arrecadar um montante de R\$ 250 milhões.

[Assistir Vídeo](#)



 Rob Correa Research

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

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

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Liberdade Financeira com Fiis

#GGRC11: O MELHOR FUNDO IMOBILIÁRIO DE TIJOLO BASE 10 PARA INVESTIR

Comentários sobre o fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Academia Thomaz Xavier de Finanças

GGRC11: MELHOR FUNDO IMOBILIÁRIO BASE 10 PARA INVESTIR?

Nesse vídeo vamos ver tudo sobre a nova emissão de cotas do GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



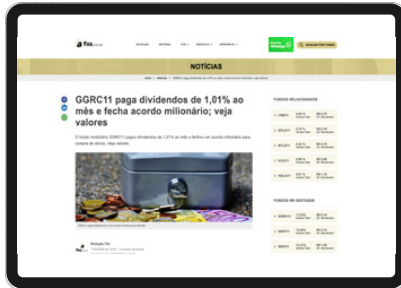
 Liberdade é Logo Ali - Eric Leonardo

#GGRC11 - MAIS UMA PROPOSTA DE COMPRA EM COTAS, AGORA FOI PARA O #AURB11

Comentários sobre o Fato Relevante de AURB11 do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

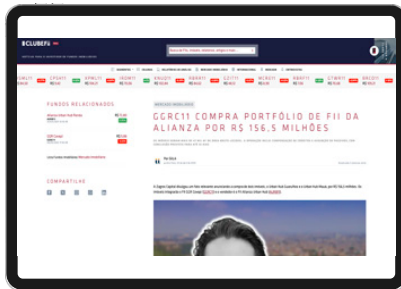
VÍDEOS E MATÉRIAS



GGRC11 paga dividendos de 1,01% ao mês e fecha acordo milionário; veja valores

O fundo imobiliário GGRC11 pagou dividendos de 1,01% ao mês e fechou um acordo milionário para compra de ativos. Veja valores.

[Ler Notícia](#)



GGRC11 compra portfólio de FII da Alianza por R\$ 156,5 milhões

Os imóveis somam mais de 47 mil m² de área bruta locável. A operação inclui compensação de créditos e assunção de passivos, com conclusão prevista para até 35 dias.

[Ler Notícia](#)



InfoMoney

FII GGRC11 compra galpões logísticos do AURB11 por R\$ 156,5 milhões

Imóveis adquiridos somam mais de 47 mil m² de ABL e estão 100% locados; operação envolve pagamento com sinal e compensação de créditos.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Distribuição de Rendimentos – Abr/25 - 02/05/2025

No dia 02 de maio, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de abril de 2025, do período apurado entre 01/04/25 até 30/04/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Fato Relevante - Martin Brower - 30/04/2025

No dia 30 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a Martin Brower.

Fato Relevante - VW Man - 28/04/2025

No dia 28 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a VW Man.

Comunicado ao Mercado - Encerramento Direito de Preferência - 25/04/2025

No dia 25 de abril, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Direito de Preferência.

Fato Relevante - AURB - 17/04/2025

No dia 17 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a AURB.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de abril/25, **foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11, o que representa um *yield* mensal de 0,99% (11,98% anualizado)**, com base na cota de fechamento do último dia do mês (R\$ 10,01). No mercado secundário, foram negociadas 8.419.051 cotas, **com um volume médio diário de R\$ 4,04 milhões, totalizando cerca de R\$ 81 milhões movimentados ao longo de abril, um crescimento de 50% em relação ao mês de março. A cota teve uma valorização de 1,3% no mês e o Fundo atingiu o número de 167.160 cotistas, um ganho de 11.069 novos cotistas em relação ao mês anterior.**

No cenário local, o mês de abril foi marcado pela preocupação com a política fiscal e a competitividade das empresas diante de condições econômicas adversas. A necessidade de arrecadação extra de R\$ 118 bilhões para atingir a meta de superávit em 2026 evidenciou a fragilidade das contas públicas e reacendeu debates sobre a sustentabilidade fiscal do País. Por outro lado, houve uma queda na expectativa para a inflação de 2025, de acordo com o último boletim Focus de abril/25. A previsão do IPCA fechou o mês em 5,55% e o IGP-M em 4,84% (uma queda de cerca de 0,10% para o IPCA e 0,30% para o IGP-M).

No cenário internacional, seguem as incertezas relacionadas às disputas comerciais das principais economias globais. A aversão ao risco resultou na **perda de cerca de US\$ 10 trilhões em valor de mercado das bolsas ao redor do mundo.**

O Ibovespa encerrou abril em alta de 3,69%, registrando 135.066 pontos. O dólar fechou o mês cotado a R\$ 5,675 com queda de 0,5%. Já o IFIX atingiu o seu 3º mês consecutivo de alta, e teve ganhos de 3,01% no mês, chegando próximo a sua máxima histórica.

Em relação ao GGRC11, tivemos a divulgação de importantes eventos ao longo do mês, sendo os principais:

- i) Fato Relevante sobre a celebração do Compromisso de compra e venda com o Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("AURB11"), para a aquisição dos ativos Urban Hub Guarulhos e Urban Hub Mauá, no valor total de R\$156.500.000,00 ([Clique aqui](#) para acessar);
- ii) Comunicado ao Mercado sobre o término do Período de Exercício do Direito de Preferência da 9ª emissão ([Clique aqui](#) para acessar);
- iii) Fato Relevante referente à renovação antecipada do contrato de locação com a VW/Man, do CD localizado em Resende/RJ ([Clique aqui](#) para acessar); e
- iv) Fato Relevante sobre a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel para aquisição do Centro de Distribuição da Martin Brower, localizado em Curitiba/PR, no valor total de R\$ 35.475.000,00 ([Clique aqui](#) para acessar).

FATO RELEVANTE – AURB

Conforme divulgado em 17 de abril, o GGRC11 celebrou um compromisso de compra e venda com o Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário, para a aquisição dos ativos Urban Hub Guarulhos e Urban Hub Mauá. O valor total da transação é de R\$156.500.000,00, sendo R\$7.500.000,00 a título de sinal, e o saldo remanescente a ser pago mediante a compensação financeira de créditos e assunção dos passivos atuais relacionados aos ativos.

O fechamento da operação está condicionado ao cumprimento de condições precedentes e resolutivas, que deverão obrigatoriamente ocorrer no prazo de até 35 (trinta e cinco) dias contados de 17 de abril. Caso tais condições não sejam atendidas, o compromisso será considerado resolvido, e o valor pago a título de sinal deverá ser restituído ao Fundo, no prazo de até 60 dias do evento rescisório.

Abaixo breve descrição dos imóveis:

(i) Imóvel Urban Hub Guarulhos



URBAN HUB GRU

🏠 ABL **21.129m²**

💰 Receita Mensal Aproximada **R\$ 553 mil**

📍 Localização **Rod. Ayrton Senna - Km 26**

🏠 Locatários **4**

(ii) Imóvel Urban Hub Mauá



URBAN HUB MAUÁ

🏠 ABL **26.630m²**

💰 Receita Mensal Aproximada **R\$ 557 mil**

📍 Localização **Rodoanel x Jacu Pêssego**

🏠 Locatários **4**

FATO RELEVANTE – MARTIN BROWER

Conforme divulgado em 30 de abril, o GGRC11 celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel condicionada ao cumprimento de condições precedentes e resolutivas, para aquisição do Centro de Distribuição locado à Martin Brower, pelo valor total de R\$ 35.475.000,00.

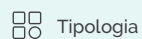
O CD Martin Brower Curitiba é um galpão logístico refrigerado de alto padrão localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, e locado, atualmente, à MARTIN BROWER BRASIL, empresa integrante do grupo Reyes Holding.

O Preço será pago da seguinte forma:

Parcela A: R\$ 1.475.000,00, paga no dia 1º de maio de 2025. Parcela B: R\$ 33.000.000,00, que será paga, em até 5 dias úteis a contar da superação integral das condições precedentes do Compromisso, em moeda corrente ou por meio de compensação de créditos, as quais serão subscritas e integralizadas pelo Vendedor no âmbito da 9ª emissão de cotas do GGRC11; e Parcela C: R\$ 1.000.000,00, a serem pagos em até 18 meses, contados a partir da data da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel.



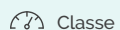
MARTIN BROWER CURITIBA



Tipologia **Logístico (Refrigerado)**



ABL **6.592m²**



Classe **A**



Área do Terreno **12.845m²**

FATO RELEVANTE – RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - VW/MAN

Conforme divulgado no dia 28 de abril (após negociações com a VW/Man, o Fundo celebrou um aditamento ao contrato de locação, o qual define os termos e condições para a renovação antecipada da locação do CD localizado em Resende/RJ.

O Aditamento prevê prorrogação do período de locação em 6 anos da data-base, sendo seu o vencimento em janeiro de 2031, bem como ajusta adequações possíveis ao Imóvel, a serem realizadas pela VW/Man, para que o mesmo se torne mais eficiente em termos energéticos.

O valor do aluguel mensal permanecerá em R\$ 731.928,80, e será reajustado anualmente com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo que o próximo reajuste ocorrerá em jan/2026.

COMUNICADO AO MERCADO – ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Conforme divulgado em 25 de abril, após o anúncio de início da 9ª Emissão de cotas do GGRC11, os cotistas com data-base de 07 de abril de 2025, tiveram o período de 09/04 até 23/04 nas corretoras e 25/04 no escriturador, para a subscrição de cotas no âmbito do Direito de Preferência.

No período do Direito de Preferência foram subscritas 481.972 (quatrocentas e oitenta e um mil, novecentos e setenta e duas) cotas da 9ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 5.455.923,04 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e vinte e três), incluindo os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição. O 1º período de subscrição da oferta, iniciado junto em 08 de abril de 2025, se encerra em 09 de maio de 2025, com liquidação em 14 de maio de 2025. O segundo período de subscrição inicia em 15 de maio de 2025, com liquidação em 11 de junho de 2025.

Seguimos com a estratégia da gestão voltada à melhoria da diversificação do portfólio dos ativos do GGRC11, mantendo um índice de alavancagem saudável e redução da concentração por inquilino. Esse movimento foi evidenciado através dos eventos relacionados ao Fundo, como a celebração dos compromissos assinados para a aquisição dos ativos do RELG11, AURB11 e do Centro Logístico Martin Brower.

Além disso, a renovação antecipada da locação do centro de distribuição locado a VW/MAN, localizado em Resende/RJ, reforça o compromisso de uma gestão ativa de atuação e representa um importante indicador da consistência do trabalho que vem sendo desenvolvido.

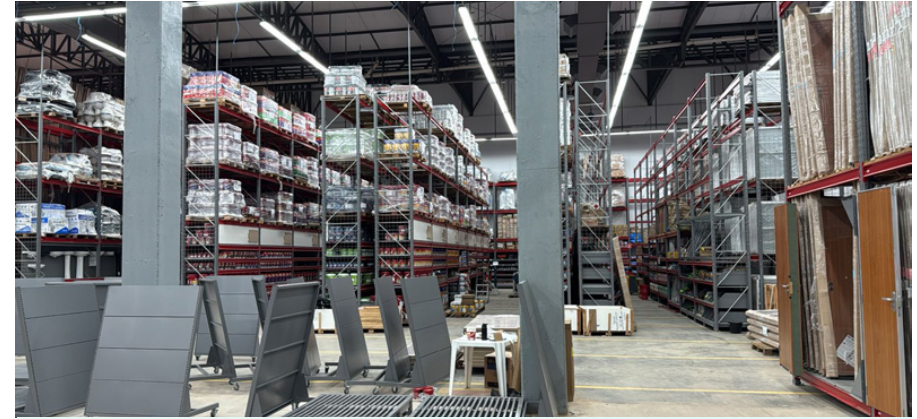
OBRAS EM ANDAMENTO

CD Todimo

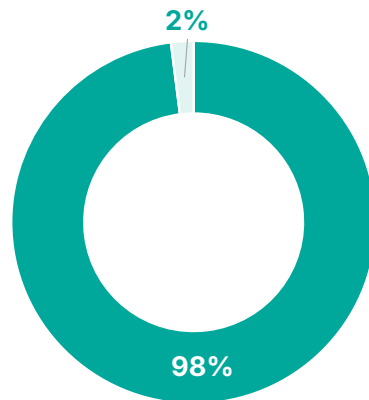
Reforma e Benfeitorias no Centro de Distribuição da Todimo, Localizado em Cuiabá – MT.



Fachada do Imóvel - Vista Externa

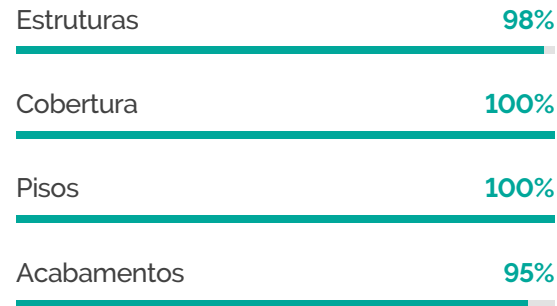


Sistema de Armazenagem Interno



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



CD SantaCruz - Fase 02

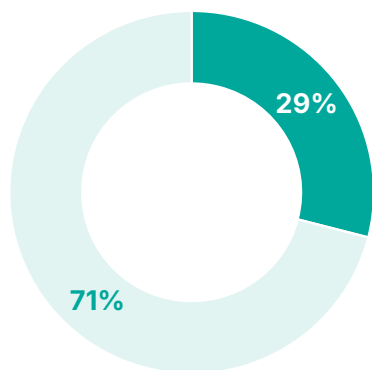
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



Transporte de Pilares



Içamento de Pilares



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

Canteiro **100%**

Terraplanagem **76%**

Fundações **27%**

Estruturas **23%**

Cobertura **0%**

Pisos **17%**

Alvenaria **0%**

Instalações **0%**

Acabamento **2%**

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Existe a expectativa de uma distribuição não recorrente nos rendimentos ao final do semestre?

R: O atual rendimento do GGRC11 contempla resultados não recorrentes, como o pagamento adicional realizado pela Suzano pela desocupação do imóvel. Para rendimentos acima do atual patamar, serão necessários outros eventos extraordinários, como venda de ativos, ganhos de eficiência operacional ou recuperação de créditos inadimplidos como os aluguéis da Covolan.

Pergunta 2 – Há algum mecanismo de controle para essas cotas que estão sendo usadas para o pagamento dos ativos do *pipeline*?

R: Sim, em todas as negociações que envolvem o pagamento relevante com compensação de créditos (cotas) para investidores profissionais, é estipulado um período de 12-24 meses com limite de volume para negociação das cotas no mercado secundário.

Pergunta 3 – Considerando uma emissão de cotas do Fundo para a compra de ativos, os atuais cotistas serão diluídos? Mesmo tendo em vista o *Cap Rate* das operações.

R: As atuais aquisições que estão sendo realizadas pelo GGRC11, no âmbito da 9ª emissão de cotas, têm como premissa fundamental a manutenção ou aumento dos rendimentos. Portanto, a receita adicional gerada com os novos ativos deve, no mínimo, compensar a diluição pela emissão de novas cotas.

Pergunta 4 – O Fundo tem algum plano de desenvolver seus próprios galpões?

R: Atualmente está em andamento o desenvolvimento da expansão do CD de Santa Cruz, em Anápolis/GO. Quando concluída a 2ª fase da expansão, prevista para final desse ano, o CD passará a ter, aproximadamente, 40,000m² de ABL (o ABL da fase original era de 10.279m²). Outras oportunidades de desenvolvimento dos ativos estão em análise pela gestão.

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

Fluxo GGRC11	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 19.852.364,00	R\$ 20.780.428,68	R\$ 13.874.770,68	R\$ 13.765.809,77
Receita de Locação ¹	R\$ 19.551.166,54	R\$ 13.560.788,83	R\$ 13.602.769,07	R\$ 13.635.591,62
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 154.307,05	R\$ 170.698,61	R\$ 149.651,70	R\$ 130.202,65
Receita Renda Variável ⁴	R\$ 146.890,41	R\$ 48.941,24	R\$ 122.349,91	R\$ 15,50
Outras Receitas	R\$ -	R\$ 7.000.000,00	R\$ -	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 2.788.136,02	- R\$ 2.790.281,64	- R\$ 2.566.168,47	- R\$ 2.642.686,88
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 1.377.422,31	- R\$ 1.461.423,03	- R\$ 1.303.254,20	- R\$ 1.366.146,27
Taxa Total Adm.	- R\$ 1.201.834,21	- R\$ 1.122.917,40	- R\$ 1.006.337,78	- R\$ 1.016.772,90
Impostos Renda Fixa	- R\$ 33.251,83	- R\$ 37.125,62	- R\$ 31.896,00	- R\$ 27.928,10
Outras Despesas	- R\$ 175.627,67	- R\$ 168.815,59	- R\$ 224.680,49	- R\$ 231.839,61
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 17.064.227,98	R\$ 17.990.147,04	R\$ 11.308.602,21	R\$ 11.123.122,89
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 5.447.143,48	- R\$ 5.761.637,04	R\$ 918.097,15	R\$ 1.105.387,10
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 11.617.084,50	R\$ 12.228.510,00	R\$ 12.226.699,36	R\$ 12.228.510,00
NÚMERO DE COTAS	122.285.100	122.285.100	122.285.100	122.285.100
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,095	R\$ 0,100	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.

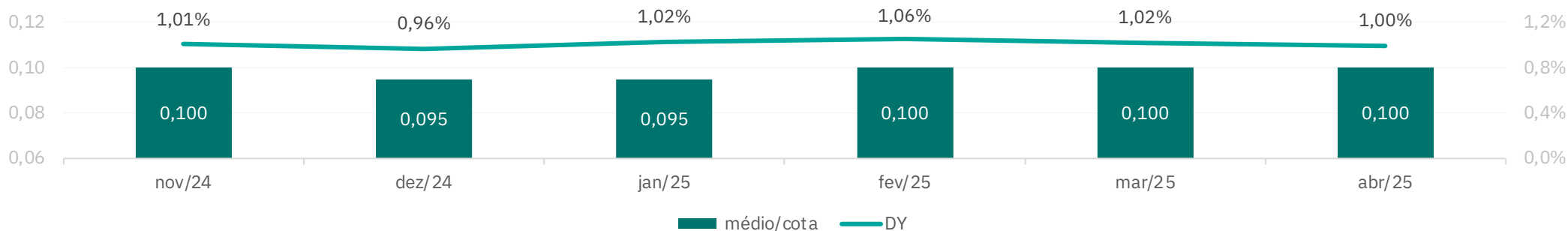
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

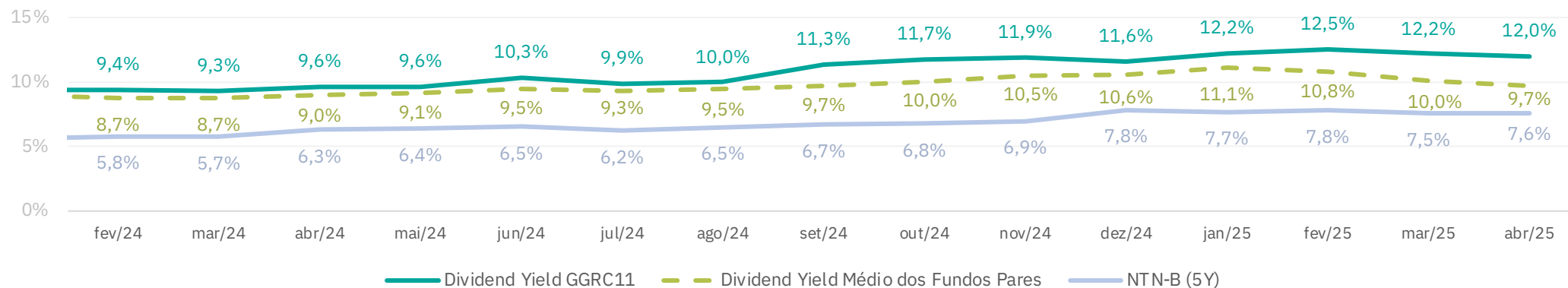
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de abril/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de maio/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 229 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 439 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

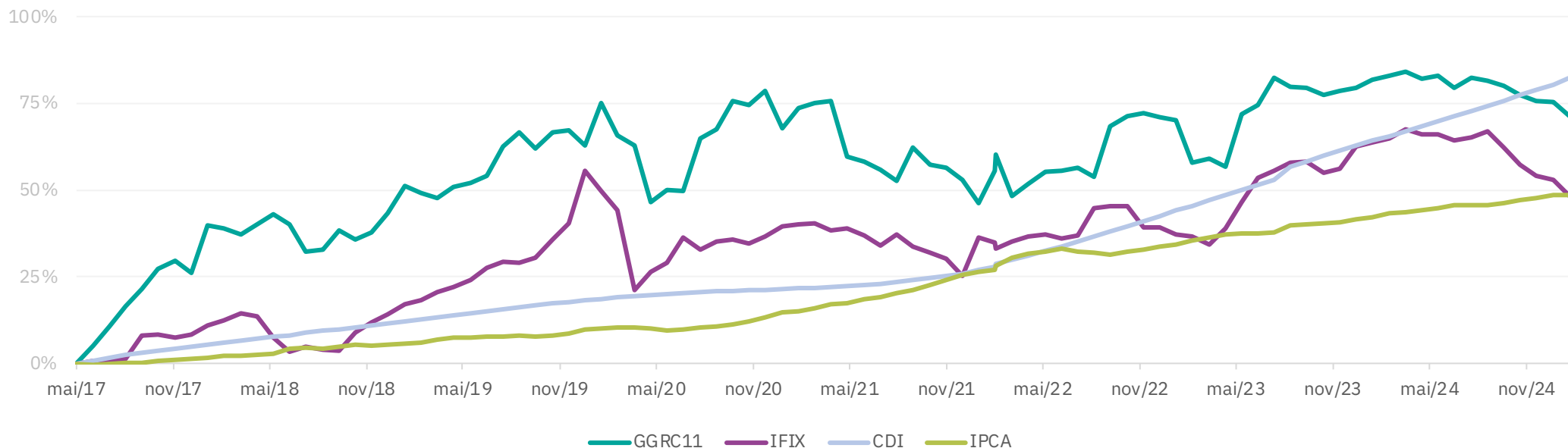


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

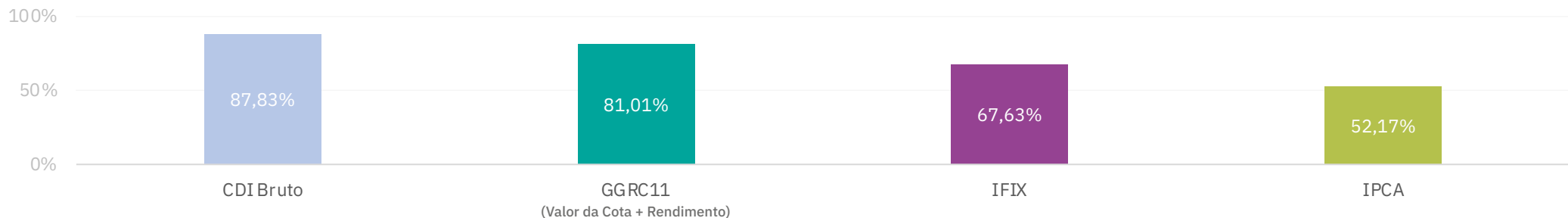
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 81,01%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 67,63%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 108,37% do CDI líquido e 155,08% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



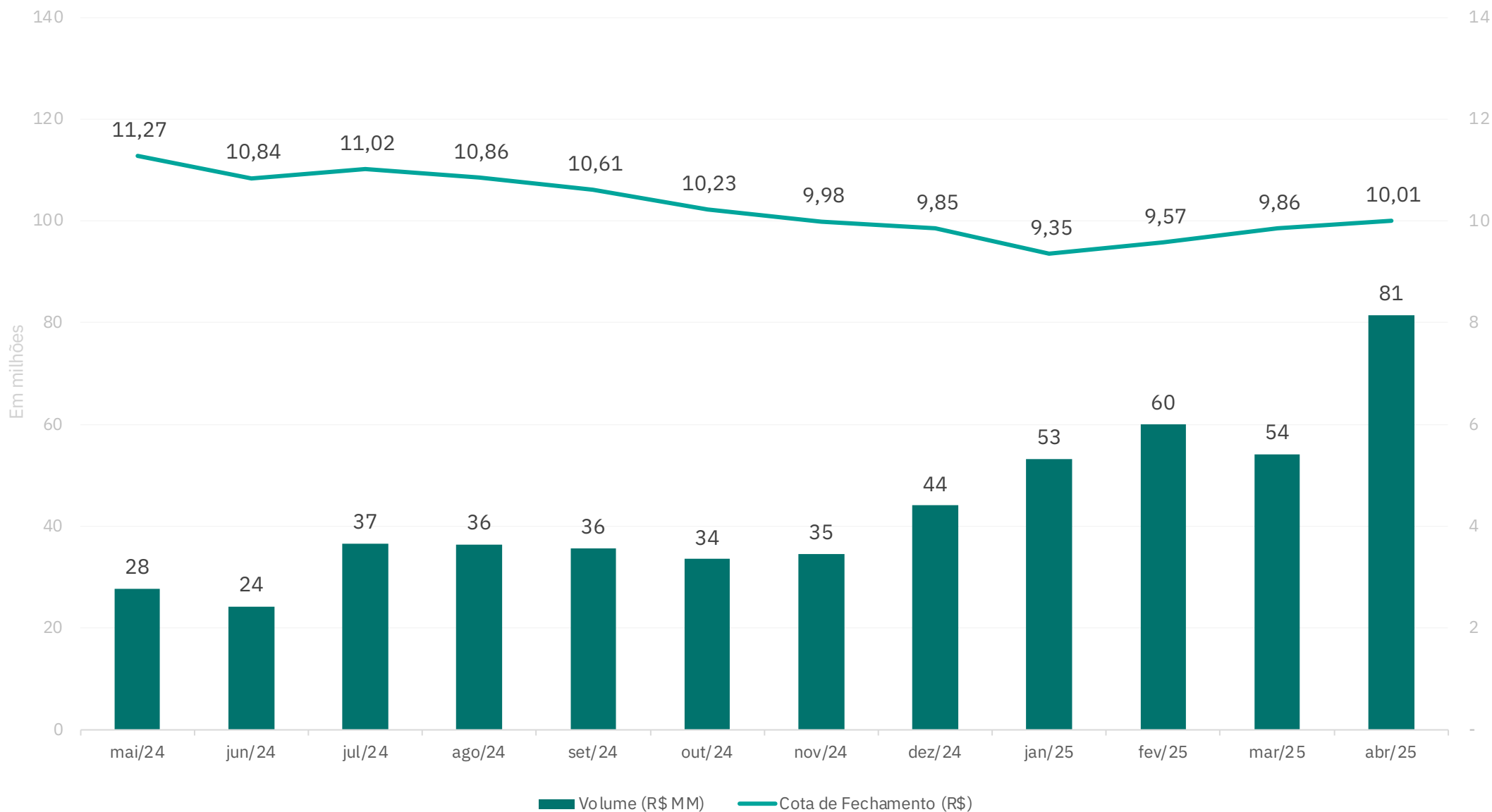
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

RENTABILIDADE

Rendimento	Abr/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	1,52%	-13,14%	-11,81%	-11,02%	-13,33%	-12,58%	-22,26%	0,10%
Rendimentos	1,00%	0,39%	4,32%	10,27%	14,69%	23,38%	36,67%	80,91%
DY Período (% CDI ¹)	110,88%	4,47%	27,94%	102,36%	95,08%	98,83%	80,82%	108,37%
IFIX ²	3,01%	3,01%	9,51%	0,13%	19,03%	22,07%	21,51%	67,63%
CDI Líquido ¹	0,90%	8,82%	15,45%	10,03%	15,45%	23,66%	45,37%	74,66%
IPCA	0,43%	4,73%	2,98%	4,94%	8,53%	12,12%	33,95%	52,17%

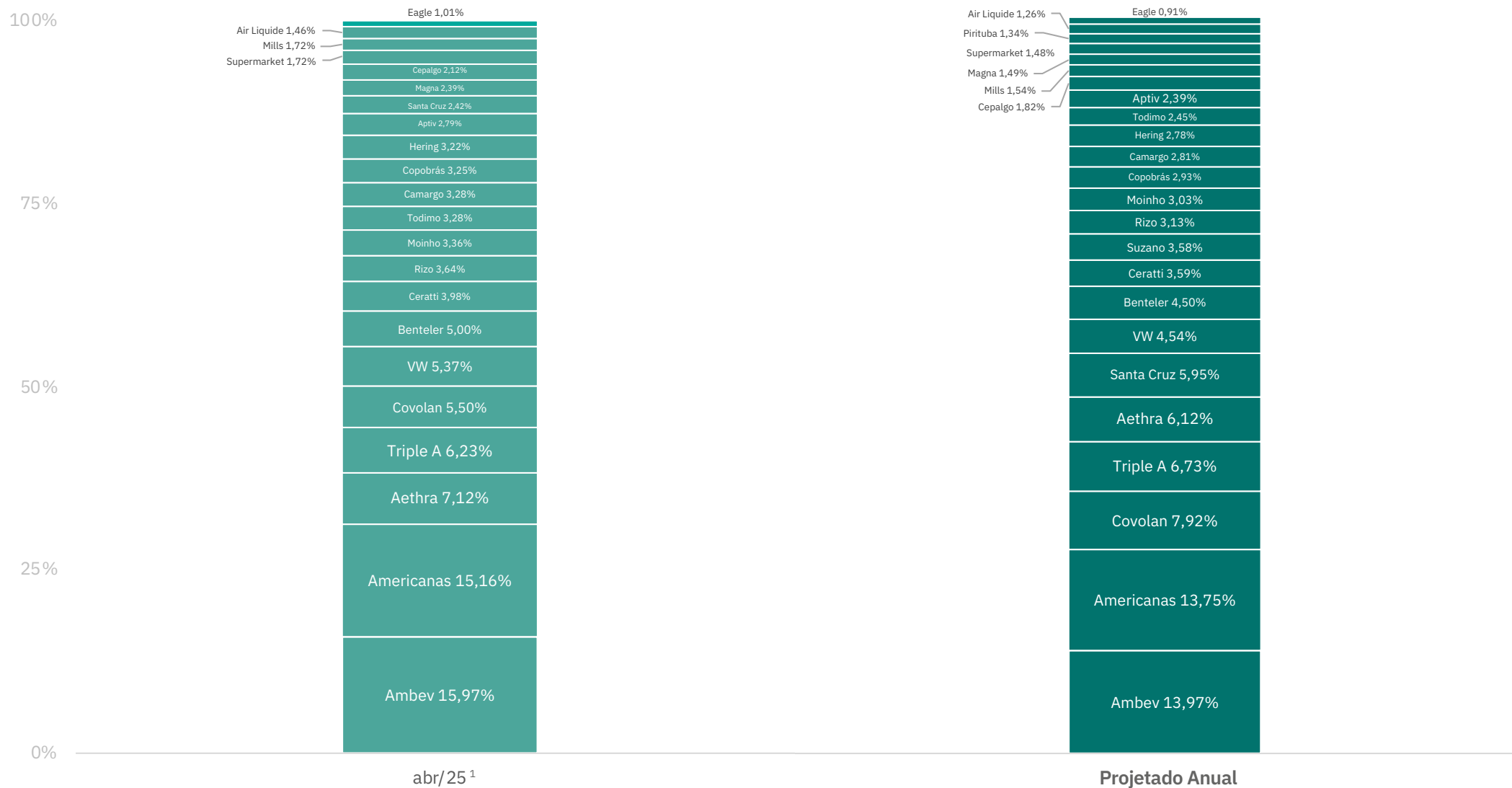
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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.

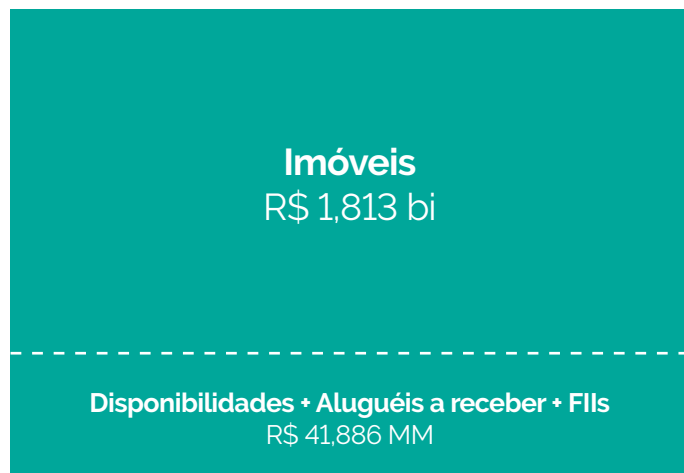
DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA POR ATIVO (%)



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\$ 35.071.779,50
Americanas 22B0945873	
Taxa IPCA +7,5% a.a.	R\$ 55.977.881,87
Mogno I 2110221466	
Taxa IPCA +6,5% a.a.	R\$ 94.400.927,24
Mogno II Série 1 22E0120555	
Taxa IPCA +8,5% a.a.	R\$ 39.166.760,97
Mogno II Série 2 22E0120569	
Taxa IPCA +9,5% a.a.	R\$ 7.991.008,57

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

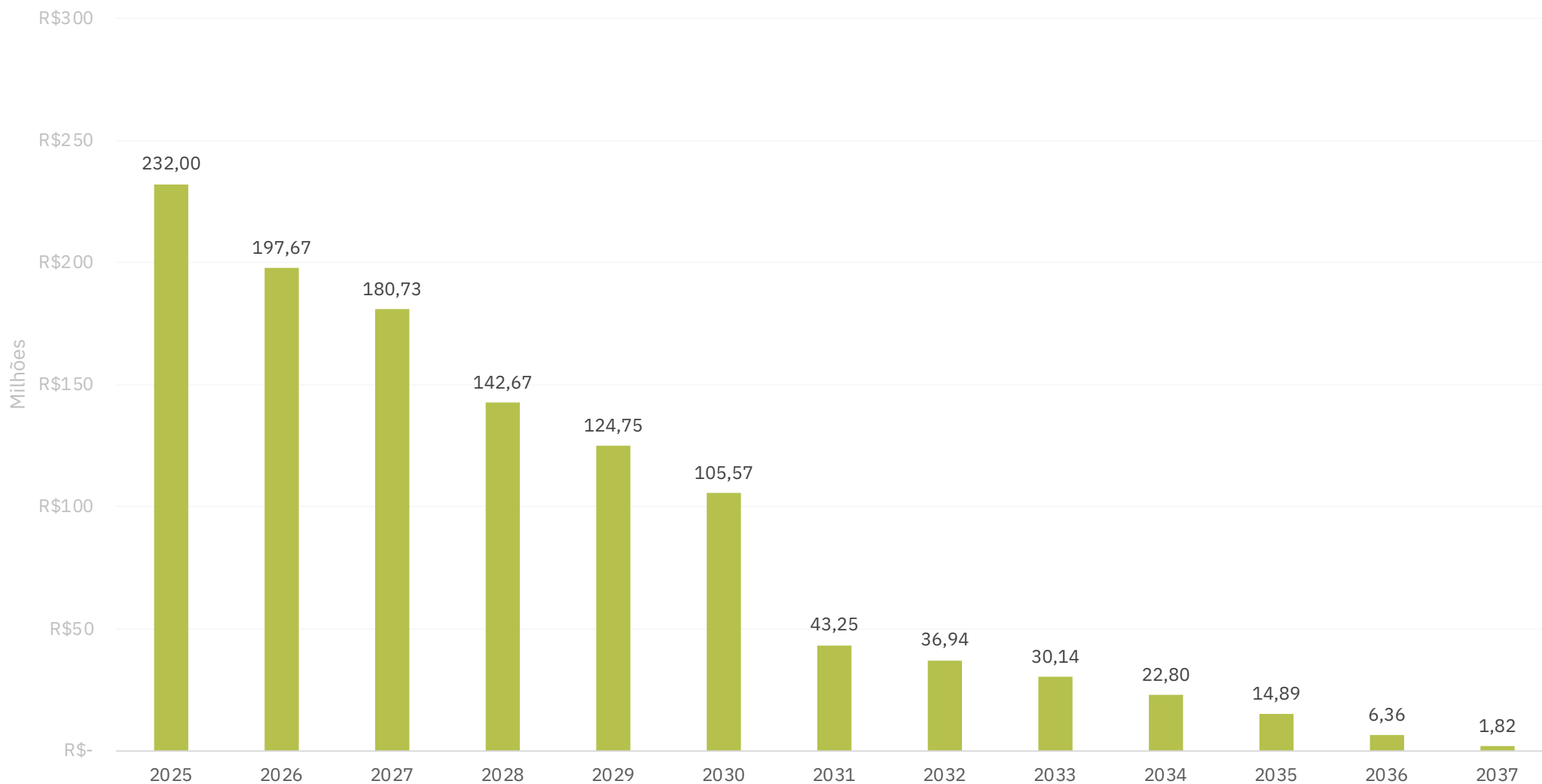


Obrigações	
Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 12.238.000,00
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.000.000,00
ITBI Ambev GRU	≈ R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 797.398,85
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48
Retenção de Rizobacter	R\$ 200.000,00
Air Liquide	R\$ 15.000.000,00
Aptiv	R\$ 4.000.000,00
Aptiv	R\$ 1.000.000,00
Mills	R\$ 14.999.995,75



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

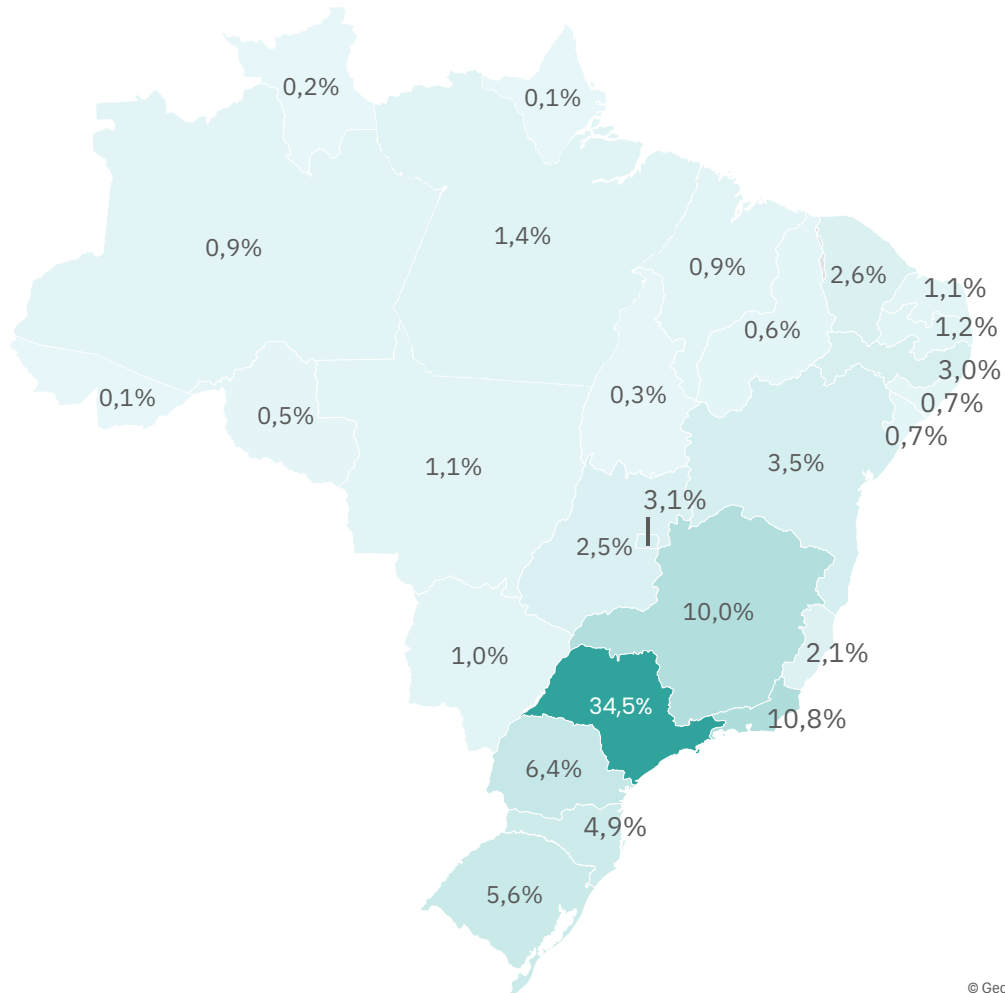
CRIs - SALDO DEVEDOR



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.

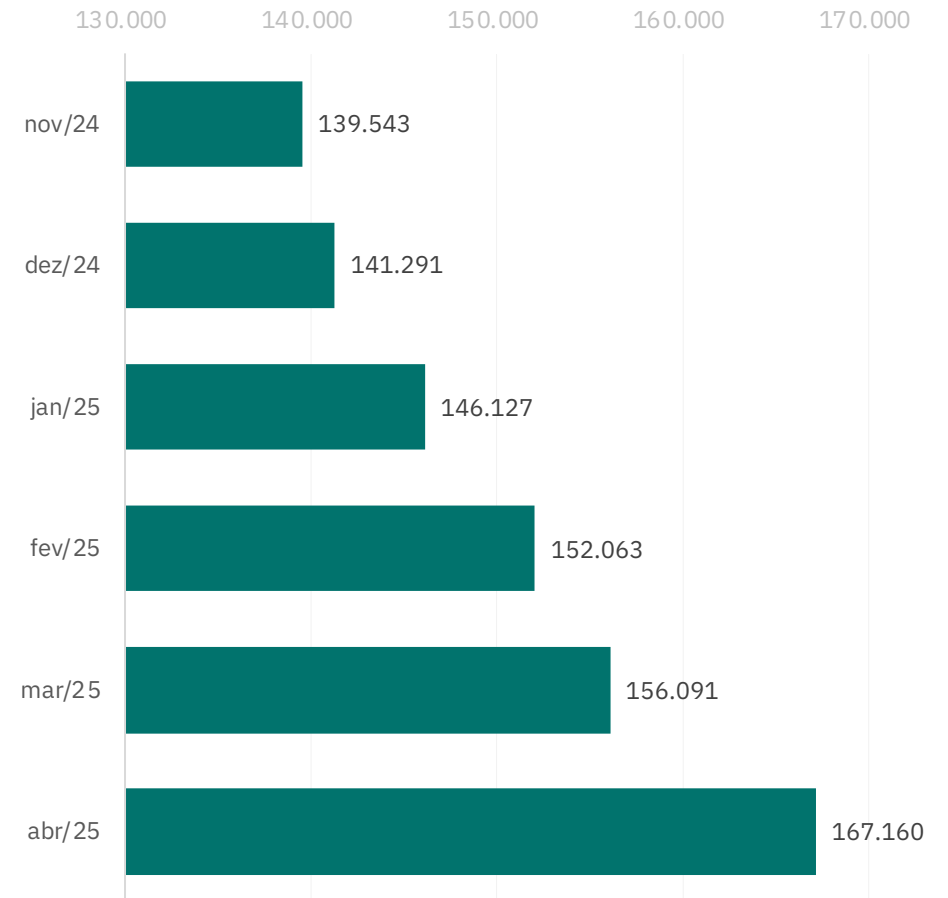
COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



Da p
© GeoNames, HERE, M

NÚMERO DE COTISTAS

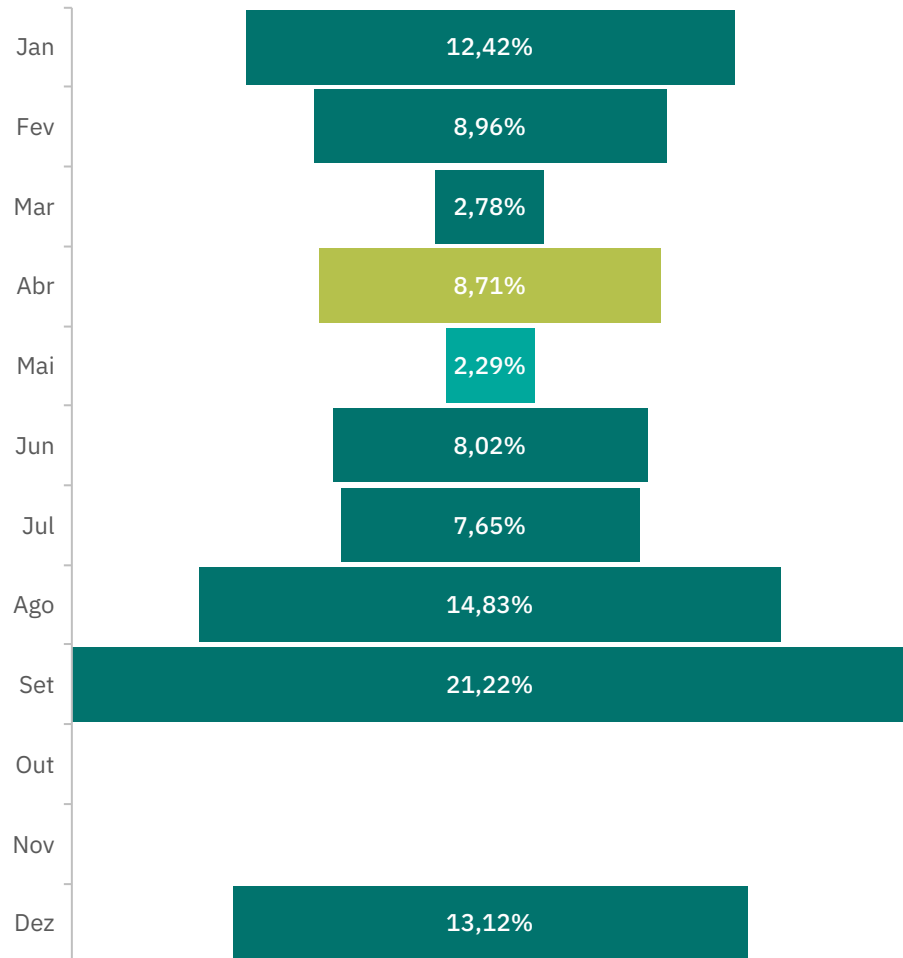


↗ 7,09% de crescimento no mês

TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

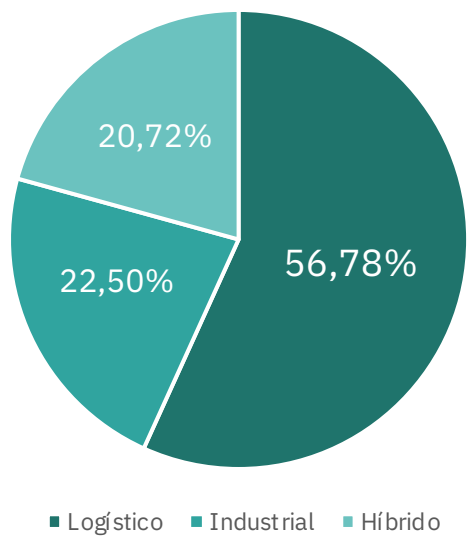
■ Reajuste do mês vigente ■ Reajuste do próximo mês ■ Demais reajustes



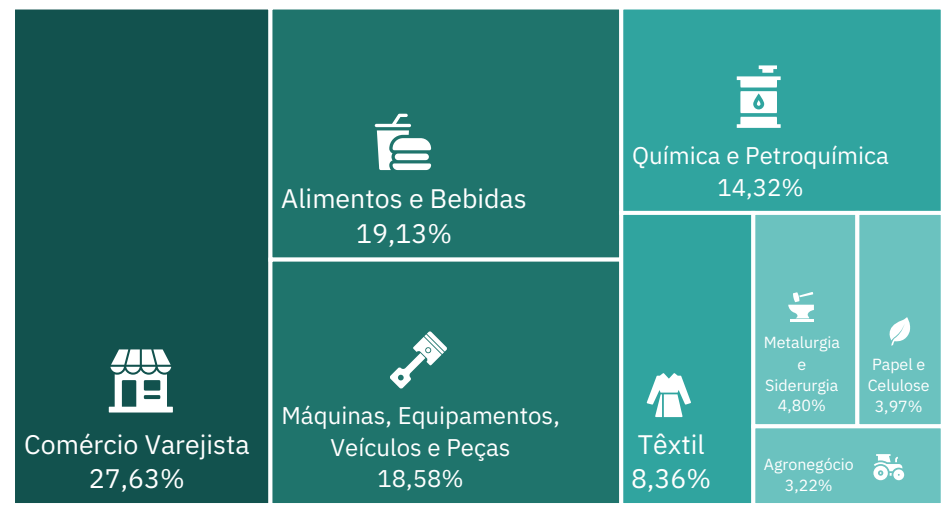
REGIÃO



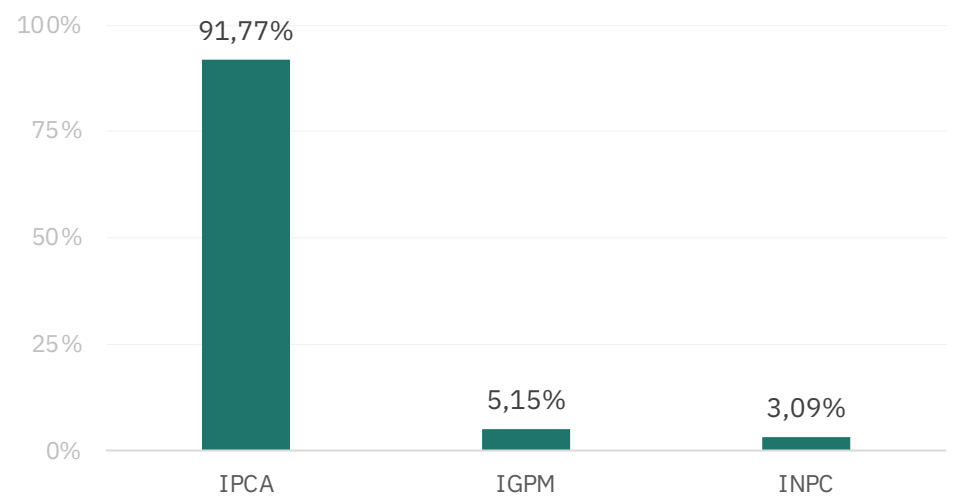
TIPOLOGIA*



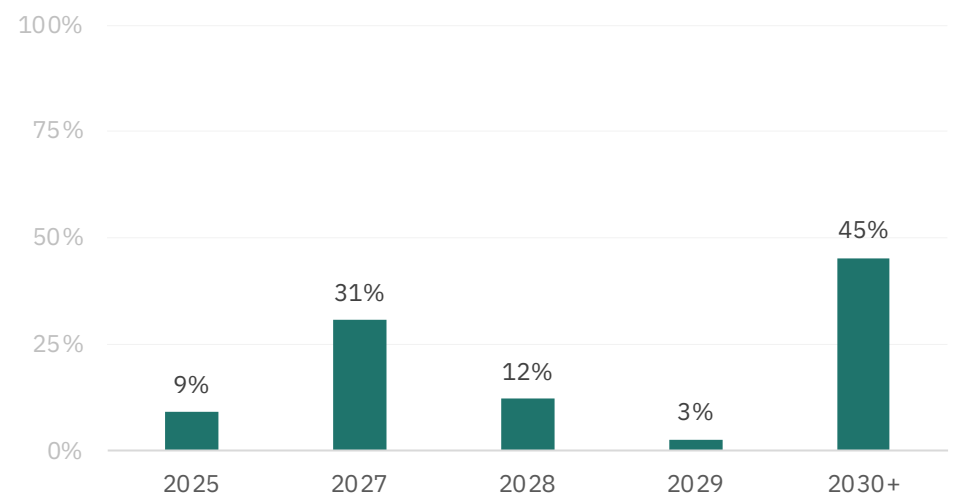
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



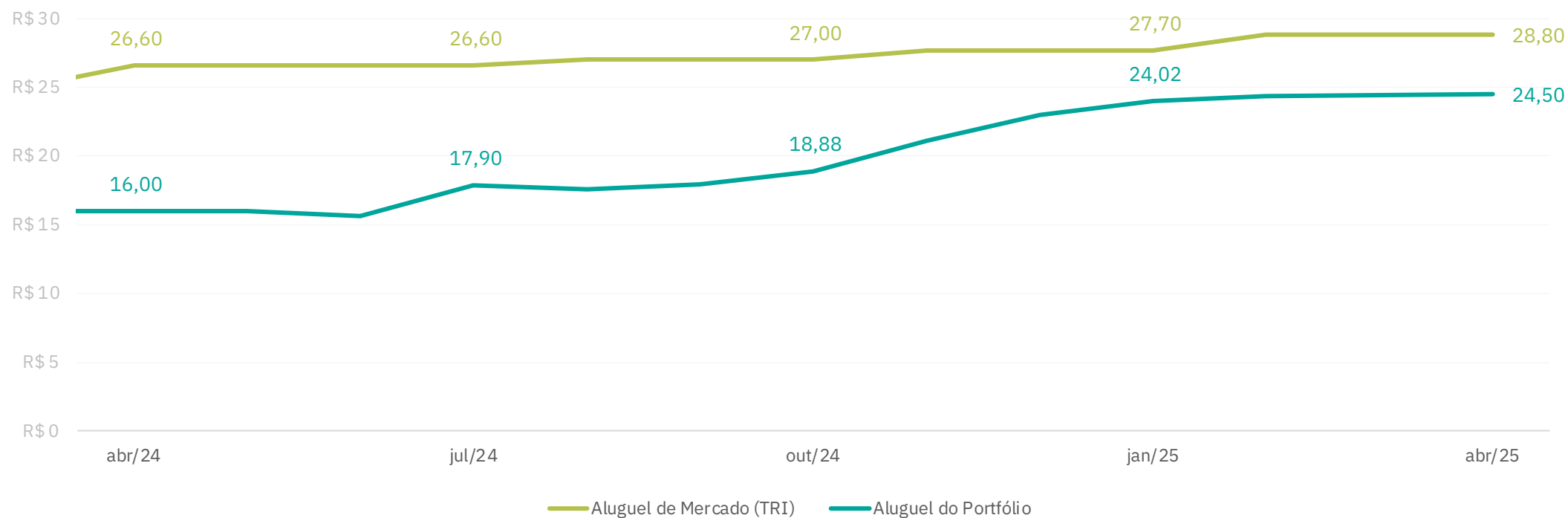
*Com base na receita dos alugueis.

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 14,93% 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/2030	Set/2030	Set/2027
Valor do Aluguel*	R\$ 853.671,69	R\$ 337.212,84	R\$ 395.348,88	R\$ 592.101,18	R\$ 2.067.341,88
Aluguel/m ²	R\$ 63,31	R\$ 35,75	R\$ 39,88	R\$ 36,73	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	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\$ 731.928,80
Aluguel/m ²	R\$ 21,57	R\$ 16,16	R\$ 19,68	R\$ 18,76	R\$ 30,66
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	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/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	Ago/2037	Mai/2030	Dez/2032
Valor do Aluguel*	R\$ 379.825,44	R\$ 496.264,49	R\$ 137.855,68	R\$ 325.828,42	R\$ 569.378,07
Aluguel/m ²	R\$ 19,79	R\$ 44,63	R\$ 42,83	R\$ 23,72	R\$ 41,10
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

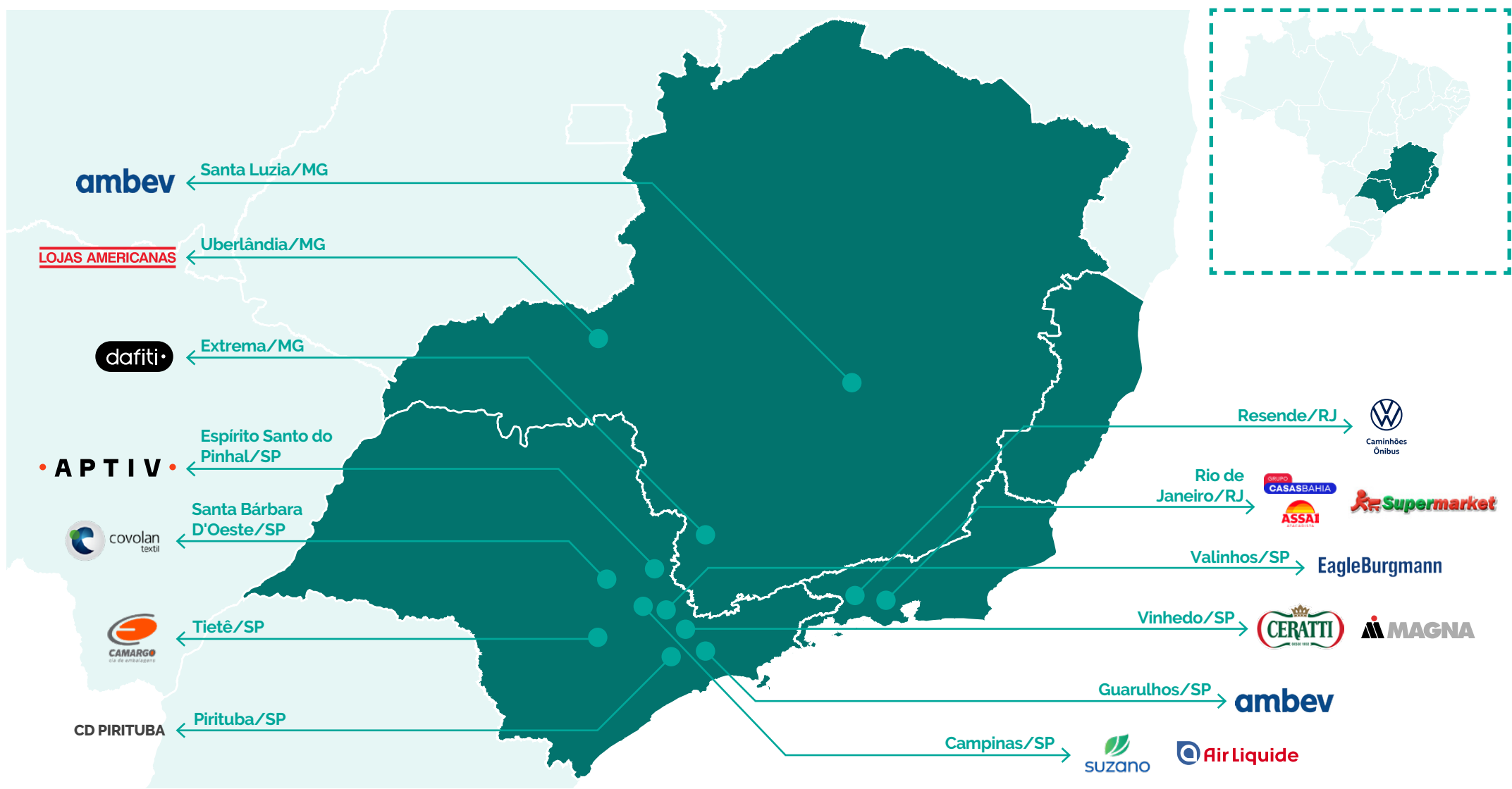
HÍBRIDOS

	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.

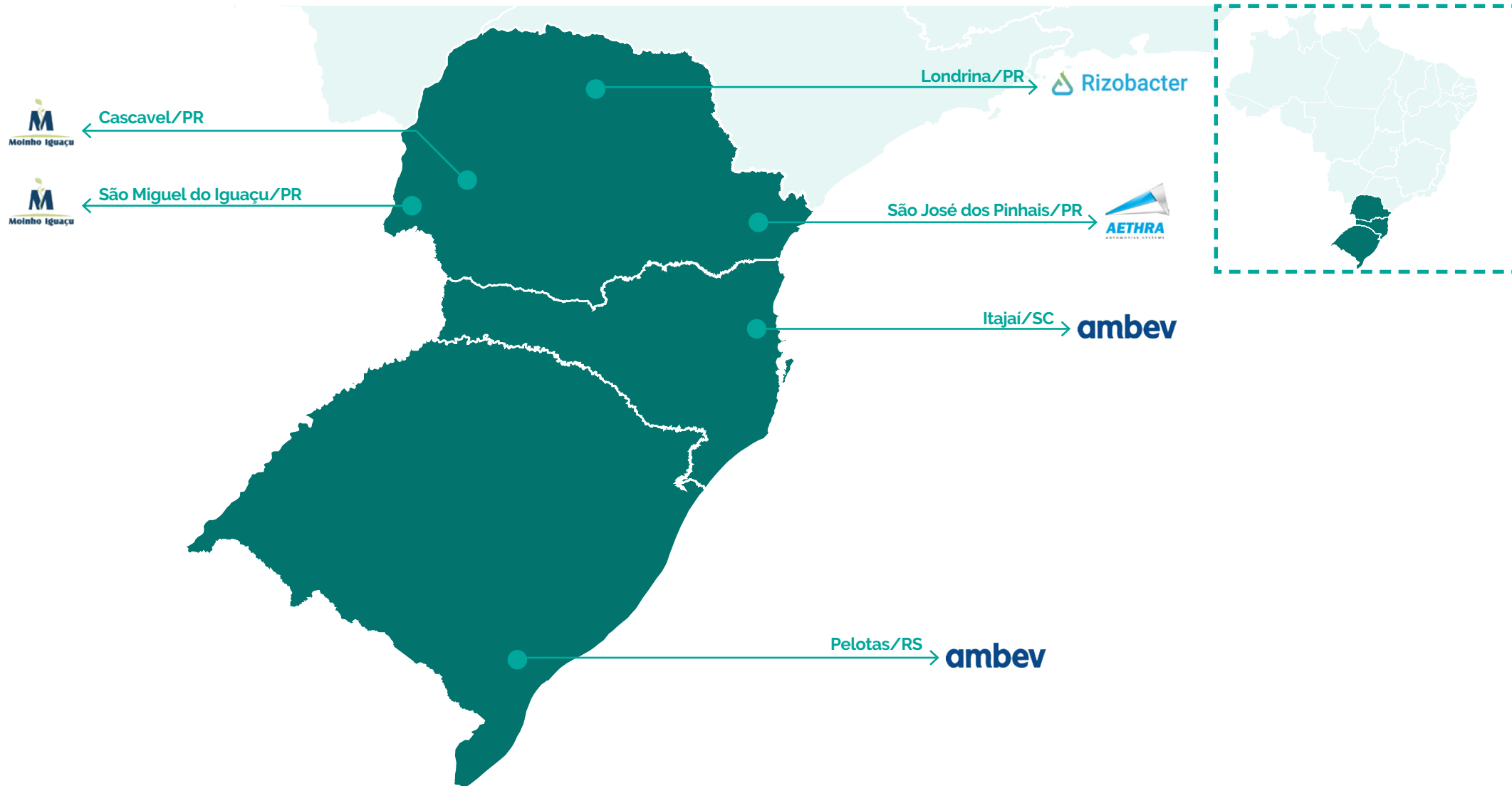
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



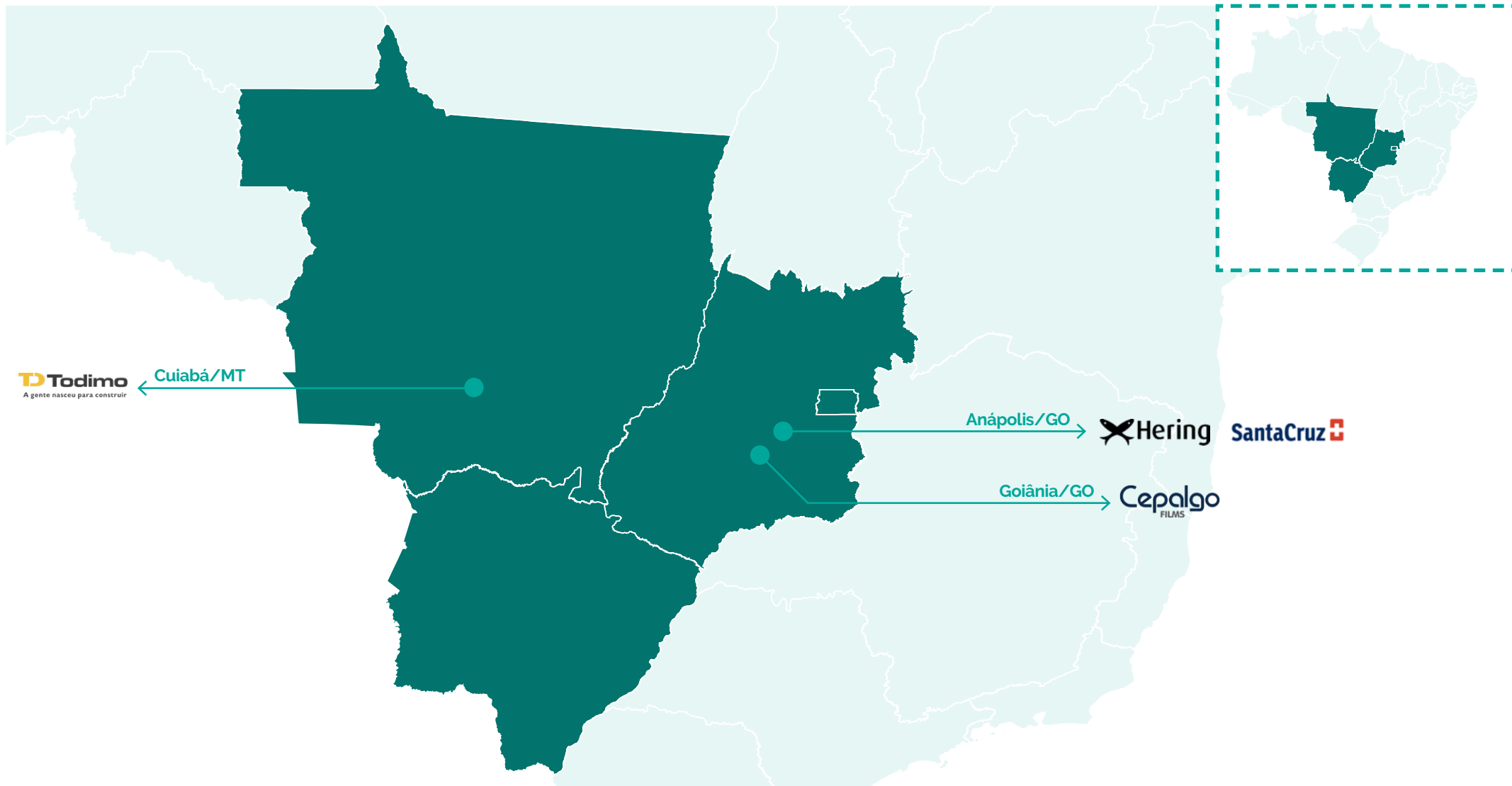
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



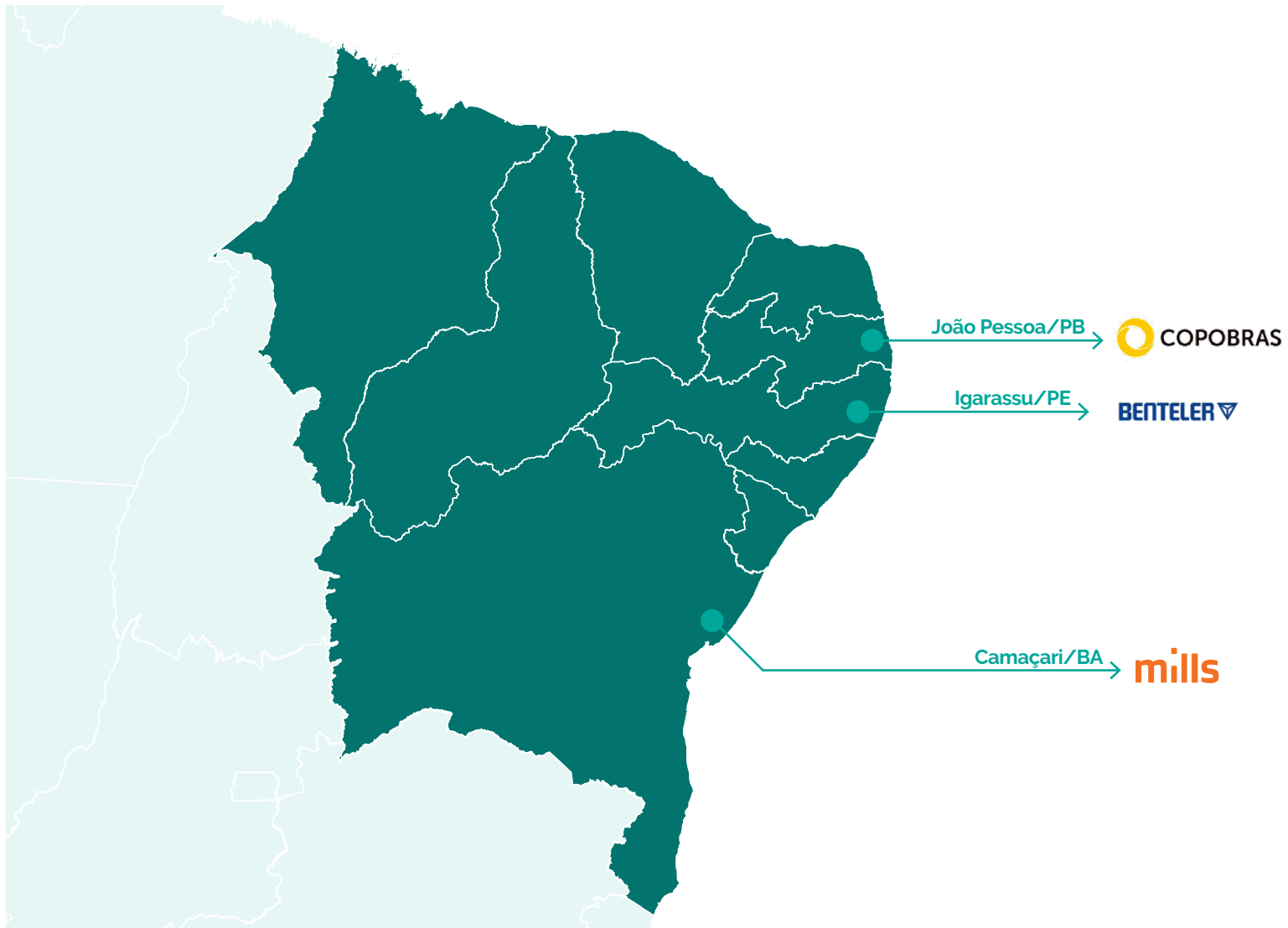
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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.