

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

MAIO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias	9
Comentários Iniciais	10
Perguntas e Respostas	14
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	16
Performance do Fundo	17
Rentabilidade desde o início	17
Rentabilidade	18
Volume Mensal e Cota de Fechamento	19
Distribuição da Receita por Ativo	20
Balanço do Fundo	21
CRIs	22
Cotistas	23
Tipos de Receita	24
Principais Indicadores de Mercado	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Imóveis	34
Glossário	38
Projetos Sociais	40
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



33

ativos imobiliários*



+605 mil m²

área bruta locável

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

*Incluindo os dois ativos indiretos do Triple A FI

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS¹

138.643.199

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,23

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.564.576.158,78

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,10

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.400.296.309,90

NÚMERO DE COTISTAS

174.195

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 72,9 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

8

DIVIDENDO MAI/25

R\$ 0,10

PRESENÇA EM PREGÕES (%)

100%

WAULT²

5,53 anos

ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)

+605 mil m²

¹Considerando o Direito de Preferência e a primeira Janela da 9ª Emissão de Cotas. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

RELATÓRIO EM VÍDEO

Assista aos comentários da gestão 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 - Abril/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 Tiago Reis

GGRC11 - Grandes oportunidades em FIIs? Só pra quem se mexe!

FUNDOS IMOBILIÁRIOS VÃO CONSOLIDAR? | GGRC11 DOBRANDO LIQUIDEZ!

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade Financeira com Fiis

#GGRC11: FII SE TORNOU O MELHOR FII BASE 10 DE TIJOLO?

Comentários sobre o desempenho do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Liberdade Financeira com Fiis

GGRC11 OU GARE11, QUAL FUNDO IMOBILIÁRIO É O MELHOR PARA OS INVESTIDORES?

Análise dos fundos de logística do mercado.

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - AGUARDANDO O TERMINO DA OFERTA!

Comentários sobre os eventos do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade Financeira com Fiis

GGRC11 x ALZR11, QUAL O MELHOR FUNDO IMOBILIÁRIO PARA INVESTIR?

Análise dos fundos de logística do mercado.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



InfoMoney

FII GGRC11 adquire quatro galpões do RELG11 por R\$ 133 milhões

Com a aquisição, o GGRC11 amplia sua presença no segmento logístico, somando um portfólio maior de ativos com geração imediata de renda e contratos de locação já vigentes

[Ler Notícia](#)



(SUNO)

GGRC11 anuncia dividendos para junho; veja valor e quem vai receber

Os investidores com papéis do FII GGRC11 receberão neste mês dividendos no valor de R\$ 0,10 que serão pagos pelo fundo imobiliário.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

GGRC11 tem lucro de R\$ 11,1 milhões em abril e avança com 9ª emissão

O fundo imobiliário GGRC11 fechou o mês de abril com a distribuição de R\$ 0,10 por cota, o que representa um dividend yield mensal de 0,99%, ou 11,98% anualizado, com base na cotação de fechamento do mês, de R\$ 10,01.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - Distrato AURB - 09/06/2025

No dia 09 de junho, divulgamos o Fato Relevante referente ao Distrato AURB.

Distribuição de Rendimentos – Mai/25 - 02/06/2025

No dia 02 de junho, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de maio de 2025, do período apurado entre 01/05/25 até 31/05/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Fato Relevante - RELG11 - 09/05/2025

No dia 09 de maio, divulgamos o Fato Relevante referente a RELG11.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de maio/25, **foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11, o que representa um *yield* mensal de 0,99% (11,88% anualizado), com base na cota de fechamento do último dia do mês (R\$ 10,10)**. Além disso, os recibos GGRC13 (ISIN: BRGGRCR19M15), referentes ao exercício do Direito de Preferência da 9ª Emissão de Cotas, também receberam R\$ 0,10 por recibo. Os recibos da primeira liquidação do lote adicional, que foram exercidos diretamente junto ao escriturador, receberam uma distribuição *pro rata* dos rendimentos, totalizando R\$ 0,045 por recibo, referente ao período de 14 a 31 de maio de 2025.

No mercado secundário, foram negociadas 7.270.867 cotas, com um volume médio diário de R\$ 3,44 milhões, totalizando aproximadamente R\$ 72,9 milhões movimentados ao longo de maio. **A base de cotistas atingiu 174.195 investidores, incluindo pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, representando um crescimento de 7.035 cotistas em relação ao mês anterior**. Durante o mês, a cota valorizou em 0,89%.

No cenário local, maio foi marcado pela reunião do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), que decidiu aumentar a taxa básica de juros em 50 bps (0,50%), fixando a SELIC meta em 14,75%. Outro assunto relevante foi o aumento do IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) pelo Poder Executivo, o que deve encarecer o crédito e desestimular investimentos.

No cenário internacional, o Federal Reserve (“Fed”) decidiu manter a taxa de juros entre 4,25% e 4,50%, em resposta à persistência de pressões inflacionárias. Adicionalmente, em maio, a Câmara dos Deputados dos EUA aprovou um pacote orçamentário proposto pelo Executivo, que visa reduzir a carga tributária e aumentar os gastos públicos, especialmente nas áreas de defesa e segurança.

No que diz respeito ao GGRC11, tivemos alguns eventos importantes ao longo do mês, com destaque para os seguintes:

- i) **Conclusão da compra e venda do portfólio do REC Logística (RELG11), no valor total de R\$ 133.456.200,44** ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Após superadas as condições precedentes, o GGRC11 celebrou o Compromisso de Compra e Venda com o RELG11 para a aquisição dos ativos i) Imóvel REC Log Cotia; ii) Imóvel REC Log Extrema; iii) Imóvel REC Log Queimados e iv) Imóvel REC Log Contagem. O pagamento ocorreu por meio de compensação financeira de créditos, com a subscrição, por parte do RELG11, de 11.789.417 novas cotas no âmbito da 9ª Emissão de Cotas do GGRC11, que passou a ter direito à integralidade dos aluguéis dos referidos imóveis, *pro rata die*;

- ii) **Encerramento e liquidação da 1ª janela da 9ª Emissão de Cotas:** foram subscritas e integralizadas 15.876.127 cotas a R\$ 11,32 por cota, totalizando R\$ 179.717.757,64. **Até o momento, considerando o Direito de Preferência e a 1ª janela, foram subscritas 16.358.099 cotas, totalizando R\$ 185.173.680,68**, incluindo o Custo Unitário de Distribuição. A 2ª e última janela de subscrição tem liquidação programada para ocorrer em 11/06/2025;
- iii) **Emissão de um CRI, no volume total de R\$25.000.000,00:** no mês de maio, o GGRC11 emitiu um CRI lastrado na cessão de créditos dos contratos com a Ambev (CD Pelotas) e Aptiv. Além da cessão dos contratos, os próprios ativos servirão como garantia da operação. **O CRI possui um prazo de 5 anos, com juros e amortização mensais, sem período de carência, à taxa de IPCA + 9,00% ao ano, e não há multa para pré-pagamento. O objetivo dessa emissão é atender à amortização programada do CRI Mogno II (Ceratti/Magna), séries 1 e 2, no valor previsto de R\$23.000.000,00, que deverá ocorrer até 01/07/2025, sem comprometer o caixa atual do Fundo.** Como as taxas dessas séries (IPCA + 8,5% a.a. e IPCA + 9,5% a.a.) estão, em média, muito próximas da atual, não devemos ter um impacto relevante no resultado, tampouco nos rendimentos do GGRC11;
- iv) **Desocupação do CD Campinas (Suzano):** conforme informado por meio de Fato Relevante em 05/02/2025 ([Clique aqui](#) para acessar), a locatária Suzano optou pela não renovação do contrato de locação do CD Campinas e, na mesma data, celebrou um acordo para desocupação do Imóvel, com pagamento adicional de R\$7.000.000,00. **O imóvel foi formalmente devolvido em 27 de maio, e a equipe de engenharia está realizando vistorias e análises para identificar possíveis benfeitorias e/ou reparos necessários. Além disso, a gestão já está trabalhando ativamente no reposicionamento do ativo, considerando sua localização privilegiada e o preço anterior abaixo da média de mercado.**
- v) **Conclusão das obras de expansão da Todimo:** foram concluídas as obras de expansão e benfeitorias no imóvel da Todimo, localizado em Cuiabá (MT). O novo espaço será destinado à operação de uma loja de atacarejo, especializada em materiais para construção civil, integrada ao Centro de Distribuição já existente no local. A expansão foi realizada conforme o planejamento, e essa nova operação reforça a estratégia de otimização e valorização dos ativos do portfólio.

Por fim, estamos aguardando a consolidação das recentes aquisições e o encerramento da 9ª Emissão de Cotas para divulgar o *guidance* para o próximo semestre. **Atualmente, as reservas acumuladas do Fundo são de aproximadamente R\$ 0,07 por cota.**

OBRAS EM ANDAMENTO

CD Todimo

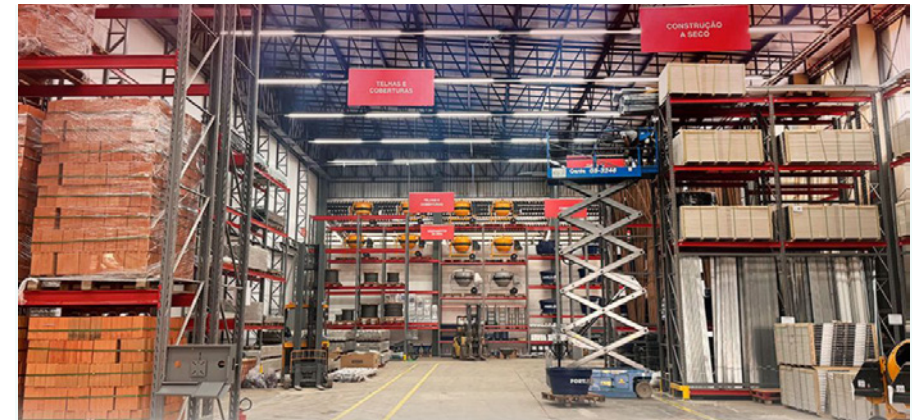
Reforma e Benfeitorias no Centro de Distribuição da Todimo, Localizado em Cuiabá – MT.



OBRA FINALIZADA



Fachada do Imóvel - Vista Aérea



Sistema de Armazenagem Interno



Fachada do Imóvel - Vista Externa



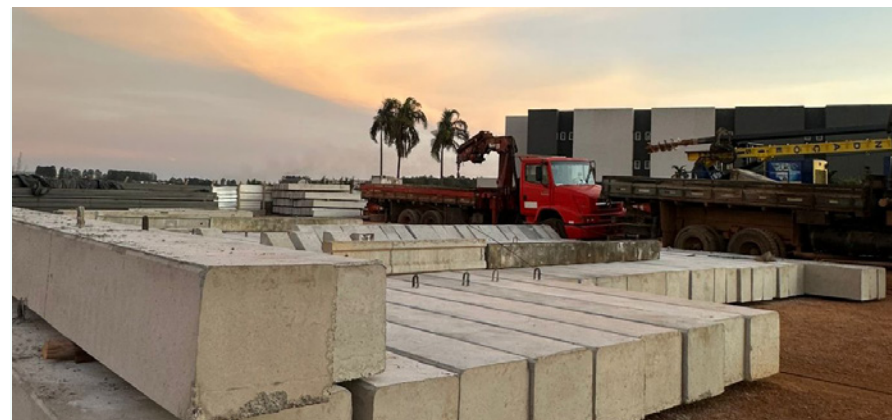
Fachada do Imóvel - Vista Frontal

CD SantaCruz - Fase 02

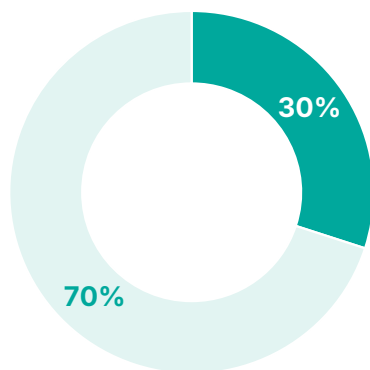
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



Montagem de Estruturas Metálicas



Pilares em Concreto Pré-moldado



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

Canteiro **100%**

Terraplanagem **80%**

Fundações **37%**

Estruturas **33%**

Cobertura **0%**

Pisos **18%**

Alvenaria **0%**

Instalações **0%**

Acabamento **2%**

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – O GGRC11 está acumulando muitos imóveis mono-inquilinos. A gestão pretende, a partir de agora, adquirir galpões multi-inquilinos?

R: O GGRC11 adota uma estratégia ativa de diversificação e crescimento do seu portfólio. Com as recentes aquisições, passou a ter exposição a condomínios logísticos multi-inquilinos. Embora a gestão desses ativos seja mais complexa, eles são estratégicos para o GGRC11, pois melhoram a diversidade de inquilinos e receita, além da pulverização de risco.

Pergunta 2 – Existe algum projeto para se desfazer dos imóveis industriais?

R: Atualmente, não existe um projeto específico, mas a gestão está atenta a oportunidades de desinvestimento que gerem valor aos cotistas. Nesse sentido, temos a intenção de alienar ativos industriais, especialmente aqueles mais antigos. É importante ressaltar que, nos últimos anos, a gestão deixou de adquirir imóveis exclusivamente industriais e passou a priorizar ativos híbridos (20,72% do portfólio) e logísticos (56,78% do portfólio).

Pergunta 3 – O fundo pretende manter o patamar de R\$ 0,10 por cota até quando?

R: O patamar atual de R\$ 0,10 por cota reflete um resultado não recorrente do primeiro semestre, em grande parte devido ao pagamento extraordinário da Suzano pela desocupação do CD Campinas. A gestão está ativamente empenhada em desinvestimentos e na otimização de ganhos operacionais para manter esse resultado no segundo semestre. No entanto, aguardaremos a consolidação das recentes aquisições e o encerramento da 9ª emissão antes de divulgar o *guidance* para o próximo semestre.

Pergunta 4 – Quando está prevista a próxima reavaliação patrimonial do fundo em 2025?

R: De acordo com a regulamentação da CVM e as práticas de mercado, a reavaliação patrimonial dos imóveis do Fundo é realizada anualmente, geralmente ao final do exercício fiscal. A próxima reavaliação do GGRC11 está prevista para junho de 2025, com a divulgação dos resultados até setembro de 2025, juntamente com as demonstrações financeiras auditadas. Esse processo é essencial para garantir a transparência das informações e assegurar que o valor patrimonial esteja alinhado com a realidade do mercado.

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

Fluxo GGRC11	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 20.780.428,68	R\$ 13.874.770,68	R\$ 13.765.809,77	R\$ 14.077.751,93
Receita de Locação ¹	R\$ 13.560.788,83	R\$ 13.602.769,07	R\$ 13.635.591,62	R\$ 13.643.271,95
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 170.698,61	R\$ 149.651,70	R\$ 130.202,65	R\$ 222.285,28
Receita Renda Variável ⁴	R\$ 48.941,24	R\$ 122.349,91	R\$ 15,50	R\$ 212.194,70
Outras Receitas	R\$ 7.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 2.790.281,64	- R\$ 2.566.168,47	- R\$ 2.642.686,88	- R\$ 2.747.352,21
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 1.461.423,03	- R\$ 1.303.254,20	- R\$ 1.366.146,27	- R\$ 1.331.444,65
Taxa Total Adm.	- R\$ 1.122.917,40	- R\$ 1.006.337,78	- R\$ 1.016.772,90	- R\$ 1.048.489,21
Impostos Renda Fixa	- R\$ 37.125,62	- R\$ 31.896,00	- R\$ 27.928,10	- R\$ 47.929,13
Outras Despesas	- R\$ 168.815,59	- R\$ 224.680,49	- R\$ 231.839,61	- R\$ 319.489,22
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 17.990.147,04	R\$ 11.308.602,21	R\$ 11.123.122,89	R\$ 11.330.399,72
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 5.761.637,04	R\$ 918.097,15	R\$ 1.105.387,10	R\$ 898.110,28
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 12.228.510,00	R\$ 12.226.699,36	R\$ 12.228.510,00	R\$ 12.228.510,00
NÚMERO DE COTAS	122.285.100	122.285.100	122.285.100	122.285.100
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,100	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.

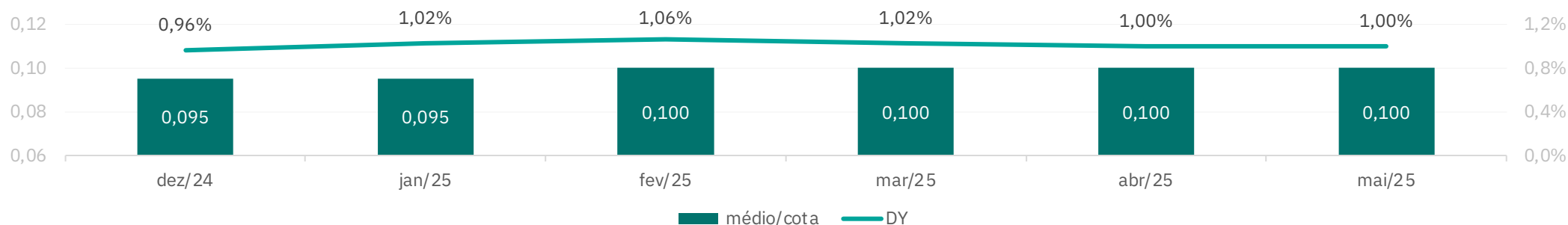
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

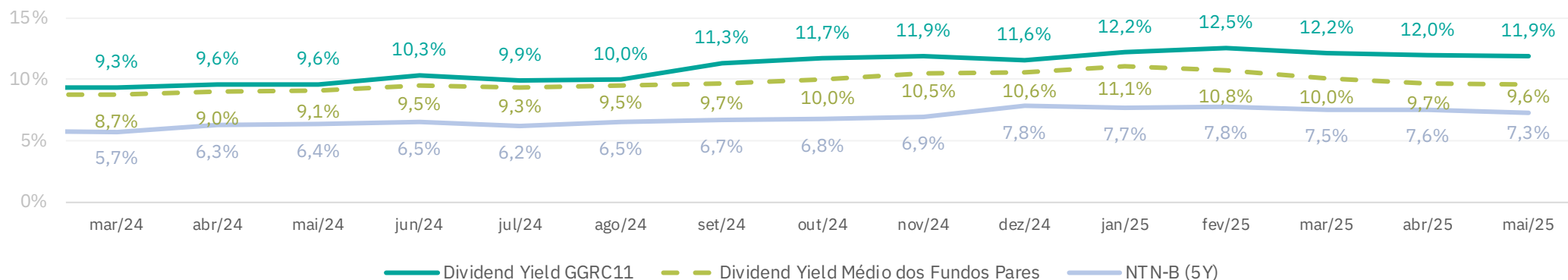
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de maio/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de junho/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 228 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 458 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

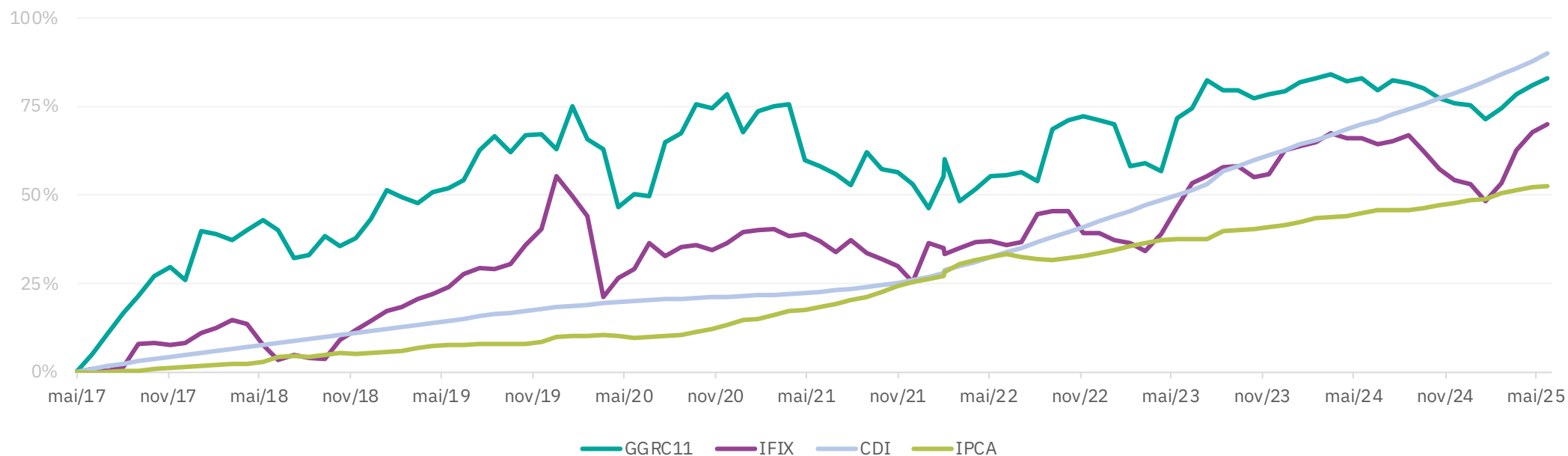


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

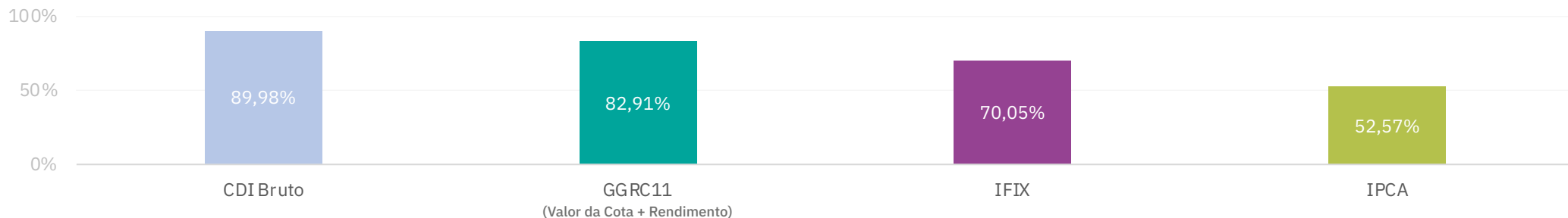
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 82,91%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 70,05%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 107,10% do CDI líquido e 155,81% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



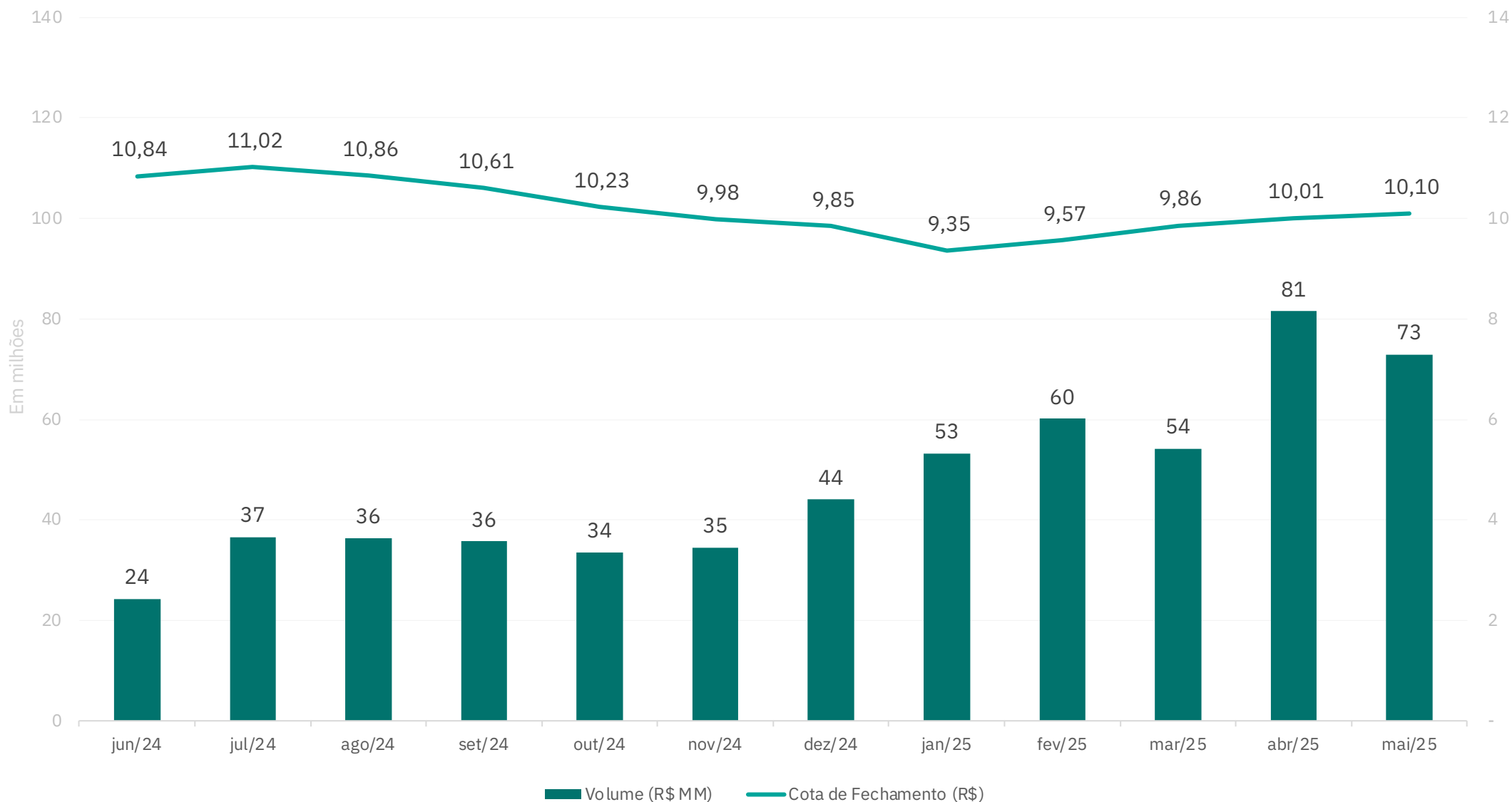
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

RENTABILIDADE

Rendimento	Mai/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	0,90%	2,54%	-11,01%	-10,22%	-12,55%	-11,79%	-21,57%	1,00%
Rendimentos	0,99%	4,90%	5,20%	11,16%	15,56%	24,25%	37,45%	81,91%
DY Período (% CDI ¹)	102,18%	111,74%	31,65%	101,42%	94,74%	98,49%	79,92%	107,10%
IFIX ²	1,44%	11,09%	11,09%	1,58%	20,74%	23,83%	23,26%	70,05%
CDI Líquido ¹	0,97%	4,39%	16,42%	11,00%	16,42%	24,62%	46,86%	76,48%
IPCA	0,26%	2,72%	3,24%	5,20%	8,79%	12,38%	34,30%	52,57%

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 (%)

MAIO DE 2025

Ambev 15,97%	Americanas 15,16%	Aethra 7,12%	Covolan 5,50%	Benteler 5,00%	Rizo 3,64%	Todimo 3,28%	Copobrás 3,25%	Aptiv 2,79%	Santa Cruz 2,42%	
		Triple A 6,23%	VW 5,37%	Ceratti 3,98%	Moinho 3,36%	Camargo 3,28%	Hering 3,22%	Magna 2,39%	Super market 1,72%	Mills 1,72%
								Cepalgo 2,12%	Air Liquide 1,46%	Eagle 1,01%

PROJETADO ANUAL¹

Ambev 13,97%	Americanas 13,75%	Covolan 7,92%	Aethra 6,12%	VW 4,54%	Ceratti 3,59%	Rizo 3,13%	Camargo 2,81%	Hering 2,78%	Todimo 2,45%	
		Triple A 6,73%	Santa Cruz 5,95%	Benteler 4,50%	Suzano 3,58%	Moinho 3,03%	Aptiv 2,39%	Mills 1,54%	Super market 1,48%	Piritub a 1,34%
						Copobrás 2,93%	Cepalgo 1,82%	Magna 1,49%	Air Liquide 1,26%	Eagle 0,91%

¹Projeção anual realizada antes da 9ª Emissão de Cotas.

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\$ 34.764.316,68
Americanas 22B0945873	
Taxa IPCA +7,5% a.a.	R\$ 55.806.573,87
Mogno I 2110221466	
Taxa IPCA +6,5% a.a.	R\$ 94.331.824,36
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\$ 7.991.008,56
Corp GGRC11 25E2915218	
Taxa IPCA +9,0% a.a.	R\$ 25.000.000,00

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



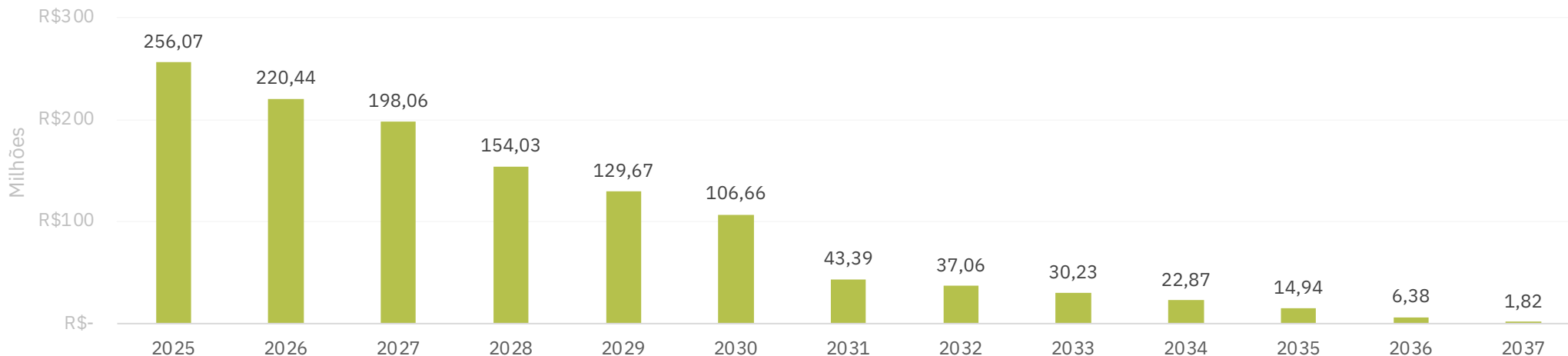
Obrigações

Distribuição Rendimentos GGRC11/13	R\$	12.991.132,92
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	1.200.000,00
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
AURB	R\$	149.000.000,00
MB	R\$	34.000.000,00

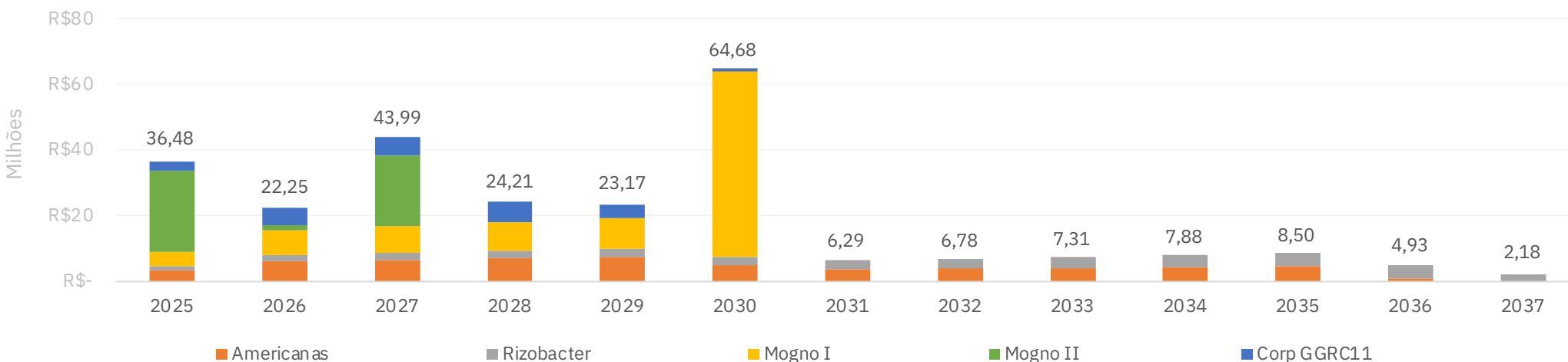


CRIs

SALDO DEVEDOR



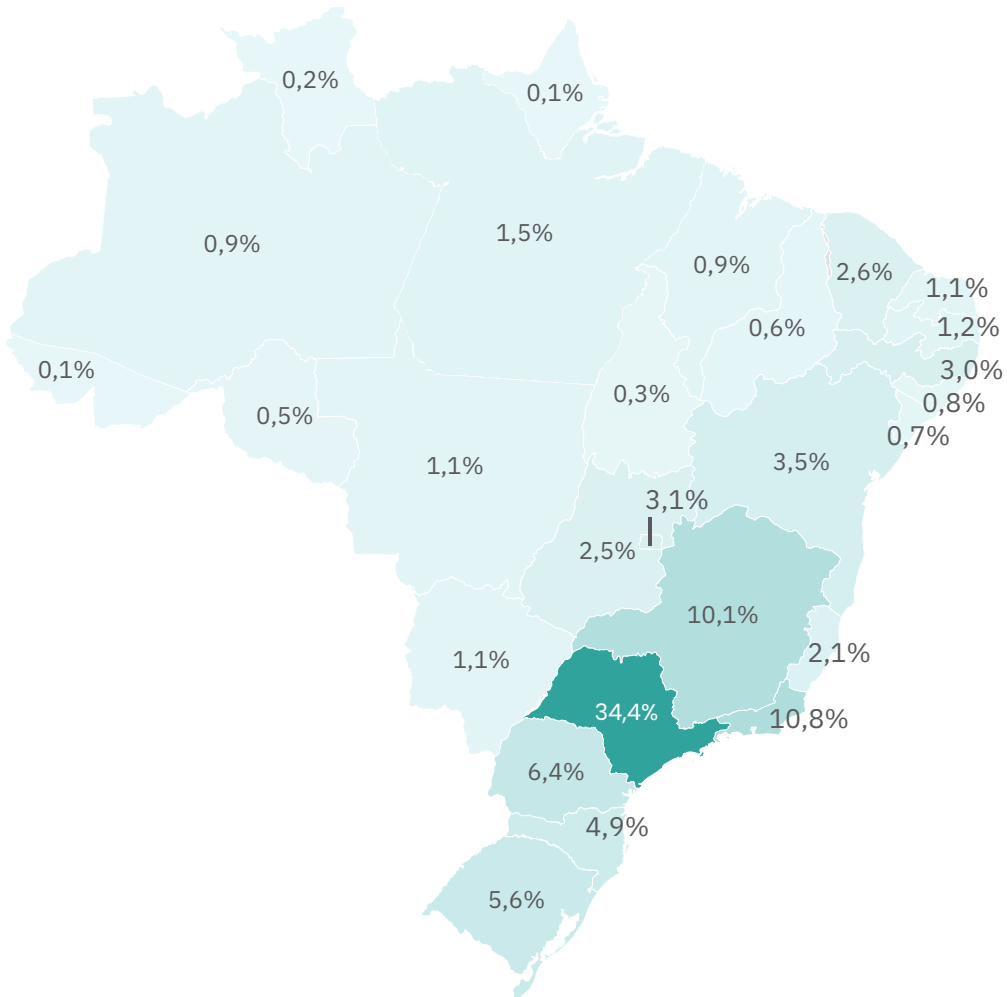
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



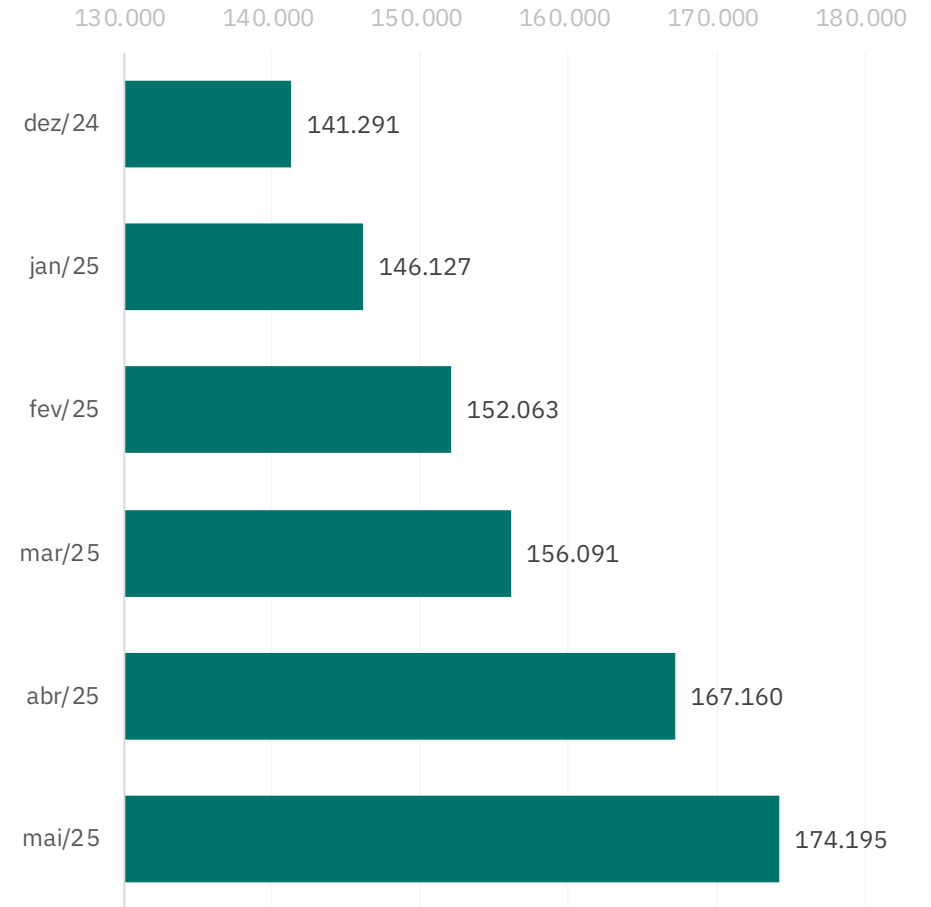
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS

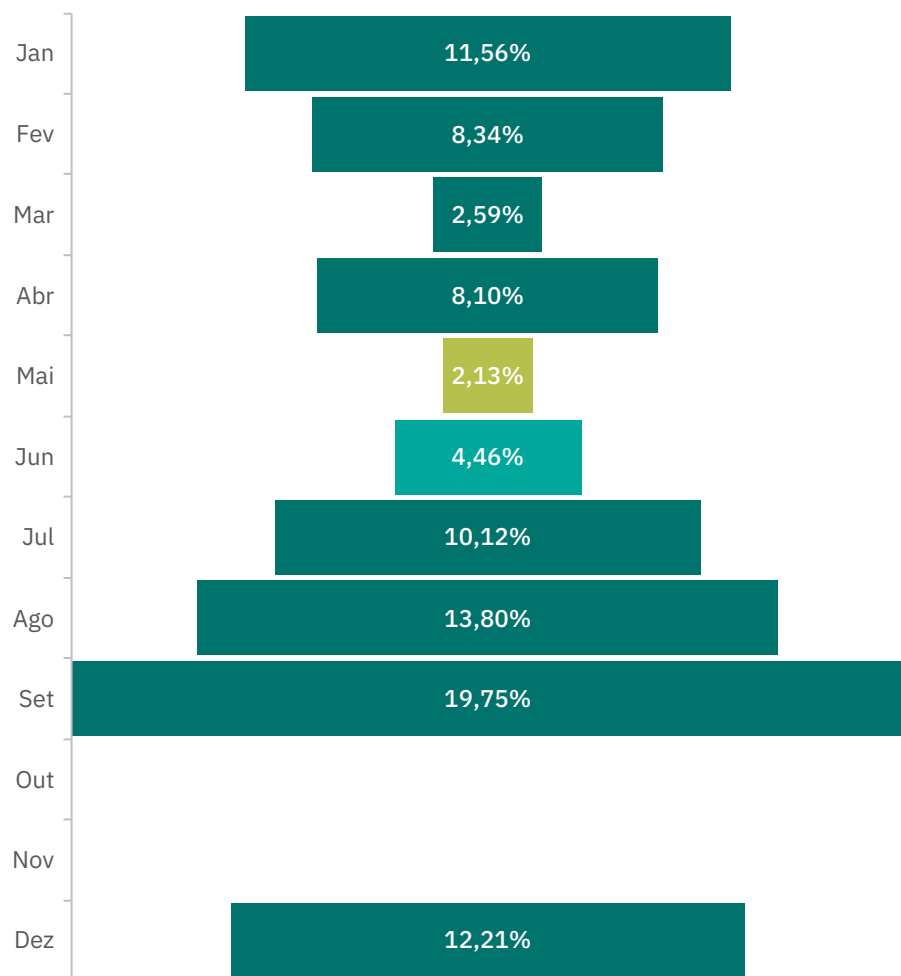


↗ 4,20% de crescimento no mês

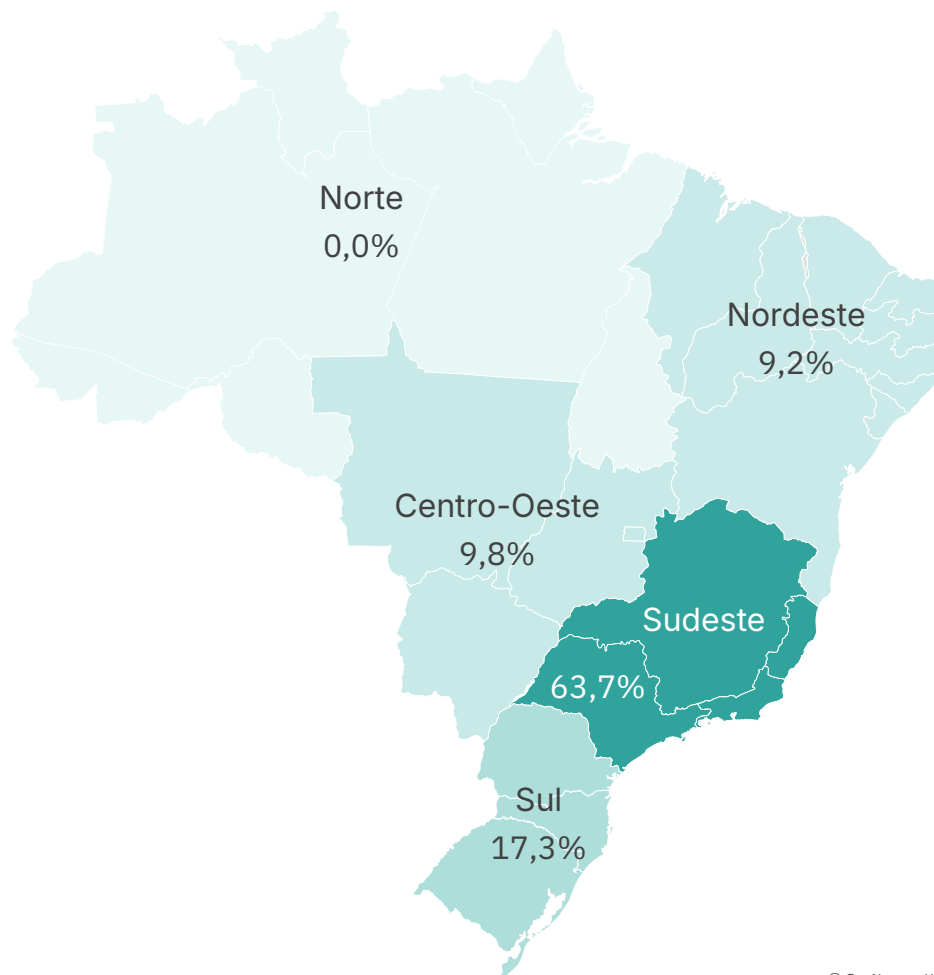
TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

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

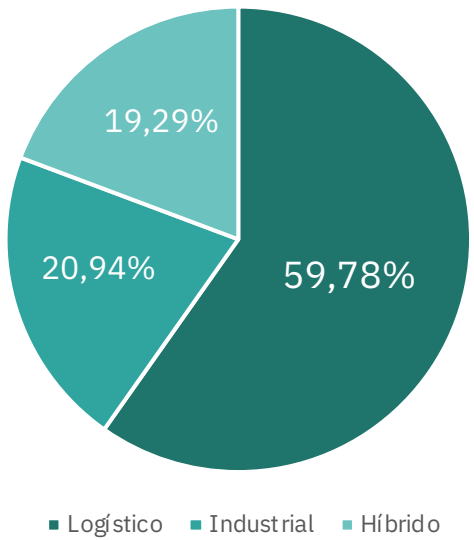


REGIÃO



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

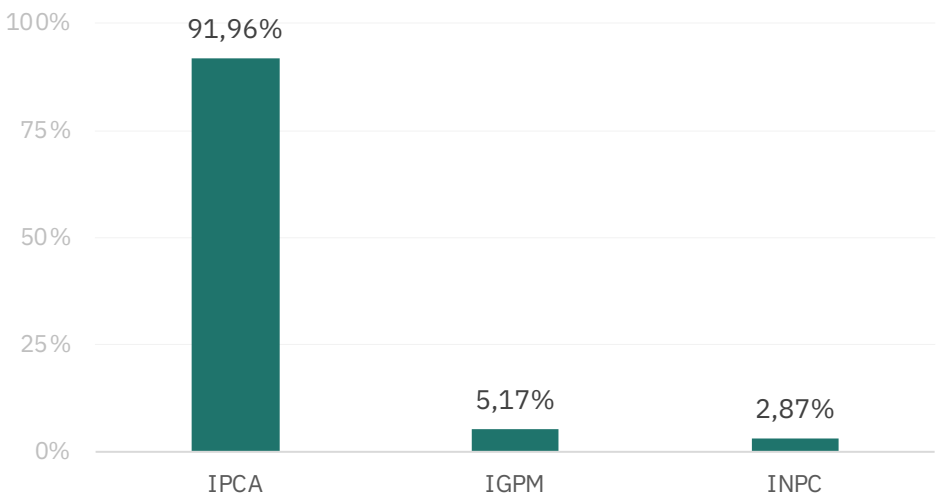
TIPOLOGIA*



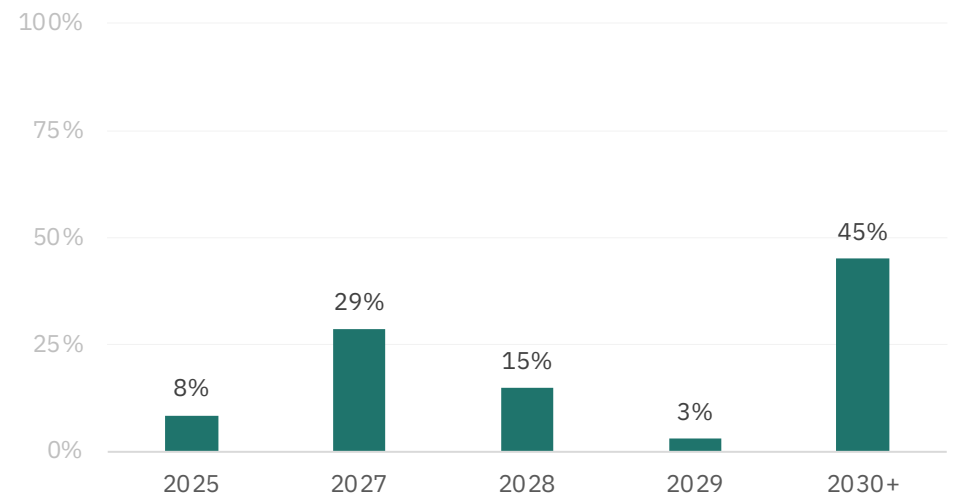
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



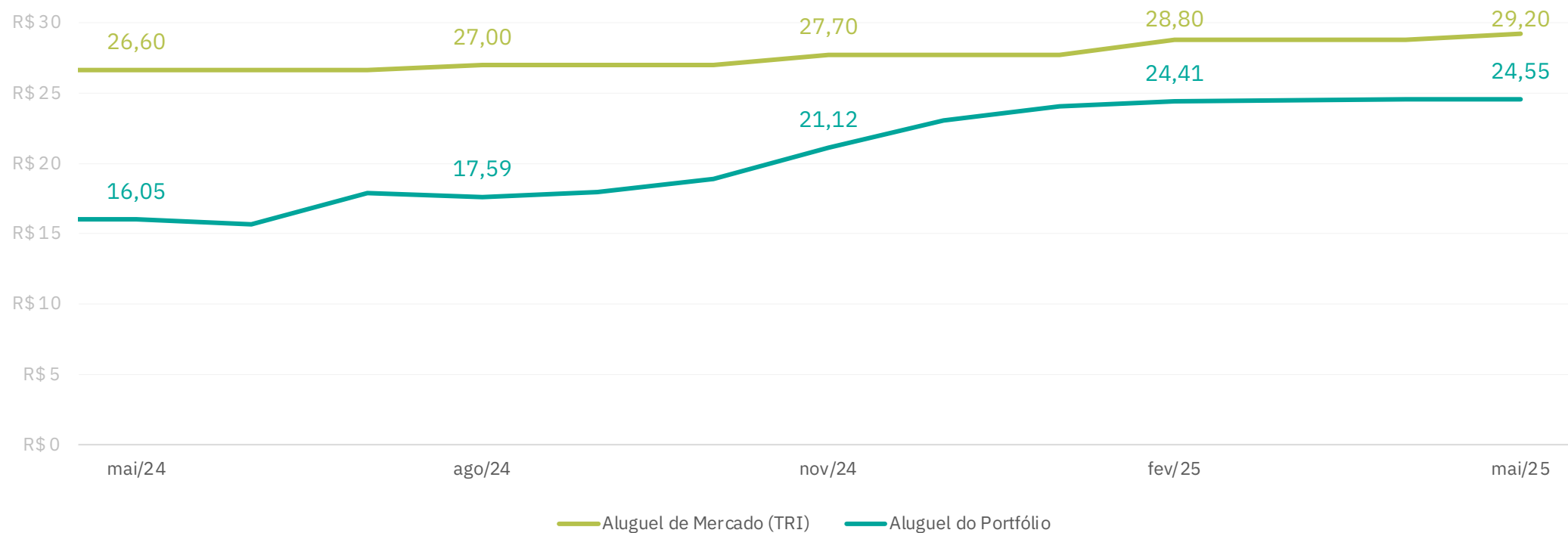
*Com base na receita dos alugueis.

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/2030	Set/2030	Set/2027
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	CD CAMPINAS	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
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

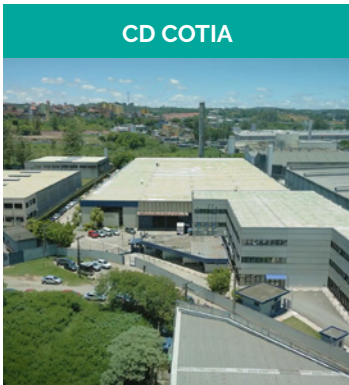

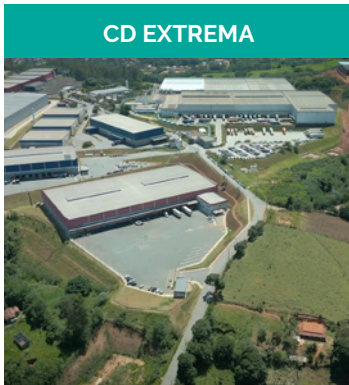





GALPÕES LOGÍSTICOS

	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	-	-	-
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

GALPÕES LOGÍSTICOS

	 <p>CD COTIA</p> <p> Cotia/SP</p>	 <p>CD EXTREMA</p> <p> Extrema/MG</p>	 <p>CD QUEIMADOS</p> <p> Queimados/RJ</p>	 <p>CD CONTAGEM</p> <p> Contagem/MG</p>
ABL	18.078 m ²	11.616 m ²	17.655 m ²	8.080 m ²
Vencimento	2032	2028	2033	2028
Capacidade do piso	-	-	-	-
Pé direito	-	-	-	-

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
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
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

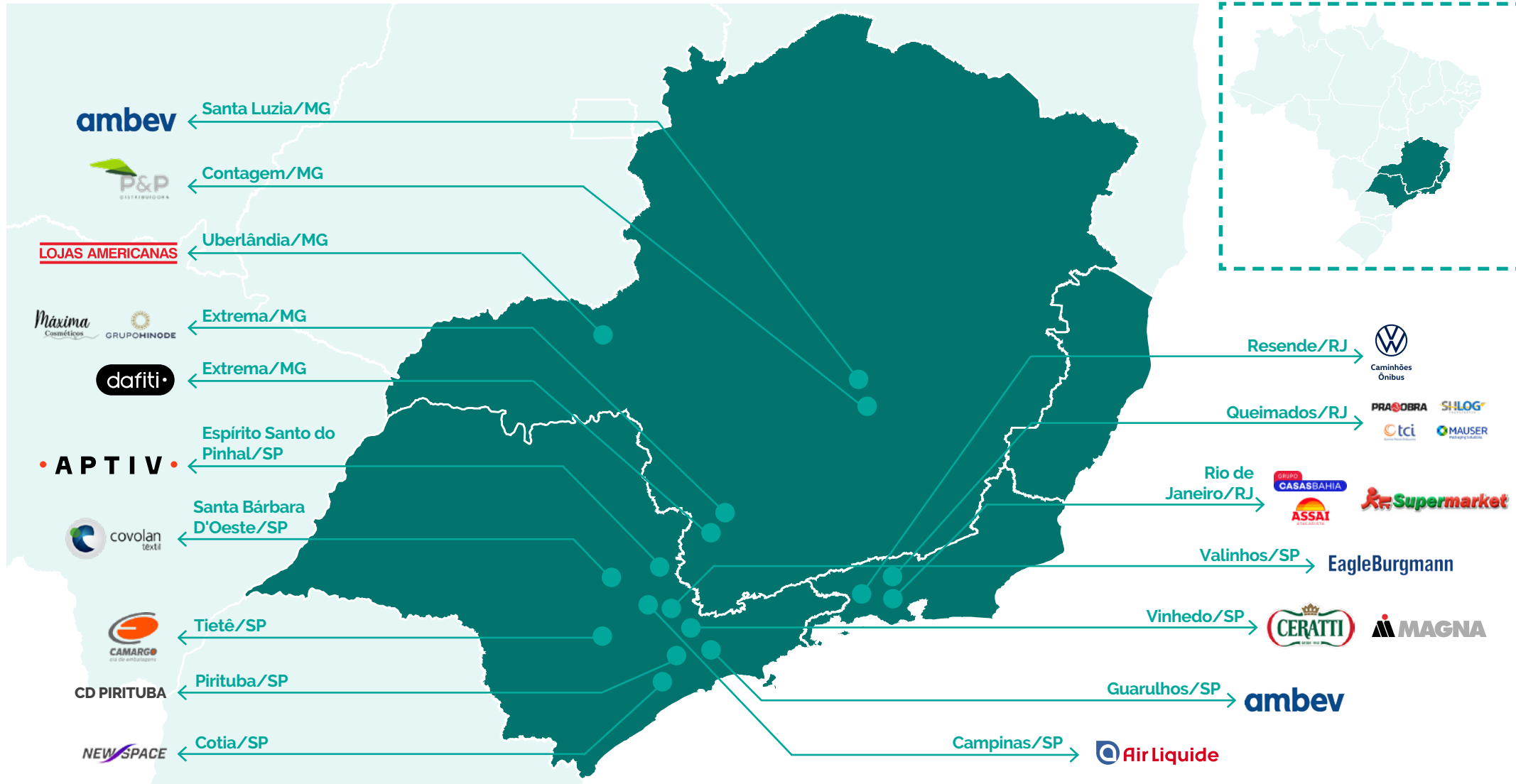
HÍBRIDOS

	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
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.

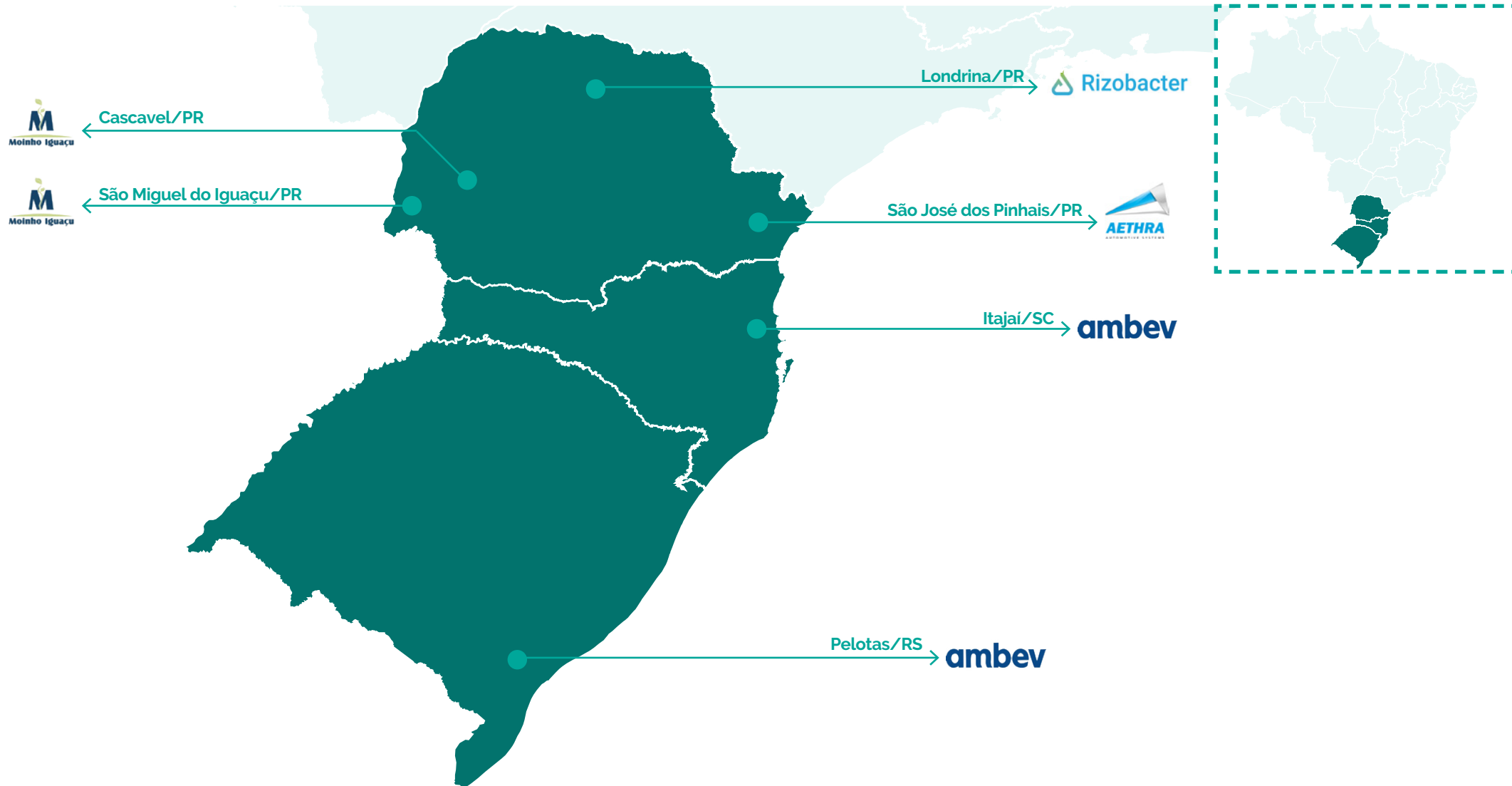
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



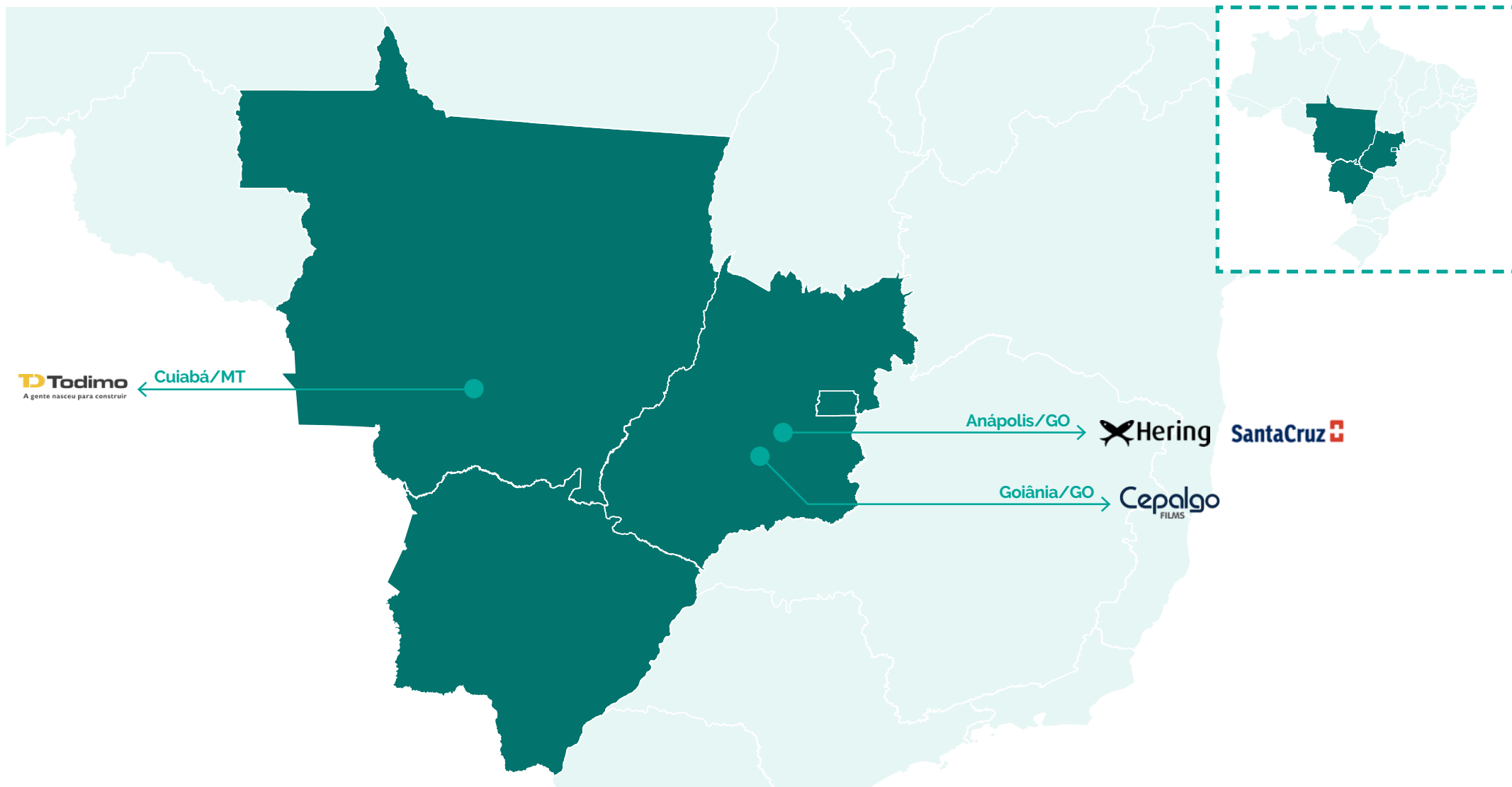
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



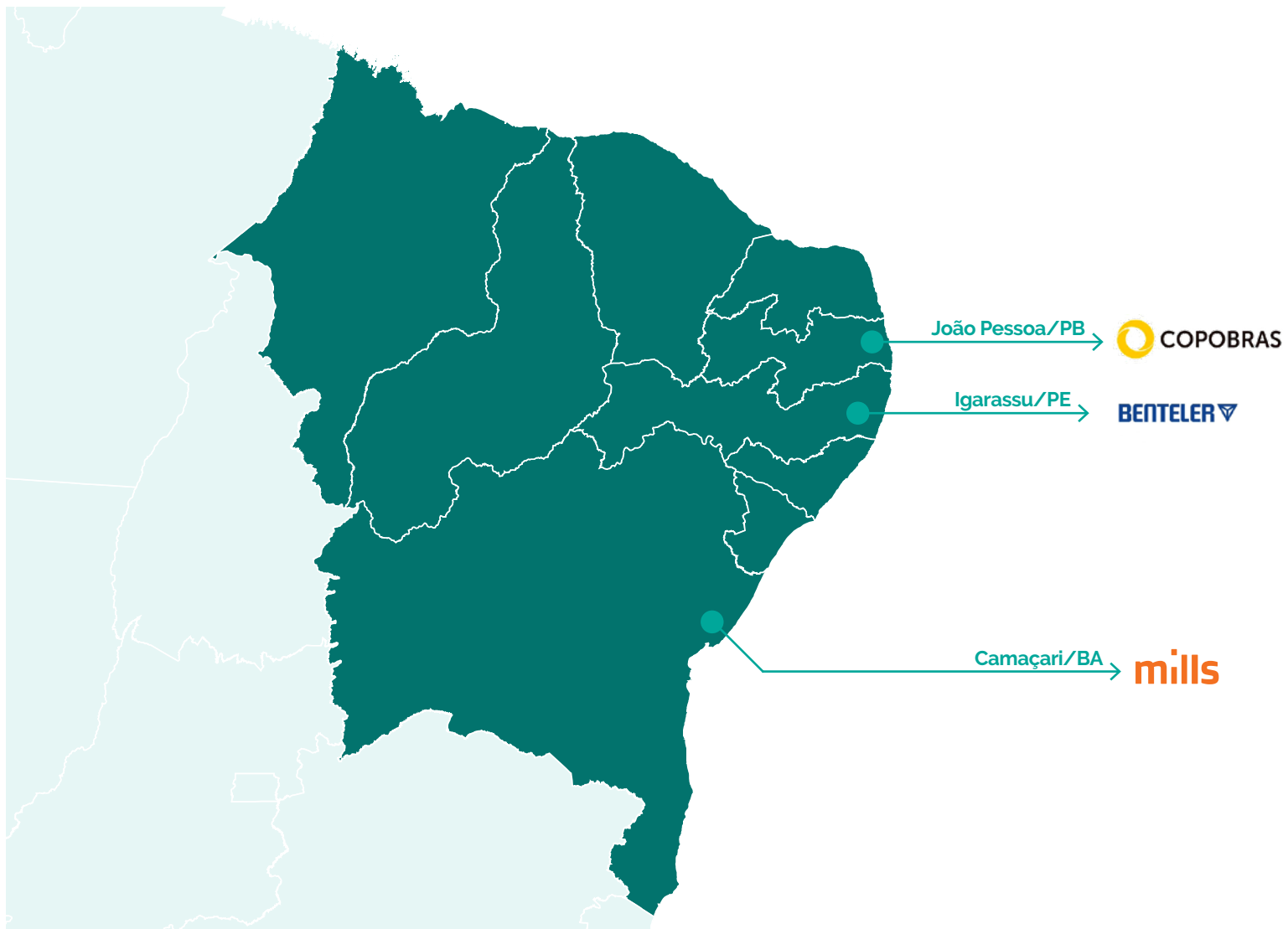
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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:



Site do projeto:
larcasabela.org.br

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:
marmidadobemlondrina.com.br

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.litrodeluz.com

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:
casamariahelenapaulina.org.br

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:
ongviver.org.br

Viver

A Organização Viver é uma instituição que atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer. Ela foi fundada em 2001, por quatro voluntários que realizavam atividades recreativas no HCL, e identificaram que as necessidades dessas crianças iam muito além da recreação.

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

A Zagros Capital desenvolveu um formulário de satisfação com o objetivo de aprimorar continuamente a qualidade dos nossos produtos de investimento. A pesquisa é anônima, garantindo total transparência e liberdade para que você compartilhe suas sugestões, percepções e opiniões. Acesse pelo link abaixo e contribua com a sua avaliação.



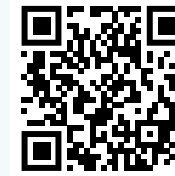
 [Preencher Formulário](#)

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.