

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

JUNHO 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 COTAS

152.455.666

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 11,18

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.705.208.177,61

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,09

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.538.277.669,94

NÚMERO DE COTISTAS

178.966

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 68,6 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

QUANTIDADE DE EMISSÕES

9

DIVIDENDO JUN/25

R\$ 0,1050

PRESENÇA EM PREGÕES (%)

100%

WAULT¹

5,89 anos

ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL)

+605 mil m²

¹WAULT 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 - Maio/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



 InfoMoney

GGRC11 está em modo compra? Gestor revela planos para dividendos e emissão

No 14º episódio do Liga de FII's, Marx Gonçalves, head de fundos listados da XP, e Marcos Baroni, head de fundos imobiliários da Suno Research, recebem Pedro Van Den Berg, CEO da Zagros Capital.

[Assistir Vídeo](#)



 Professor Baroni | Fundos Imobiliários (FIIs)

GGRC11 PUBLICA NOVOS FATOS RELEVANTES: Boas novidades para o cotista do GGR?

Professor Baroni detalha tudo que aconteceu com o fundo: a desistência da compra do portfólio da AURB, o reforço na posição com 33,8% das cotas, a nova aquisição com *cap rate* de quase 12% e a venda do CD Pirituba com lucro expressivo.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Rob Correa Research

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

O GGRC11 (GGR Covepi Renda FII) é um dos fundos imobiliários de galpões logísticos mais conhecidos da bolsa brasileira.

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - BEM MOVIMENTADO!

Comentários sobre os eventos do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 Liberdade Financeira com Fiis

#GGRC11 - CRI CONFIRMADO, AGORA É SÓ ESPERAR O TEMPO PASSAR

Análise do CRI do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS

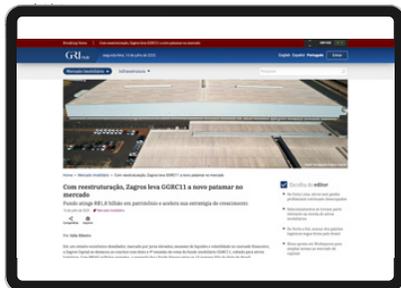


InfoMoney

FII GGRC11 conclui captação de R\$ 341 mi e 'promete apetite' por novas aquisições

Segundo Pedro van den Berg, gestor do FII, nova emissão amplia portfólio e deixa caminho aberto para novas compras no segundo semestre.

[Ler Notícia](#)



GRI Hub

Com reestruturação, Zagros leva GGRC11 a novo patamar no mercado

Fundo atinge R\$1,8 bilhão em patrimônio e acelera sua estratégia de crescimento.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

FII GGRC11 entrega 1% ao mês e detalha previsão de dividendos no 2º semestre

Durante o Liga de FIIs, Pedro Van Den Berg, CEO da Zagros Capital, gestora do fundo, comentou sobre a divulgação do *guidance*.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Fato Relevante - Air Liquide - 02/07/2025

No dia 02 de julho, divulgamos o Fato Relevante referente a Air Liquide.

Distribuição de Rendimentos – Jun/25 - 01/07/2025

No dia 01 de julho, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de junho de 2025, do período apurado entre 01/06/25 até 30/06/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,1050 por cota.

9ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 24/06/2025

No dia 24 de junho, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 9ª Emissão de Cotas.

Comunicado ao Mercado - Resultado Final da Alocação - 12/06/2025

No dia 12 de junho, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Resultado Final da Alocação da 9ª Emissão de Cotas.

Fato Relevante - Martin Brower - 11/06/2025

No dia 11 de junho, divulgamos o Fato Relevante referente a Martin Brower.

Fato Relevante - Pirituba - 11/06/2025

No dia 11 de junho, divulgamos o Fato Relevante referente ao Imóvel Pirituba.

Fato Relevante - Distrato AURB - 09/06/2025

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

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de junho/25, foi distribuído R\$ 0,105 por cota do GGRC11, o que representa um *yield* mensal de 1,04% (12,49% ao ano), com base na cota de fechamento do último dia útil do mês (R\$ 10,09). Os recibos GGRC13 (direito de preferência) e os da 1ª janela de liquidação do lote adicional receberam R\$ 0,1050 por recibo. Já os recibos da 2ª janela de liquidação foram remunerados com R\$ 0,067 por recibo (*pro rata*).

No mercado secundário, foram negociadas 6.846.494 cotas, com um volume médio diário de R\$ 3,43 milhões, totalizando mais de R\$ 68 milhões movimentados ao longo do mês. A base de investidores alcançou 178.966, com um ganho de 4.711 novos cotistas.

No cenário internacional, persiste a apreensão em relação às políticas tarifárias e à escalada do conflito entre Israel e Irã, fatores que seguem contribuindo para o agravamento do ambiente de instabilidade global. Nos EUA, o Federal Reserve ("Fed") manteve novamente a taxa de juros inalterada no intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário local, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa Selic para 15,00% ao ano, sinalizando o fim do ciclo de alta. Ao mesmo tempo, a crescente tensão entre o governo federal e o Congresso tem ameaçado o avanço da agenda econômica e ampliado a incerteza quanto à condução da política fiscal. A expectativa é de que a Selic permaneça no nível atual até o final de 2025.

Em relação ao GGRC11, tivemos eventos importantes durante o mês, com destaque para os seguintes:

- (i) **Conclusão da aquisição do CD Martin Brower** ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Foi concluída a etapa final para a aquisição do imóvel localizado em Curitiba/PR. Com isso, a parcela B, no valor de R\$ 33.000.000,00, foi quitada por meio de compensação de créditos no âmbito da 9ª emissão de cotas. O imóvel passou a integrar formalmente o portfólio do Fundo, com receita contratada de R\$ 345.782,00 por mês e *cap rate* estimado em 11,85% no primeiro ano;
- (ii) **Conclusão da venda do CD Pirituba** ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Foi concluída a venda do imóvel CD Pirituba pelo valor total de R\$ 35.250.000,00, com pagamento integral realizado em 1º de julho. A operação gerou um lucro estimado de R\$ 0,04 por cota e uma TIR bruta anualizada de aproximadamente 34,50% ao ano;
- (iii) **Distrato da operação com o Fundo AURB11** ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Houve o encerramento da operação envolvendo o fundo AURB11, em função do não cumprimento das condições previstas no prazo estipulado. Conforme acordado contratualmente,

o GGRC11 optou por receber o valor de R\$ 7.500.000,00, pagos a título de sinal, mediante compensação financeira de créditos. Com isso, e somadas as aquisições de cotas realizadas no mercado secundário, o GGRC11 passou a deter aproximadamente 33,08% das cotas emitidas do AURB11, ampliando sua participação estratégica no fundo; e

- (iv) **Conclusão da 9ª Emissão de Cotas:** Foram distribuídas 30.170.566 novas cotas, ao preço de R\$ 11,32 por cota (considerando o Custo Unitário de Distribuição), totalizando um montante total de R\$ 341.530.807,12. Com a finalização da oferta, houve uma economia de aproximadamente R\$ 592 mil em relação ao valor arrecadado. Esse valor foi revertido ao Fundo e poderá ser utilizado nas próximas distribuições de rendimentos, beneficiando diretamente os cotistas.

REVISÃO DO GUIDANCE

Com o encerramento do primeiro semestre de 2025, a consolidação dos novos ativos, a conclusão da 9ª Emissão de Cotas e a venda do imóvel CD Pirituba, a gestão revisou suas projeções de fluxo de caixa para o GGRC11.

O Fundo deverá manter, no segundo semestre, um patamar de distribuição acima do nível recorrente de R\$ 0,095 por cota, com *guidance* base atualizado para R\$ 0,10 por cota ao mês.

Essa projeção ainda não considera potenciais eventos adicionais que podem contribuir para o resultado, como a locação ou venda do imóvel de Campinas, a locação do galpão atualmente vago no ativo de Queimados e a renovação de contratos relevantes de locação.

CD CAMPINAS

O Imóvel está localizado no município de Campinas, uma das cidades mais bem desenvolvidas do estado de São Paulo, considerada um grande corredor logístico em função da proximidade da rodovia dos Bandeirantes e fácil acesso a Rod Dom Pedro I, importante rodovia de ligação com a Rod. Anhanguera e com a Rod Presidente Dutra.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



| | | |
|--|--|-------|
| | Av. Maria Luísa Pompêo de Camargo, 399 CEP 13082-325, Campinas/SP | |
| | Rod. Dom Pedro I | 750 m |
| | Rod. Anhanguera | 4 km |
| | Rod. Professor Zeferino Vaz | 6 km |

FICHA TÉCNICA

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| ABL | 28.657 m ² |
| Galpão | 25.180 m ² |
| Edifício Administrativo | 2.623 m ² |
| Apoio Caminhoneiros | 475 m ² |
| Áreas de Apoio | 379 m ² |

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

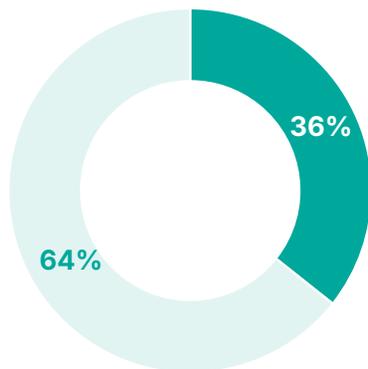
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



Vista Panorâmica - Ampliação Fase 02

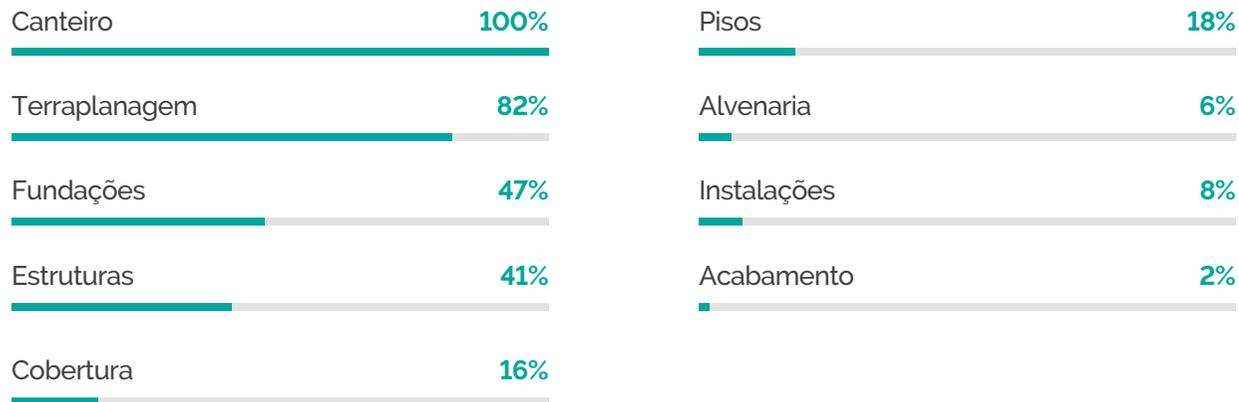


Montagem de Instalações de Rede de Combate a Incêndio



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Como o fundo trata a alavancagem e qual o impacto dessa estratégia nos resultados?

R: A alavancagem atual do Fundo representa menos de 15% do seu patrimônio líquido, um patamar considerado conservador e compatível com a estratégia de longo adotada pela gestão. O Fundo dispõe de capacidade de refinanciamento caso necessário e, de forma complementar, realiza emissões pontuais com o objetivo de reforçar o caixa, diversificar o portfólio e captar recursos de forma eficiente, sem comprometer o equilíbrio financeiro. Todas as decisões relacionadas à alavancagem são tomadas com foco na sustentabilidade das distribuições mensais, no fortalecimento do portfólio imobiliário e na geração de valor para os cotistas.

Pergunta 2 – Como a gestão do GGRC11 avalia o risco de vacância em imóveis localizados em cidades com fortes incentivos fiscais, como Extrema (MG) e Cajamar (SP), diante da possível implementação da reforma tributária? Esse risco já está sendo mensurado ou ainda é considerado incerto?

R: A reforma tributária é um tema que vem sendo acompanhado de forma próxima e contínua pela gestão. Embora ainda existam incertezas quanto ao formato final da proposta e aos seus impactos práticos, os potenciais riscos para ativos localizados em cidades com incentivos fiscais relevantes já estão no nosso radar. O Fundo conta com diversificação geográfica e setorial, além de locatários com bom perfil de crédito, o que contribui para mitigar impactos adversos. A gestão segue atenta às evoluções do tema, avaliando eventuais medidas de mitigação e adaptação que preservem a geração de renda e a valorização dos ativos.

Pergunta 3 – Os aluguéis abaixo do valor de mercado representam um risco para o fundo ou há planos concretos de reajuste para alinhamento com os preços atuais?

R: A gestão realiza o monitoramento contínuo dos contratos cujos valores estejam defasados em relação ao mercado. Em grande parte, esses contratos estão vinculados a acordos de longo prazo, muitas vezes na modalidade atípica, o que garante maior segurança jurídica e estabilidade na geração de receitas para o Fundo. Sempre que as condições contratuais e de mercado permitem, a gestão atua para promover reajustes com o objetivo de alinhar os valores praticados aos preços de mercado, buscando equilibrar a preservação do retorno aos cotistas com a manutenção de uma ocupação estável e qualificada nos ativos do portfólio.

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

| Fluxo GGRC11 | Mar/25 | Abr/25 | Mai/25 | Jun/25 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| TOTAL DE RECEITAS | R\$ 13.874.770,68 | R\$ 13.765.809,77 | R\$ 14.077.751,93 | R\$ 15.147.293,71 |
| Receita de Locação ¹ | R\$ 13.602.769,07 | R\$ 13.635.591,62 | R\$ 13.643.271,95 | R\$ 14.275.142,50 |
| Lucros Imobiliários ² | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - |
| Receita Renda Fixa | R\$ 149.651,70 | R\$ 130.202,65 | R\$ 222.285,28 | R\$ 385.459,91 |
| Receita Renda Variável ⁴ | R\$ 122.349,91 | R\$ 15,50 | R\$ 212.194,70 | R\$ 486.691,30 |
| Outras Receitas | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - |
| TOTAL DE DESPESAS³ | - R\$ 2.566.168,47 | - R\$ 2.642.686,88 | - R\$ 2.747.352,21 | - R\$ 3.184.696,29 |
| Despesa Imobiliária | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - |
| Despesa Financeira | - R\$ 1.303.254,20 | - R\$ 1.366.146,27 | - R\$ 1.331.444,65 | - R\$ 1.536.054,50 |
| Taxa Total Adm. | - R\$ 1.006.337,78 | - R\$ 1.016.772,90 | - R\$ 1.048.489,21 | - R\$ 1.234.842,00 |
| Impostos Renda Fixa | - R\$ 31.896,00 | - R\$ 27.928,10 | - R\$ 47.929,13 | - R\$ 83.223,93 |
| Outras Despesas | - R\$ 224.680,49 | - R\$ 231.839,61 | - R\$ 319.489,22 | - R\$ 330.575,86 |
| SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO | R\$ 11.308.602,21 | R\$ 11.123.122,89 | R\$ 11.330.399,72 | R\$ 11.962.597,42 |
| Retenção ou Distribuição Caixa | R\$ 918.097,15 | R\$ 1.105.387,10 | R\$ 898.110,28 | R\$ 877.338,08 |
| RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO | R\$ 12.226.699,36 | R\$ 12.228.510,00 | R\$ 12.228.510,00 | R\$ 12.839.935,50 |
| 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\$ 0,1050 |

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.

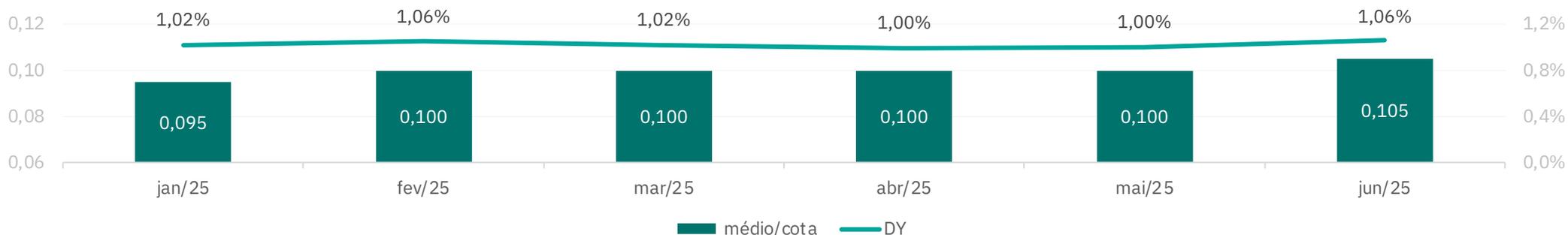
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

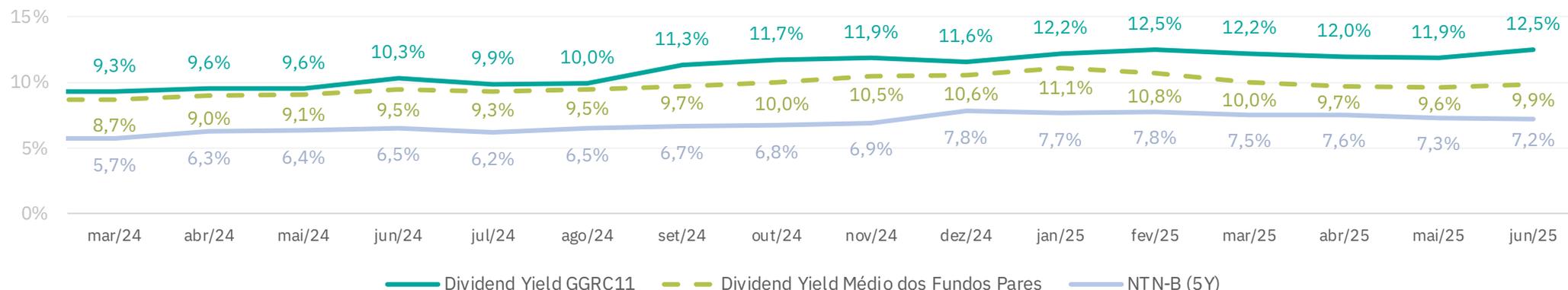
O Fundo distribuiu R\$0,1050, por cota, de resultado¹ referente ao mês de junho/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de julho/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 259 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 529 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

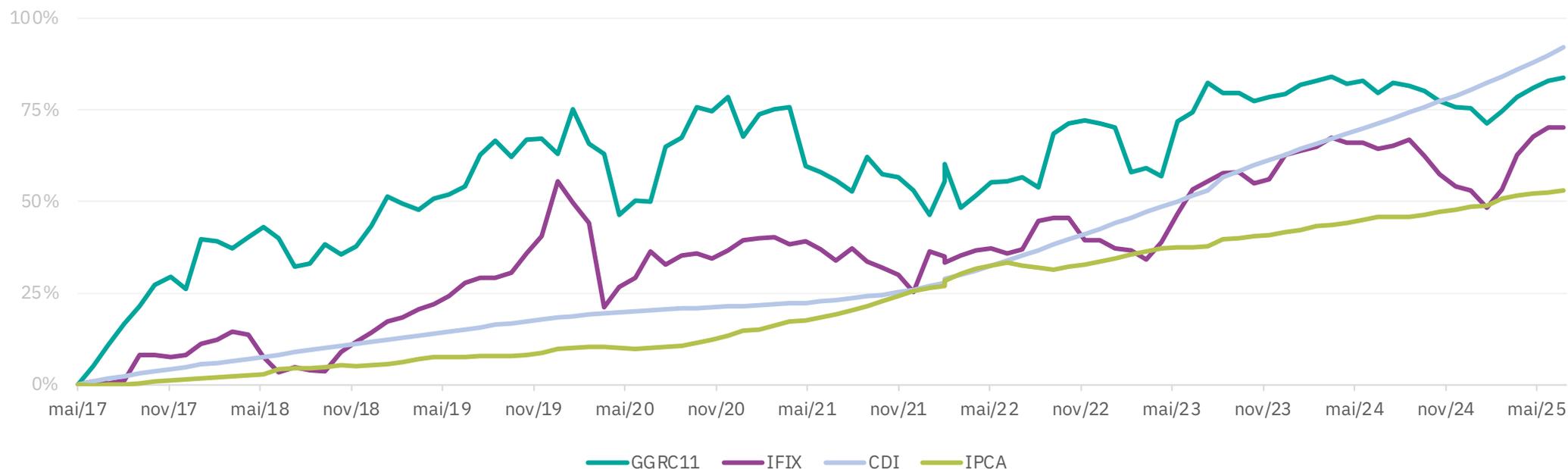


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

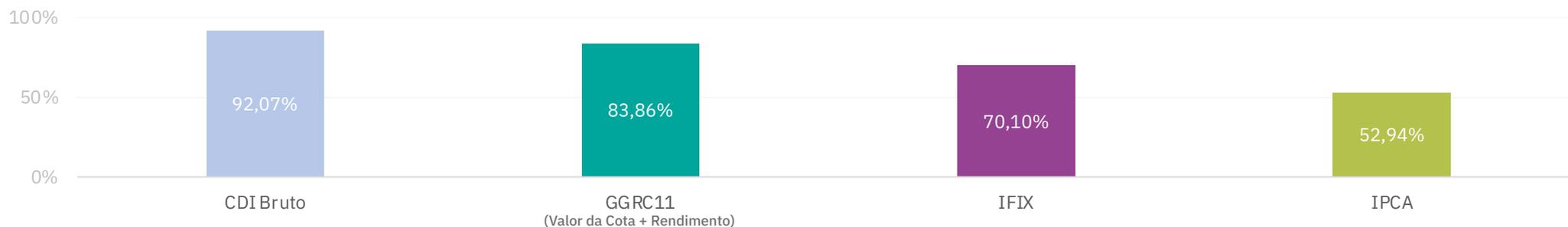
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 83,86%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 70,10%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 106,01% do CDI líquido e 156,72% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



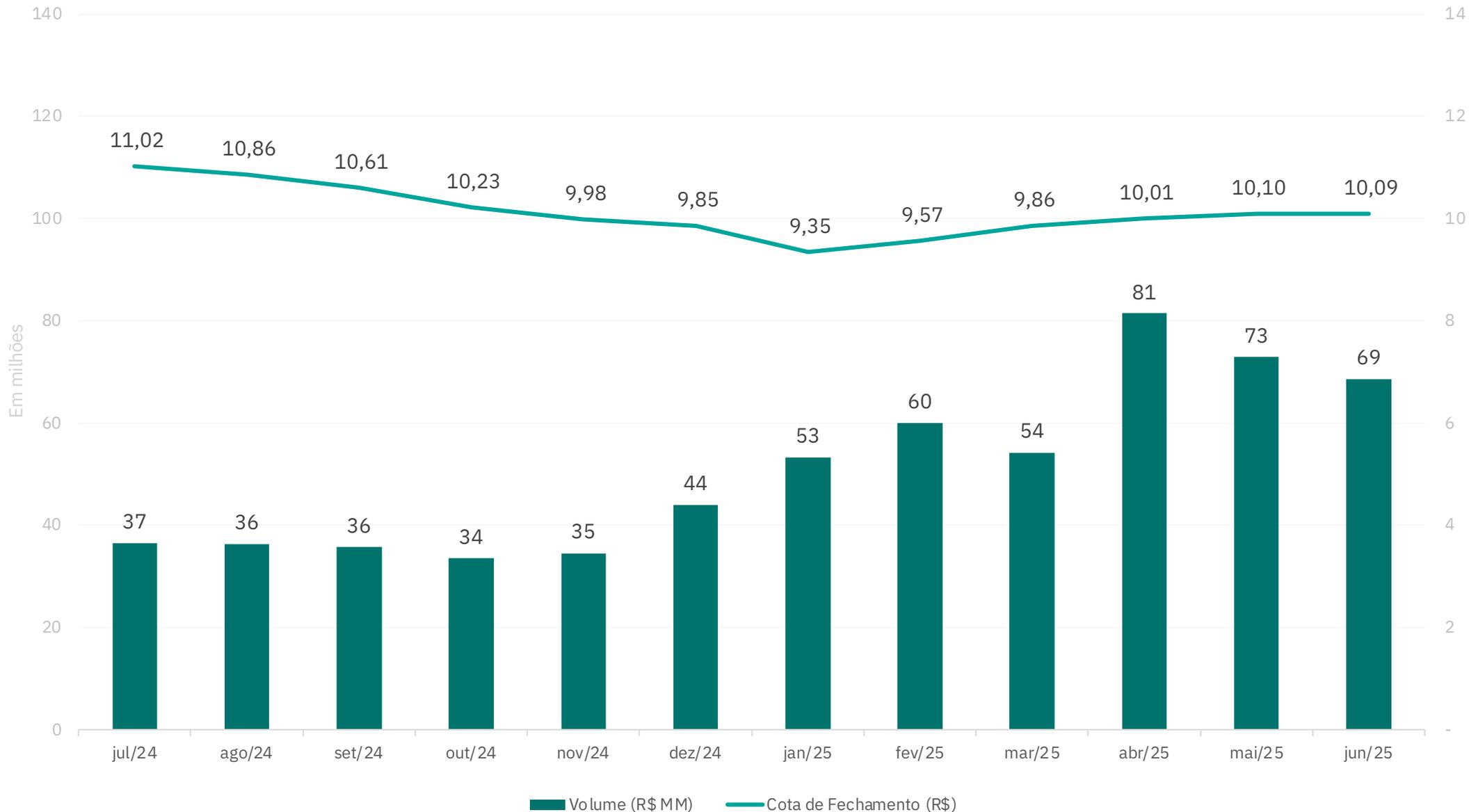
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

RENTABILIDADE

| Rendimento | Jun/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 | -0,10% | 2,44% | -11,10% | -10,31% | -12,64% | -11,88% | -21,64% | 0,90% |
| Rendimentos | 1,04% | 5,95% | 6,12% | 12,09% | 16,47% | 25,17% | 38,26% | 82,96% |
| DY Período (% CDI ¹) | 111,30% | 111,75% | 35,28% | 101,30% | 94,88% | 98,48% | 79,20% | 106,01% |
| IFIX ² | 0,03% | 11,09% | 11,12% | 1,61% | 20,78% | 11,12% | 23,30% | 70,10% |
| CDI Líquido ¹ | 0,94% | 5,32% | 17,36% | 11,93% | 17,36% | 25,56% | 48,31% | 78,26% |
| IPCA | 0,24% | 2,96% | 3,48% | 5,44% | 9,03% | 12,62% | 34,62% | 52,94% |

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 (%)

JUNHO DE 2025

| | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| Ambev 14,41% | Americanas 14,03% | Aethra 6,59% | Covolán 5,09% | Benteler 4,63% | Rizo 3,37% | Moinho 3,11% | Hering 2,98% | Santa Cruz 2,24% | Magna 2,21% | Cepalço 1,96% |
| | | Triple A 5,97% | VW Man 4,97% | | | Ceratti 3,86% | Copobrás 3,16% | Todimo 3,04% | Aptiv 2,58% | Supermarket 1,59% |
| | | | | | | Camargo 3,03% | New Space 2,55% | Mills 1,59% | P&P 1,10% | Eagle 0,94% |
| | | | | | | | | Arclad 1,02% | Praebra 0,39% | TCI BPO 0,38% |
| | | | | | | | | | | Massey 0,12% |
| | | | | | | | | | | Shaloon 0,11% |
| | | | | | | | | | | Massey 0,09% |

PROJETADO ANUAL¹

| | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Ambev 13,97% | Americanas 13,75% | Covolán 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% | Supermarket 1,48% | Piritub 1,34% |
| | | | | | | Copobrás 2,93% | Cepalço 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

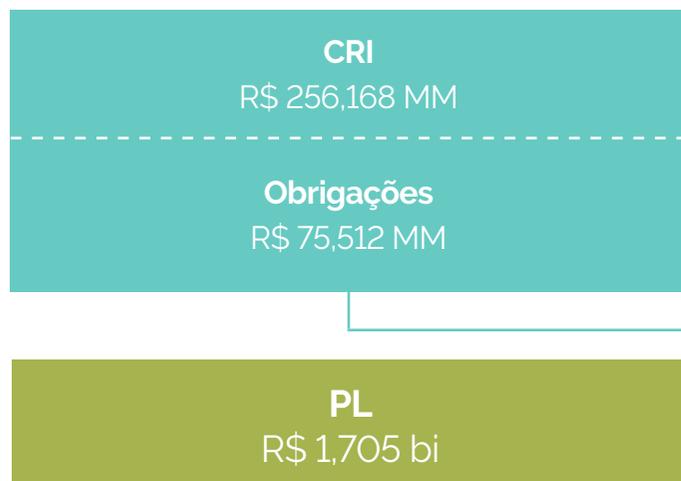
🕒 TAXA PONDERADA - IPCA +7,5% A.A.

| Identificador CRI | Saldo |
|------------------------------------|-------------------|
| Rizobacter 22F1223555 | |
| Taxa IPCA +8,0% a.a. | R\$ 34.422.092,61 |
| Americanas 22B0945873 | |
| Taxa IPCA +7,5% a.a. | R\$ 55.563.906,67 |
| Mogno I 2110221466 | |
| Taxa IPCA +6,5% a.a. | R\$ 94.134.036,44 |
| Mogno II Série 1 22E0120555 | |
| Taxa IPCA +8,5% a.a. | R\$ 39.357.713,81 |
| Mogno II Série 2 22E0120569 | |
| Taxa IPCA +9,5% a.a. | R\$ 8.029.967,76 |
| Corp GGRC11 25E2915218 | |
| Taxa IPCA +9,0% a.a. | R\$ 24.660.627,33 |

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

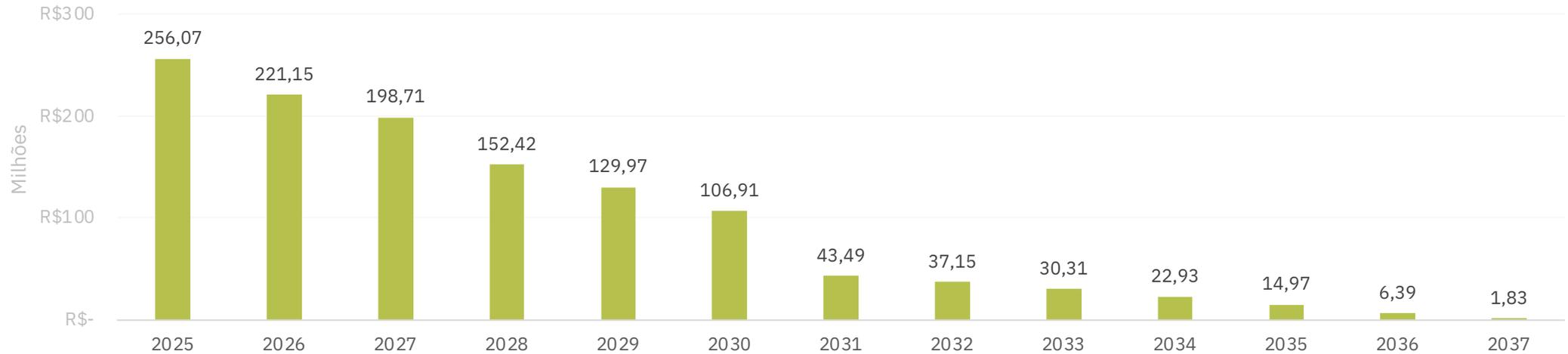


Obrigações

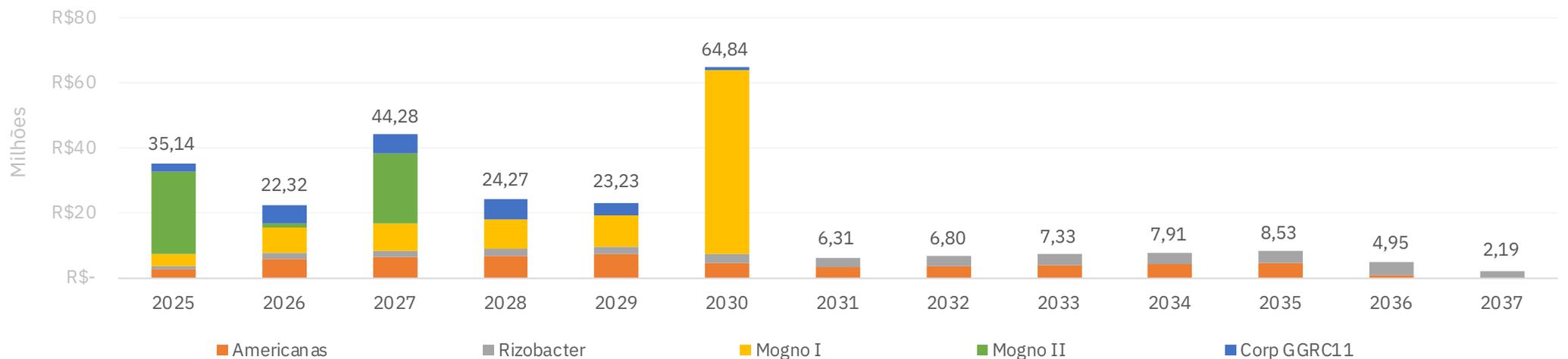
| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Distribuição Rendimentos GGRC11/13 | R\$ 15.482.971,19 |
| Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros) | ≈ R\$ 1.300.000,00 |
| ITBI Ambev GRU | ≈ R\$ 1.757.504,00 |
| Retenção de Ambev Itajaí | R\$ 797.398,85 |
| Retenção de Ambev GRU | R\$ 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 |
| MB | R\$ 1.000.007,40 |

CRIs

SALDO DEVEDOR



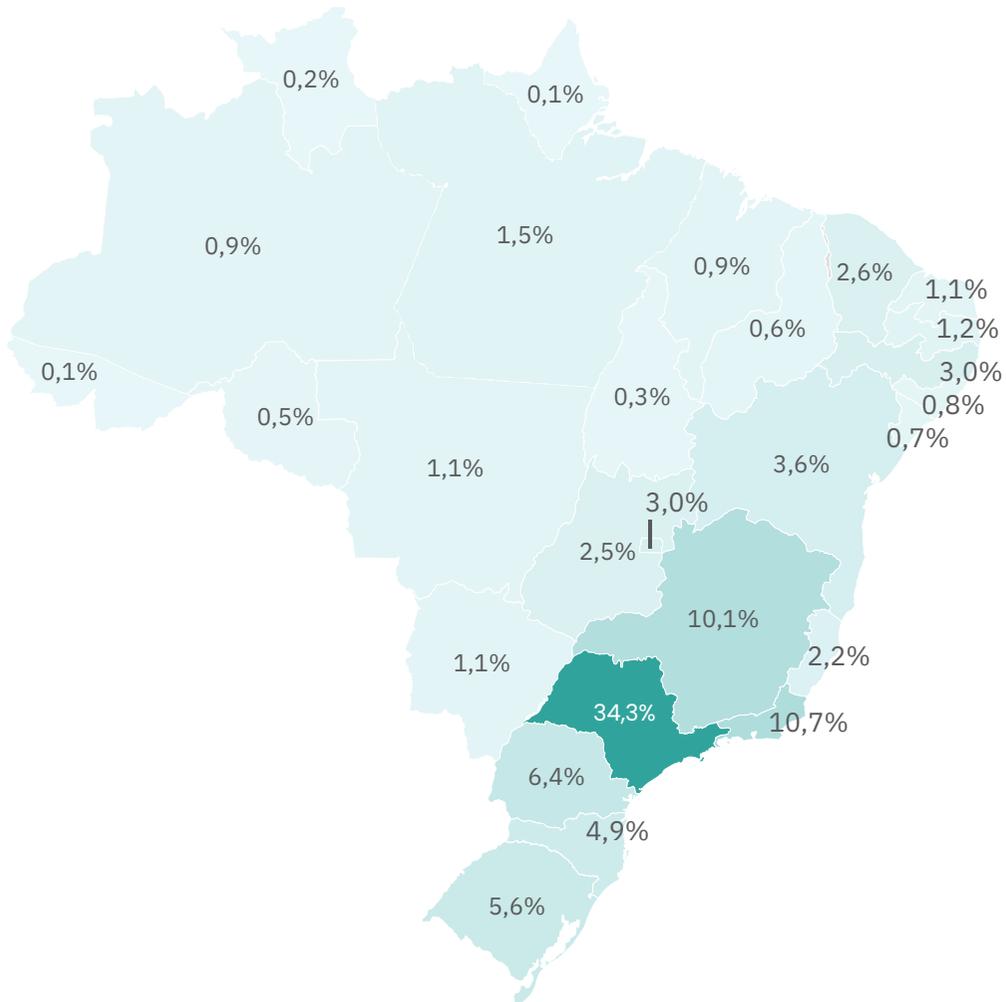
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO



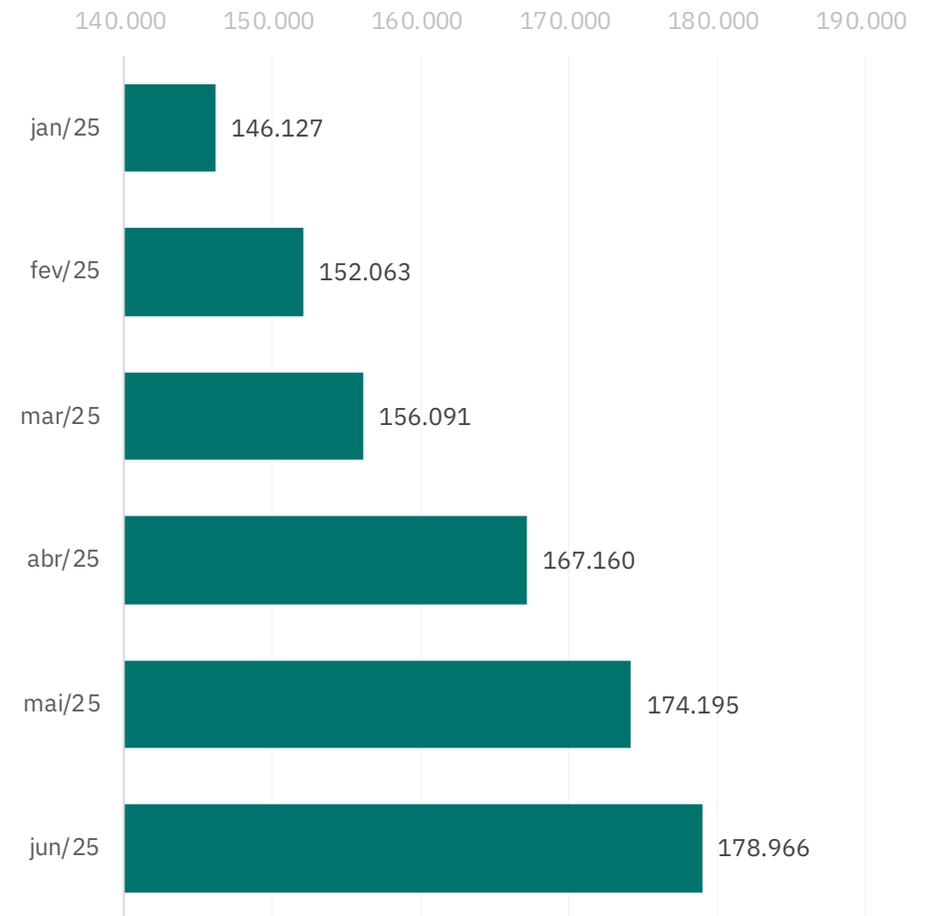
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

COTISTAS

COTISTAS POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS

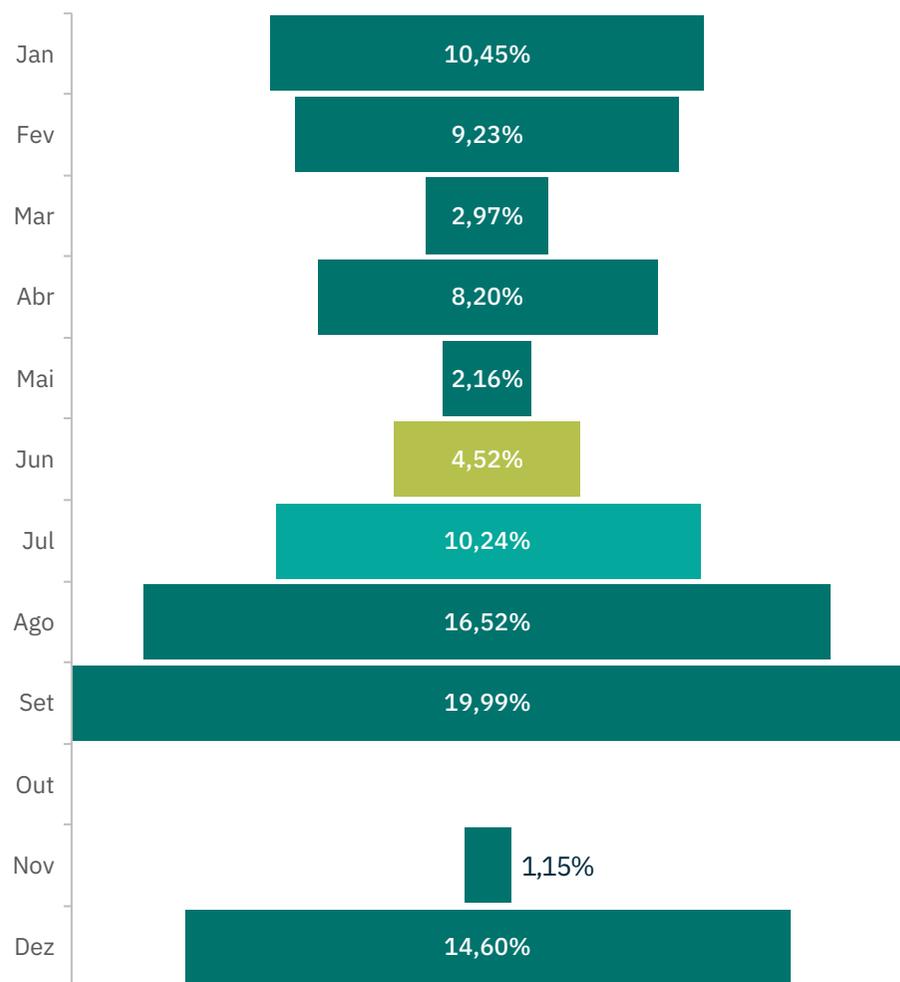


↗ 2,74% de crescimento no mês

TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)

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

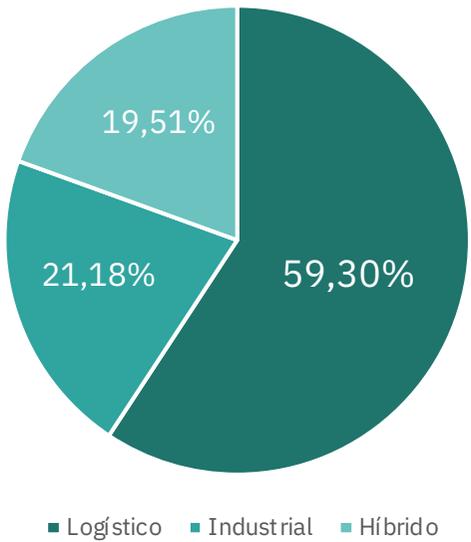


REGIÃO

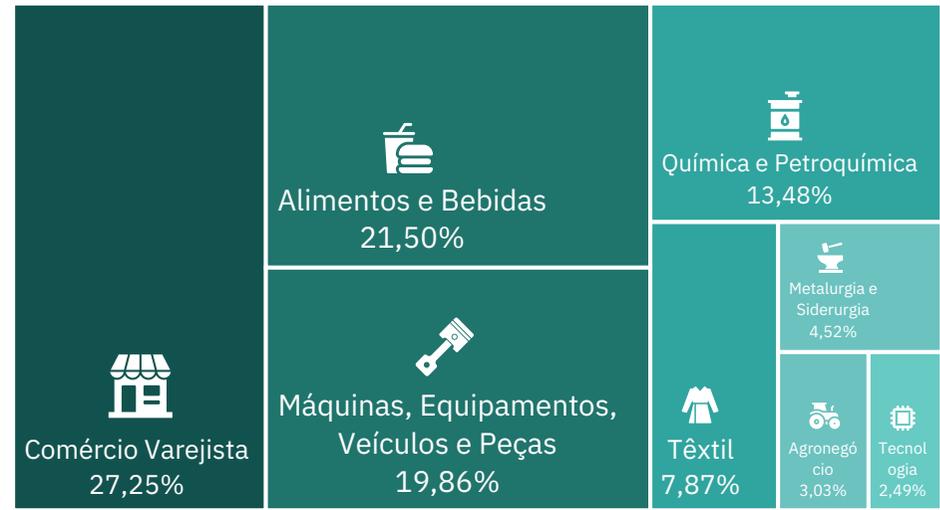


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

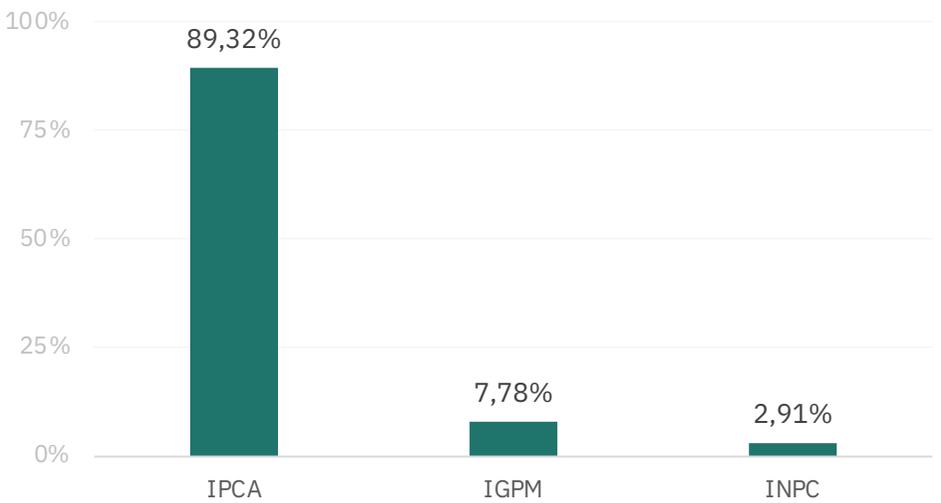
TIPOLOGIA*



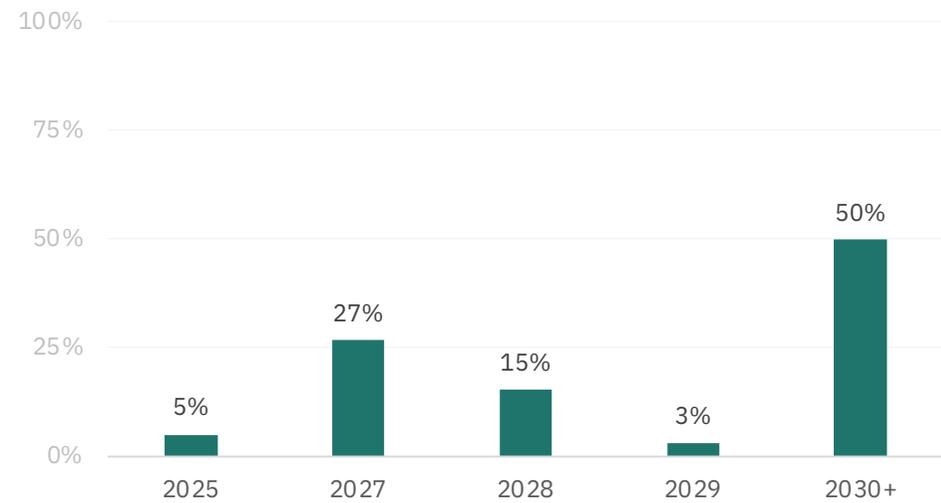
RAMO DE ATIVIDADE*



ÍNDICE DE REAJUSTE*



VENCIMENTO DE CONTRATOS*



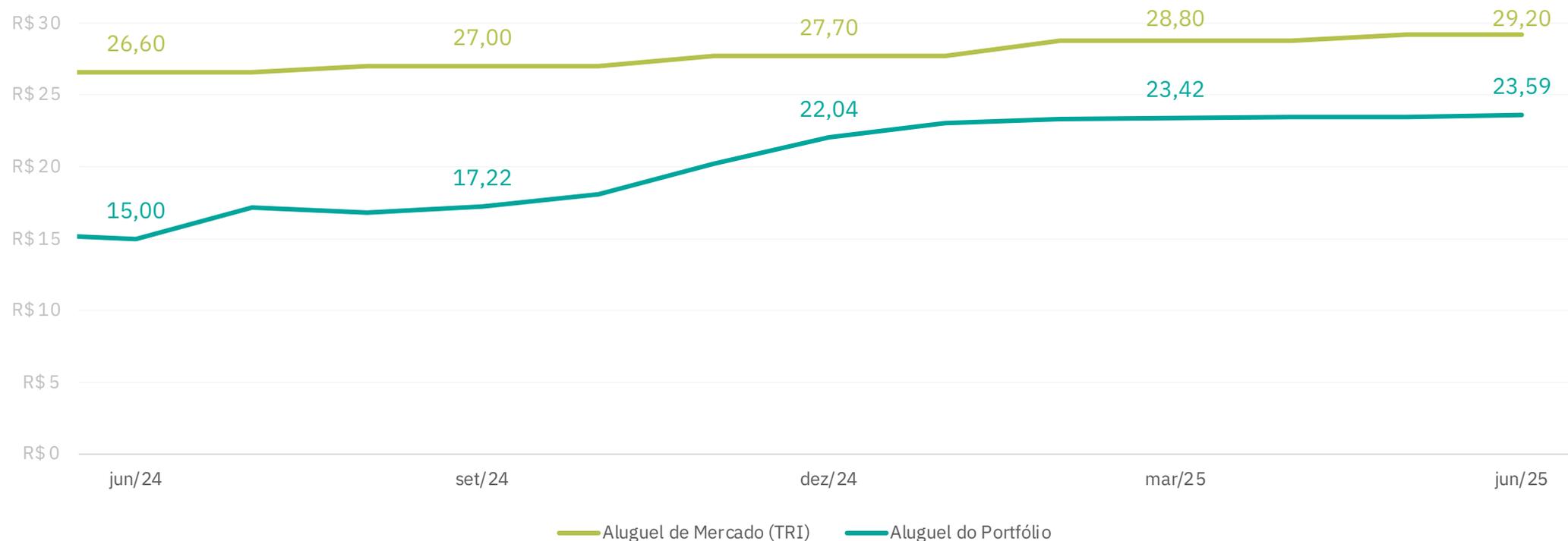
*Com base na receita dos alugueis.

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 19,21% 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 | 31.853 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

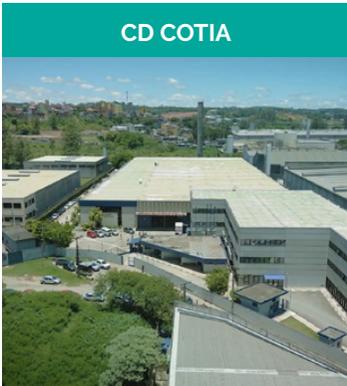
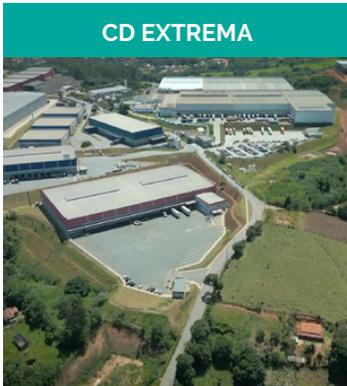
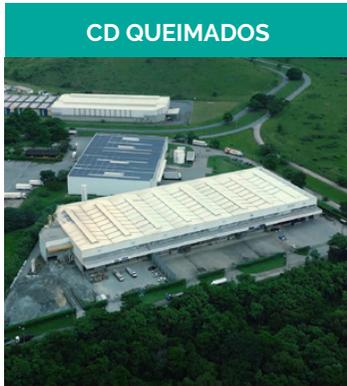
GALPÕES LOGÍSTICOS

| | MILLS | SUPERMARKET | MARTIN BROWER | TRIPLE A** | |
|--------------------|--|--|--|--|---|
| |  |  |  |  |  |
| |  Camaçari/BA |  Rio de Janeiro/RJ |  Curitiba/PR |  Rio de Janeiro/RJ |  Extrema/MG |
| ABL | 4.415 m ² | 17.244 m ² | 6.592 m ² | 145.578,00 m ² | 76.878,00 m ² |
| Vencimento | Jun/2030 | Out/2028 | 2028 | - | - |
| Capacidade do piso | - | - | - | 5 ton/m ² | 6 ton/m ² |
| Pé direito | 12,0 m | - | 12,0 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 | 4.687 m ² | 11.616 m ² | 11.161 m ² | 12.722 m ² |
| Vencimento | 2032 | 2028 | 2033 | 2028 |
| Capacidade do piso | 5 ton/m ² | 5 ton/m ² | 5 ton/m ² | 5 ton/m ² |
| Pé direito | 8,0 m | 10,3 m | 10,0 m | 9,0 m |

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

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 | 3.489 m ² | 3.489 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 | 8,0 m | 8,0 m |

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

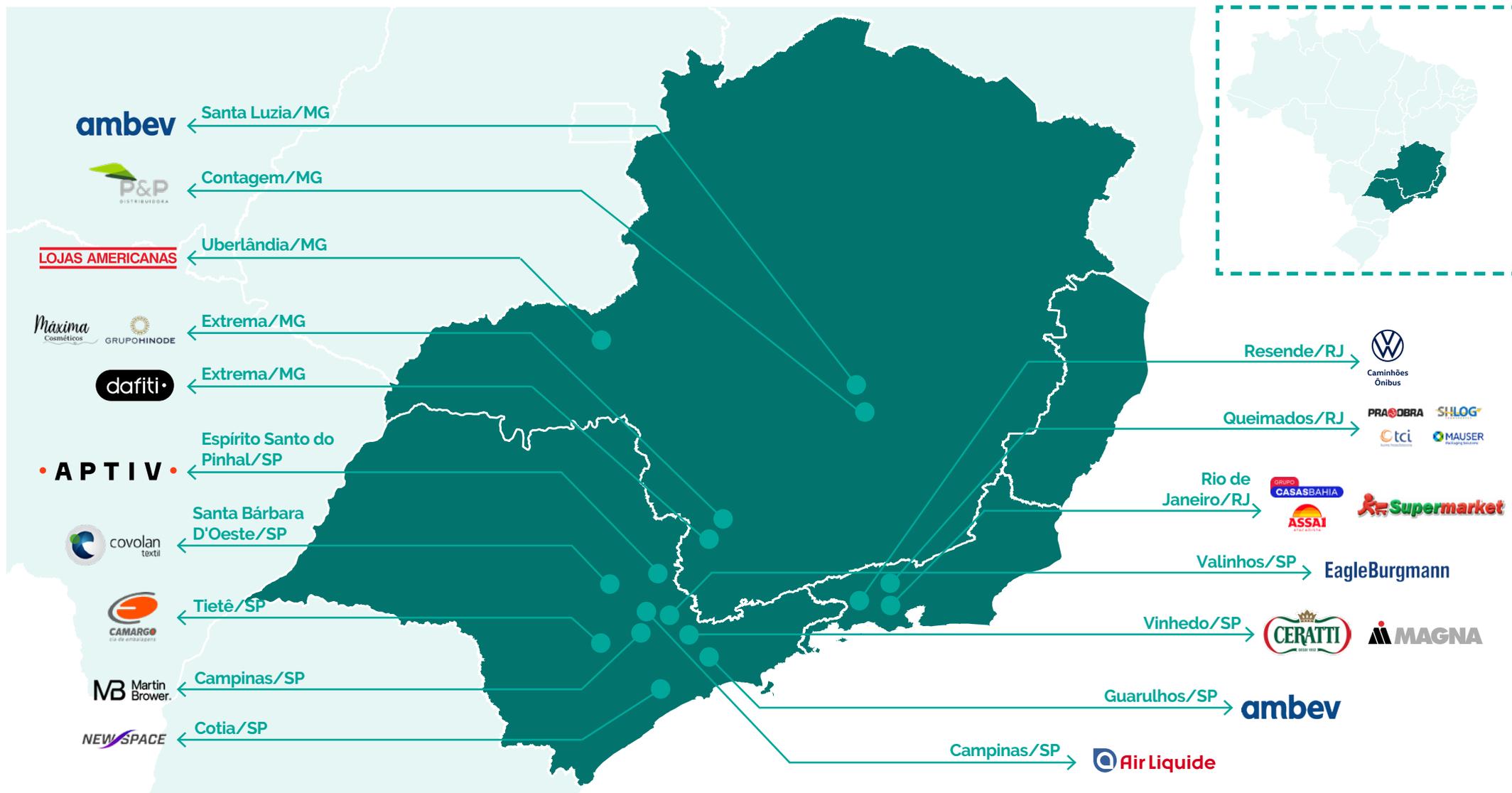
HÍBRIDOS

| | 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.

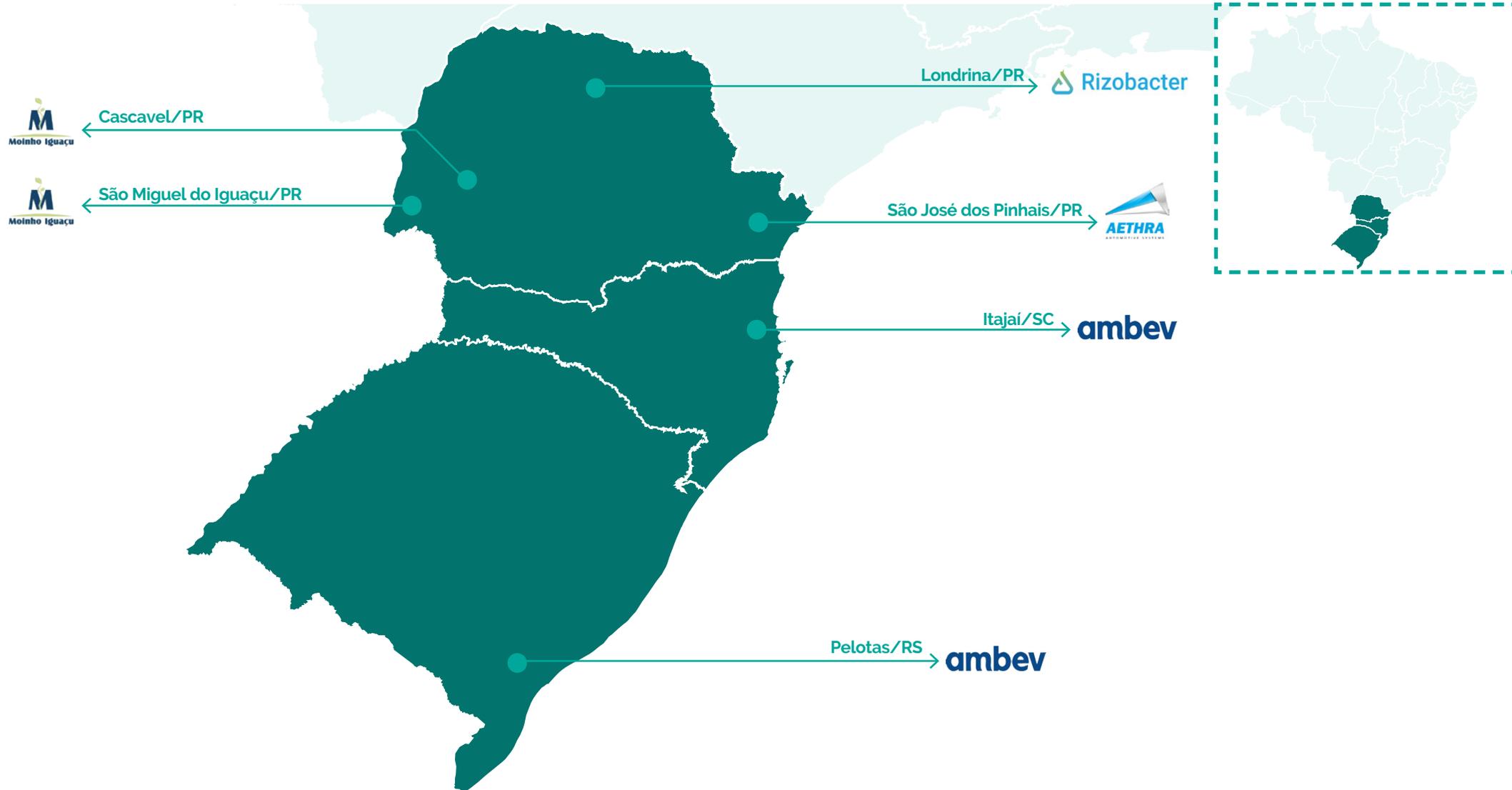
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



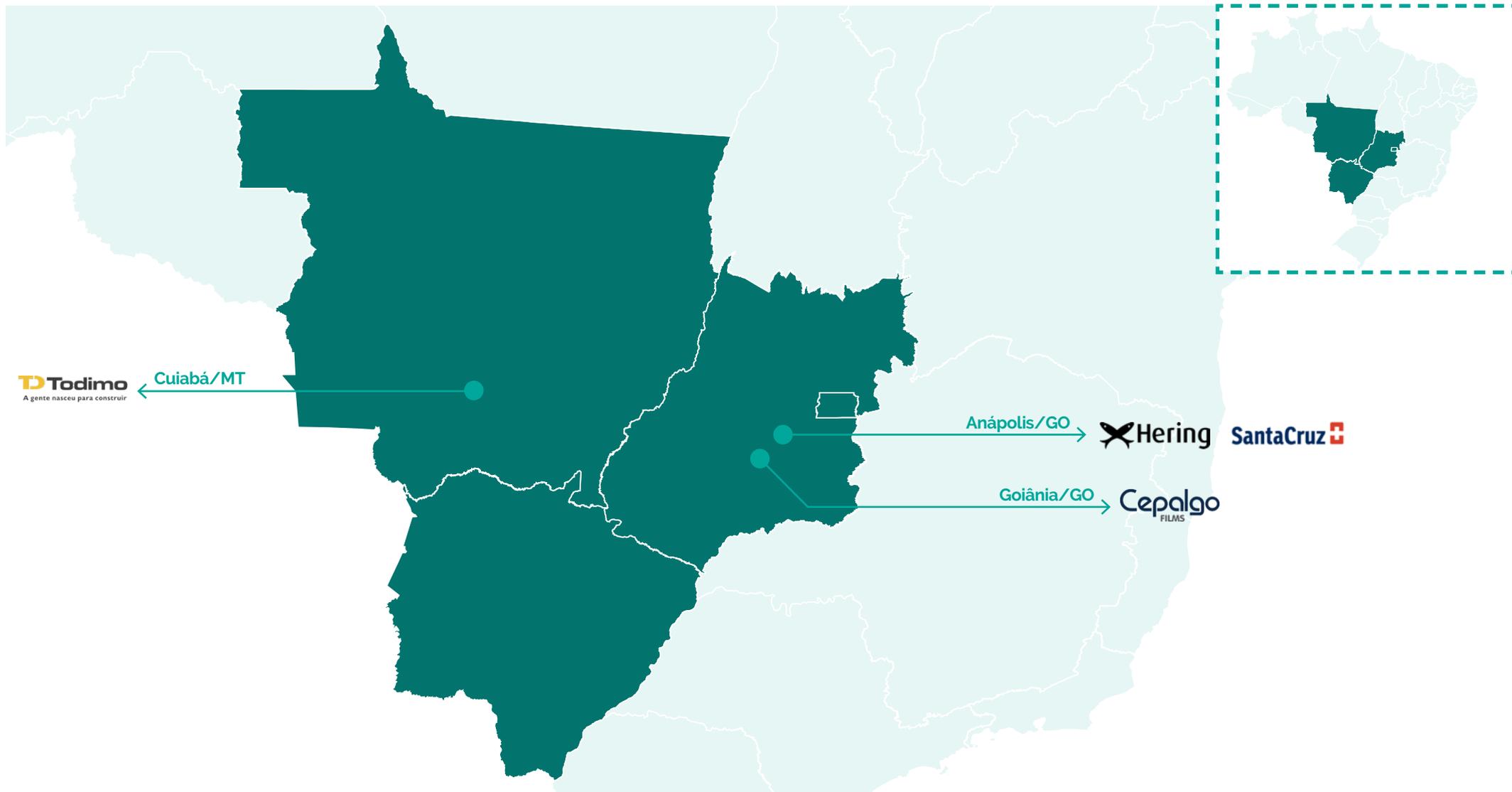
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



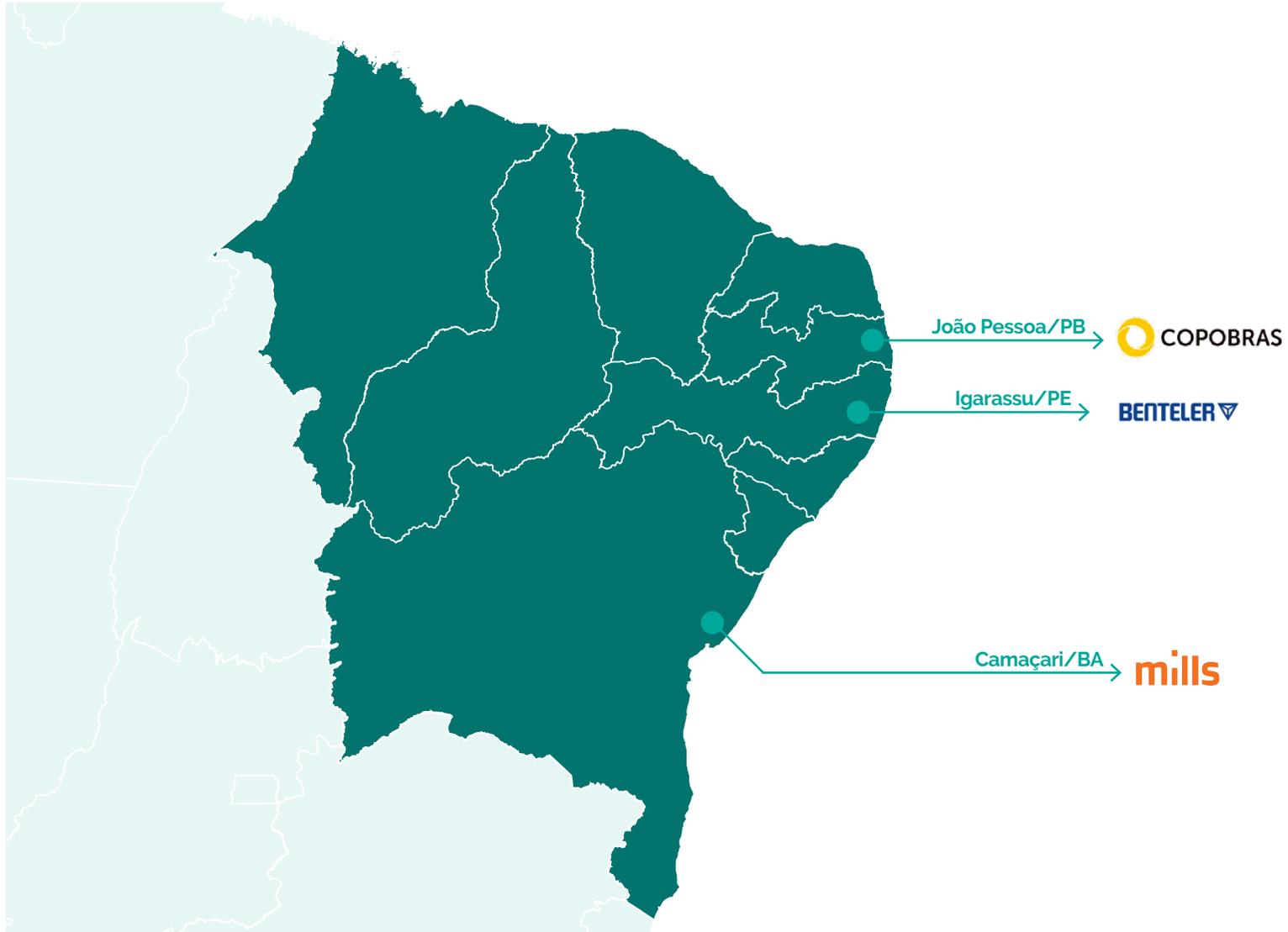
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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:
marmitadobemlondrina.com.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.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

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.



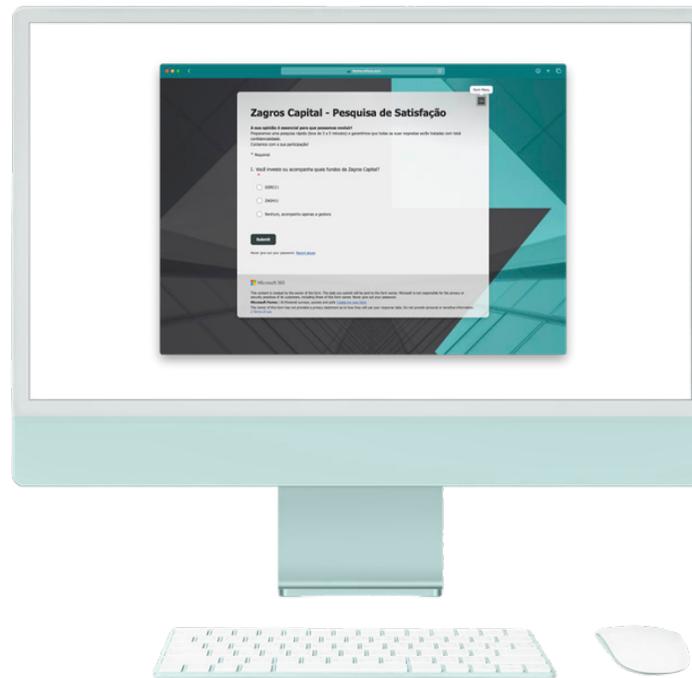
Site do projeto:
ongviver.org.br

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.