

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

SETEMBRO 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
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Balanço do Fundo	19
CRIs	20
Distribuição da Receita	21
Informações dos Contratos	23
Estrutura do Portfólio	24
Principais Indicadores de Mercado	25
Cotistas	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



34

ativos imobiliários¹



+633 mil m²

área bruta locável



100%

presença nos pregões



5,53 anos

WAULT²

ADMINISTRAÇÃO

Banvox

GESTÃO

ZAGROS
CAPITAL

ESCRITURAÇÃO

VORTX

¹Incluindo os dois ativos indiretos do Triple A FII. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

INFORMAÇÕES DO FUNDO

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril de 2017

QUANTIDADE DE COTAS¹

171.535.114

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 10,97

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 1.882.420.070,73

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,03

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 1.720.497.193,42

NÚMERO DE COTISTAS

196.650

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

GGRC11

VOLUME MENSAL

R\$ 96,7 milhões

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.10% a.a.

DIVIDENDO SET/25

R\$ 0,10

QUANTIDADE DE EMISSÕES

9

¹Considerando os recibos de cotas liquidados no âmbito da 10ª Emissão em andamento.

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



Comentários do Gestor - GGRC11 - Agosto/2025

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

[Assistir Vídeo](#)



Vale a pena investir em GGRC11? Análise completa

Vídeo análise sobre o desempenho do Fundo.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - FUNDO SEGUE COMPRANDO TUDO.... COM COTAS!

Vídeo análise sobre as aquisições do Fundo.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS



 Stella Mourão FII's

#GGRC11 - A GESTÃO SEGUE ATIVA!

Nesse vídeo mostro em detalhes o relatório gerencial de agosto do GGRC11! A gestão segue comprando imóveis!

[Assistir Vídeo](#)



 Lucas Fii - Fundos Imobiliários

#GGRC11 - SEGUE MUITO MOVIMENTADO!

Vídeo análise com movimentações do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



 CANAL FUI LÁ E FIZ - Lucas Santos

GGRC11 É O MELHOR FUNDO BASE R\$10 DE TIJOLO?

Vídeo análise do relatório do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

VÍDEOS E MATÉRIAS

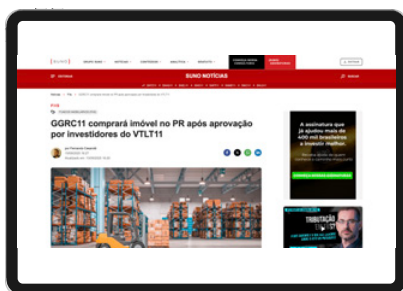


InfoMoney

FII GGRC11 fecha compra de galpões em Indaiatuba por R\$ 43 milhões

O imóvel é composto por cinco galpões logísticos com 20,1 mil m².

[Ler Notícia](#)



(SUNO)

GGRC11 comprará imóvel no PR após aprovação por investidores do VTLT11

O fundo imobiliário GGRC11 poderá prosseguir com a aquisição de um imóvel logístico de propriedade do VTLT11. A oferta realizada pelo FII foi aprovada em assembleia geral extraordinária (AGE), superando outra proposta realizada pela Tellus.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

Em meio a sequência de aquisições, GGRC11 atinge 190 mil cotistas

O fundo imobiliário GGRC11 apresentou em seu relatório com números que consolidam um momento de crescimento para o fundo imobiliário logístico.

[Ler Notícia](#)

ÚLTIMAS NOTÍCIAS

Distribuição de Rendimentos – Set/25 - 01/10/2025

No dia 01 de setembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de agosto de 2025, do período apurado entre 01/09/25 até 30/09/25. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Comunicado ao Mercado - BLMG11 - 22/09/2025

No dia 22 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao BLMG11.

Comunicado ao Mercado - Resultado de Alocação do Primeiro Período de Subscrição - 19/09/2025

No dia 19 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Resultado de Alocação do Primeiro Período de Subscrição.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Todimo - 17/09/2025

No dia 17 de setembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Todimo.

Fato Relevante - Jive - 12/09/2025

No dia 12 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Jive.

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de setembro/25, o **GGRC11 distribuiu R\$ 0,10 por cota**, o que representa um **yield mensal de 0,99% (11,96% ao ano)**, considerando a cota de fechamento do último dia útil do mês (R\$10,03). Os recibos GGRC13 (Direito de Preferência) também receberam R\$ 0,10 por recibo.

No mercado secundário, foram negociadas 9.828.936 cotas, com **volume médio diário de R\$ 4,39 milhões, totalizando mais de R\$ 96,7 milhões no mês**. A base de investidores alcançou 196.950 cotistas, com o ingresso de 6.166 novos investidores no período.

No cenário internacional, os mercados acompanharam o aumento das tensões políticas e tarifárias, enquanto o **Federal Reserve (Fed) iniciou o ciclo de flexibilização monetária**, reduzindo a taxa básica em 0,25 p.p., para a faixa de 4,00% a 4,25%, diante da desaceleração da atividade econômica e do mercado de trabalho, apesar da inflação ainda permanecer acima da meta.

No cenário local, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve a Selic em 15% ao ano, reforçando a política contracionista em meio à inflação persistente e um cenário externo de volatilidade. **O PIB brasileiro do 2º trimestre de 2025 avançou 0,4% t/t**, acima do esperado, sustentado pelo consumo das famílias e pelos serviços, com investimentos e consumo do governo em retração.

O Ibovespa encerrou setembro em alta de 3,40%, impulsionado por forte fluxo de capital estrangeiro, e atingiu a marca de 146 mil pontos. O IFIX, por sua vez, avançou 3,25% no mês, acumulando valorização de 15,18% no ano. Já o dólar comercial apresentou desvalorização de 2,22% no período, fechando a R\$ 5,32 e acumulando queda próxima de 15% no ano.

Em relação ao GGRC11, destacamos os seguintes eventos do mês:

- (i) **Promessa de Compra e Venda ao Green House** ([Clique aqui](#) para acessar): Em 12 de setembro, o **Fundo anunciou a que celebrou o Instrumento para a aquisição do imóvel localizado na Rodovia Ermênio Oliveira Penteado, Km 56,5, em Indaiatuba (SP), com 35.934,00 m² de terreno e 20.108,00 m² de ABL, composto por um condomínio de galpões logísticos ("Imóvel Green House"), pelo valor total de R\$ 43 milhões**, sendo: Parcela A de R\$ 34,8 milhões paga em 19/09/2025 via compensação de créditos da 10ª emissão de cotas do GGRC11; e Parcela B de R\$ 8,2 milhões, em duas parcelas iguais, consecutivas e sem correção, com vencimentos

em 20/11/2025 e 20/12/2025.

(ii) Conclusão da Aquisição – Cotas Triple A e Terreno Cabreúva ([Clique aqui](#) para acessar): Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 02 de setembro de 2025 ([Clique aqui](#)), o GGRC11 comunicou a **celebração dos documentos definitivos para a aquisição, junto ao Bluemacaw Logística FII (BLMG11), dos seguintes ativos:**

(a) Terreno localizado no município de Cabreúva/SP, na Via Prefeito João Zacchi, nº 1.000, Bairro Pinhal, com área total de 429.725,78m², com projeto para desenvolvimento de um complexo logístico; e

(b) A totalidade das cotas detidas pelo BLMG11 no TRIPLE A FII, inscrito no CNPJ sob o nº 23.426.470/0001-17.

(iii) Resultado de Alocação do 1º Período de Subscrição ([Clique aqui](#) para acessar o FR): Em 19 de setembro, o Fundo divulgou a conclusão do 1º Período de Subscrição da sua 10ª Emissão de Cotas, com a subscrição e integralização de 19.042.474 cotas, totalizando R\$ 213.656.558,28, incluindo os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição. O 2º Período de Subscrição teve início na mesma data, 19 de setembro, e está previsto para ser encerrado em 20 de outubro.

VISITAS TÉCNICAS

Durante o mês de setembro, foram realizadas visitas técnicas em 3 ativos do portfólio:

- i. Ambev Santa Luzia, localizado na Av. Beira-Rio, 5777 - Córrego Frio, Santa Luzia - MG;
- ii. Aptiv, localizado na Rua José Monfardini, 3845 - Distrito Industrial Waldemar Pereira, Espírito Santo do Pinhal - SP; e
- iii. CD Extrema, localizado na Rua Josepha Gomes de Souza, 85 - Extrema - MG.

As visitas tiveram como objetivo realizar o acompanhamento imobiliário, onde foram avaliados os serviços de manutenção efetuados no imóvel, verificar a conservação do edifício e os serviços de garantia.



Ambev - Santa Luzia



Aptiv



CD Extrema

OBRAS EM ANDAMENTO

CD SantaCruz - Fase 02

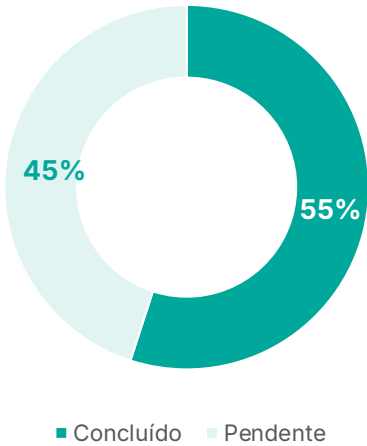
Expansão do Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO, com ABL adicional de 23.347,78 m².



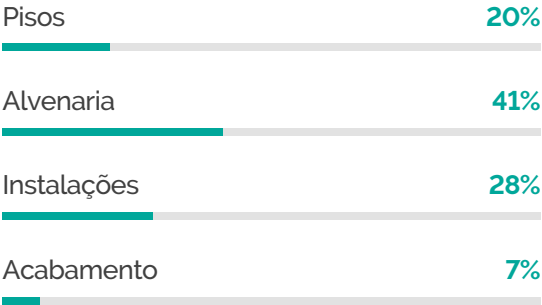
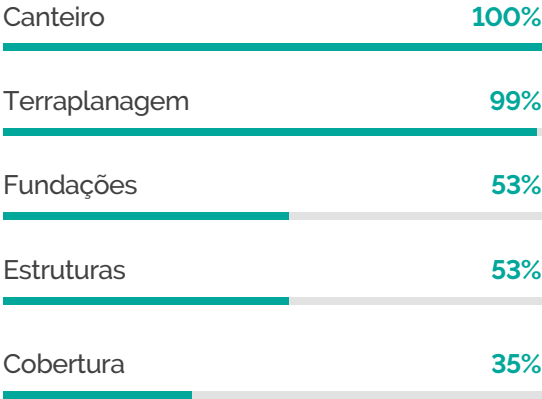
Vista panorâmica do Galpão



Vista aérea do Galpão



ETAPAS



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Como as recentes aquisições (como Renault e Triple A/BLMG) se encaixam na estratégia de longo prazo do GGRC11?

R: As aquisições em andamento representam um passo importante na consolidação da estratégia de longo prazo do GGRC11. Uma vez concluídas, essas operações contribuirão para elevar a qualidade e a resiliência do portfólio, incorporando ativos logísticos de padrão construtivo elevado, localização estratégica e excelentes locatários. Esses movimentos estão alinhados ao objetivo do Fundo de aumentar a exposição a ativos logísticos puros, reforçando o posicionamento do GGRC11 como um dos principais FIs de renda logística do mercado.

Pergunta 2 – O fundo pretende continuar priorizando aquisições de ativos com compensação financeira nas próximas emissões?

R: A gestão entende que esse formato pode continuar a se mostrar como um instrumento relevante para o crescimento e a diversificação do portfólio, desde que utilizado de forma responsável, em condições adequadas de mercado e alinhado às melhores práticas de governança. Essa alternativa poderá ser considerada de maneira seletiva, sobretudo em cenários de menor liquidez do mercado secundário ou de janelas restritas para captações primárias.

Pergunta 3 – Há novos desenvolvimentos *greenfield* ou expansão de ativos existentes em estudo, como o projeto de Cabreúva?

R: Sim. A gestão já vem se antecipando a um novo ciclo de mercado, formando um *pipeline* de oportunidades que inclui áreas para desenvolvimento *greenfield* e possíveis expansões de ativos existentes. O entendimento da gestão é que o momento atual favorece aquisições de ativos prontos, que ainda podem ser adquiridos abaixo do custo de reposição. Contudo, em um cenário de melhora de mercado e compressão de *cap rates*, a tendência é que o foco volte a recair sobre desenvolvimentos *greenfield* e ampliações de ativos estratégicos já detidos pelo Fundo.

Pergunta 4 – Como a gestão enxerga o *valuation* atual das cotas frente aos comparáveis de mercado e aos fundamentos do portfólio?

R: O GGRC11 ainda negocia com cerca de 10% de desconto em relação ao valor patrimonial, mesmo após os reforços de portfólio realizados ao longo do ano. O valor patrimonial atual não reflete integralmente o valor de mercado da Fase 2 de Santa Cruz, ainda contabilizada a custo por estar em obras, nem os potenciais ganhos das aquisições recentes. Assim, o GGRC11 segue entre os maiores *dividend yields* do segmento logístico-industrial, tanto sobre o valor de mercado quanto o patrimonial, evidenciando um retorno atrativo diante da qualidade e resiliência do portfólio.

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

Fluxo GGRC11	Acumulado 1º Sem. 2025		Ago/25		Set/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	97.534.016,29	R\$	16.963.845,95	R\$ 17.232.968,17
Receita de Locação ¹	R\$	88.313.646,31	R\$	15.638.485,14	R\$ 15.872.110,52
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	1.203.286,92	R\$	302.621,28	R\$ 115.051,04
Receita Renda Variável ³	R\$	1.017.083,06	R\$	1.020.699,33	R\$ 1.174.741,85
Outras Receitas	R\$	7.000.000,00	R\$	2.040,20	R\$ 71.064,76
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	16.747.995,01	- R\$	4.402.199,62	- R\$ 3.932.939,45
Despesa Imobiliária	- R\$	-	- R\$	583.301,25	- R\$ 199.878,15
Despesa Financeira	- R\$	8.375.744,96	- R\$	2.043.749,26	- R\$ 1.997.736,61
Taxa Total Adm.	- R\$	6.621.193,50	- R\$	1.544.903,93	- R\$ 1.371.102,22
Impostos Renda Fixa	- R\$	269.509,81	- R\$	66.744,41	- R\$ 24.613,45
Outras Despesas	- R\$	1.481.546,74	- R\$	163.500,78	- R\$ 339.609,02
RESULTADO CAIXA	R\$	80.786.021,28	R\$	12.561.646,33	R\$ 13.300.028,72
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	6.510.350,70	R\$	2.685.960,47	R\$ 1.945.537,88
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	74.275.670,58⁽⁵⁾	R\$	15.247.606,80	R\$ 15.245.566,60
NÚMERO DE COTAS				152.455.666	152.455.666
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,600	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. ³Incluindo o rendimento das cotas de FILs. ⁴Despesas: 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. ⁵Sem considerar os valores pagos, referentes ao direito de preferência e à 1ª e 2ª janelas de liquidação da 9ª emissão GGRC11.

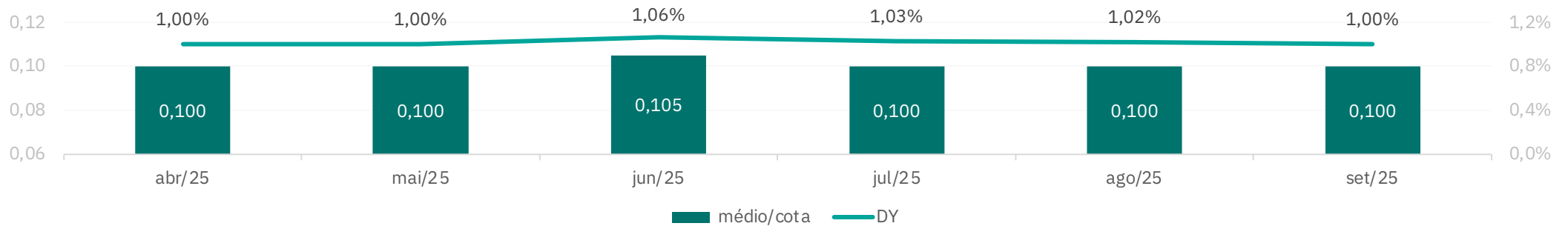
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD

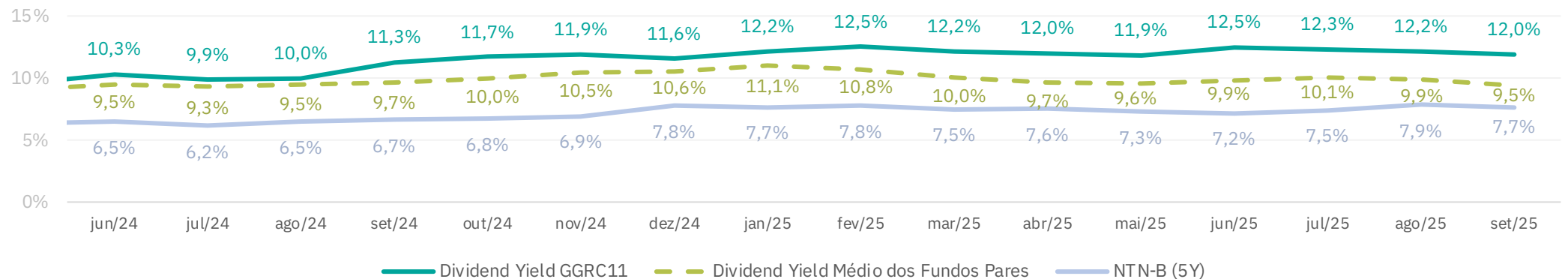
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de setembro/2025. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de outubro/2025.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 246 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 426 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DIVIDEND YIELD (MENSAL)



COMPARATIVO DE RENTABILIDADES

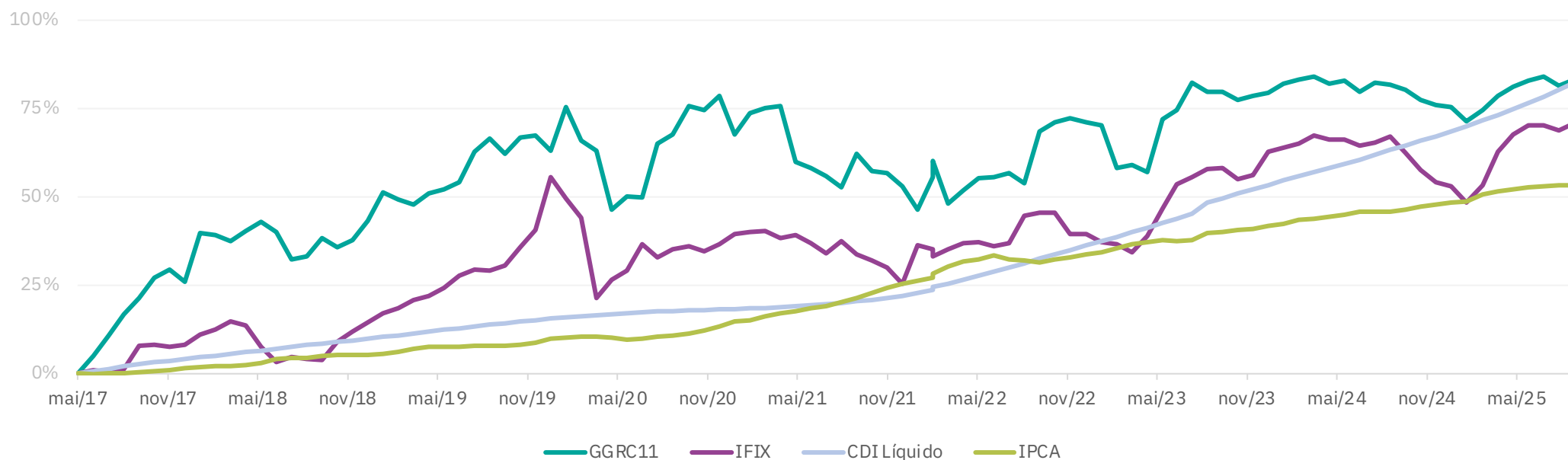


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, TRBL, RBRL.

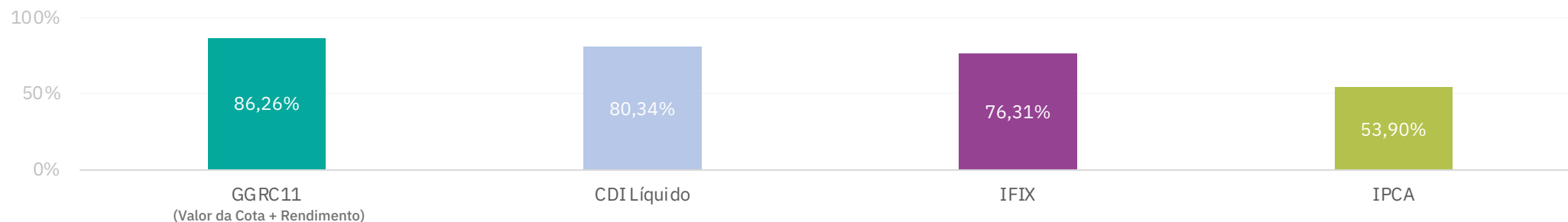
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 86,26%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 76,31%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 100,78% do CDI líquido e 157,63% do IPCA no período.



RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



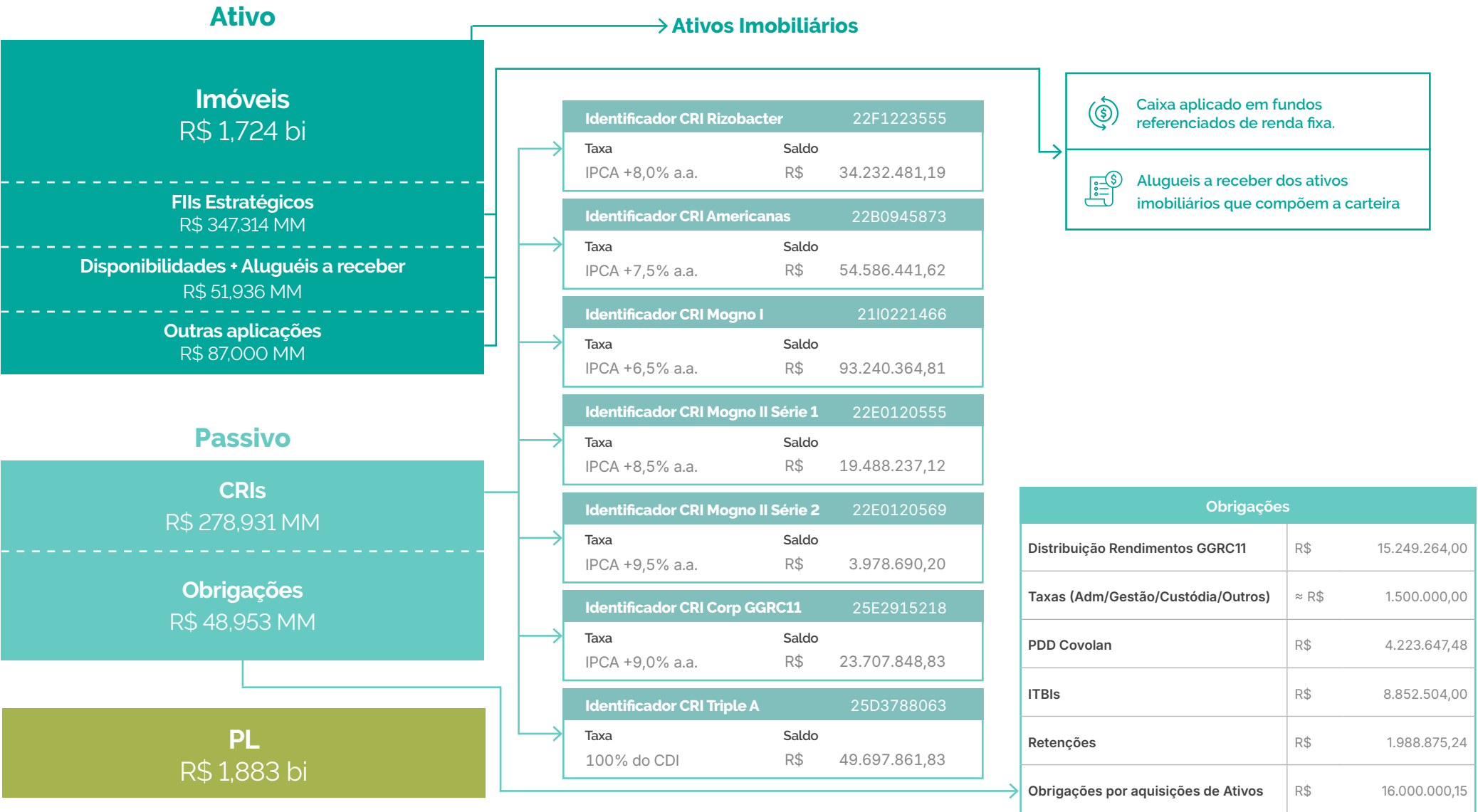
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



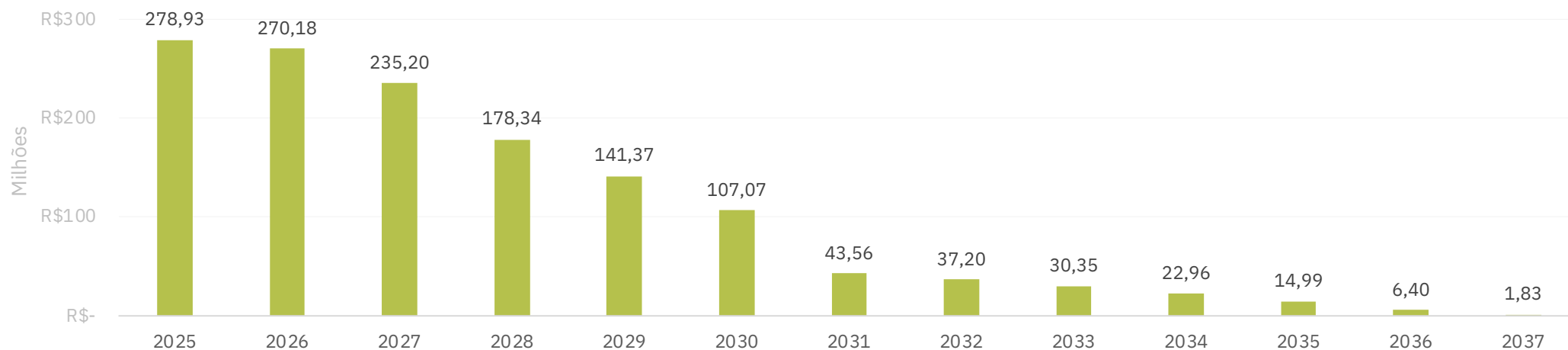
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

BALANÇO DO FUNDO

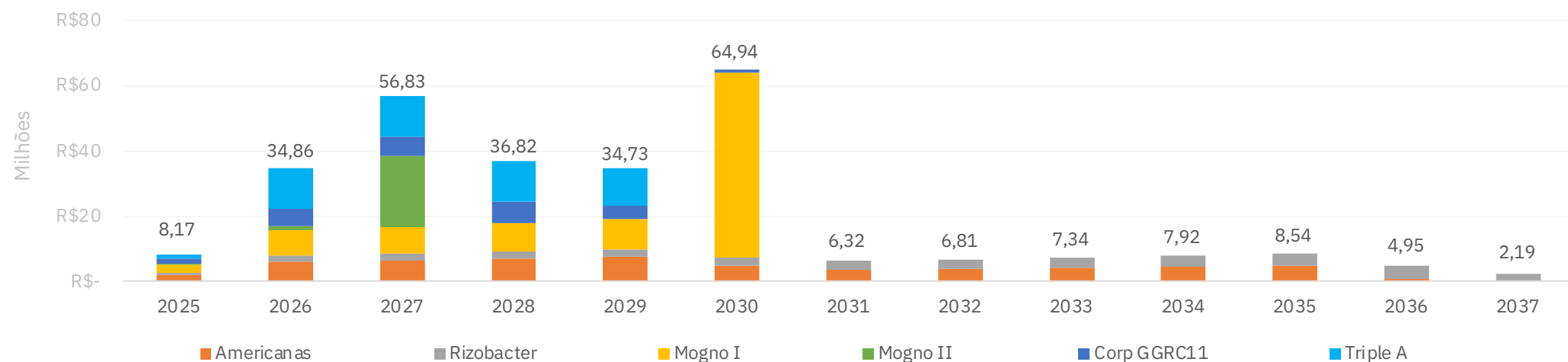


CRIs

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.

DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA (%)

POR ATIVO - SETEMBRO DE 2025

Ambev 14,36%	Americanas 13,68%	Aethra 6,43%	Covolán 4,96%	Benteler 4,75%	Rizo 3,28%	Copobrás 3,08%	Hering 2,90%	Santa Cruz 2,30%	Martin Brower 2,29%	Magna 2,16%
		Triple A 5,74%	VW Man 4,84%	Ceratti 3,59%	Moinho 3,20%	Todimo 2,96%	Aptiv 2,51%	Cepalgo 1,91%	Mills 1,55%	Air Liquide 1,32%
						Camargo 2,96%	New Space 2,48%		Maxima 1,17%	Arclad 0,99%
								Supermark et 1,55%	P&P 1,07%	Eagle 0,96%
									Mauser 0,41%	Praobra 0,38%
										Shadon 0,19%

POR ATIVO - PROJETADO ANUAL¹

Ambev 13,35%	Americanas 12,96%	Covolán 7,55%	Triple A 5,37%	VW Man 4,31%	Ceratti 3,41%	Moinho 2,87%	Copobrás 2,78%	Aptiv 2,27%	Martin Brower 2,17%	Magna 2,04%
		Aethra 6,09%	Santa Cruz 4,72%	Benteler 4,28%	Rizo 2,97%	Todimo 2,81%	Hering 2,75%	Cepalgo 1,81%	Mills 1,47%	Air Liquide 1,25%
						Camargo 2,80%	New Space 2,35%		Maxima 1,11%	Arclad 0,94%
								Superma rket 1,47%	P&P 1,01%	Eagle 0,85%
									Mauser 0,39%	TCI BPO 0,35%
									Praobra 0,36%	Shadon 0,19%

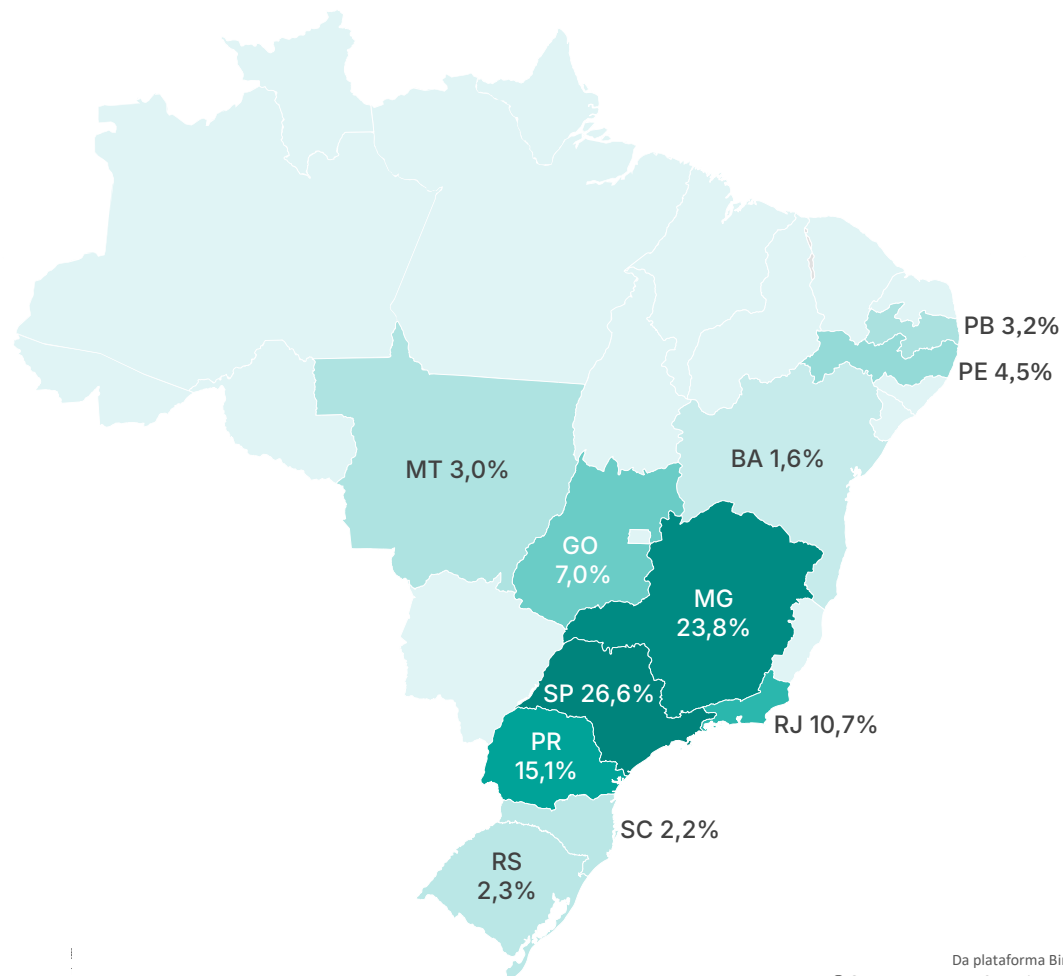
¹Projeção anual realizada antes da 10ª Emissão de Cotas.

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.

POR REGIÃO



POR ESTADO

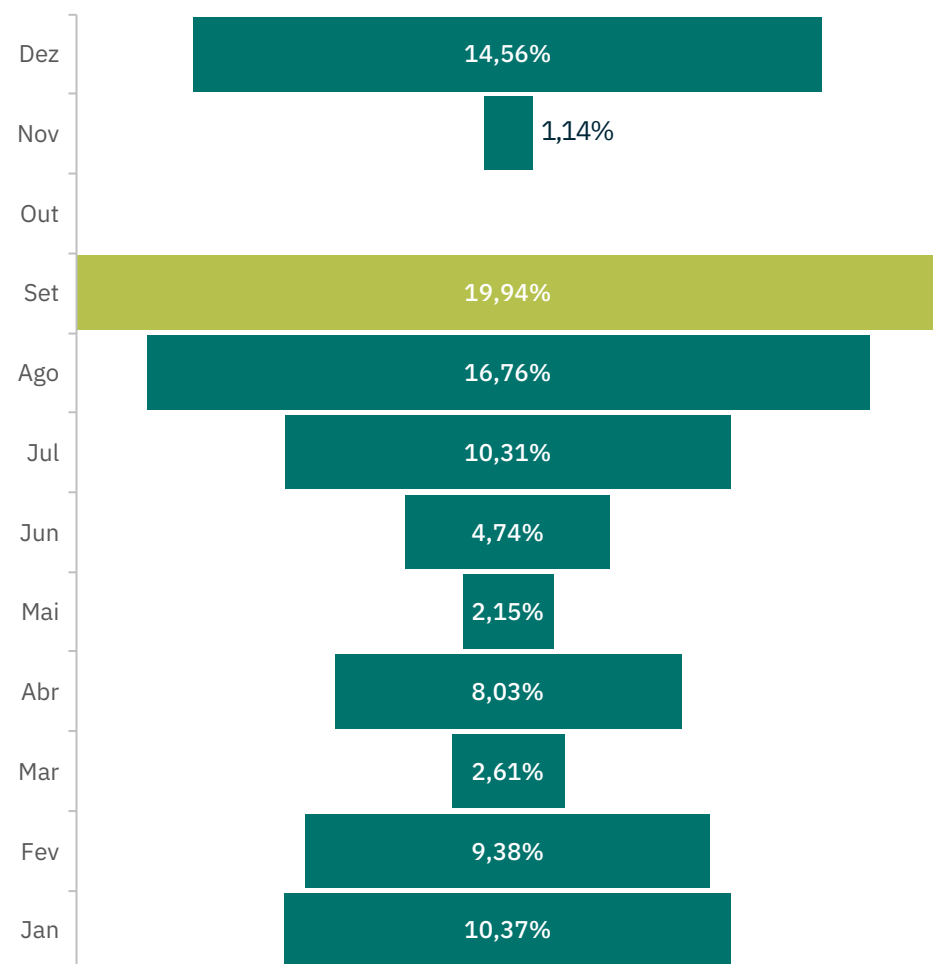


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

INFORMAÇÕES DOS CONTRATOS

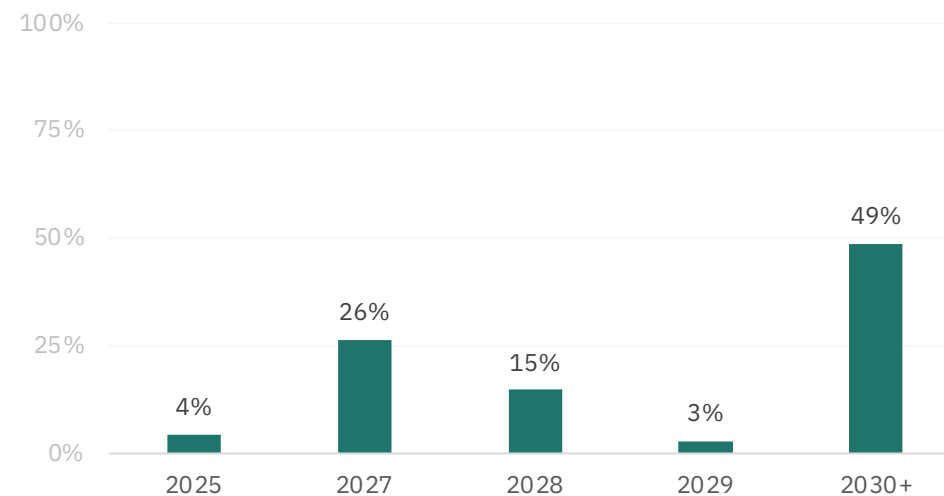
CRONOGRAMA DE REAJUSTE¹

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

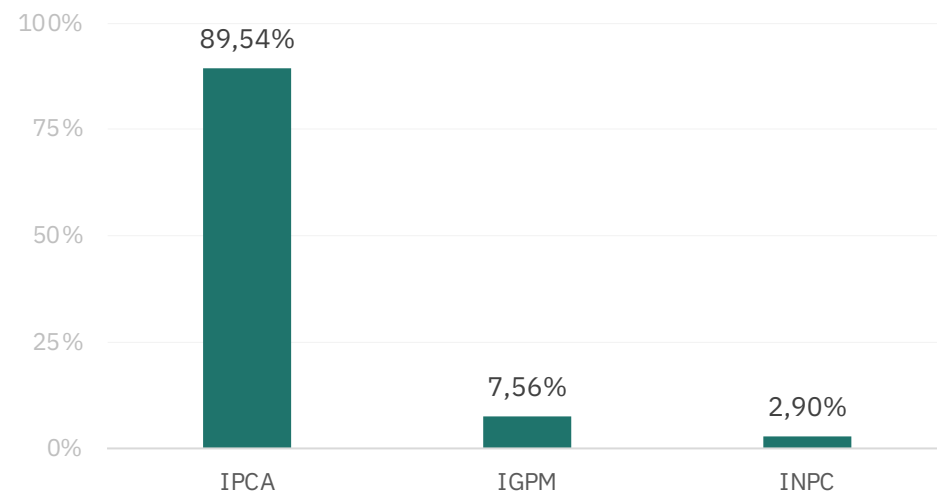


¹% Receita de aluguel.

VENCIMENTO DE CONTRATOS¹

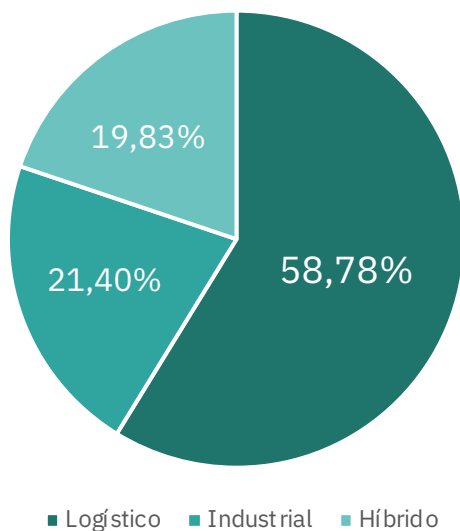


ÍNDICE DE REAJUSTE¹

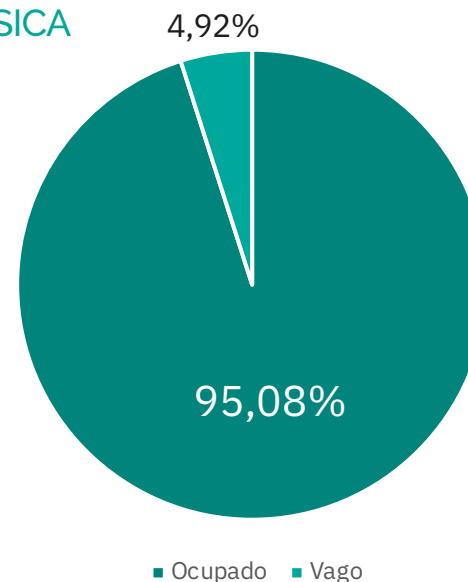


ESTRUTURA DO PORTFÓLIO

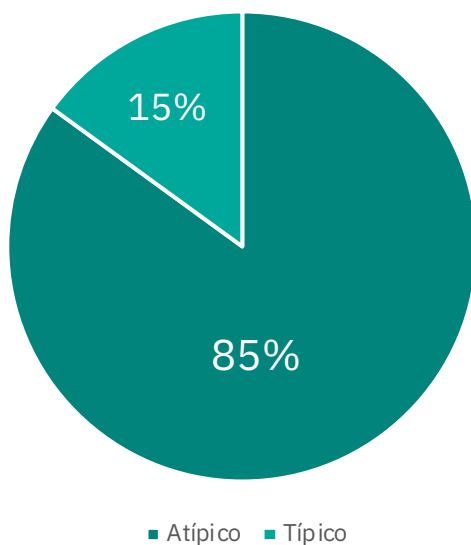
TIPOLOGIA



VACÂNCIA FÍSICA



MODALIDADE DOS CONTRATOS



RAMO DE ATIVIDADE*

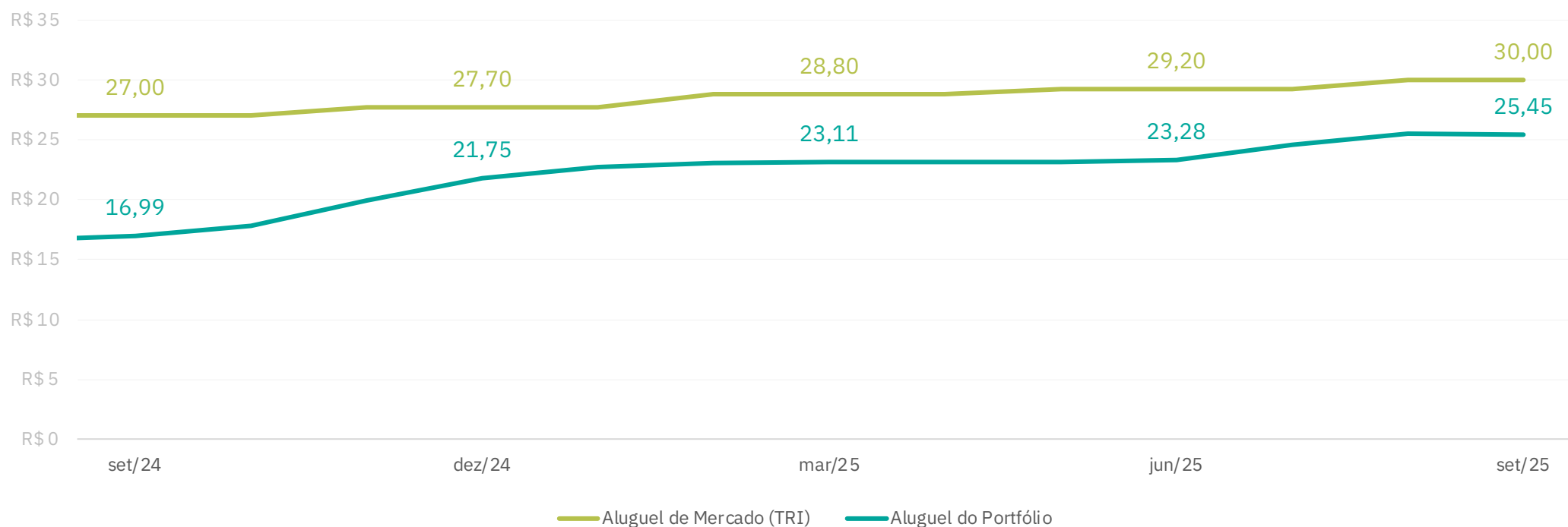


PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

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 15,16% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

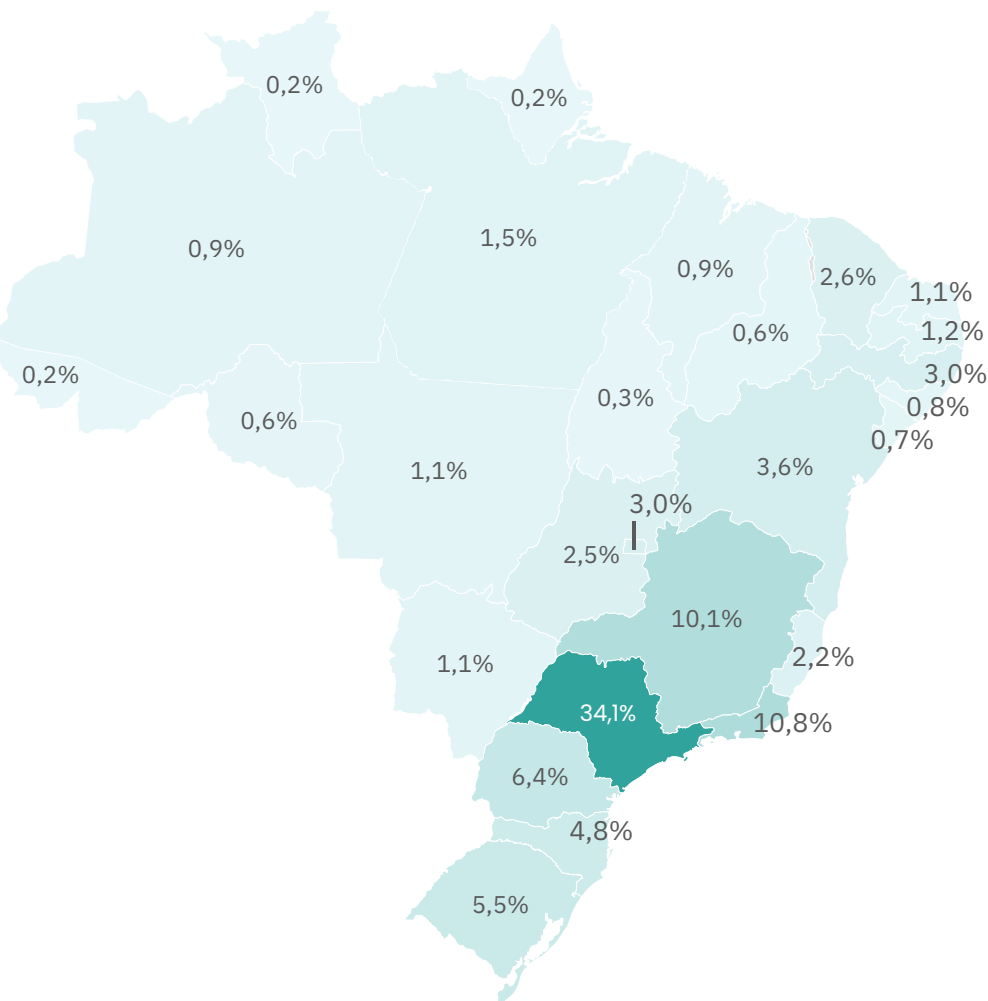
PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO*



*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no segundo trimestre de 2025.

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
POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS



3,24% de crescimento no mês

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

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	-

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	TRIPLE A*				
	MILLS	SUPERMARKET	MARTIN BROWER	VIA VAREJO	DAFITI
					
	 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

*Ativos indiretos do Triple A Fil.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



GALPÕES LOGÍSTICOS

	CD COTIA	CD EXTREMA	CD QUEIMADOS	CD CONTAGEM	GREEN HOUSE
					
	 Cotia/SP	 Extrema/MG	 Queimados/RJ	 Contagem/MG	 Indaiatuba/SP
ABL	4.687 m ²	11.616 m ²	11.161 m ²	12.722 m ²	20.108 m ²
Vencimento	2032	2028	2033	2028	2026
Capacidade do piso	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 ton/m ²	5 a 8 ton/m ² *
Pé direito	8,0 m	10,3 m	10,0 m	9,0 m	10,0 a 12,5 m*

*A depender do módulo.

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

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

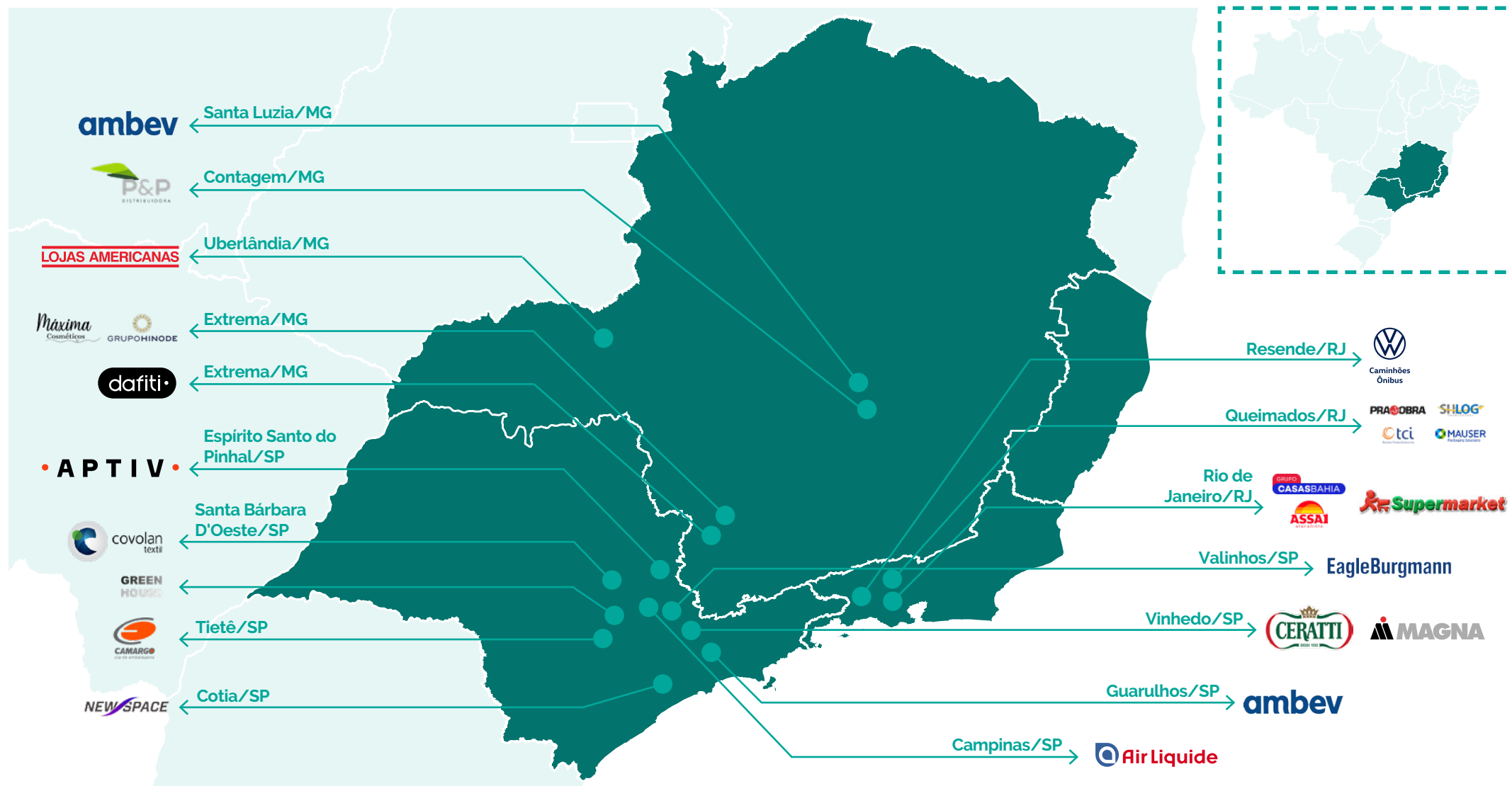
ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

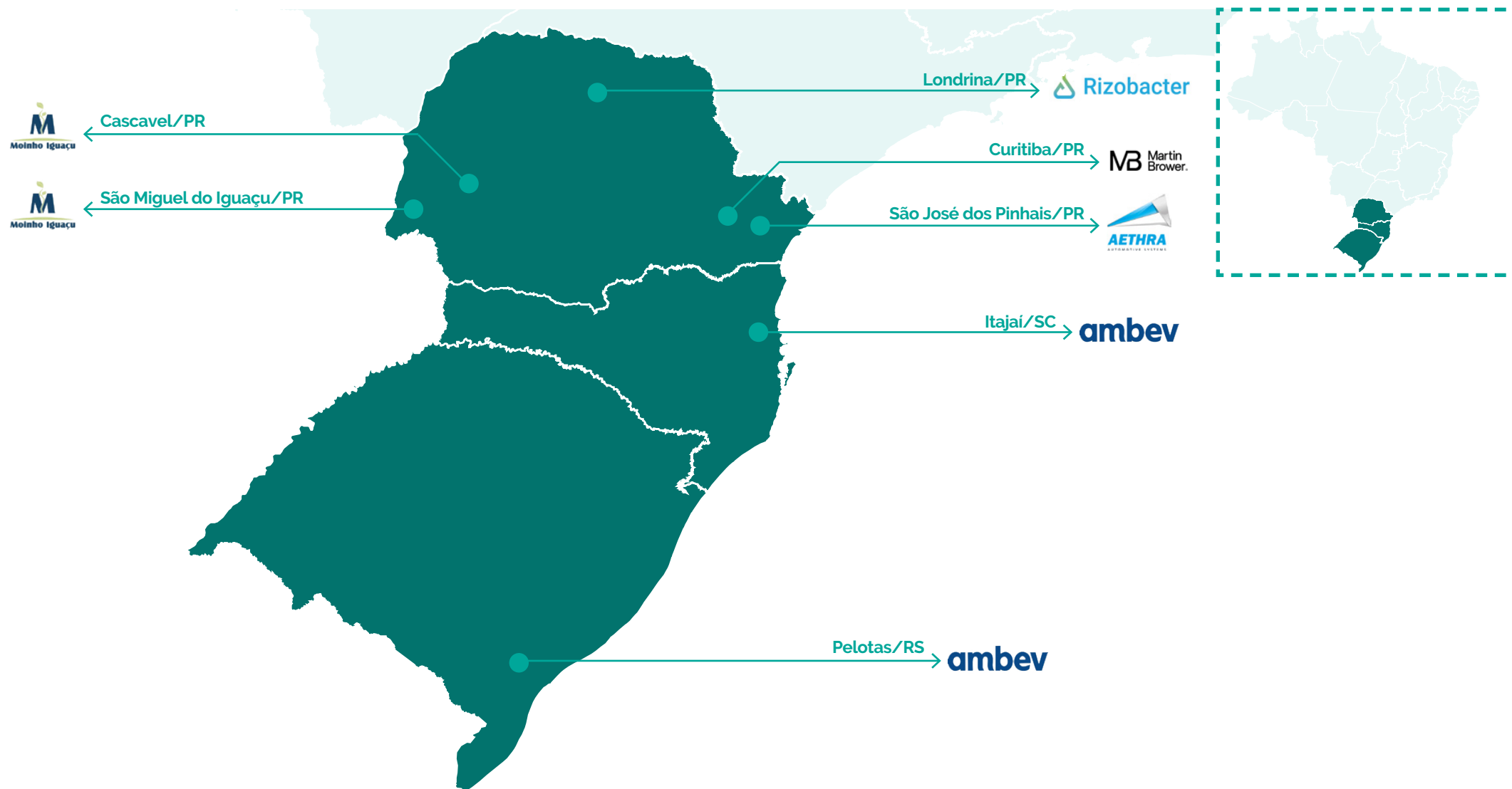
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



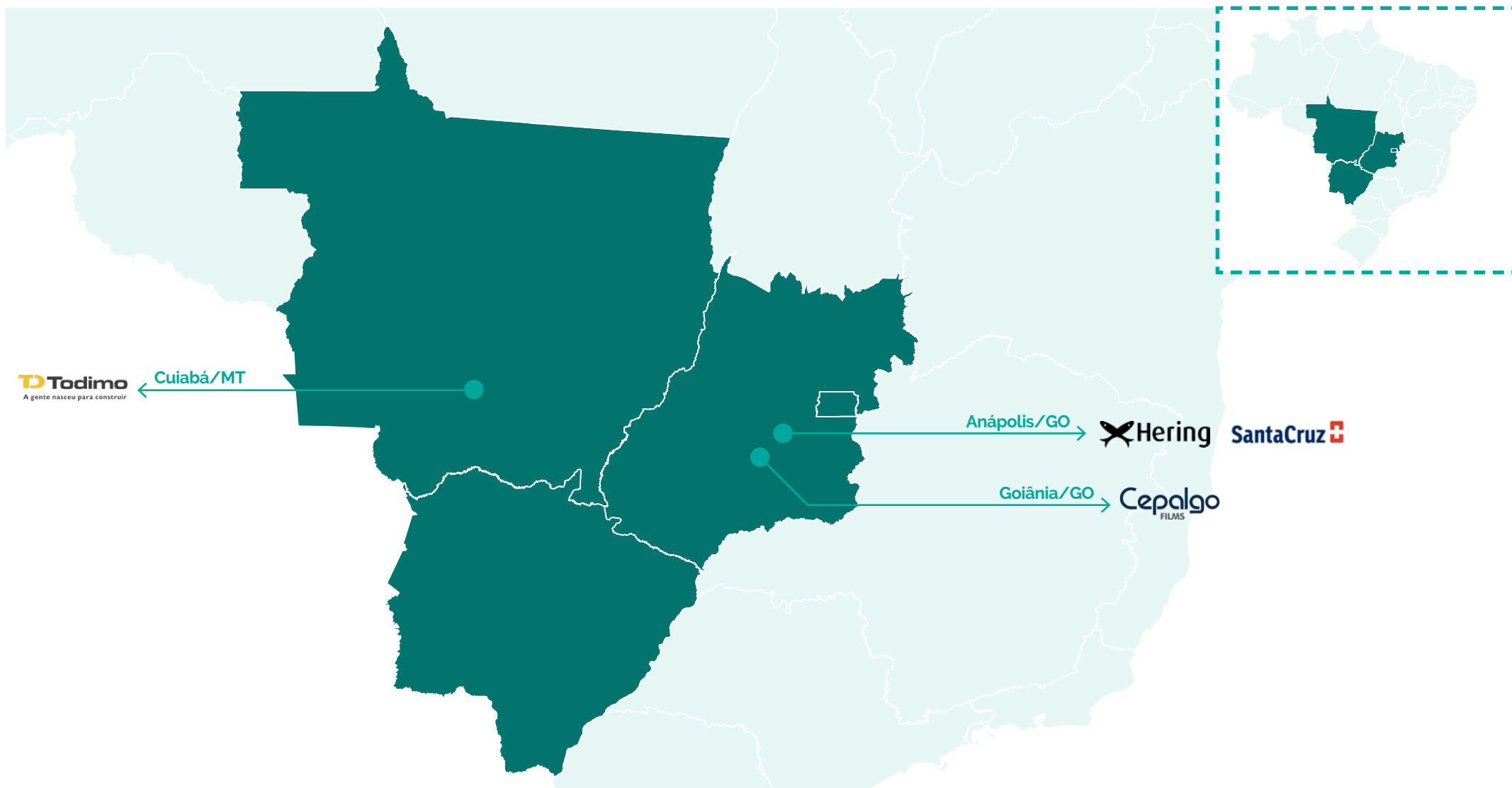
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



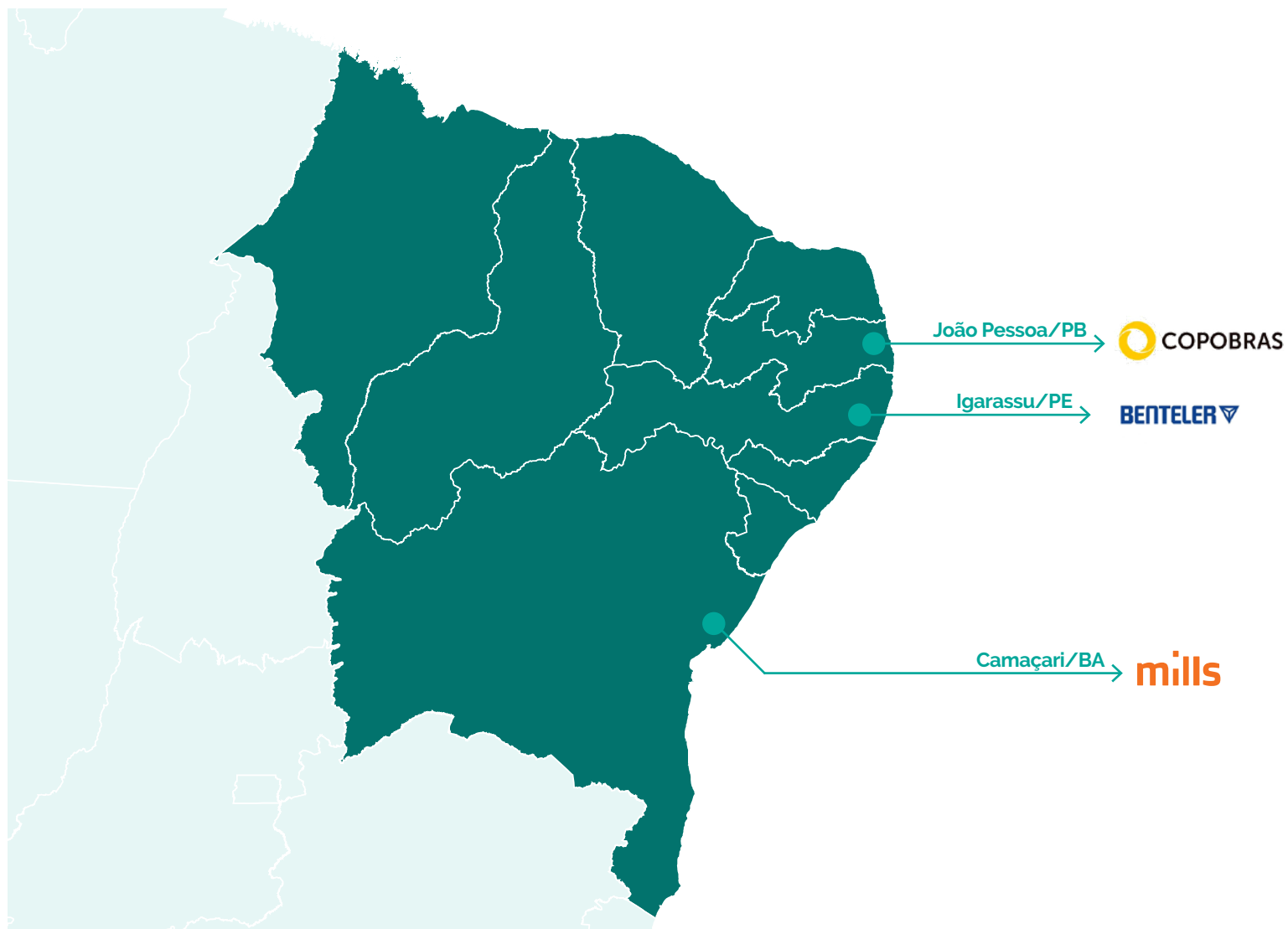
LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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:
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:
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:
casamariahelenapaulina.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.

Site do projeto:
ongviver.org.br

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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos