

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

JUNHO DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias do GGRC11	9
Comentários Iniciais	10
Perguntas e Respostas	13
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 de Resultado	20
Balanço do Fundo	21
Cotistas	22
Tipos de Receita	23
Principais Indicadores de Mercado	25
Ativos Imobiliários	26
Localização dos Imóveis	30
Glossário	31
Newsletter	35

Características do Fundo

Objetivo do Fundo

O GGRCOVEPIRENDAFII (“Fundo” e/ou “GGRC11”) tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis, predominantemente, industriais e/ou logísticos, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, sale and leaseback* ou *retrofit*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no regulamento.

Carteira Imobiliária

O fundo possui, atualmente, 21 (vinte e um) ativos imobiliários, totalizando mais de 464 mil (trezentos e oitenta e cinco mil) m² de área bruta locável (ABL).

Gestão



Administração



Escrituração



Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas¹

105.802.729

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 11,31

Patrimônio Líquido

R\$ 1.196.545.622,28

Valor de Mercado da Cota

R\$ 10,84

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.147.218.990,54

Número de Cotistas

122.028

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 24,3 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

7

Dividendo Jun/24

R\$ 0,093

Presença em Pregões (%)

100%

WAULT²

6,8 anos

Área bruta locável (ABL)

+464 mil m²

¹Com a quantidade de cotas exercidas no Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Relatório em Vídeo

Assista aos comentários da gestão em vídeo deste relatório com Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão, e Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.



▶ Assistir Vídeo

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Maio/2024

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de maio de 2024.

[Assistir Vídeo](#)



Adaptação - GGRC11 - Instrução CVM 175

Comentários da Gestão sobre a Adaptação do fundo GGRC11 referente a Instrução CVM 175.

[Assistir Vídeo](#)



Assembleia Geral Extraordinária - GGRC11 - Alteração do Regulamento

Vídeo sobre a Assembleia Geral Extraordinária do fundo GGRC11 referente a Alteração do Regulamento.

[Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



FII GGRC11 anuncia aumento de dividendos; veja data e valor por cota

O FII GGRC11 divulgou o valor dos rendimentos para o mês de julho, com alta em relação ao pagamento realizado no mês passado.

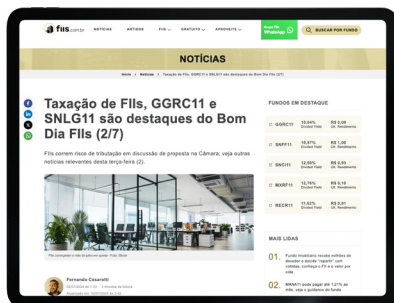
[Ler Notícia](#)



FII GGRC11 irá aumentar dividendos; veja novo valor

O pagamento será feita na próxima segunda-feira (8).

[Ler Notícia](#)



Taxação de FIIs, GGRC11 e SNLG11 são destaques do Bom Dia FIIs (2/7)

A discussão sobre a possibilidade de taxaço de FIIs e Fiagros e os fundos GGRC11 e SNLG11 são os destaques do mercado nesta terça-feira, dia seguinte a uma forte queda no IFIX logo na abertura do segundo semestre de 2024.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



GGRC11: Mudanças à vista no fundo | ENTENDA MAIS com Pedro van den Berg

Na live, Prof. Baroni convida Pedro van den Berg (CEO e Diretor de Gestão da Zagros) do FII #GGRC11 para conversarem sobre mudanças que estão previstas para esse fundo imobiliário.

[Assistir Vídeo](#)

Últimas Notícias do GGRC11

AGE - Material de Apoio - 12/07/2024

No dia 12 de julho, divulgamos o Material de Apoio referente a A.G.E.do GGRC11.

AGE - Regulamento - 10/07/2024

No dia 10 de julho, divulgamos o Regulamento referente a A.G.E.do GGRC11.

AGE - Edital de Convocação - 10/07/2024

No dia 10 de julho, divulgamos o Edital de Convocação referente a A.G.E.do GGRC11.

AGE - Proposta do Administrador - 10/07/2024

No dia 10 de julho, divulgamos a Proposta do Administrador referente a A.G.E.do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Jun/24 - 01/07/2024

No dia 01 de julho de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de maio, do período apurado entre 01/06/24 até 30/06/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,093 por cota.

Fato Relevante - Formador de Mercado - 28/06/2024

No dia 28 de junho, divulgamos o Fato Relevante referente ao Formador de Mercado do GGRC11.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário – Ambev Pelotas - 28/06/2024

No dia 28 de junho, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Ambev Pelotas do GGRC11.

Instrumento Particular de Alteração do Regulamento - 26/06/2024

No dia 26 de junho, divulgamos o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de jun/24 **foi distribuído R\$ 0,093 por cota do GGRC11, um yield de 0,80% no mês (10,30% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 10,84). Foram negociadas 2.225.316 cotas do Fundo na B3, com um **volume médio diário de negociação das cotas no mercado secundário de R\$ 1,2 milhões**, com um total de **mais de R\$24 milhões em negócios durante o mês de junho**.

A base de investidores alcançou o número de 122.028 cotistas entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais.

No cenário externo, os EUA apresentaram uma queda na inflação no mês de junho, acompanhada por uma desaceleração na atividade econômica, **o que cria um ambiente mais propício para o início do ciclo de flexibilização monetária pelo FED**. Na Europa, **o Banco Central Europeu (BCE) realizou o primeiro corte na sua taxa de referência desde 2019, sendo o corte de 0,25 ponto percentual e a taxa agora em 3,75% a.a.** O BCE adotou, entretanto, uma postura cautelosa, sem se comprometer com um ciclo longo de cortes.

No cenário local, em especial a indústria de Flls, **o mês foi movimentado após o anúncio da proposta da reforma tributária incluir a possibilidade de taxaçaõ da classe**, sendo que alguns dias depois o substitutivo ao Projeto de Lei manteve a isençãõ para a maioria dos Flls. Além disso, **o Copom manteve a taxa Selic em 10,50% a.a., interrompendo uma sequênciã de sete cortes consecutivos**.

O IFIX fechou em queda de 1,04% aos 3.347,33 pontos, com uma alta de 1,08% no ano. O Ibovespa fechou o mês em alta de 1,48%, aos 123.905,55 pontos, **e com queda acumulada no ano de 7,366%, o dólar encerrou cotado a R\$ 5,3567, uma valorizaçaõ de 0,61% no mês**. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ficou em 0,21% em junho, um recuo de 0,25 p.p. em relaçaõ a maio.

No ano, o IPCA acumula alta de 2,48% e, nos últimos 12 meses, de +4,23%, ainda dentro do intervalo de tolerância.

Em relaçaõ ao GGRC11, durante o mês **foi reajustado o aluguel da locatária Benteler** (imóvel industrial localizado em Igarassu/ PE) e divulgado o fato relevante sobre a **contrataçaõ do BTG Pactual para a funçaõ de Formador de Mercado** ([clique aqui](#) para acessar). E no início do mês de julho **foi convocada a AGE para deliberar sobre alterações do Regulamento do fundo** (conforme informaçaões na página a seguir).

No fechamento do primeiro semestre, foi distribuído 96,18% do resultado caixa do Fundo no semestre, sendo que as reservas aumentaram de R\$ 1,32 milhões (0,012/cota) para R\$ 3,33 milhões (0,031/cota).

AGE – Alteração de Regulamento

No dia 10 de julho, o Fundo divulgou a convocação da AGE para deliberar sobre a alteração do Regulamento ([clique aqui](#), para acessar).

PARTICIPE DA ASSEMBLEIA SOBRE A MUDANÇA DO REGULAMENTO



A votação está aberta até o dia 20/08/2024 (inclusive) via plataforma *Cuore* ou por e-mail.

COMO VOTAR

ASSISTIR VÍDEO

A alteração do regulamento tem como objetivo a adequação integral do Fundo aos dispositivos da Resolução CVM 175, trazendo clareza e objetividade nas cláusulas do regulamento já existentes, bem como aumentando a competitividade do Fundo.

São 4 pontos principais que balizam a alteração e modernização do Regulamento, são eles:

1. Trazer uma redação mais clara e objetiva do regulamento;
2. Flexibilizar a política de investimentos, visando principalmente, a reposição dos ativos no vencimento dos contratos e novos desenvolvimentos;
3. Incluir disposições da Resolução CVM 175 que modificam a política de investimento do fundo e devem ser aprovadas pelos cotistas; e
4. Aumentar o capital autorizado para R\$ 10 bilhões, um mecanismo importante para trazer competitividade e agilidade em uma eventual necessidade de captação de recursos, sem a exigência do tempo e valor despendidos para a chamada de uma AGE.

É importante destacar que as matérias são votadas de forma individual, sendo assim, o cotista tem a escolha de aprovar, reprovar ou se abster de cada matéria.

Visitas Técnicas

Durante o mês de junho, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visita no imóvel locado para a SantaCruz para o acompanhamento da obra de expansão. O imóvel está localizado em Anápolis – GO, sendo que a previsão de entrega da Fase 1 está para set/24.

Acompanhe o *status* e fotos da obra na nossa página criada exclusivamente para essa finalidade: <https://www.ggrc11.com.br/obras>.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Quais benefícios da mudança do Regulamento?

R: Nesses mais de 7 anos de existência do GGRC11, tivemos diversas mudanças relevantes, tanto do ponto de vista regulatório, como do mercado imobiliário e da indústria de FII's. Dessa forma, entendemos ser de suma importância uma atualização completa no regulamento, para que o Fundo ganhe eficiência e competitividade na gestão do seu portfólio.

Pergunta 2 – O que seria o item da mudança do regulamento: "Incluir a possibilidade de a subscrição de cotas ser mediante chamada de capital, conforme compromisso de investimento, a critério da Gestora."?

R: Esse item faz parte das mudanças para adaptação integral do Fundo à resolução 175 da CVM. Na prática, esse tipo de subscrição de cotas é aquela em que o investidor compromete o capital, mas aporta mediante chamadas. Pode ser uma ferramenta para o Fundo captar recursos com fundos soberanos ou *hedge funds* globais para, por exemplo, grandes projetos.

Pergunta 3 – O Fundo vai começar a comprar imóveis não comerciais?

R: Não, o GGRC11 continuará com a sua política de aquisição de imóveis comerciais, com destaque para os imóveis logísticos, industriais e híbridos, com predominância de contratos atípicos. A flexibilização na Política de Investimentos visa, principalmente, o reposicionamento de ativos no vencimento dos contratos, bem como novos desenvolvimentos.

Pergunta 4 – Qual motivo de deixar capital autorizado na casa dos 10Bi? O fundo pretende emitir cotas quando quiser? Mesmo sem aprovação dos cotistas?

R: Esse novo valor tem por objetivo repor o capital autorizado, que era de R\$750 milhões no início do Fundo e já está em sua fase final. Estamos diante de uma indústria de fundos imobiliários muito maior e mais sofisticado do que 7 anos atrás, portanto o valor já reflete o ajuste necessário para os próximos anos de funcionamento do Fundo. O fato de poder realizar novas emissões sem aprovação em assembleia não significa que serão feitas a qualquer custo, já que as condições propícias de mercado e do Fundo devem existir para que uma emissão seja bem-sucedida.

Pergunta 5 – Poderiam fazer uma explicação melhor sobre a participação naquele novo ativo do portfólio (Triple A)?

R: A aquisição das cotas do fundo Triple A foi feita via compensação de cotas com o fundo BLMG11, ou seja, o GGRC11 utilizou cotas no âmbito da 7ª emissão de cotas para compensar a aquisição no valor de R\$ 112 milhões por 25% do fundo Triple A. Esse é um fundo com apenas 3 cotistas, sendo eles GGRC11, BLMG11 e Oaktree (gestora global americana), e que possui em seu patrimônio 3 ativos de elevada qualidade, tanto do ponto de vista da localização, quanto de padrão construtivo e tecnologia na operação, sendo eles: São Bernardo do Campo/SP (Mercado Livre/Toyota); Extrema/MG (Dafiti) e Rio de Janeiro/RJ (Grupo CB/Assaí Atacadista).

Pergunta 6 – Como vocês equilibram alta qualidade de imóveis vs um bom retorno para os cotistas?

R: Com a busca constante e ativa de boas oportunidades e desenvolvimento de ativos que gerem valor ao portfólio, com qualidade, diversificação e boa localização. Sendo essa a principal estratégia da gestão para ganhos contínuos de qualidade e rentabilidade para o cotista.

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

Fluxo GGRC 11	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Acumulado 2024
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 9.178.508,21	R\$ 9.231.948,10	R\$ 9.472.162,42	R\$ 9.815.996,66	R\$ 62.134.914,19
Receita de Locação ¹	R\$ 8.711.875,25	R\$ 8.732.338,99	R\$ 8.751.429,67	R\$ 8.781.296,93	R\$ 58.317.570,12
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 373.724,34	R\$ 420.405,46	R\$ 653.869,67	R\$ 588.894,61	R\$ 2.937.543,40
Receita Renda Variável	R\$ 80.732,32	R\$ 76.682,84	R\$ 66.502,76	R\$ 351.255,28	R\$ 770.193,40
Lucro com as Vendas das Cotas de FII's	R\$ 12.176,30	R\$ 2.520,81	R\$ 360,32	R\$ 94.549,84	R\$ 109.607,27
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.579.477,50	- R\$ 1.640.666,10	- R\$ 1.947.403,34	- R\$ 1.643.053,95	- R\$ 10.223.848,82
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 574.524,94	- R\$ 576.891,73	- R\$ 574.695,23	- R\$ 575.137,49	- R\$ 3.415.892,69
Taxa Total Adm.	- R\$ 875.414,75	- R\$ 853.566,11	- R\$ 933.373,74	- R\$ 894.656,91	- R\$ 5.487.296,24
Impostos Renda Fixa	- R\$ 81.457,04	- R\$ 90.875,54	- R\$ 139.671,30	- R\$ 116.178,06	- R\$ 625.342,37
Outras Despesas	- R\$ 48.080,77	- R\$ 119.332,72	- R\$ 299.663,07	- R\$ 57.080,89	- R\$ 695.317,52
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 7.599.030,71	R\$ 7.591.282,00	R\$ 7.524.759,08	R\$ 8.172.943,31	R\$ 51.911.065,37
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 529.041,19	R\$ 536.789,90	R\$ 706.451,67	R\$ 1.666.710,49	- R\$ 1.327.913,22
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.231.210,75	R\$ 9.839.653,80	R\$ 50.583.152,15
RENDIMENTO POR COTA⁴	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,093	R\$ 2,159

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. ⁴Dados de janeiro e fevereiro estão ajustados em função do desdobramento de cotas.

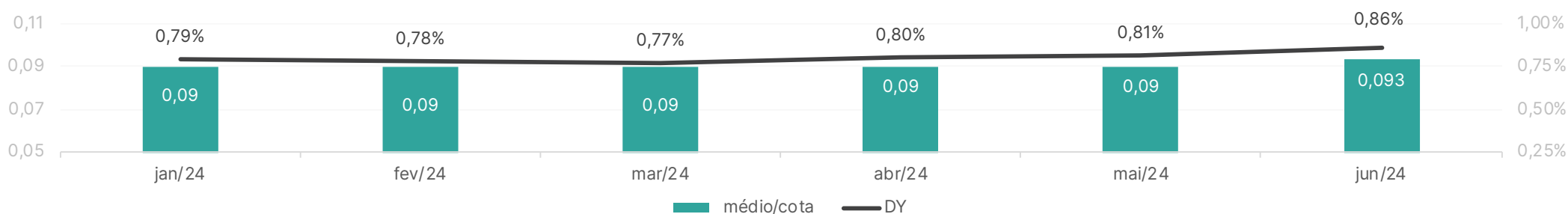
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

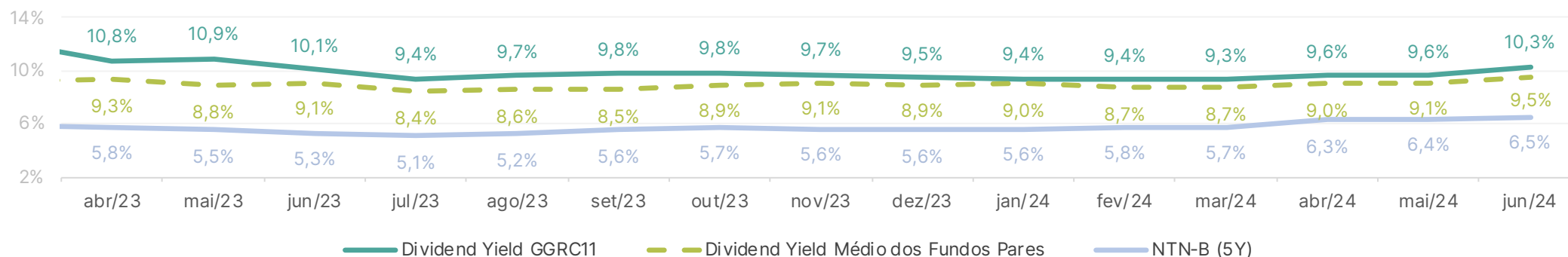
O Fundo distribuiu R\$0,093, por cota, de resultado¹ referente ao mês de junho/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de julho/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 80 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 378bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



Comparativo de Rentabilidades

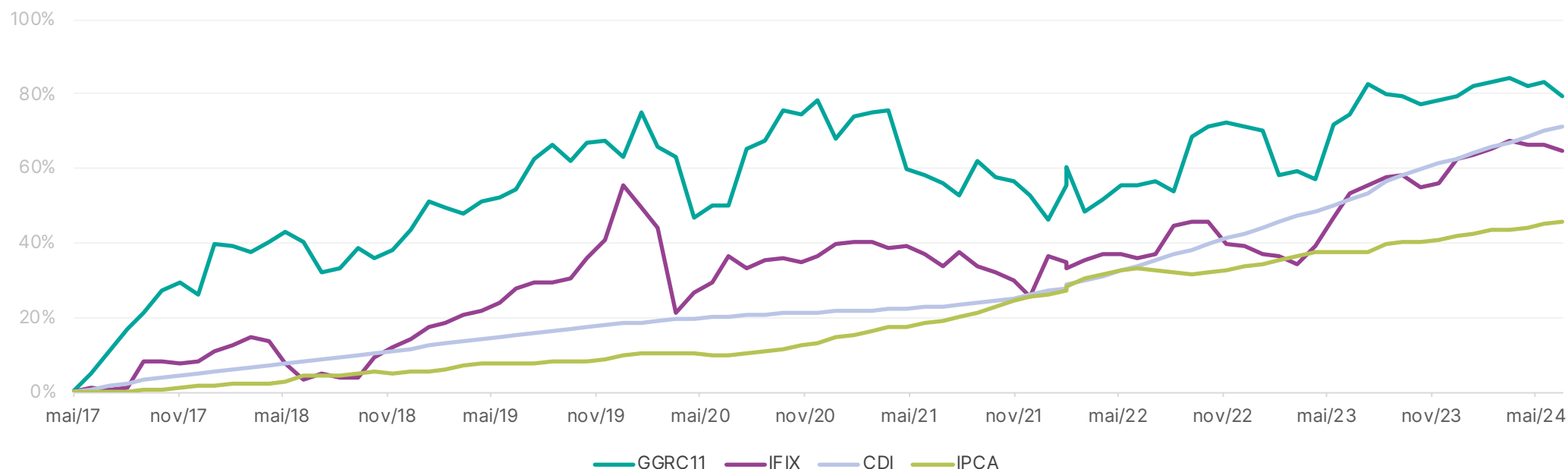


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

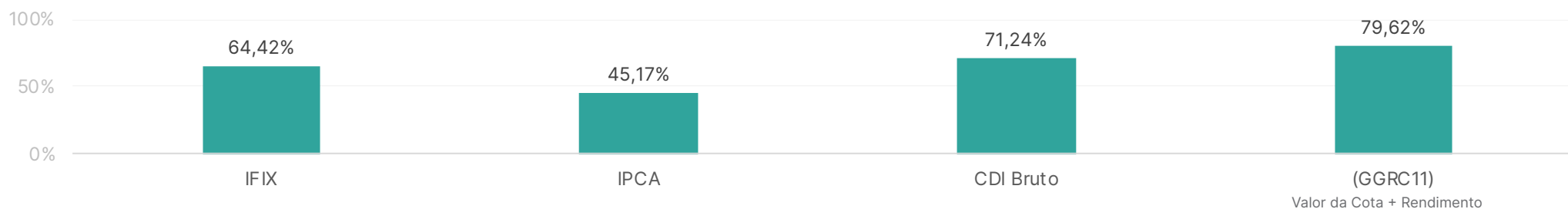
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 79,62%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 66,14%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 117,56% do CDI líquido e 157,61% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



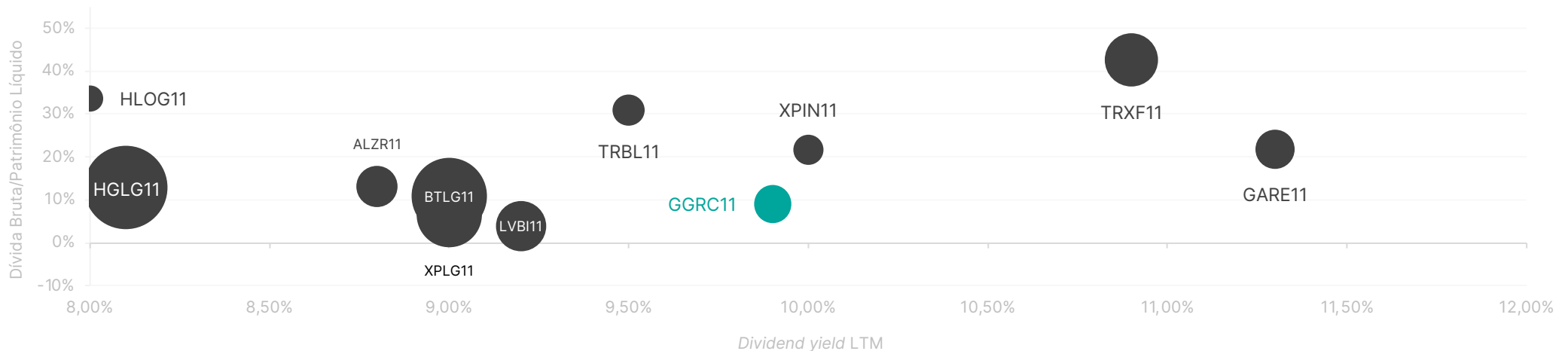
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Jun/24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-3,79%	5,31%	-6,12%	-5,30%	-15,80%	-7,09%	-4,85%	8,43%
Rendimentos	0,80%	3,10%	6,28%	14,89%	29,12%	45,53%	57,49%	71,19%
DY Período (% CDI¹)	119,39%	71,45%	83,07%	94,49%	86,01%	104,69%	108,01%	117,56%
IFIX²	-1,04%	5,28%	16,75%	19,73%	19,18%	38,91%	51,25%	64,42%
CDI Líquido¹	0,67%	4,34%	7,56%	15,76%	33,86%	43,49%	53,22%	60,56%
IPCA	0,21%	2,46%	3,80%	8,01%	27,78%	36,98%	43,20%	45,17%

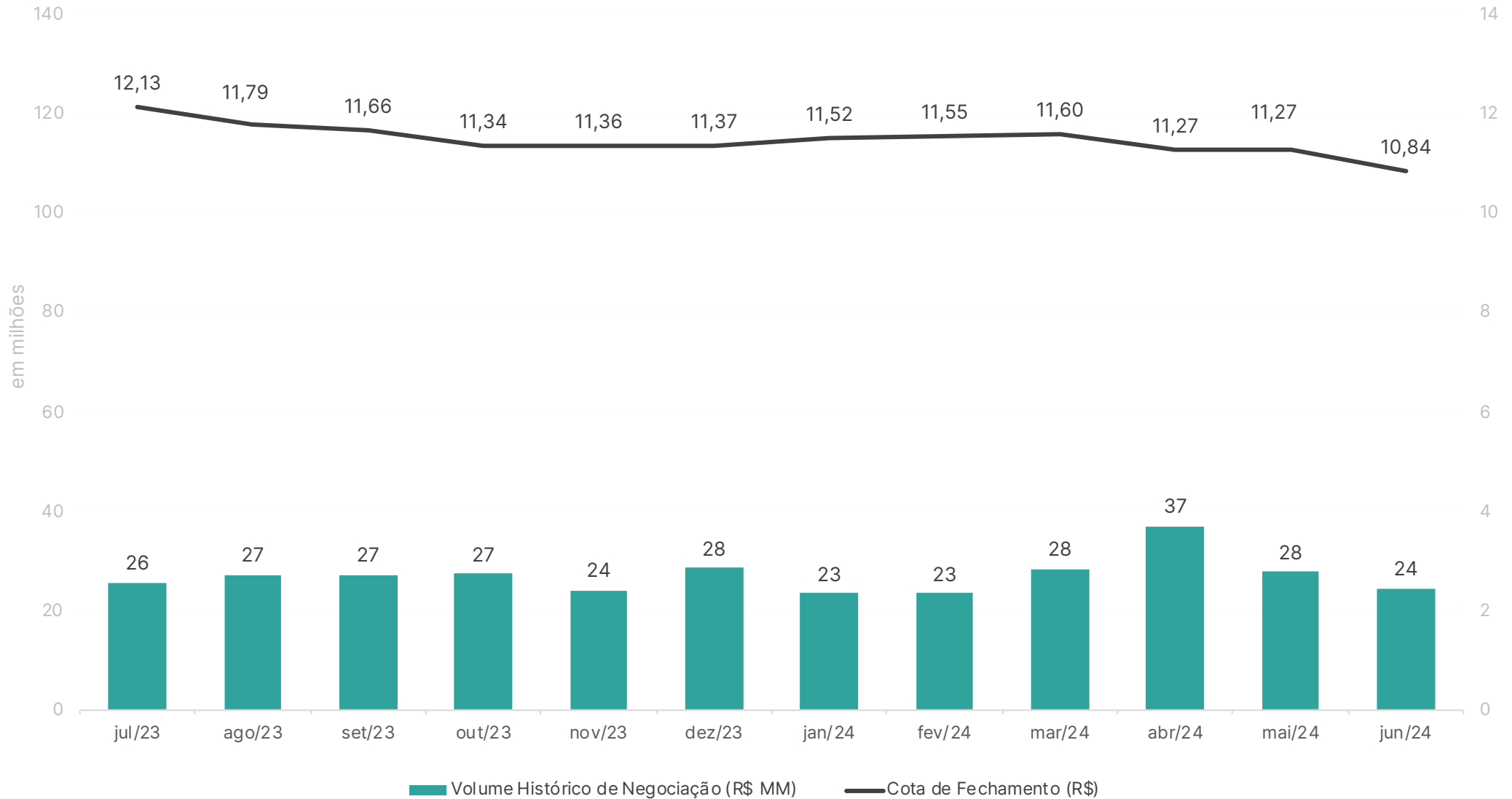
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade x Alavancagem



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

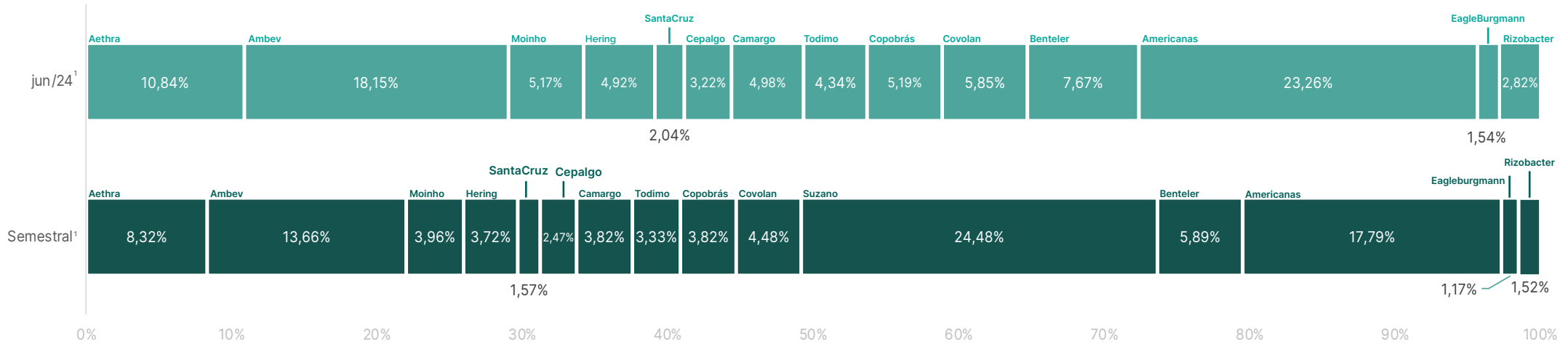


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Distribuição de Resultado

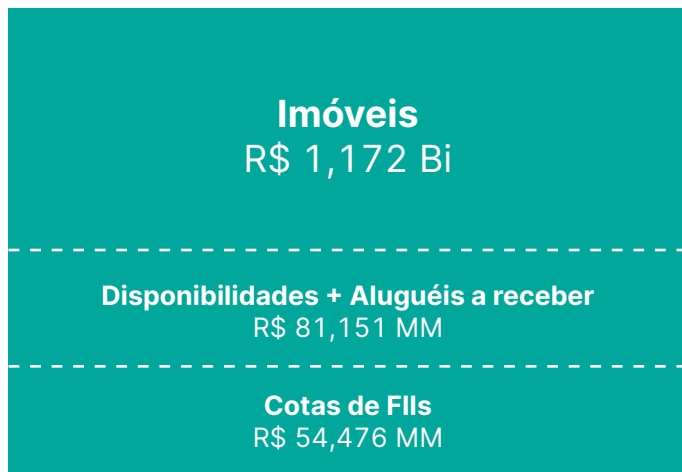
Distribuição de Resultado por Ativo



¹Considerando o valor correspondente mensal e semestral, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual em janeiro de acordo com o Contrato de Locação.

Balanço do Fundo

Ativo



Ativos Imobiliários

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



Identificador CRI Rizobacter Taxa
22F1223555 IPCA + 8,0% a.a.

Identificador CRI Americanas Taxa
22B0945873 IPCA + 7,5% a.a.

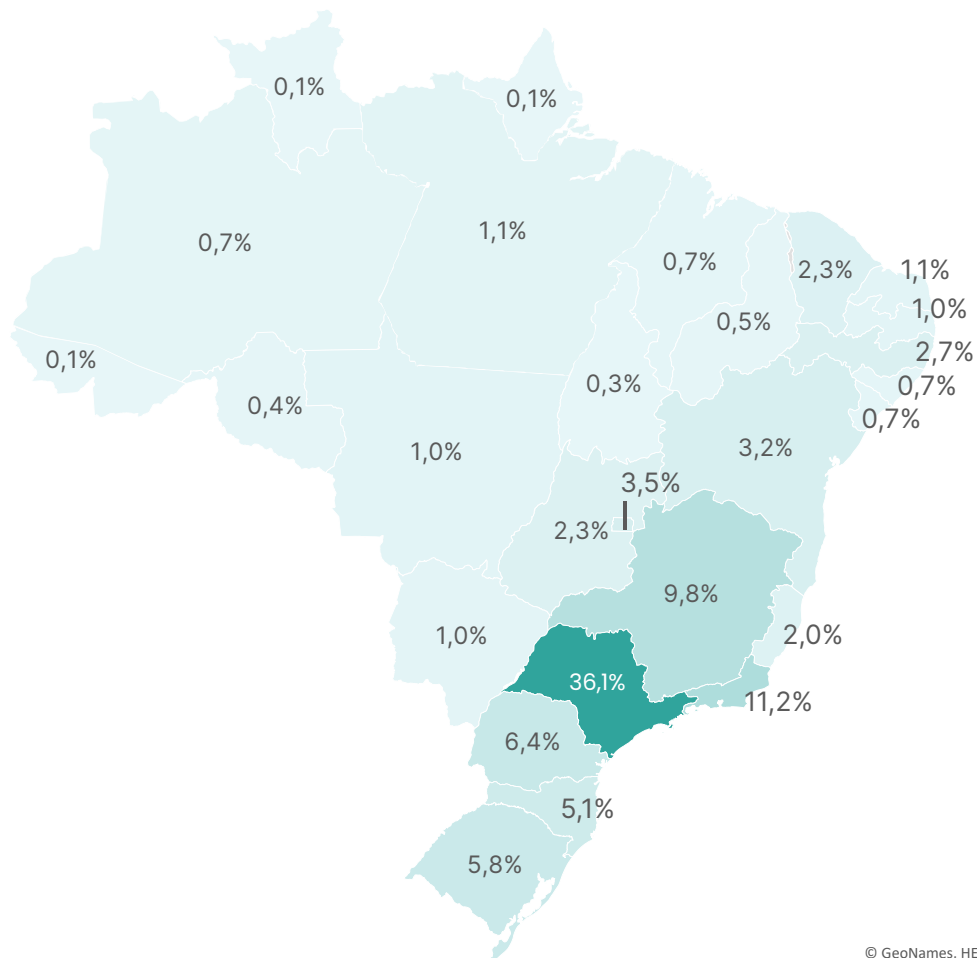
Patrimônio Líquido do Fundo

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 9.839.653,80
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.012.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 600.000,00**
ITBI Ambev GRU	≈ R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 814.248,85
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48
Retenção de Rizobacter	R\$ 200.000,00
Outros	R\$ 2.500.052,04

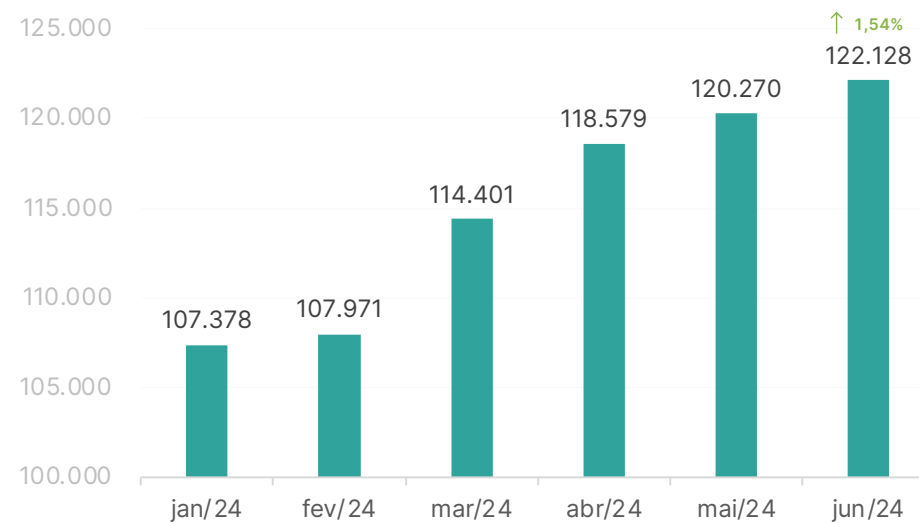
*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Cotistas

Cotistas por Estado

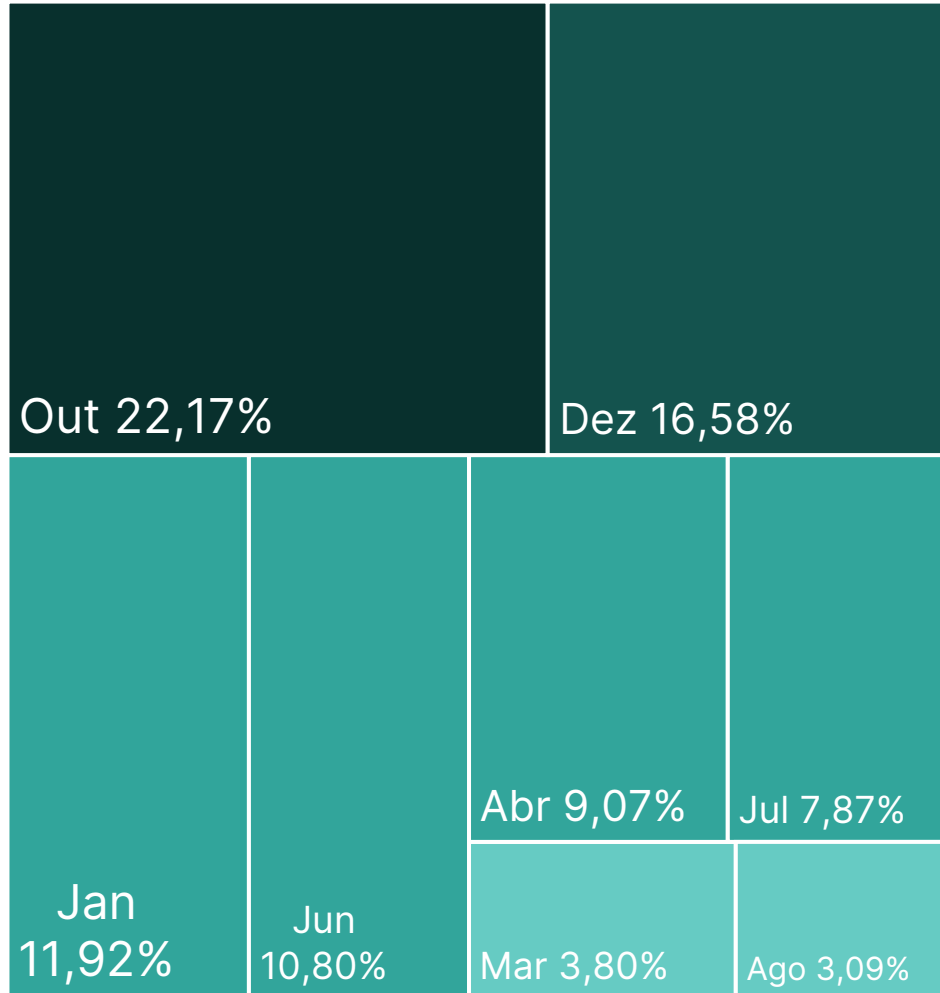


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

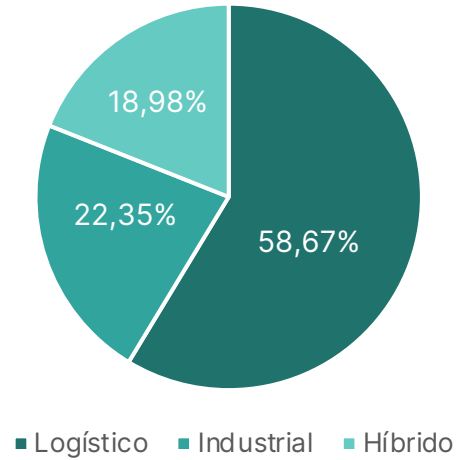


Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

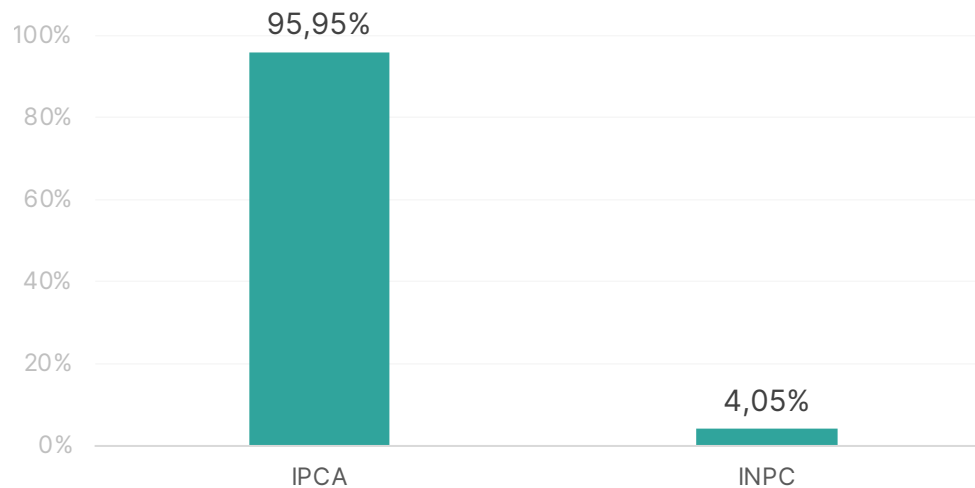
Tipologia*



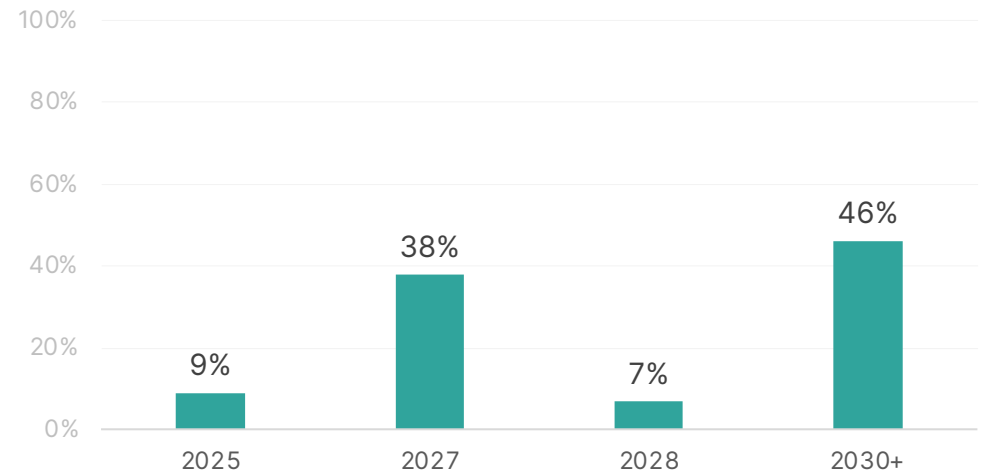
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

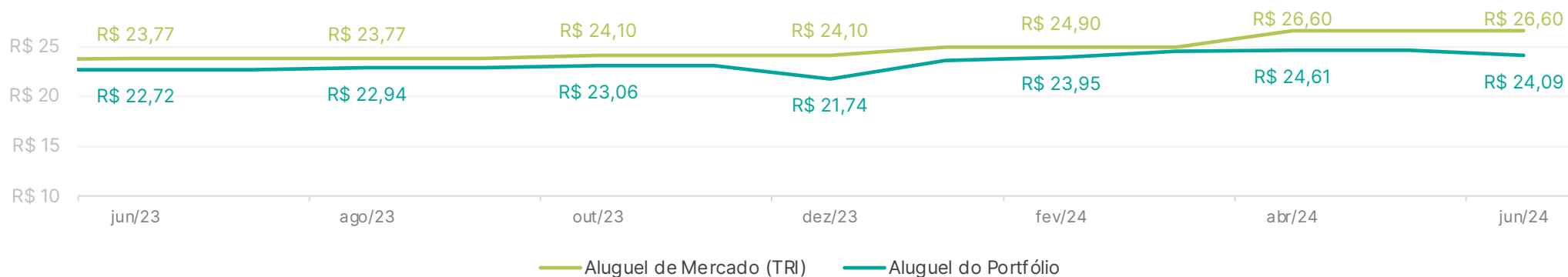
Principais Indicadores de Mercado

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 9,44% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio desde sua constituição, gerando uma taxa de 100% de ocupação. Já a taxa média de ocupação de mercado é de 90%.

Preços Médios de Locação*



*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2022.

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

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

Ambev/GRU



 Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
13.484,34m²	Jul/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 819.045,24	R\$ 60,74
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	11,0 m

Ambev/Itajaí



 Itajaí/SC

ABL	Vencimento
9.048,27m²	Ago/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 323.503,60	R\$ 35,75
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Ambev/Pelotas



 Pelotas/RS

ABL	Vencimento
9.912,60m²	Mar/2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 395.348,88	R\$ 39,88
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Hering



 Anápolis/GO

ABL**	Vencimento
40.255,27m²	Jan/2035
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ² ***
R\$ 421.225,49	R\$ 15,23
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m

Americanas



 Uberlândia/MG

ABL	Vencimento
89.117,00m²	Set/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 1.983.295,91	R\$ 22,25
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m

SantaCruz



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202,09m²	2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 189.517,88	R\$ 18,58
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Área construída ajustada de acordo com instalação de Mezanino de 12.594,78 pela Hering.

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

Suzano		
	 Campinas/SP	
ABL	Vencimento	
28.657,08m²	Mai/2025	
Valor do Aluguel**	Aluguel/m ²	
R\$ 542.918,82	R\$ 18,95	
Capacidade do piso	Pé direito	
4 ton/m²	9,0 m	

Todimo		
	 Cuiabá/MT	
ABL	Vencimento	
23.049,68m²	Dez/2027	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ 371.303,54	R\$ 16,11	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,0 m	

Grupo CB/Assaí Atacadista			Triple A***			Mercado Livre/Toyota		
	 Rio de Janeiro/RJ			 Extrema/MG			 São Bernardo do Campo/SP	
ABL	Vencimento		ABL	Vencimento		ABL	Vencimento	
145.578,00m²	-		76.878,00m²	-		26.940,00m²	-	
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²		Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²		Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²	
R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -		R\$ -	R\$ -	
Capacidade do piso	Pé direito		Capacidade do piso	Pé direito		Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	12,5 m		6 ton/m²	12,0 m		6 ton/m²	12,0 m	

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação. ***Os contratos de locação possuem cláusulas de confidencialidade, as informações divulgadas são públicas.

Ativos Imobiliários

Imóveis Industriais

Benteler	
 Igarassu/PE	
ABL	Vencimento
14.998,27m²	Ago/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 682.138,14	R\$ 45,48
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	14,0 m

Camargo	
 Tietê/SP	
ABL	Vencimento
14.428,42m²	Jan/2032
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 426.311,32	R\$ 29,55
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	8,0 m

Cepalço	
 Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento
10.998,35m²	Fev/2028
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 275.534,43	R\$ 25,05
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	11,0 m

Copobras	
 João Pessoa/PB	
ABL	Vencimento
22.360,06m²	Abr/2028
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 443.670,16	R\$ 19,84
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m

Covolán	
 Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento
38.131,93m²	Abr/2034
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 500.000,00	R\$ 13,11
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

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

Ativos Imobiliários

Híbridos

Rizobacter



Londrina/PR

ABL	Vencimento
11.118,43m²	Mai/2043
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 474.528,28	R\$ 42,68
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

EagleBurgmann



Valinhos/SP

ABL	Vencimento
3.218,67m²	2037
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 131.921,34	R\$ 40,99
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m

Aethra



São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.119,66m²	Nov/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 927.420,70	R\$ 41,93
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m

Moinho Iguaçu/São Miguel do Iguaçu



São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
7.164,00m²	Jun/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 269.619,66	R\$ 37,64
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Moinho Iguaçu/Cascavel



Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.111,64m²	Jun/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 172.379,84	R\$ 28,21
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

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

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | ambev | 11 |  |
| 2 | ambev | 12 |  |
| 3 |  | 13 | BENTELER |
| 4 |  | 14 | EagleBurgmann |
| 5 |  | 15 | LOJAS AMERICANAS |
| 6 |  | 16 | ambev |
| 7 | SantaCruz | 17 |  |
| 8 | Cepalgo
FILMS | 18 |  |
| 9 |  | | |
| 10 |  | | |

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.

CVC: Contrato de Venda e Compra.

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: <https://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:

<https://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:

<https://www.litrodeluz.com/>



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 IPROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

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



Aponte a câmera do seu celular para
acessar o site da Zagros Capital.

