

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

JULHO 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



*Incluso os 3 ativos indiretos pelo Triple A FII.

Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas

105.802.729

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 11,30

Patrimônio Líquido

R\$ 1.195.780.571,11

Valor de Mercado da Cota

R\$ 11,02

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.165.946.073,58

Número de Cotistas

129.504

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 36,1 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

7

Dividendo Jul/24

R\$ 0,091

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,8 anos**

Área bruta locável (ABL)

+464 mil m²¹WAULT 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 - Junho/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11: Saiba mais sobre a nova proposta para o fundo imobiliário - Cast Money #11

A CM Capital entrevista os sócios da Zagros Capital, Pedro Van den Berg e Diego Rodrigues, que contam os novos rumos deste fundo imobiliário e a proposta da gestão para a Assembleia Geral Extraordinária.

[Assistir Vídeo](#)



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](#)

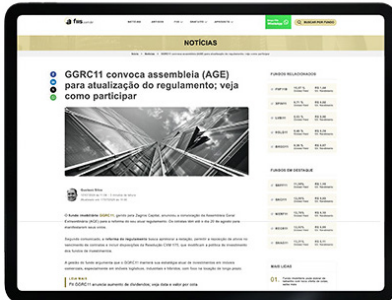
Vídeos e Matérias



MUDOU TUDO NO GGRC11! OPORTUNIDADE OU RISCO?

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

[Assistir Vídeo](#)



fiis.com.br

GGRC11 convoca assembleia (AGE) para atualização do regulamento

O fundo imobiliário GGRC11, gerido pela Zagros Capital, anunciou a convocação da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para a reforma do seu atual regulamento. Os cotistas têm até o dia 20 de agosto para manifestarem seus votos.

[Ler Notícia](#)



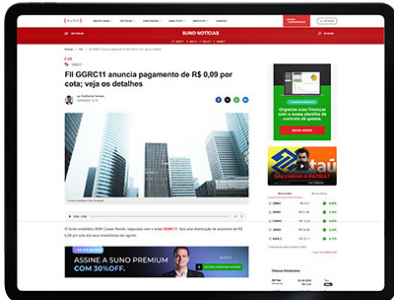
BPMoney

FII GGRC11 anuncia pagamento de dividendo; veja valor por cota

O fundo imobiliário GGR Covepi Renda, identificado pelo ticker GGRC11, anunciará uma distribuição de R\$ 0,09 por cota para seus investidores em agosto.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



(SUNO)

FII GGRC11 anuncia pagamento de R\$ 0,09 por cota; veja os detalhes

O fundo imobiliário GGR Covepi Renda, negociado com o ticker GGRC11, fará uma distribuição de proventos de R\$ 0,09 por cota aos seus investidores em agosto.

[Ler Notícia](#)



 **fiis.com.br**

GGRC11 explica "modernização de regulamento" e mostra resultados maiores

Em relatório gerencial publicado nesta quarta-feira (24), o fundo imobiliário GGRC11 explicou aos cotistas as vantagens da mudança do regulamento do FII que está em votação pelos cotistas. Além disso, a gestora explicou os dividendos maiores no mês de julho e o crescimento das reservas do fundo.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Copobras PB - 15/08/2024](#)

No dia 15 de agosto, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Copobras PB do GGRC11.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Aethra - 06/08/2024](#)

No dia 06 de agosto, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Aethra do GGRC11.

[Distribuição de Rendimentos – Jul/24 - 01/08/2024](#)

No dia 01 de agosto de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de julho, do período apurado entre 01/07/24 até 31/07/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,091 por cota.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Benteler - 31/07/2024](#)

No dia 31 de julho, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a Benteler do GGRC11.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de jul/24 **foi distribuído R\$ 0,091 por cota do GGRC11, um *yield* de 0,84% no mês (9,91% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 11,02). Foram negociadas 3.325.809 cotas do Fundo na B3, com um **volume médio diário de negociação das cotas no mercado secundário de R\$ 1,6 milhões**. No total, o Fundo **movimentou mais de R\$36,6 milhões em negócios durante o mês de julho**.

A base de investidores alcançou o número de 129.504 cotistas entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, um aumento de 7.376 investidores, representando 6% de crescimento na base.

No cenário externo, o FED (Federal Reserve) manteve os juros na faixa de 5,25% a 5,50%, permanecendo inalterada pela oitava reunião consecutiva, sendo o maior nível desde 2001, **mas sinalizou possível início de corte nas taxas, que pode ocorrer já em setembro**. Na Europa, o BCE (Banco Central Europeu) também manteve as taxas de juros inalteradas, após o corte de 0,25 p.p. da última reunião. A inflação na Europa tem mostrado sinais de desaceleração, mas de forma gradual, o que faz com que a autoridade monetária ainda mantenha uma política cautelosa.

No cenário local, o Copom (Comitê de Política Monetária) do BC endureceu o tom e manteve a taxa Selic no patamar de 10,50% a.a., dando destaque para projeções de inflação mais alta e resiliência na atividade econômica doméstica. **No entanto, a expectativa para o início da queda de juros nos EUA ajudou no fluxo de investidores estrangeiros para o mercado local, com primeiro mês de saldo positivo no ano**.

O IFIX fechou com resultado positivo de 0,52% aos 3.364,78 pontos. No ano, acumula uma alta de 1,42%. **O Ibovespa fechou o 2º mês em alta, com valorização de 3,02%**, aos 127.651 pontos, **mas ainda acumula queda de 4,86% no ano**. O dólar encerrou cotado a R\$ 5,655, uma valorização de 0,64% no mês.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) **apresentou alta de 0,38% em julho, acima das expectativas de mercado**. No ano, acumula alta de 2,87% e, **nos últimos 12 meses, de 4,50%, atingindo o teto da meta definida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional)**.

Em relação ao GGRC11, durante o mês de julho recebemos propostas em 2 ativos diretos do portfólio. Ainda, o fundo Triple A, no qual o GGRC11 detém 35,62% de participação, também está em tratativas para desinvestimento de um de seus ativos. Caso as negociações evoluam, novas informações serão oportunamente divulgadas aos cotistas e ao mercado.

Continua em votação a AGE (Assembleia Geral Extraordinária), convocada pelo Fundo em 10/jul para reforma do seu regulamento.

Todos os documentos relativos à AGE, incluindo Edital de Convocação, Proposta da Administradora e materiais de suporte encontram-se disponíveis no site do GGRC11, em <https://www.ggrc11.com.br/>.

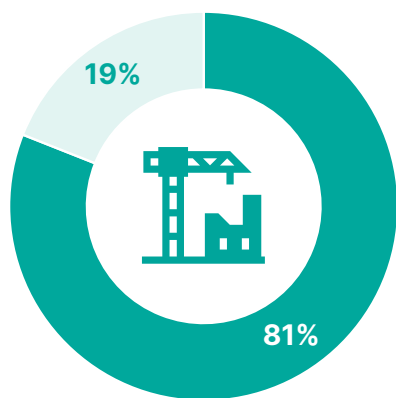
Adicionalmente, foi criada uma *landing page* para consolidação de materiais e documentos sobre o tema, disponíveis para os investidores em <https://www.ggrc11.com.br/age>.

Se você é cotista, participe da assembleia até o dia 20 de agosto de 2024, votando eletronicamente por meio do link de acesso direto recebido pelo e-mail contact@cuoreplatform.com ou através do e-mail: juridicodtvm@banvox.com.br até o dia 19 de agosto de 2024.

Visitas Técnicas

Durante o mês de julho, além dos engenheiros que trabalham na área de engenharia e portfólio, estavam presentes o CEO e Diretor de Gestão, Pedro van den Berg e o Diretor de Engenharia e Novos Negócios, Diego Rodrigues, na visita do imóvel locado para a SantaCruz para o acompanhamento da obra de expansão.

O estágio da obra em andamento da expansão SantaCruz encontra-se 81% concluído. A entrega da fase 1 será realizada em setembro de 2024. Confira abaixo a porcentagem das etapas concluídas.



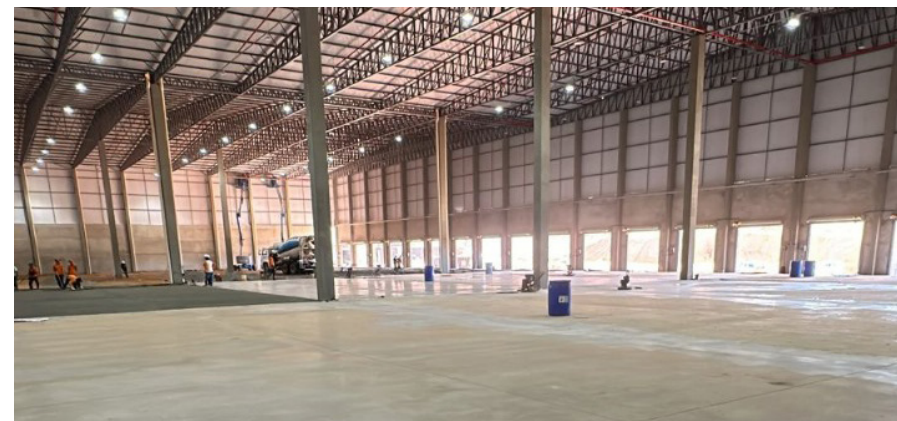
■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS

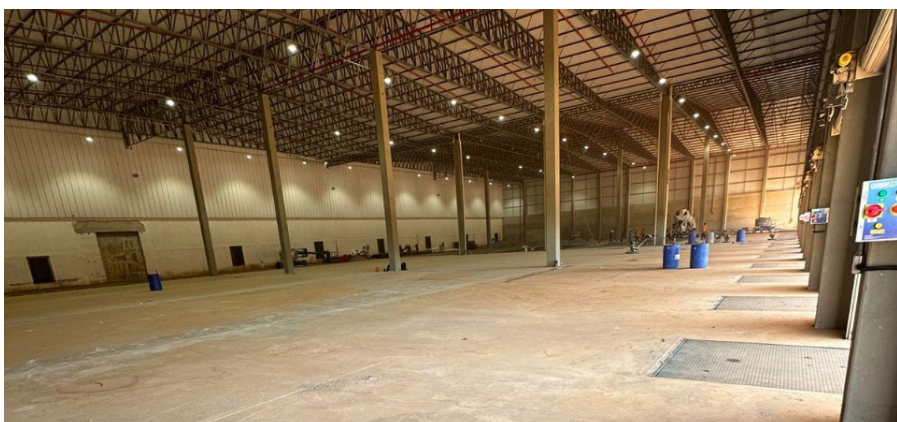
Canteiro	100%	Piso	25%
Terraplanagem	97%	Alvenaria	91%
Fundações	100%	Instalações	50%
Estrutura	91%	Acabamentos	20%
Cobertura	100%		



Vista Aérea do Galpão



Área Interna do Galpão



Área Interna do Galpão



Área Externa do Galpão

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Os contratos que vencem em 2025, já há em andamento alguma negociação com os locatários? É possível uma negociação para um contrato típico, caso a AGE seja positiva? Se sim, o Fundo ganha com isso (pensando pelo lado do contrato)?

R: Sim, existem tratativas em curso para ambos os imóveis cujos contratos vencem em 2025 (Suzano e Ambev/Pelotas). Em quaisquer dos cenários, seja renovação ou reposicionamento, entendemos que caso as matérias da reforma do regulamento, principalmente no que tange a política de investimentos, sejam aprovadas, terão impacto positivo nesses casos. Uma maior flexibilidade para a negociação desses imóveis/contratos pode, inclusive, refletir em melhores valores de locação.

Pergunta 2 – Renda Urbana, o Fundo poderá investir? Pretende?

R: Com o regulamento atual, o Fundo já pode investir em quaisquer imóveis comerciais, inclusive os classificados como renda urbana. No entanto, por uma questão de estratégia, acabamos mantendo o foco em ativos logísticos, industriais e híbridos. De qualquer forma, não ignoramos nenhuma oportunidade e, caso seja um ativo de muita qualidade e gerador de valor para o Fundo, podemos sim realizar o investimento.

Pergunta 3 – Passada AGE, quais as estratégias no curto/médio prazo para o Fundo?

R: A estratégia continua sendo a mesma: gerar valor para o cotista, com reciclagem do portfólio, novas aquisições, expansões e desenvolvimentos, o que se traduz em rendimentos crescentes. A modernização do regulamento irá fornecer mais dispositivos e ferramentas para que a Fundo alcance os seus objetivos de forma mais ágil e eficiente.

Pergunta 4 – Caso aprovada a AGE, o Fundo poderá comprar contratos típicos? Tem algum negócio em vista já?

R: Sim, o Fundo poderá comprar imóveis com contratos típicos, mas deverá manter os imóveis de contratos atípicos como prioritários. Pretendemos usar esse dispositivo, principalmente, no momento do vencimento dos contratos atuais, através de aquisição de imóveis com contratos atípicos que foram renovados e/ou aquisição de imóveis com qualidade e localização excepcionais, como, por exemplo, galpões logísticos *last mile*.

Pergunta 5 – Podem comentar um resultado parcial da AGE?

R: Ainda não podemos falar do resultado, mas podemos antecipar que é a assembleia com a maior participação do cotista na história do GGRC11.

Pergunta 6 – A gestão acha possível uma emissão esse ano ainda? Há cenário para isso?

R: O cenário macro continua desafiador, mas enxergamos como possível uma melhora nos próximos meses, o que pode contribuir para uma nova janela de emissões para os fundos imobiliários. Independente do cenário, continuamos trabalhando em busca de novas oportunidades para o Fundo.

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

Fluxo GGRC 11		Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24
TOTAL DE RECEITAS	R\$	9.231.948,10	R\$ 9.472.162,42	R\$ 9.815.996,66	R\$ 10.788.331,10
Receita de Locação ¹	R\$	8.732.338,99	R\$ 8.751.429,67	R\$ 8.781.296,93	R\$ 9.833.794,13
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	420.405,46	R\$ 653.869,67	R\$ 588.894,61	R\$ 453.637,65
Receita Renda Variável	R\$	76.682,84	R\$ 66.502,76	R\$ 351.255,28	R\$ 500.899,32
Lucro com as Vendas das Cotas de FII's	R\$	2.520,81	R\$ 360,32	R\$ 94.549,84	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	1.640.666,10	- R\$ 1.947.403,34	- R\$ 1.643.053,95	- R\$ 1.817.492,01
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$	576.891,73	- R\$ 574.695,23	- R\$ 575.137,49	- R\$ 575.314,19
Taxa Total Adm.	- R\$	853.566,11	- R\$ 933.373,74	- R\$ 894.656,91	- R\$ 932.948,11
Impostos Renda Fixa	- R\$	90.875,54	- R\$ 139.671,30	- R\$ 116.178,06	- R\$ 97.632,74
Outras Despesas	- R\$	119.332,72	- R\$ 299.663,07	- R\$ 57.080,89	- R\$ 211.596,97
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	7.591.282,00	R\$ 7.524.759,08	R\$ 8.172.943,31	R\$ 8.970.839,09
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	536.789,90	R\$ 706.451,67	R\$ 1.666.710,49	R\$ 657.209,25
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	8.128.071,90	R\$ 8.231.210,75	R\$ 9.839.653,80	R\$ 9.628.048,34
RENDIMENTO POR COTA⁴	R\$	0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,093	R\$ 0,091

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.

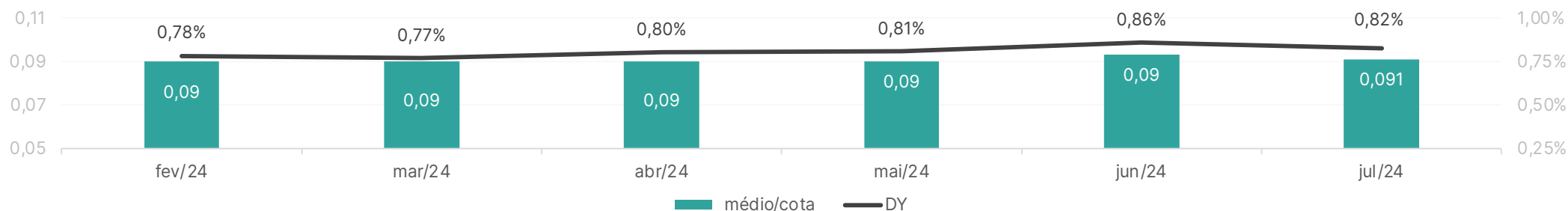
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

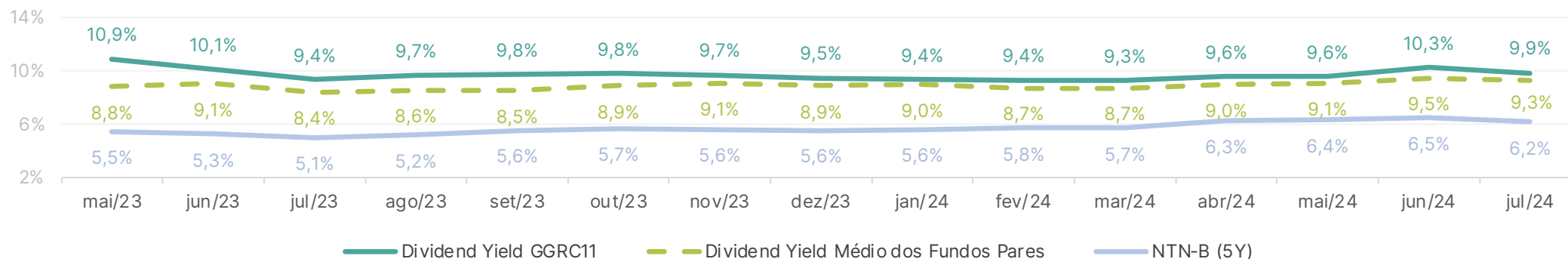
O Fundo distribuiu R\$0,091, por cota, de resultado¹ referente ao mês de julho/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de agosto/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 60 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 370bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



Comparativo de Rentabilidades

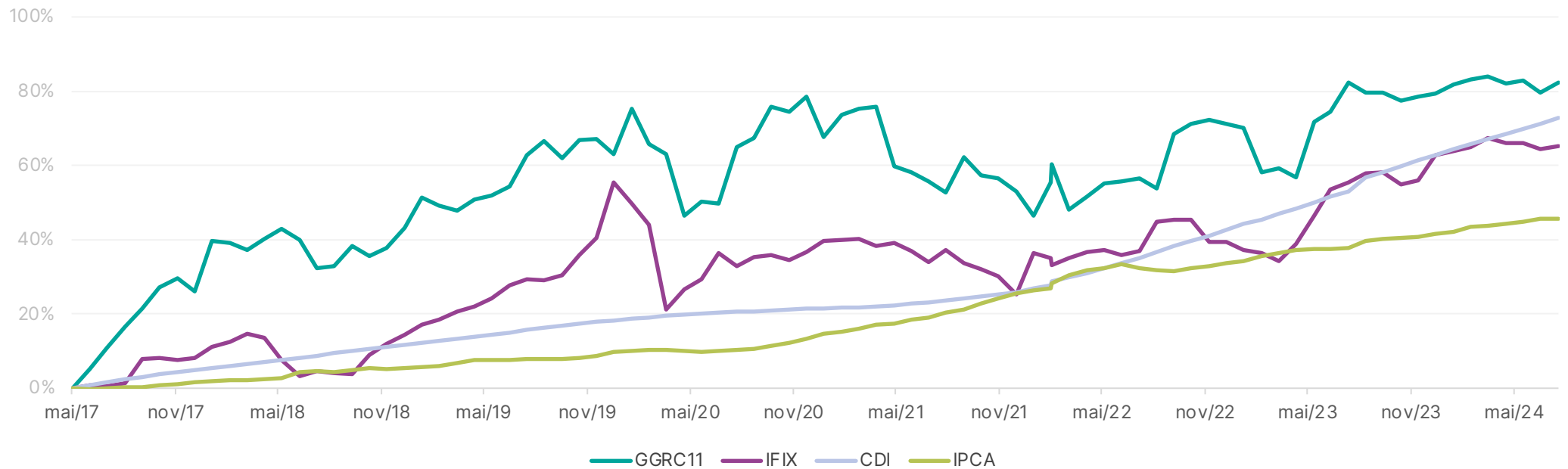


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

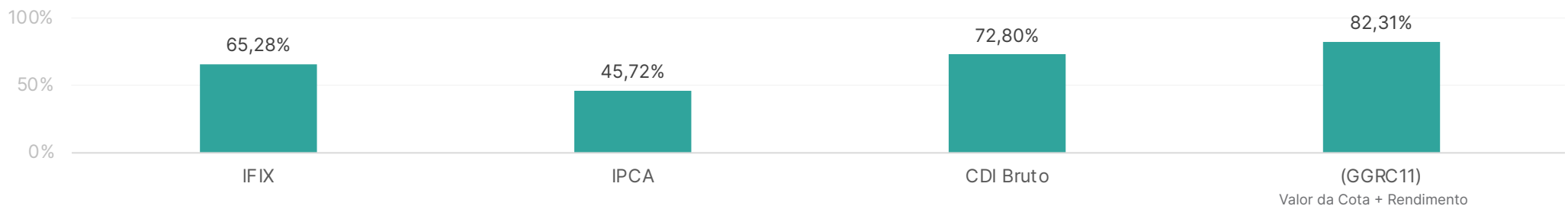
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 82,31%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 65,28%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 116,51% do CDI líquido e 157,70% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



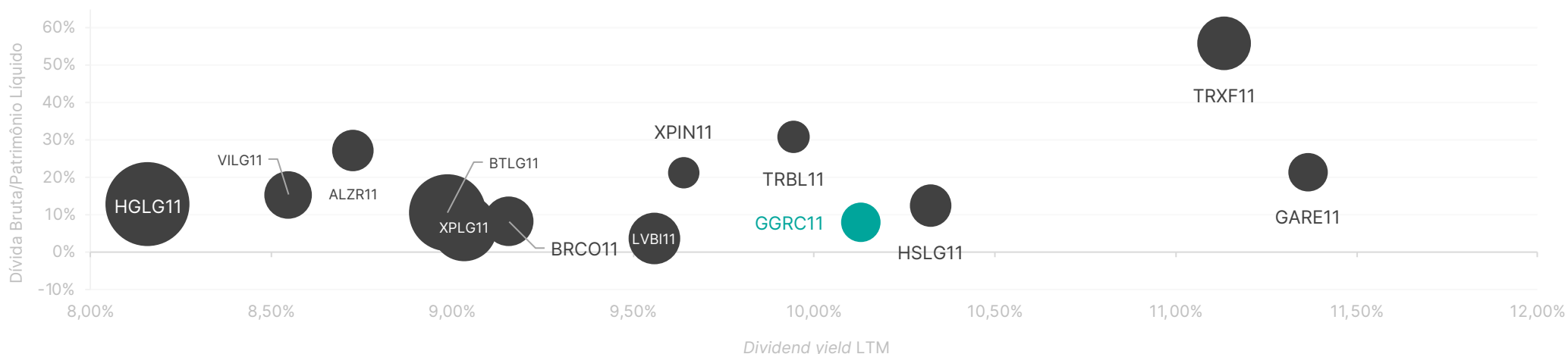
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Jul/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	1,64%	-2,97%	-4,58%	-3,75%	-14,41%	-5,56%	-3,29%	10,21%
Rendimentos	0,81%	5,64%	7,06%	15,69%	29,83%	46,31%	58,29%	72,10%
DY Período (% CDI¹)	104,58%	110,13%	84,81%	94,88%	85,37%	103,70%	106,98%	116,51%
IFIX²	0,52%	4,19%	17,35%	20,36%	19,80%	39,64%	52,04%	65,28%
CDI Líquido¹	0,77%	5,12%	8,33%	16,53%	34,94%	44,66%	54,48%	61,88%
IPCA	0,38%	2,84%	4,18%	8,39%	28,27%	37,50%	43,74%	45,72%

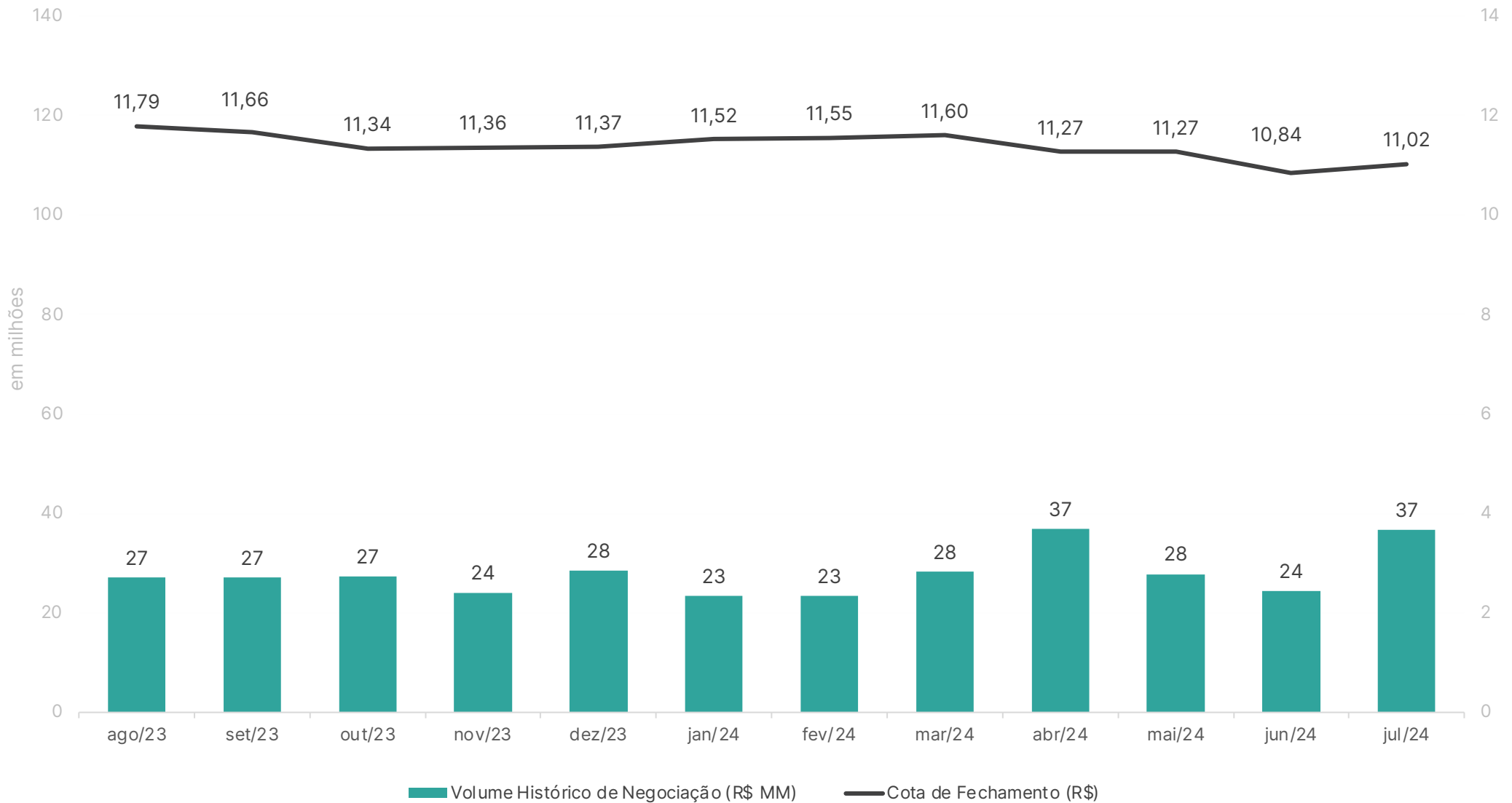
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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

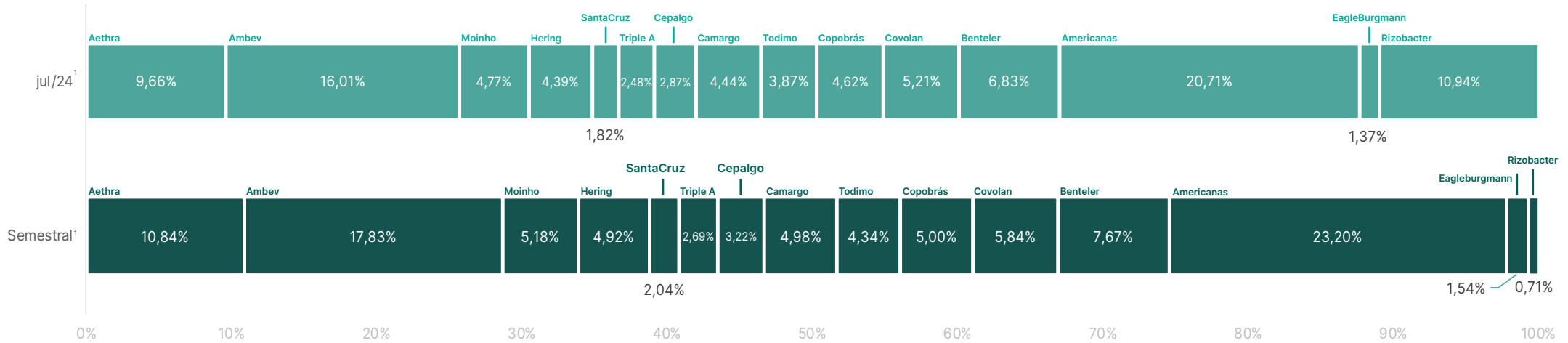


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

Distribuição de Resultado

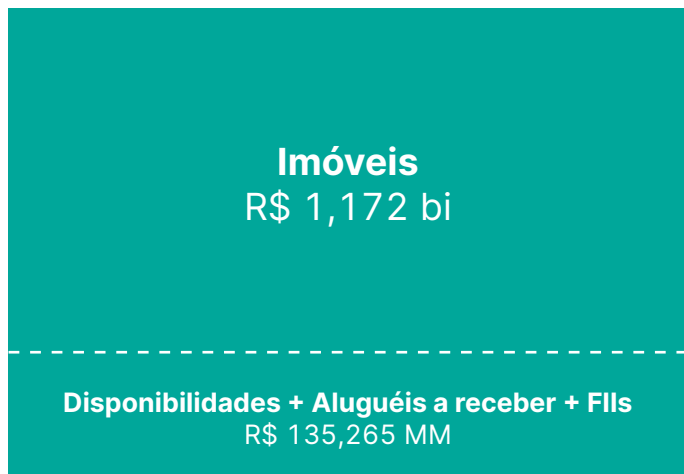
Distribuição de Resultado por Ativo



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.

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 9.628.048,34
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.200.000,00
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

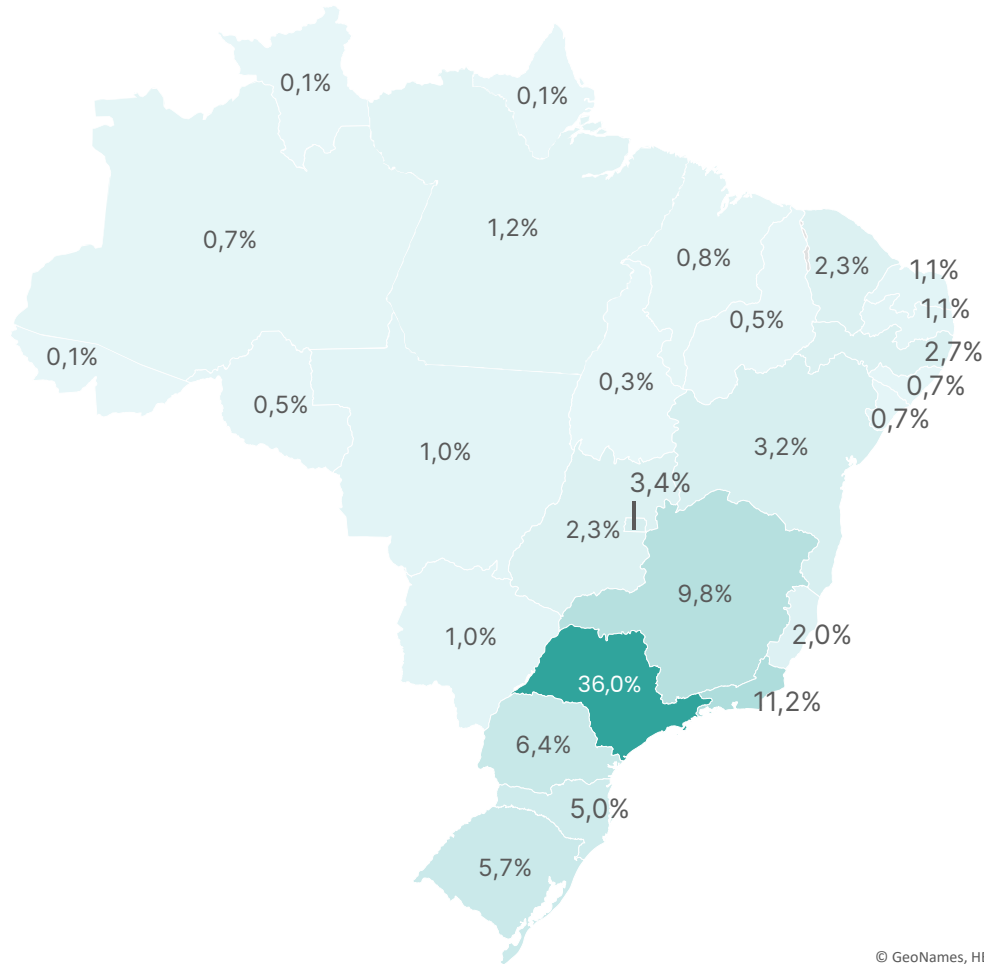
PL
R\$ 1,196 bi

Patrimônio Líquido do Fundo

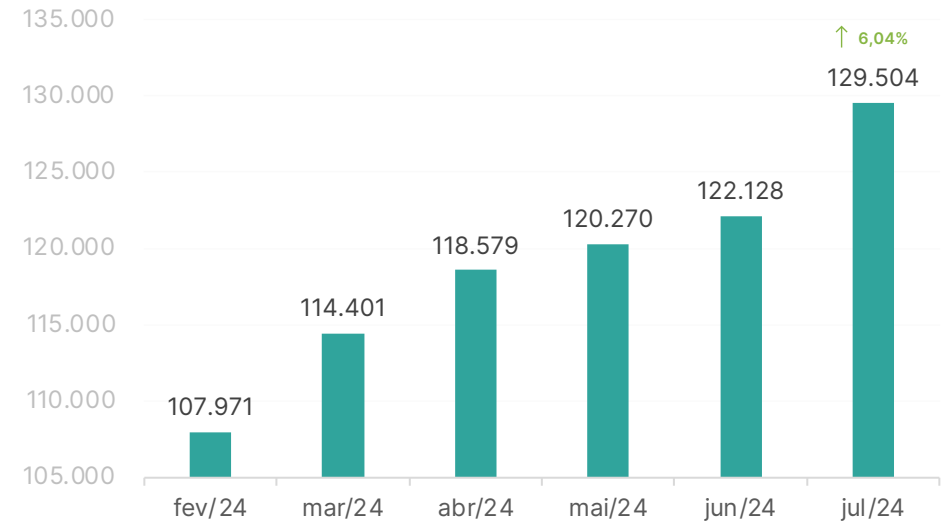
*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento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

Cotistas

Cotistas por Estado

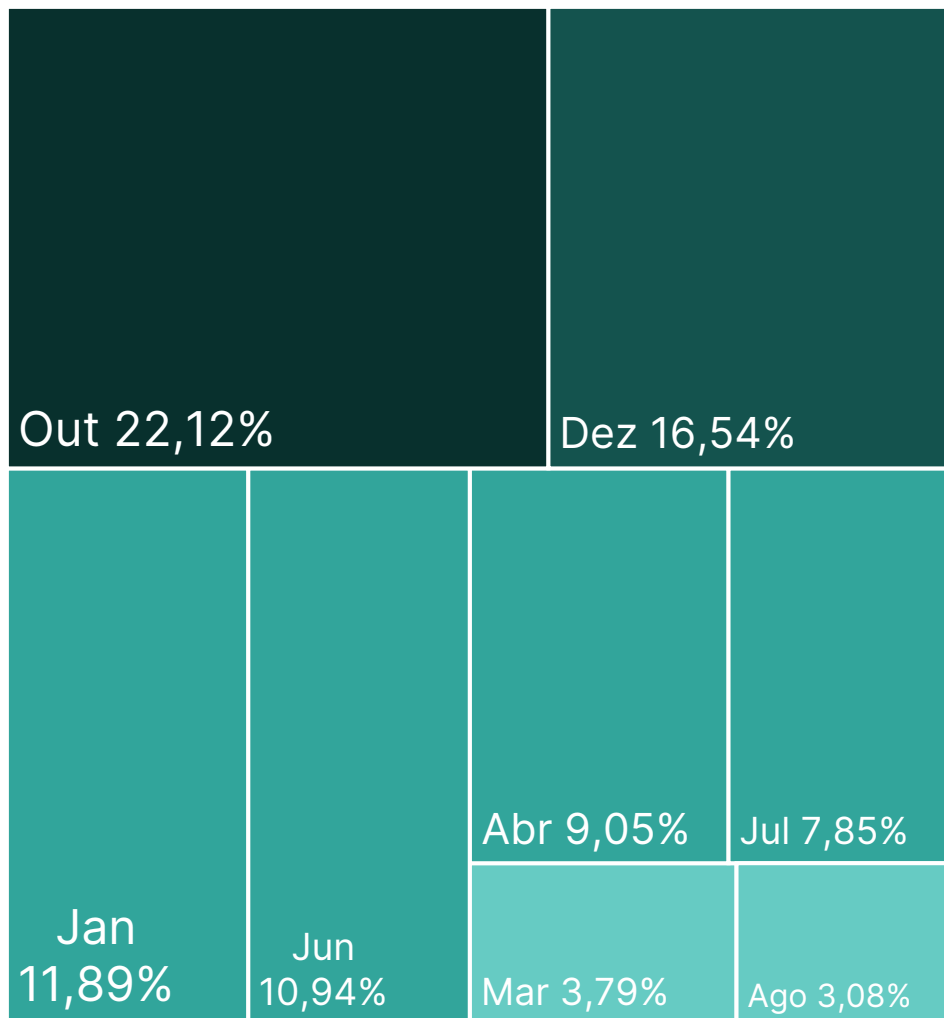


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

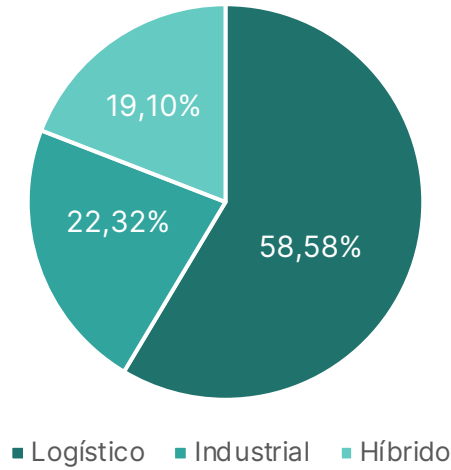


Região

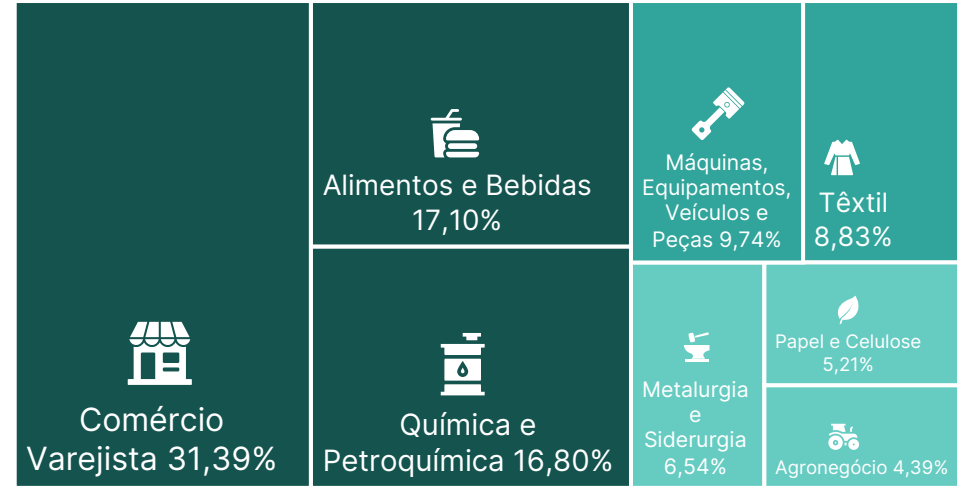


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

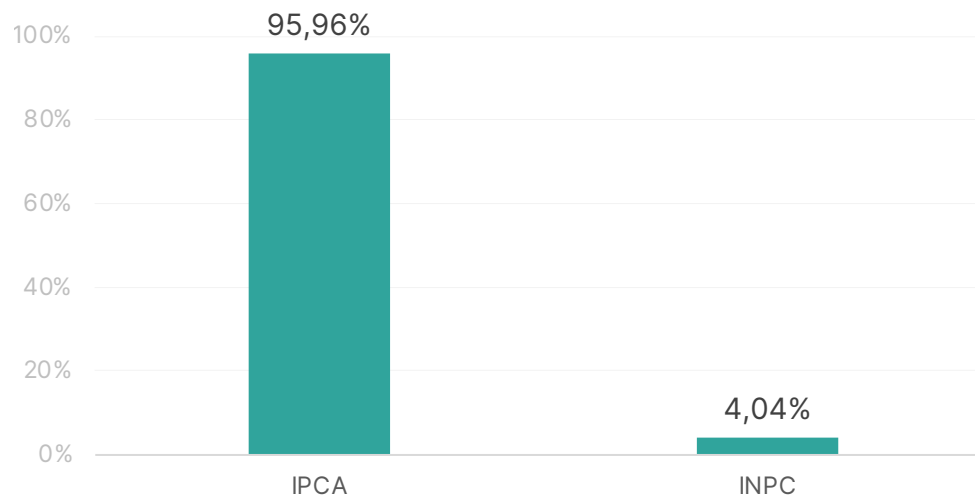
Tipologia*



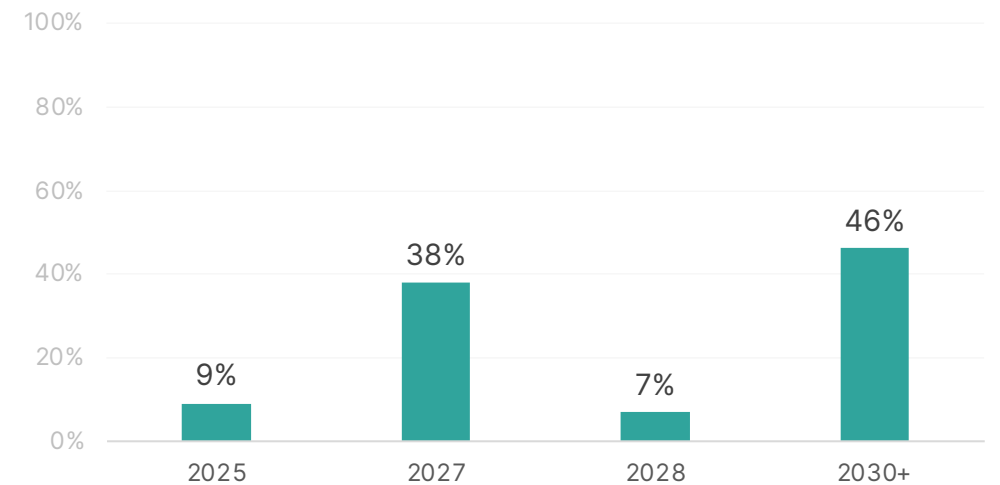
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

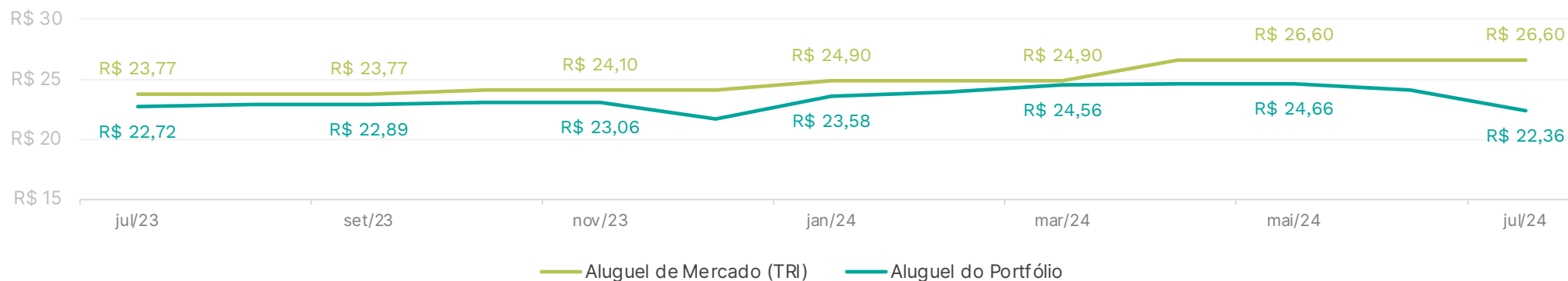
Principais Indicadores de Mercado

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 18,96% 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\$ 279.563,17	R\$ 39,02
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\$ 178.737,17	R\$ 29,25
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 | | 12 | |
| 2 | | 13 | |
| 3 | | 14 | |
| 4 | | 15 | |
| 5 | | 16 | |
| 6 | | 17 | |
| 7 | | 18 | |
| 8 | | 19 | |
| 9 | | 20 | |
| 10 | | 21 | |
| 11 | | | |

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.

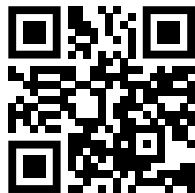
Essas são as causas que apoiamos:



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.

