

**ZAGROS**  
CAPITAL

# RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

AGOSTO 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                              | 18   |
| Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i> | 20   |
| Performance do Fundo                               | 21   |
| Rentabilidade desde o início                       | 21   |
| Rentabilidade                                      | 22   |
| Volume Mensal e Cota de Fechamento                 | 23   |
| Distribuição de Resultado                          | 24   |
| Balanço do Fundo                                   | 25   |
| Cotistas   | 26   |
| Tipos de Receita                                   | 27   |
| Principais Indicadores de Mercado                  | 29   |
| Ativos Imobiliários                                | 30   |
| Localização dos Imóveis                            | 34   |
| Glossário  | 35   |
| Newsletter   | 39   |

## 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

O fundo possui, atualmente, 20\* (vinte) ativos imobiliários, totalizando mais de 464 mil (quatrocentos e sessenta e quatro mil) m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL).

#### Gestão



#### Administração



#### Escrituração



\*Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A FIL.

## Informações do Fundo

|                          |                                |                               |                               |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Início das Atividades    | Quantidade de Cotas            | Valor Patrimonial da Cota     | Patrimônio Líquido            |
| <b>Abril de 2017</b>     | <b>105.802.729</b>             | <b>R\$ 11,33</b>              | <b>R\$ 1.198.722.432,40</b>   |
| Valor de Mercado da Cota | Valor de Mercado do Fundo      | Número de Cotistas            | Código de negociação          |
| <b>R\$ 10,95</b>         | <b>R\$ 1.158.539.882,55</b>    | <b>132.576</b>                | <b>GGRC11</b>                 |
| Volume Mensal            | Taxa de Administração e Gestão | Periodicidade dos Rendimentos | Quantidade de Emissões        |
| <b>R\$ 36,4 milhões</b>  | <b>1.10% a.a.</b>              | <b>Mensais</b>                | <b>7</b>                      |
| Dividendo Ago/24         | Presença em Pregões (%)        | WAULT <sup>1</sup>            | Área bruta locável (ABL)      |
| <b>R\$ 0,091</b>         | <b>100%</b>                    | <b>6,8 anos</b>               | <b>+464 mil m<sup>2</sup></b> |

<sup>1</sup>WAULT 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 - Julho/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



### Assembleia Geral Extraordinária - GGRC11 - Termo de Apuração

Vídeo sobre a Assembleia Geral Extraordinária do fundo GGRC11 referente ao Termo de Apuração.

[Assistir Vídeo](#)



### GGRC11 | GGR COVEPI RENDA FII | Análise Completa e Atualizada (Agosto 2024)

GGRC11 | GGR COVEPI RENDA FII | Análise Completa e Atualizada (Agosto 2024)

[Assistir Vídeo](#)

## Vídeos e Matérias



### GGRC11: Fundo híbrido BASE 10 que tem até SILOS DE ARMAZENAGEM no portfólio

Hoje vamos falar sobre o GGRC11, fundo de investimento imobiliário híbrido que possui grande exposição aos setores industrial e logístico. Com mais de R\$ 1 bilhão de patrimônio, 0% de vacância e uma alavancagem que acende como um ponto de atenção no mercado.

[Assistir Vídeo](#)



### #GGRC11 - RENDA VAI SUBIR!

GGRC11 - Venda de Ativos faz a renda subir!

[Assistir Vídeo](#)



### #GGRC11 | DIVIDENDOS VÃO AUMENTAR

GGRC11 | Venda do melhor imóvel da última compra

[Assistir Vídeo](#)

## Vídeos e Matérias



### Tudo sobre GGRC11: Fundo melhorou muito depois do novo regulamento!

Tudo sobre GGRC11: Fundo melhorou muito depois do novo regulamento! Vale a pena investir no GGRC11?

[Assistir Vídeo](#)



[fiis.com.br](https://www.fiis.com.br)

### GGRC11 acerta compra de ativos do SNLG11 por R\$ 299 milhões

GGRC11 fará o pagamento por meio da emissão de novas cotas; negociação envolve seis ativos e quase 90 mil metros quadrados de ABL.

[Ler Notícia](#)



[FCLUBFII](https://www.fclubfii.com.br)

### GGRC11 Compra portfólio do SNLG11 por R\$ 299 milhões

FII pagará a aquisição com emissão de novas cotas. Operação está sujeita a superação das condições precedentes

[Ler Notícia](#)

## Últimas Notícias do GGRC11

### **Ato da Administradora - 16/09/2024**

No dia 16 de setembro, divulgamos o Ato da Administrador referente a 8ª Emissão de Cotas do GGRC11.

### **Fato Relevante - 8ª Emissão de Cotas - 16/09/2024**

No dia 16 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente a 8ª Emissão de Cotas do GGRC11.

### **8ª Emissão - Anúncio de Início - 16/09/2024**

No dia 16 de setembro, divulgamos o Anúncio de Início referente a 8ª Emissão de Cotas do GGRC11.

### **Fato Relevante - Proposta de Aquisição - 12/09/2024**

No dia 12 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Proposta de Aquisição do GGRC11.

### **Comunicado ao Mercado - Carta de Intenções - 03/09/2024**

No dia 03 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Carta de Intenções do GGRC11.

### **Distribuição de Rendimentos – Ago/24 - 02/09/2024**

No dia 02 de setembro de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de agosto, do período apurado entre 01/08/24 até 31/08/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,091 por cota.

### **Fato Relevante - Venda Ativo do Fundo Triple A - 23/08/2024**

No dia 23 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente a Venda Ativo do Fundo Triple A do GGRC11.

### **Regulamento do Fundo - 21/08/2024**

No dia 21 de agosto, divulgamos o Regulamento do GGRC11.

### **Termo de Apuração - AGE - 21/08/2024**

No dia 21 de agosto, divulgamos o Termo de Apuração referente a AGE do GGRC11.

### **Relatório de Acompanhamento Imobiliário - LASA - 20/08/2024**

No dia 20 de agosto, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente a LASA do GGRC11.

## Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de ago/24 **foi distribuído R\$ 0,091 por cota do GGRC11, um *yield* de 0,83% no mês (9,97% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 10,95). Foram negociadas 3.355.511 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\$36,4 milhões em negócios durante o mês de agosto**.

**A base de investidores alcançou o número de 132.576 cotistas** entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, um aumento de 3.072 investidores, representando 2,4% de crescimento na base no mês de agosto *versus* o mês anterior.

**No cenário externo, a confirmação de que o FED (Federal Reserve) deve iniciar, a partir de setembro, o ciclo de corte de juros, foi o principal catalisador para a boa performance das bolsas mundiais.** Na Europa, o BCE já iniciou seu ciclo de afrouxamento monetário e deve dar continuidade nas próximas reuniões.

**No cenário local, o Copom (Comitê de Política Monetária) manteve seu discurso mais duro contra a inflação, sinalizando que deve subir a Selic nas próximas reuniões.** A possível alta dos juros no Brasil, em contraponto ao cenário externo, acabou por ajudar no fluxo positivo de investidores estrangeiros, já que o diferencial de juros entre Brasil e economias desenvolvidas aumenta.

**O Ibovespa encerrou o mês com valorização de 6,54%**, aos 136.004 pontos, sendo o melhor resultado mensal do ano. O dólar teve desvalorização de 0,38% no mês, cotado a R\$ 5,63.

**Já o IFIX fechou o mês com resultado positivo de 0,86% aos 3.393,55 pontos.**

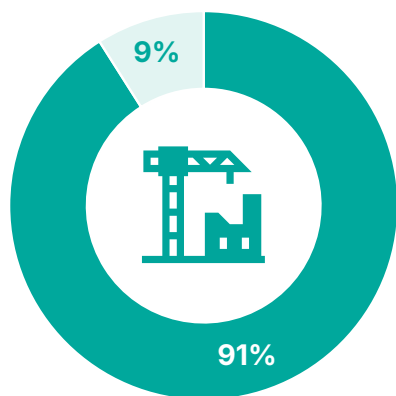
**Em relação ao GGRC11, divulgamos o termo de apuração ([Clique aqui](#) para acessar) da AGE (Assembleia Geral Extraordinária), que tratava da reforma do regulamento do Fundo, todas as matérias da ordem do dia foram aprovadas**, com a participação de cotistas detentores de 31,40% das cotas emitidas pelo Fundo, a maior participação na história de uma AGE do GGRC11.

Nos últimos meses, tivemos a evolução de alguns eventos importantes, tanto em relação a desinvestimentos, quanto a novas aquisições. Resumimos nas páginas a seguir os principais acontecimentos, já anunciados ou que se encontram em negociação.

## Visitas Técnicas

Durante o mês de agosto, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visita no imóvel locado para a SantaCruz para o acompanhamento da obra de expansão que se encontra 91% concluída. A entrega da fase 1 está prevista para o dia 20 de setembro de 2024. Confira abaixo a porcentagem das etapas concluídas.

A obra encontra-se atualmente na etapa de finalização das instalações da rede de combate a incêndio, montagem dos painéis de comando elétrico e pavimentação asfáltica do pátio, pintura e acabamentos finais.



■ Concluído ■ Pendente

### ETAPAS

Canteiro **100%**

Terraplanagem **98%**

Fundações **100%**

Estrutura **100%**

Cobertura **100%**

Piso **100%**

Alvenaria **95%**

Instalações **64%**

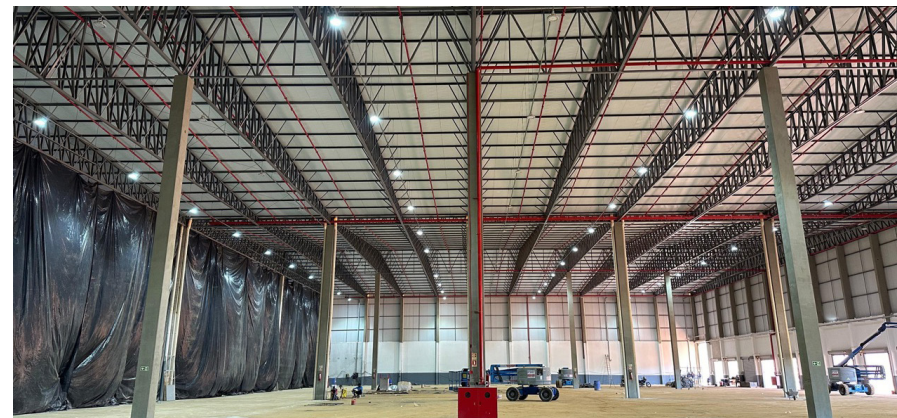
Acabamentos **68%**

[Visitar Página de Obras](#)

Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis –GO.



**Vista Aérea do Galpão**



**Área Interna do Galpão - Ampliação Fase 01**



**Área Interna do Galpão - Ampliação Fase 01**



**Área Externa e Docas - Ampliação Fase 01**

## Portfólio GGRC11

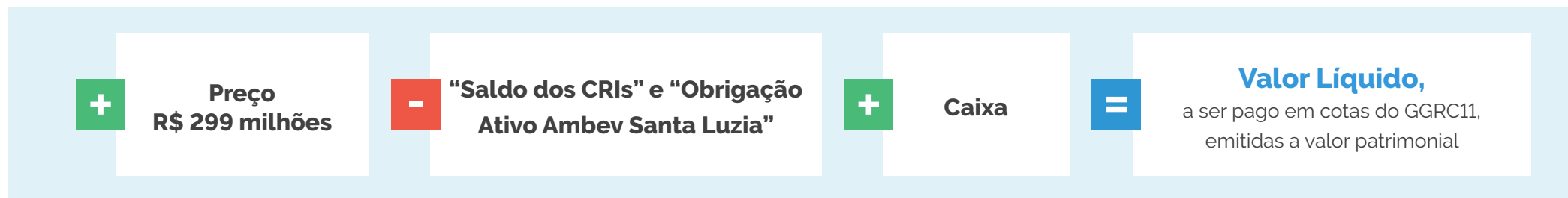
### 1. Desinvestimentos

- (i) Divulgamos via Fato Relevante ([Clique aqui](#) para acessar), que o fundo Triple A, o qual o GGRC11 detém uma posição relevante, atualmente 35,62% das cotas, efetivou a venda de um dos imóveis do seu portfólio, pelo valor total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), recebidos à vista. Parte dos recursos da venda do ativo foi utilizada para amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários e o saldo será distribuído como lucro aos cotistas do Triple A. O valor de venda está de acordo com o último laudo de avaliação do imóvel, o que representa um valor de, aproximadamente, R\$4.825,00/m<sup>2</sup> e um *cap rate* de saída de, aproximadamente, 7%. Foi divulgado que, após essa transação, o *guidance* básico do GGRC11 passará de R\$ 0,091 por cota por mês para R\$ 0,10 por cota por mês, com início a partir do resultado caixa de setembro e até o final do 2º semestre de 2024;
- (ii) Em continuidade com o processo de reciclagem do portfólio, estamos em negociações avançadas para venda de 3 ativos detidos diretamente pelo GGRC11. Assim que tivermos novidades, informações complementares serão divulgadas ao mercado.

### 2. Aquisições / Benfeitorias

- (i) Iniciamos negociação com um inquilino do Fundo para realizar investimento no imóvel ocupado por ele e, por consequência, a renovação antecipada do contrato de locação na modalidade atípica. O vencimento original seria em 2027. Assim que tivermos novidades, iremos divulgar ao mercado informações complementares em relação à transação.
- (ii) Divulgamos via Comunicado ao Mercado ([Clique aqui](#) para acessar), que foi celebrada uma Carta de Intenções para aquisição de dois imóveis com características híbridas, sendo um deles localizado no estado da Bahia e outro no estado de São Paulo, atualmente locados para empresas líderes em seus segmentos, pelo valor total de R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais). O preço será pago em parcelas, sendo R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) no fechamento da transação, preferencialmente em cotas do GGRC11, a serem emitidas a valor patrimonial e R\$ 30.000.0000,00 (trinta milhões de reais) em dinheiro, em duas tranches, a primeira até 15 de junho de 2025 e a última até 15 de dezembro de 2025. A partir do pagamento da primeira parcela, o GGRC11 terá direito à integralidade dos aluguéis. Assó, o *cap rate* médio estimado para o 1º ano da operação é de, aproximadamente, 15,70%;

(iii) Divulgamos via Fato Relevante ([Clique aqui](#) para acessar), que foi celebrado um Memorando de Entendimentos vinculante para aquisição de todos os ativos do fundo SNLG11, pelo valor total de R\$ 299.000.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões de reais). O preço será pago através da emissão de novas cotas do GGRC11, a valor patrimonial do GGRC11 com data base de julho de 2024, do qual deverá ser descontado os passivos e acrescido de eventual caixa disponível no SNLG11 (valor exato será ajustado no momento do fechamento da transação, a depender do saldo das obrigações e caixa).



#### Algumas observações Importantes sobre a transação:

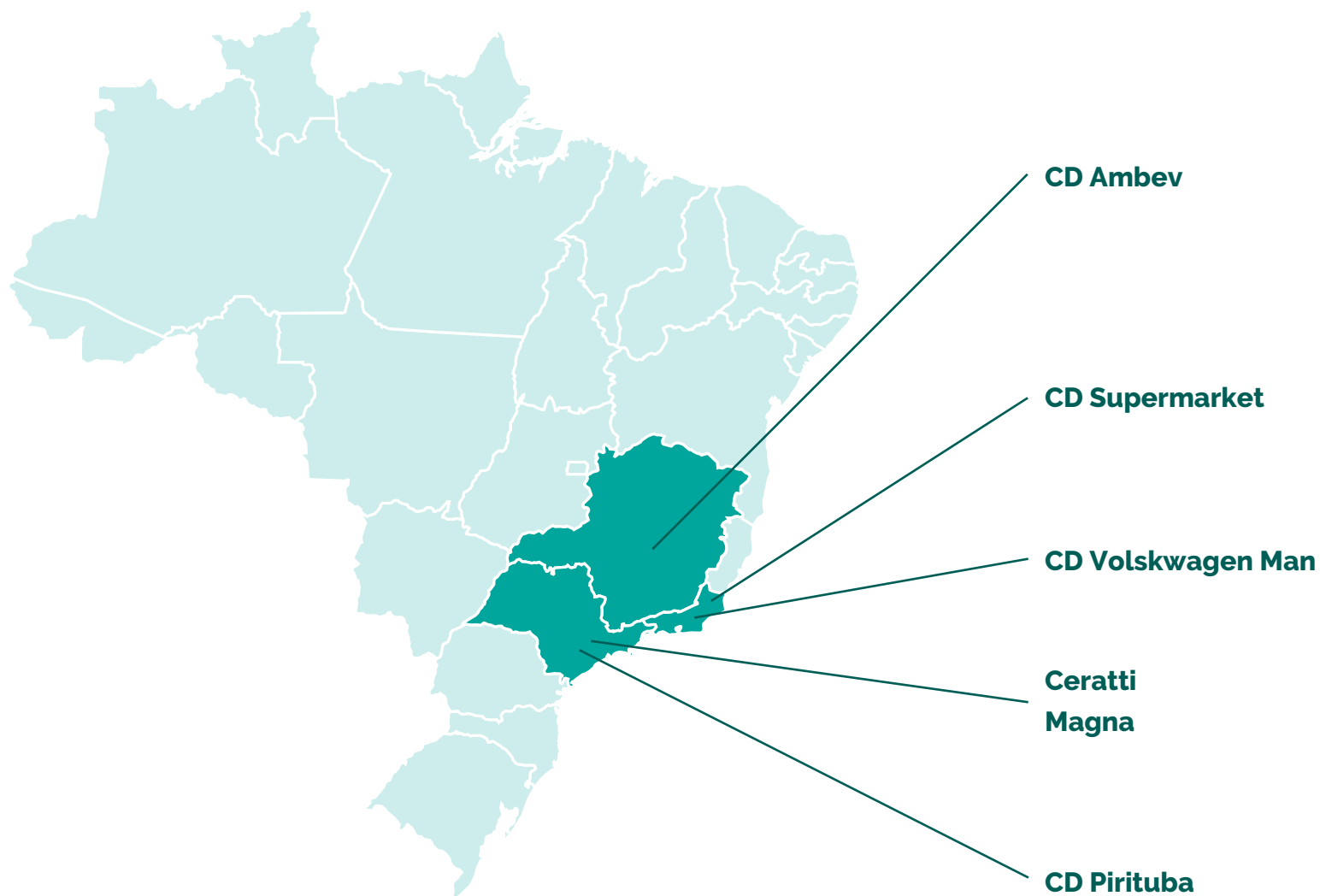
- *A proposta deverá ser submetida à aprovação dos cotistas do SNLG11 em AGE;*
- *O valor total da proposta para os ativos imobiliários representa um desconto de aproximadamente 7% sobre o valor de avaliação dos imóveis (R\$321.200.000,00 pelo último laudo).*

Pelos cálculos da Zagros, o portfólio do SNLG11, nas condições acima, apresenta um *cap rate* potencial de, aproximadamente, 10% a.a. desalavancado e 12% a.a. alavancado para o GGRC11, o que deve impactar positivamente os rendimentos em R\$0,003/cota/mês. Além disso, irá contribuir para uma maior diversificação das receitas e dos inquilinos do GGRC11.

O fechamento da aquisição do portfólio do SNLG11 e dos imóveis localizado no estado da Bahia e outro no estado de São Paulo está condicionado ao cumprimento das condições precedentes e suspensivas de mercado previstas nos instrumentos celebrados com o GGRC11 e os vendedores, incluindo, mas não se limitando, à renúncia do direito de preferência dos locatários dos Imóveis, realização da diligência jurídica nos ativos, assim como a negociação dos documentos definitivos.

Nas páginas a seguir alguns detalhes em relação aos ativos do SNLG11:

**Imóveis SNLG11**



**Imóveis SNLG11**



**Ceratti**



**Magna**



**CD Supermarket**

**Endereço**

Rod. Miguel Melhado Campos (SP-324), KM 79,5 – Bairro Moinho – Vinhedo / SP

Rod. Miguel Melhado Campos (SP-324), KM 79,5 – Bairro Moinho – Vinhedo / SP

Estrada Rio D'ouro, 800 – Pavuna – Rio de Janeiro / RJ

**Tipo de Imóvel**

Industrial

Híbrido

Logístico

**ABL**

13.851 m<sup>2</sup>

10.439 m<sup>2</sup>

17.244 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno**

39.220,64 m<sup>2</sup>

32.436,35 m<sup>2</sup>

33.000 m<sup>2</sup>

**Imóveis SNLG11**



**CD Volkswagen Man**



**CD Pirituba**



**CD Ambev**

**Endereço**

Rua Projetada, 301 – Piquete 05 - Polo Industrial Resende / RJ

Rua Jeronimo Teles Junior, 54 - Pirituba – São Paulo / SP

Av. Beira Rio, 5.777 – Santa Luzia / MG

**Tipo de Imóvel**

Logístico

Logístico

Logístico

**ABL**

23.867 m<sup>2</sup>

8.100 m<sup>2</sup>

16.120 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno**

50.013 m<sup>2</sup>

14.397,99 m<sup>2</sup>

102.423 m<sup>2</sup>

## Perguntas e Respostas

**Pergunta 1 – Novas emissões: com a tendência de aumento dos juros não vão ficar mais difícil de captar o dinheiro, tendo em vista que o valor das cotas há meses está abaixo do P/VP?**

**R:** Sim, o provável aumento da Selic nos próximos meses deve dificultar novas emissões dos fundos imobiliários. Com grande parte dos fundos negociando abaixo do VP, a estratégia da gestão do GGRC11 tem sido adquirir ativos via pagamento com compensação e/ou emissão de novas cotas a valor patrimonial. A preço corretos de aquisição, essas operações são geradoras de valor aos atuais cotistas e permitem que o fundo cresça e diversifique, mesmo em momentos turbulentos.

**Pergunta 2 – A gestão pode explicar melhor esse movimento de incorporação do SNLG? Pois só estou vendo vantagem para os cotistas do outro fundo.**

**R:** Primeiramente, cabe esclarecer que não é uma proposta de incorporação do SNLG11, mas sim de compra de todos os seus ativos, com valor abaixo da avaliação, via emissão de cotas a valor patrimonial do GGRC11. Em segundo lugar, o maior cotista do SNLG11 é, atualmente, o próprio GGRC11. Nos valores e condições da proposta atual, entendemos ser uma transação positiva para ambos os fundos.

**Pergunta 3 – Os galpões do SNLG11 são mais antigos? Qual o racional da compra, *retrofit* e venda?**

**R:** O portfólio do SNLG11 é composto por ativos de qualidade em sua maioria. Sobre benfeitorias em imóveis mais antigos, o CD que era ocupado pela Itambé, por exemplo, possui grande potencial para *retrofit* e reposicionamento para operação *last mile* (está localizado na região metropolitana de São Paulo).

**Pergunta 4 – Por que mesmo com todos os bons movimentos da gestão a cota do fundo vem caindo?**

**R:** Nos últimos meses, o mercado vem sofrendo como um todo devido, principalmente, à deterioração das condições macroeconômicas. Bons fundos vêm negociando a descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial, com *dividends yields* bem acima da média histórica. Os fundamentos de alguns fundos, por outro lado, têm melhorado, o que nos parece uma assimetria. Nossa visão é que o GGRC11 se enquadra entre esses fundos, em que a cotação não reflete, necessariamente, os fundamentos do fundo, tampouco os movimentos da gestão.

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

| Fluxo GGRC11                           |              | Mai/24              |              | Jun/24              |              | Jul/24               |              | Ago/24               |
|--|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| <b>TOTAL DE RECEITAS</b>               | <b>R\$</b>   | <b>9.472.162,42</b> | <b>R\$</b>   | <b>9.815.996,66</b> | <b>R\$</b>   | <b>10.788.331,10</b> | <b>R\$</b>   | <b>10.471.036,41</b> |
| Receita de Locação <sup>1</sup>        | R\$          | 8.751.429,67        | R\$          | 8.781.296,93        | R\$          | 9.833.794,13         | R\$          | 9.643.852,45         |
| Lucros Imobiliários <sup>2</sup>       | R\$          | -                   | R\$          | -                   | R\$          | -                    | R\$          | -                    |
| Receita Renda Fixa                     | R\$          | 653.869,67          | R\$          | 588.894,61          | R\$          | 453.637,65           | R\$          | 321.808,84           |
| Receita Renda Variável                 | R\$          | 66.502,76           | R\$          | 351.255,28          | R\$          | 500.899,32           | R\$          | 563.833,11           |
| Lucro com as Vendas das Cotas de FII's | R\$          | 360,32              | R\$          | 94.549,84           | R\$          | -                    | - R\$        | 58.457,99            |
| <b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b>   | <b>- R\$</b> | <b>1.947.403,34</b> | <b>- R\$</b> | <b>1.643.053,95</b> | <b>- R\$</b> | <b>1.817.492,01</b>  | <b>- R\$</b> | <b>1.931.053,66</b>  |
| Despesa Imobiliária                    | R\$          | -                   | R\$          | -                   | R\$          | -                    | R\$          | -                    |
| Despesa Financeira                     | - R\$        | 574.695,23          | - R\$        | 575.137,49          | - R\$        | 575.314,19           | - R\$        | 574.032,39           |
| Taxa Total Adm.                        | - R\$        | 933.373,74          | - R\$        | 894.656,91          | - R\$        | 932.948,11           | - R\$        | 1.107.433,47         |
| Impostos Renda Fixa                    | - R\$        | 139.671,30          | - R\$        | 116.178,06          | - R\$        | 97.632,74            | - R\$        | 71.053,51            |
| Outras Despesas                        | - R\$        | 299.663,07          | - R\$        | 57.080,89           | - R\$        | 211.596,97           | - R\$        | 178.534,30           |
| <b>SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO</b>     | <b>R\$</b>   | <b>7.524.759,08</b> | <b>R\$</b>   | <b>8.172.943,31</b> | <b>R\$</b>   | <b>8.970.839,09</b>  | <b>R\$</b>   | <b>8.539.982,74</b>  |
| Retenção ou Distribuição Caixa         | R\$          | 706.451,67          | R\$          | 1.666.710,49        | R\$          | 657.209,25           | R\$          | 1.088.065,59         |
| <b>RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO</b> | <b>R\$</b>   | <b>8.231.210,75</b> | <b>R\$</b>   | <b>9.839.653,80</b> | <b>R\$</b>   | <b>9.628.048,34</b>  | <b>R\$</b>   | <b>9.628.048,33</b>  |
| <b>RENDIMENTO POR COTA<sup>4</sup></b> | <b>R\$</b>   | <b>0,09</b>         | <b>R\$</b>   | <b>0,093</b>        | <b>R\$</b>   | <b>0,091</b>         | <b>R\$</b>   | <b>0,091</b>         |

<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>3</sup>Despesas: 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. <sup>4</sup>Dados de janeiro e fevereiro estão ajustados em função do desdobramento de cotas.

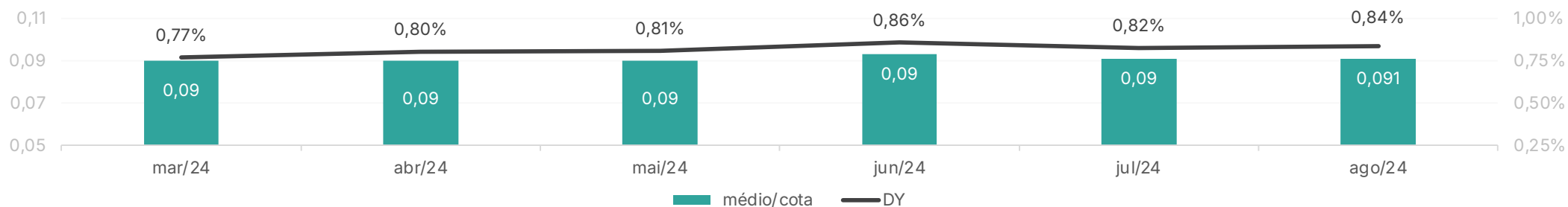
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

## Distribuição de Resultados e Dividend Yield

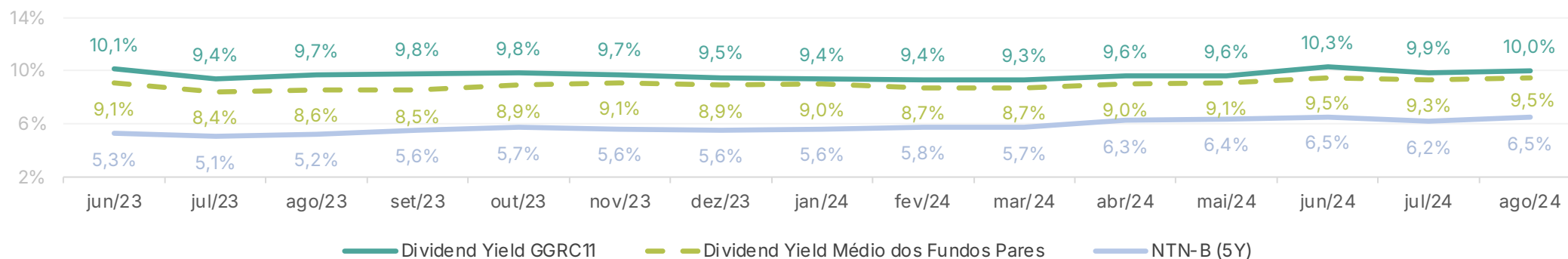
O Fundo distribuiu R\$0,091, por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de agosto/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de setembro/2024.

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

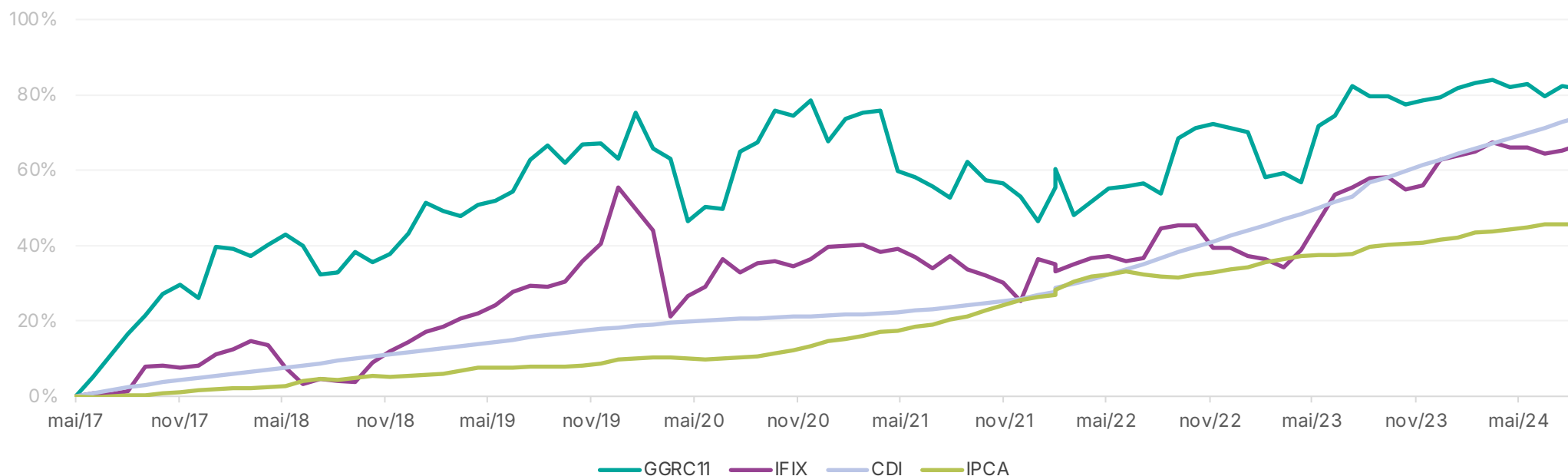


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

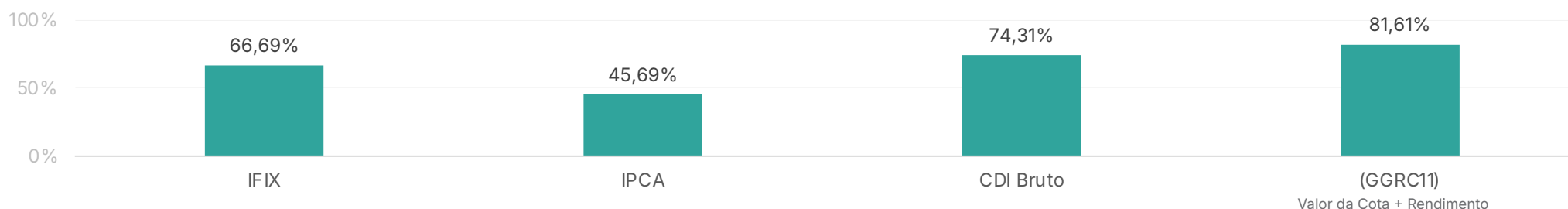
<sup>1</sup>Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos 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 81,61%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 66,89%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 115,59% do CDI líquido e 159,79% do IPCA no período.



## Rentabilidade desde o início



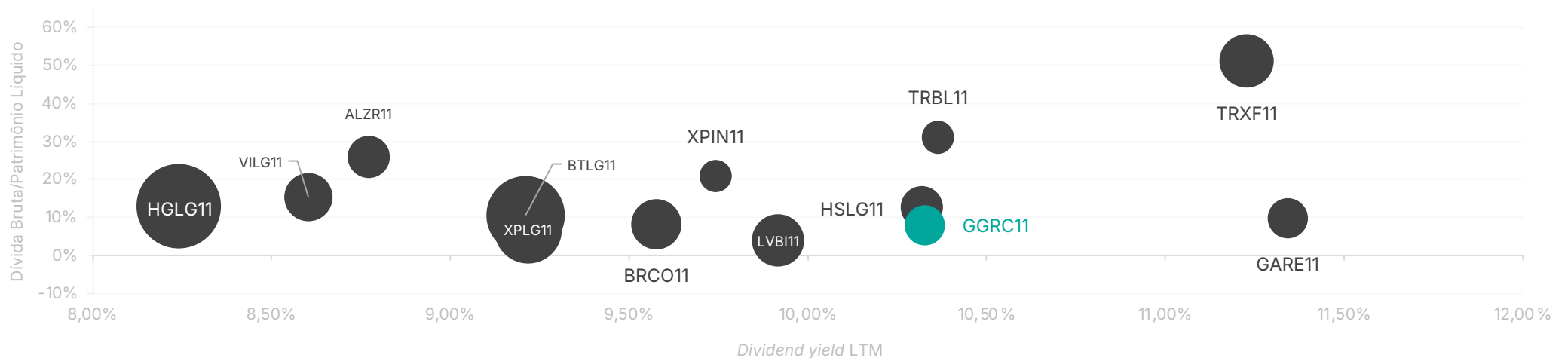
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

## Rentabilidade

| Rendimento                            | Ago/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 |
|---------------------------------------|---------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| <b>Valor Nominal da Cota</b>          | -0,64%  | 6,35%          | -5,19%             | -4,37%             | -14,96%            | -6,17%             | -3,91%             | 9,50%          |
| <b>Rendimentos</b>                    | 0,81%   | 6,44%          | 7,85%              | 16,48%             | 30,54%             | 47,09%             | 59,08%             | 73,01%         |
| <b>DY Período (% CDI<sup>1</sup>)</b> | 109,38% | 110,04%        | 86,58%             | 95,42%             | 84,86%             | 102,84%            | 106,09%            | 115,59%        |
| <b>IFIX<sup>2</sup></b>               | 0,86%   | 4,73%          | 18,36%             | 21,39%             | 20,83%             | 40,83%             | 53,34%             | 66,69%         |
| <b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>        | 0,74%   | 5,86%          | 9,07%              | 17,27%             | 35,98%             | 45,79%             | 55,69%             | 63,16%         |
| <b>IPCA</b>                           | -0,02%  | 2,82%          | 4,16%              | 8,37%              | 28,24%             | 37,48%             | 43,71%             | 45,69%         |

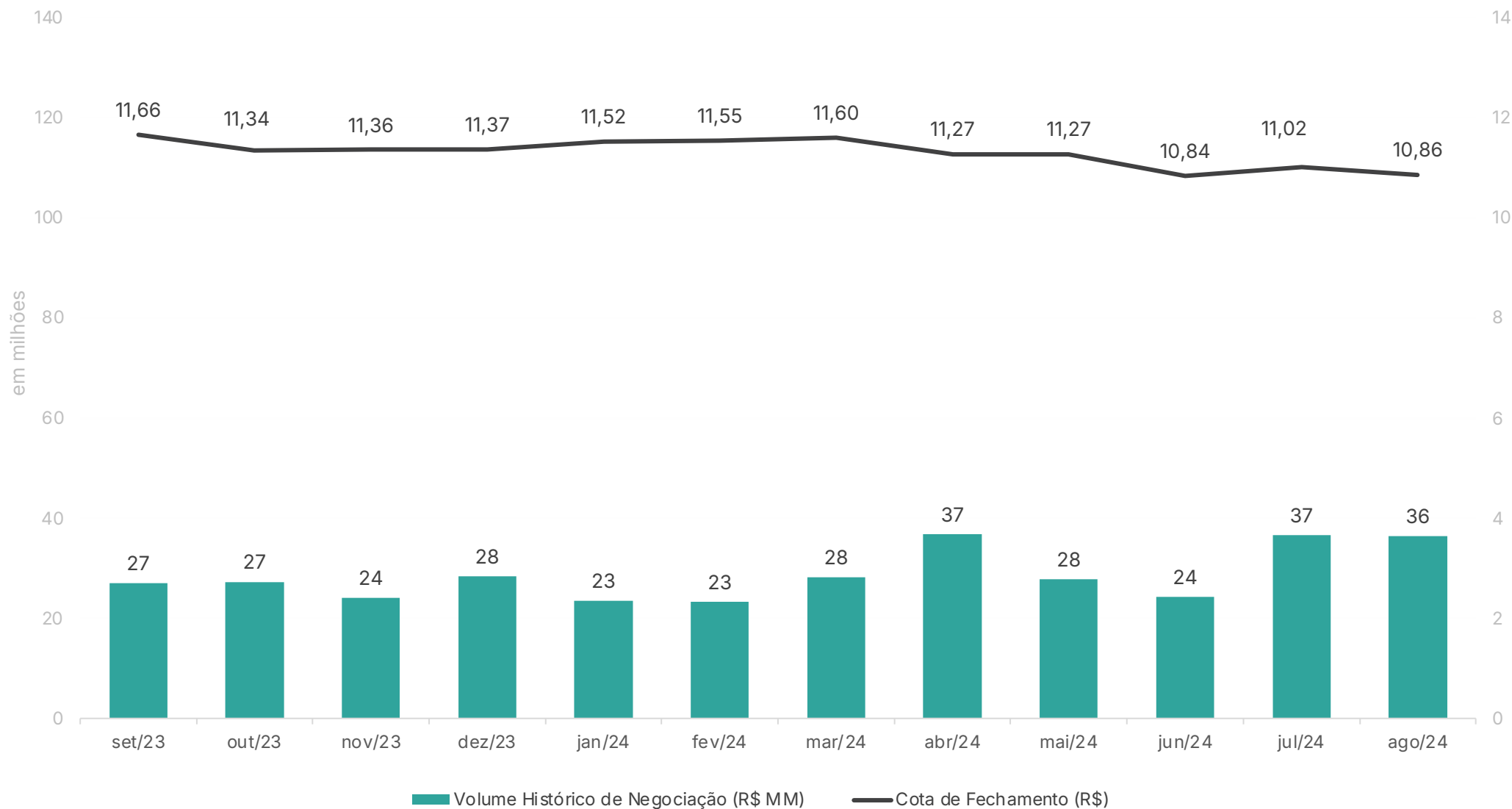
<sup>1</sup>Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). <sup>2</sup>Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

## 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

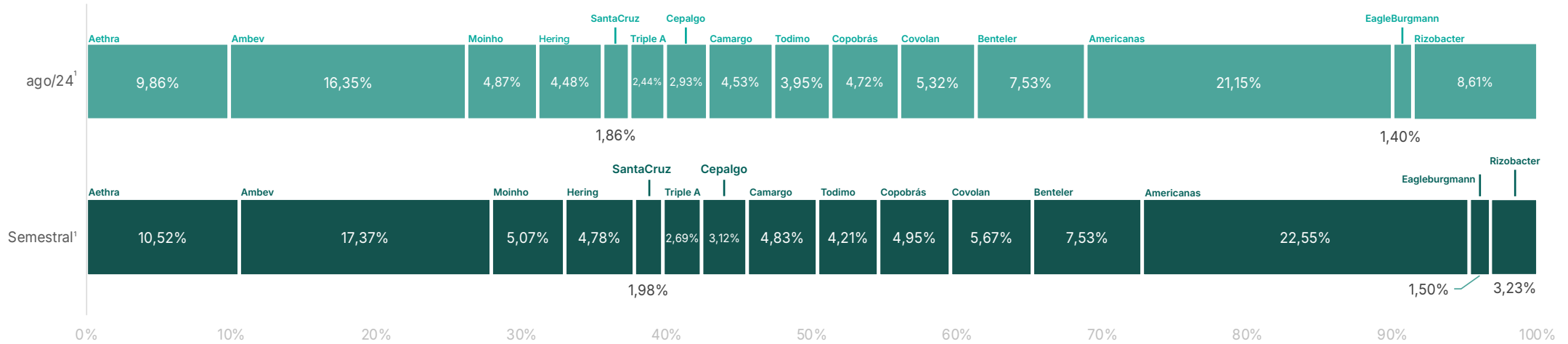


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

## Distribuição de Resultado

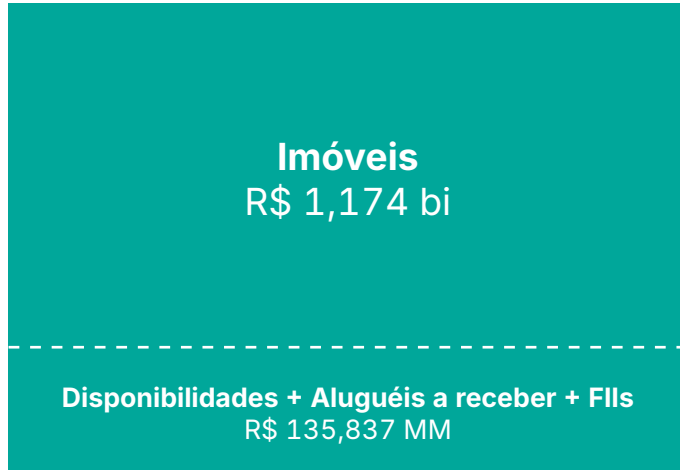
### Distribuição de Resultado por Ativo



<sup>1</sup>Considerando 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  
22F1223555 Taxa  
IPCA +8,0% a.a.

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

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Distribuição Rendimentos GGRC11    | R\$ 9.628.048,34   |
| Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros) | ≈ R\$ 1.130.000,00 |
| ITBI Ambev GRU                     | ≈ R\$ 1.757.504,00 |
| Retenção de Ambev Itajai           | R\$ 804.248,85     |
| Retenção de Ambev GRU              | R\$ 500.000,00     |
| PDD de Covolan                     | R\$ 4.223.647,48   |
| Retenção de Rizobacter             | R\$ 200.000,00     |
| Subscrição - não convertida        | R\$ 187.549,85     |

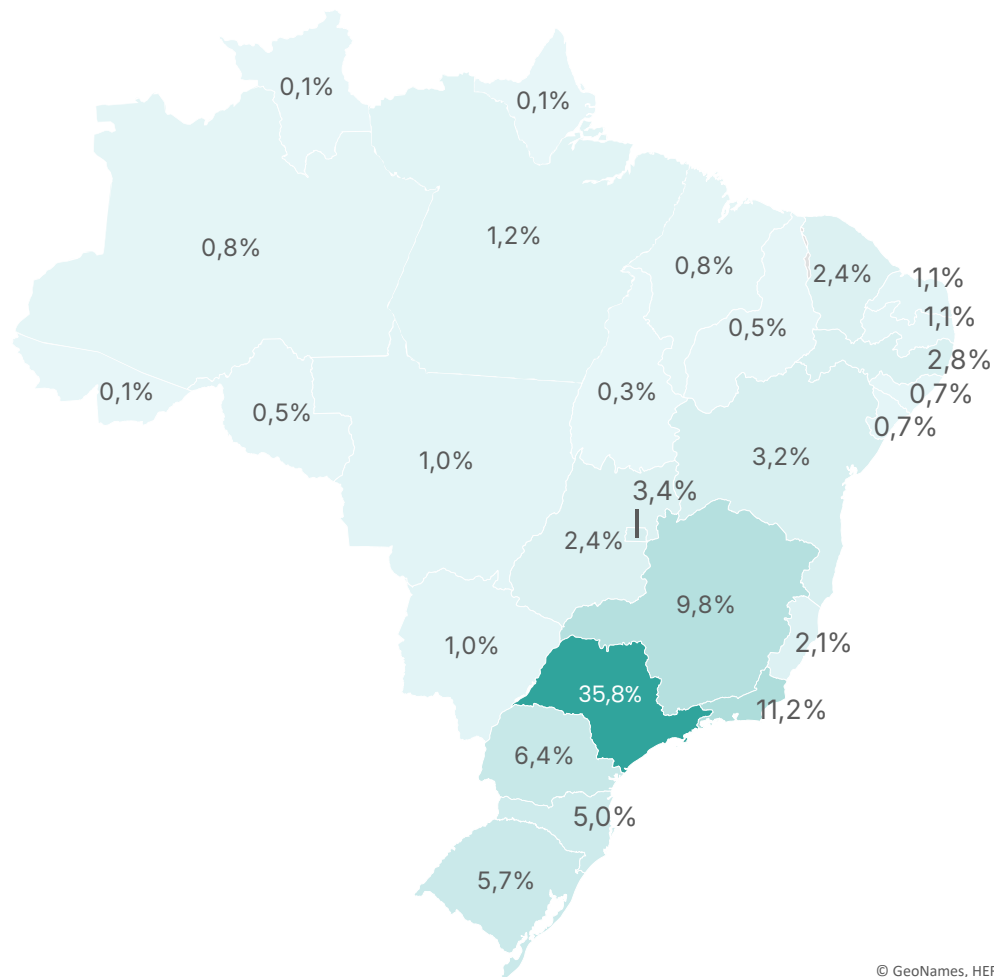
**PL**  
R\$ 1,199 bi

Patrimônio Líquido do Fundo

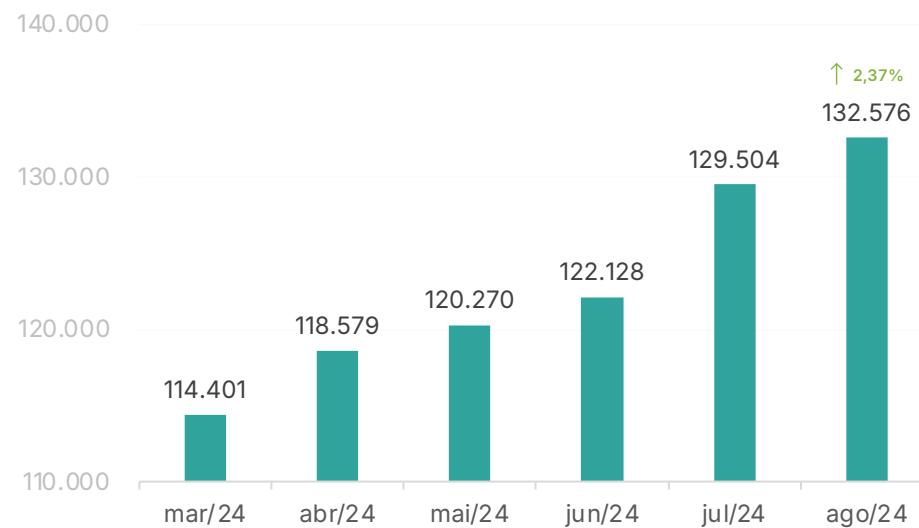
\*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento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

## Cotistas

### Cotistas por Estado

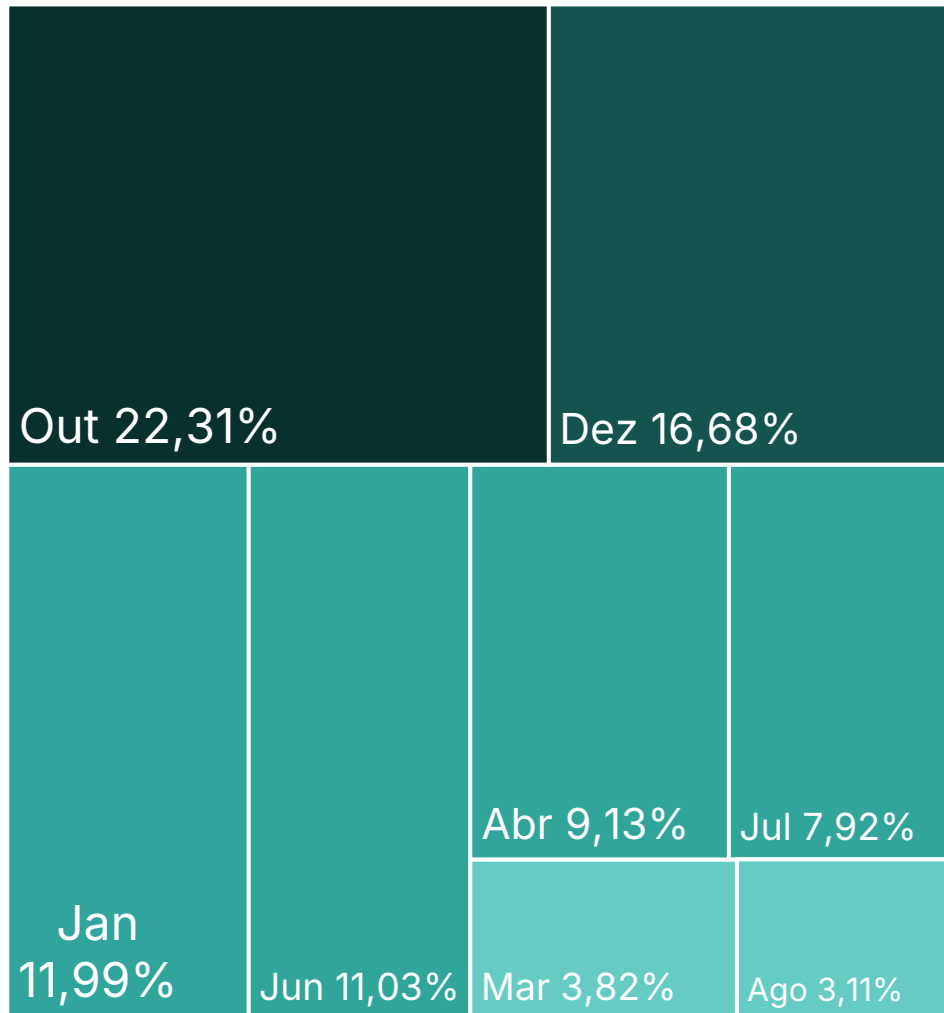


### Número de Cotistas



## Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

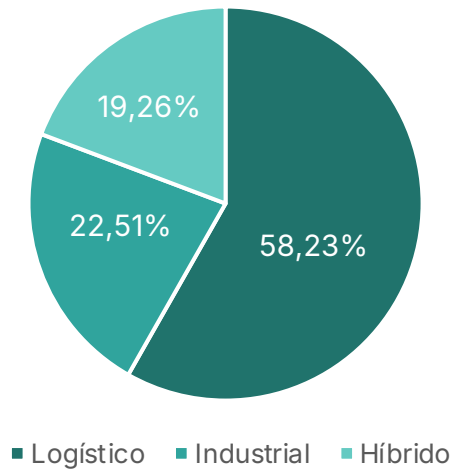


Região



Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

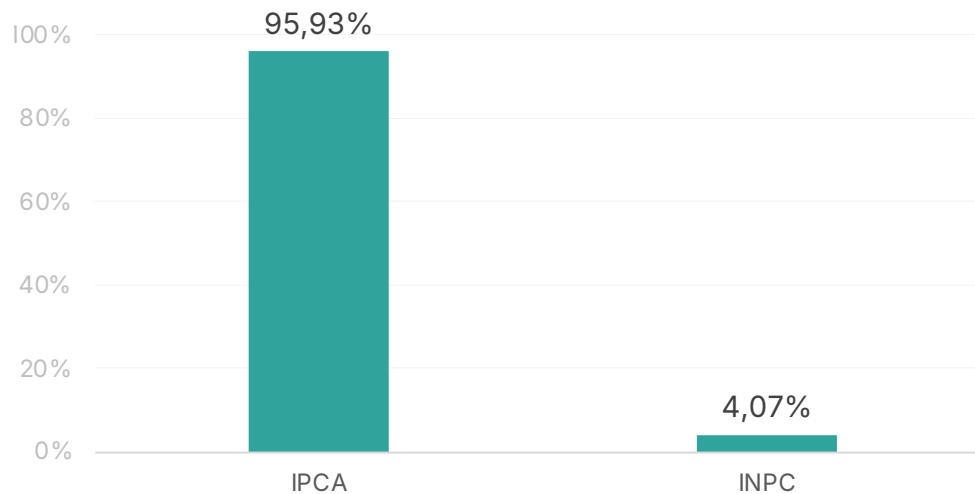
**Tipologia\***



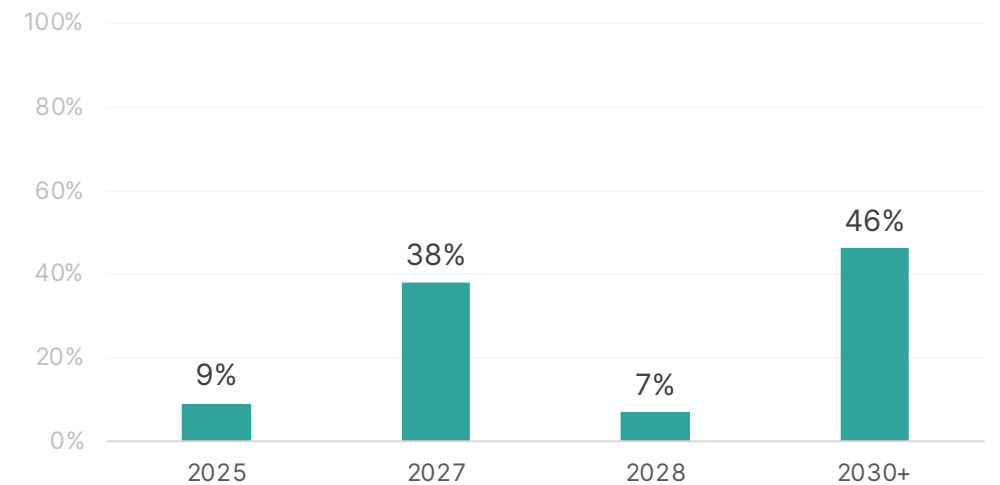
**Ramo de Atividade\***



**Índice de Reajuste\***



**Vencimento de Contratos\***



\*Com base na receita dos alugueis.

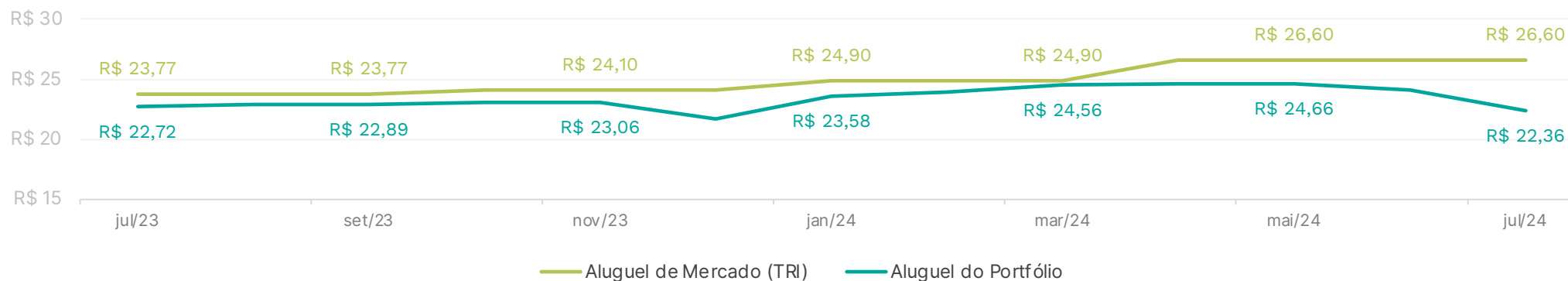
## Principais Indicadores de Mercado

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             |
| <b>13.484,34m<sup>2</sup></b> | <b>Jul/2027</b>        |
| Valor do Aluguel*             | Aluguel/m <sup>2</sup> |
| <b>R\$ 819.045,24</b>         | <b>R\$ 60,74</b>       |
| Capacidade do piso            | Pé direito             |
| <b>5 ton/m<sup>2</sup></b>    | <b>11,0 m</b>          |

**Ambev/Itajaí**



 Itajaí/SC

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

**Ambev/Pelotas**



 Pelotas/RS

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

**Hering**



 Anápolis/GO

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

**Americanas**



 Uberlândia/MG

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

**SantaCruz**



 Anápolis/GO

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

\*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   |  |                        |
|--|--|------------------------|
|  |  <b>Campinas/SP</b> |                        |
|  | ABL  | Vencimento             |
|  | <b>28.657,08m<sup>2</sup></b>  | <b>Mai/2025</b>        |
|  | Valor do Aluguel**   | Aluguel/m <sup>2</sup> |
|  | <b>R\$ 542.918,82</b>  | <b>R\$ 18,95</b>       |
| Capacidade do piso   | Pé direito   |                        |
| <b>4 ton/m<sup>2</sup></b>   | <b>9,0 m</b>   |                        |

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

| Triple A***   |  |                        |   |   |                        |
|---|--|------------------------|---|---|------------------------|
| Grupo CB/Assaí Atacadista   |  |                        | Dafiti  |   |                        |
|  |  <b>Rio de Janeiro/RJ</b> |                        |  |  <b>Extrema/MG</b> |                        |
|   | ABL  | Vencimento             |   | ABL   | Vencimento             |
|   | <b>145.578,00m<sup>2</sup></b>   | -                      |   | <b>76.878,00m<sup>2</sup></b>   | -                      |
|   | Valor do Aluguel*  | Aluguel/m <sup>2</sup> |   | Valor do Aluguel*   | Aluguel/m <sup>2</sup> |
|   | <b>R\$ -</b>   | <b>R\$ -</b>           |   | <b>R\$ -</b>  | <b>R\$ -</b>           |
|   | Capacidade do piso   | Pé direito             |   | Capacidade do piso  | Pé direito             |
|   | <b>5 ton/m<sup>2</sup></b>   | <b>12,5 m</b>          |   | <b>6 ton/m<sup>2</sup></b>  | <b>12,0 m</b>          |

\*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  |  |
| <b>14.998,27m<sup>2</sup></b>  | <b>Ago/2030</b>   |  |
| Valor do Aluguel*  | Aluguel/m <sup>2</sup>  |  |
| <b>R\$ 682.138,14</b>  | <b>R\$ 45,48</b>  |  |
| Capacidade do piso   | Pé direito  |  |
| <b>5 ton/m<sup>2</sup></b>   | <b>14,0 m</b>   |  |

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

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

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

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

\*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             |
| <b>11.118,43m<sup>2</sup></b> | <b>Mai/2043</b>        |
| Valor do Aluguel*             | Aluguel/m <sup>2</sup> |
| <b>R\$ 474.528,28</b>         | <b>R\$ 42,68</b>       |
| Capacidade do piso            | Pé direito             |
| <b>6 ton/m<sup>2</sup></b>    | <b>12,0 m</b>          |

**EagleBurgmann**



**Valinhos/SP**

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

**Aethra**



**São José dos Pinhais/PR**

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

**Moinho Iguaçu/São Miguel do Iguaçu**



**São Miguel do Iguaçu/PR**

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| ABL                          | Vencimento             |
| <b>7.164,00m<sup>2</sup></b> | <b>Jun/2027</b>        |
| Valor do Aluguel*            | Aluguel/m <sup>2</sup> |
| <b>R\$ 279.563,17</b>        | <b>R\$ 39,02</b>       |
| Capacidade do piso           | Pé direito             |
| <b>6 ton/m<sup>2</sup></b>   | <b>12,0 m</b>          |

**Moinho Iguaçu/Cascavel**



**Cascavel/PR**

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| ABL                          | Vencimento             |
| <b>6.111,64m<sup>2</sup></b> | <b>Jun/2027</b>        |
| Valor do Aluguel*            | Aluguel/m <sup>2</sup> |
| <b>R\$ 178.737,17</b>        | <b>R\$ 29,25</b>       |
| Capacidade do piso           | Pé direito             |
| <b>6 ton/m<sup>2</sup></b>   | <b>8,0 m</b>           |

\*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  | <b>ambev</b>                                      | 12 | covolan textil                      |
| 2  | <b>ambev</b>                                      | 13 | <b>BENTELER</b> ▽                   |
| 3  | Moinho Iguazu                                     | 14 | EagleBurgmann                       |
| 4  | <b>TD Todimo</b><br>A gente nasceu para construir | 15 | <b>LOJAS AMERICANAS</b>             |
| 5  | Hering  | 16 | <b>ambev</b>                        |
| 6  | suzano  | 17 | Moinho Iguazu                       |
| 7  | <b>SantaCruz</b>                                  | 18 | Rizobacter                          |
| 8  | <b>Cepalgo</b><br>FILMS                           | 19 | GRUPO CASASBAHIA  ASSAI             |
| 9  | CAMARGO<br>ca de embalagens                       | 20 | dafiti                              |
| 10 | COPOBRAS  | 21 | TOYOTA EMPILHADEIRAS  mercado livre |
| 11 | AETHRA  |    |                                     |

## 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.

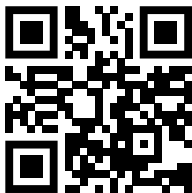
Essas são as causas que apoiamos:



### 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](http://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](http://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.



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](http://www.zagroscapital.com.br).