

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

NOVEMBRO DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias do GGRC11	10
Comentários Iniciais	11
Perguntas e Respostas	16
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	18
Performance do Fundo	19
Rentabilidade desde o início	19
Rentabilidade	20
Volume Mensal e Cota de Fechamento	21
Distribuição da Receita	22
Balanço do Fundo	23
Cotistas	24
Tipos de Receita	25
Principais Indicadores de Mercado	27
Ativos Imobiliários	28
Localização dos Imóveis	34
Glossário	35
Projetos Sociais	38
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, 29* (vinte e nove) ativos imobiliários, totalizando mais de 580 mil (quinhentos e oitenta mil) m² de área bruta locável (ABL).

Administração



Gestão



Escrituração



*Incluso os 2 ativos indiretos pelo Triple A FIL.

Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas

122.285.100

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 11,35

Patrimônio Líquido

R\$ 1.387.883.000,20

Valor de Mercado da Cota

R\$ 10,08

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.232.633.808,00

Número de Cotistas

139.543

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 34,5 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

8

Dividendo Nov/24

R\$ 0,10

Presença em Pregões (%)

100%

WAULT¹

6,14 anos

Área bruta locável (ABL)

+580 mil m²

¹WAULT 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 - Outubro/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - 9 NOVOS IMÓVEIS NO FUNDO!

Comentários sobre os novos imóveis do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



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

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

[Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



GGRC11: NOVOS IMÓVEIS, COMO FICARÁ O FUNDO DE AGORA EM DIANTE?

Comentários sobre as movimentações do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 | EMISSÃO FINALIZADA E COMPRA DE 9 IMÓVEIS

Comentários sobre a emissão do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

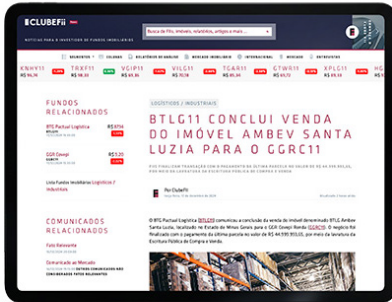


Dividendos do GGRC11 são anunciados; confira valor e datas

GGRC11 também concluiu sua 8ª emissão de cotas, com captação de R\$ 186,4 milhões, com integralizações para compra de 9 imóveis.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



CLUBE FII News

BTLG11 Conclui venda do imóvel Ambev Santa Luzia para o GGRC11

O BTG Pactual Logística (BTLG11) comunicou a conclusão da venda do imóvel denominado BTLG Ambev Santa Luzia, localizado no Estado de Minas Gerais para o GGR Covepi Renda (GGRC11). O negócio foi finalizado com o pagamento da última parcela no valor de R\$ 44.999.993,65, por meio da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

[Ler Notícia](#)

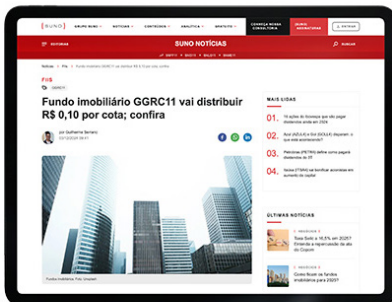


fiis.com.br

GGRC11 conclui compra de galpão do BTLG11 e passa a ter direito ao aluguel integral

Fundo imobiliário GGRC11 pagou parcela final de aquisição de imóvel que fazia parte do portfólio do SNLG11, que está em liquidação.

[Ler Notícia](#)



(SUNO)

Fundo imobiliário GGRC11 vai distribuir R\$ 0,10 por cota; confira

Os cotistas do fundo imobiliário GGRC11 vão receber em dezembro dividendos no valor de R\$ 0,10 por cota. Os proventos do GGRC11 serão distribuídos em 9 de dezembro, para os cotistas posicionados no fundo imobiliário no fechamento do pregão de segunda-feira (2). A partir de terça-feira (3), as cotas passaram a ser negociadas ex-dividendos.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



O que esperar dos fundos imobiliários para 2025?

Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão da Zagros Capital comenta sobre o mercado de fundos imobiliários numa matéria feita pelo site FII5.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Comunicado ao Mercado - AMBEV Santa Luzia - 16/12/2024

No dia 16 de dezembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a AMBEV Santa Luzia do GGRC11.

8ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 02/12/2024

No dia 02 de dezembro, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 8ª Emissão de Cotas do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Nov/24 - 02/12/2024

No dia 02 de dezembro de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de outubro, do período apurado entre 01/11/24 até 30/11/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

Comunicado ao Mercado - Resultado Final de Alocação - 13/11/2024

No dia 13 de novembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Resulto Final de Alocação da 8ª Emissão de Cotas do GGRC11.

Fato Relevante - SNLG - 12/11/2024

No dia 12 de novembro, divulgamos o Fato Relevante referente a SNLG do GGRC11.

Fato Relevante - Aptiv - 12/11/2024

No dia 12 de novembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Aptiv do GGRC11.

Fato Relevante - Air Liquide e Mills - 12/11/2024

No dia 12 de novembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Air Liquide e Mills do GGRC11.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de nov/24 **foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11, um *yield* de 1,0% no mês (11,90% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 10,08).

Foram negociadas 3.415.493 cotas do Fundo na B3, com um **volume médio diário de negociação das cotas no mercado secundário de R\$ 1,8 milhões**. No total, o Fundo **movimentou mais de R\$ 34,5 milhões em negócios durante o mês de novembro**.

A base de investidores alcançou o número de 139.343 cotistas entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais.

No cenário externo, o principal acontecimento do mês foi a vitória de Donald Trump nas eleições presidenciais dos EUA. A expectativa é de um maior protecionismo, com elevação de tarifas comerciais, que **podem pressionar novamente a inflação nos EUA e interromper o ciclo de afrouxamento monetário, o que ajudaria na valorização do dólar frente a outras moedas**. As ações de empresas ligadas à tecnologia e criptomoedas, como bitcoin, devem ser favorecidas, já que Trump prometeu desregulamentação total do mercado de criptoativos.

No cenário local, novembro representou um dos piores meses para o mercado nos últimos anos. O Governo surpreendeu negativamente, ao anunciar um pacote de corte de gastos juntamente com uma proposta de isenção de Imposto de Renda para quem ganha até R\$5 mil. **A perda da confiança no ajuste fiscal fez o dólar atingir sua maior cotação histórica e os juros futuros dispararem. Nesse cenário de estresse, o Ibovespa fechou o mês de novembro aos 129.713 pontos, com uma variação negativa de 3,12% no período. O dólar fechou em alta de 3,60% no mês, cotado a R\$6,00. Já o IFIX fechou o mês em queda de 2,11% aos 3.137 pontos.**

Em relação ao GGRC11, em novembro recebemos o aluguel reajustado de Americanas, além dos aluguéis integrais dos ativos adquiridos do SNLG11 (Ceratti, Magna, Supermarket e VW Man). Os aluguéis de Ambev Santa Luzia, Aptiv, Air Liquide e Mills passarão a ser devidos integralmente ao GGRC11 a partir de dezembro/24, sendo *pro rata* desde o fechamento de cada transação, as quais ocorreram em 12/nov.

Para os próximos meses, inclusive para o primeiro semestre de 2025, estamos revisando nosso *guidance* base de rendimentos para R\$ 0,095/cota, sem considerar eventuais não recorrentes. Esse rendimento representa um *yield* anualizado de 11,30% com base na cota de mercado e 10,04% com base na cota patrimonial (ambas no fechamento do mês nov/24), sendo o maior *yield* sobre o VP do segmento logístico/industrial.

8ª Emissão de Cotas – Conversão e Liberação das Cotas

Após o encerramento da 8ª emissão, os recibos das cotas subscritas no Direito de Preferência e das cotas subscritas na Oferta Pública foram convertidos em cotas do GGRC11 em 11/12 e liberados para a negociação em 12/12.

Visitas Técnicas

Durante o mês de novembro, a nossa equipe de engenharia e portfólio, realizou a visita técnica em dois ativos do portfólio:

- (i) EagleBurgmann, localizado na Rua Antonio Felamingo – Valinhos – SP; e
- (ii) Aptiv, localizado na Rua Jose Monfardini, nº 3.845 – Espírito Santo do Pinhal – SP.

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

EagleBurgmann

Galpão Industrial da EagleBurgmann, Localizado em Valinhos – SP.



Vista Aérea do Galpão



Fachada do Galpão

Aptiv

Galpão da Aptiv, Localizado em Espírito Santo do Pinhal – SP.



Vista Aérea do Galpão



Fachada do Galpão

Obras em Andamento

Todimo

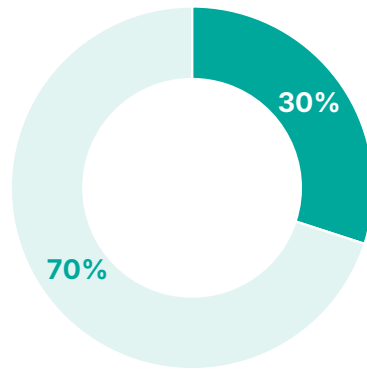
Centro de Distribuição da Todimo, Localizado em Cuiabá – MT.



Estrutura Metálica

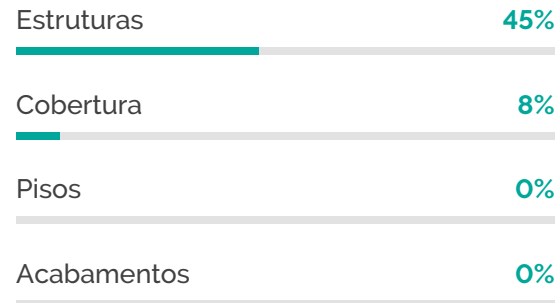


Estrutura Metálica



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



SantaCruz - Fase 02

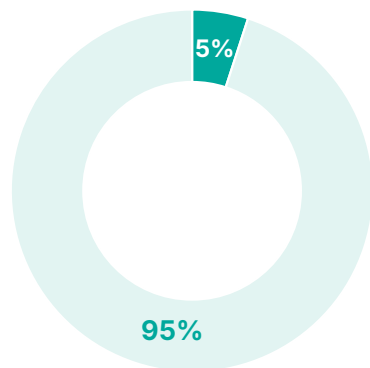
Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis – GO.



Terraplanagem - Fase 02

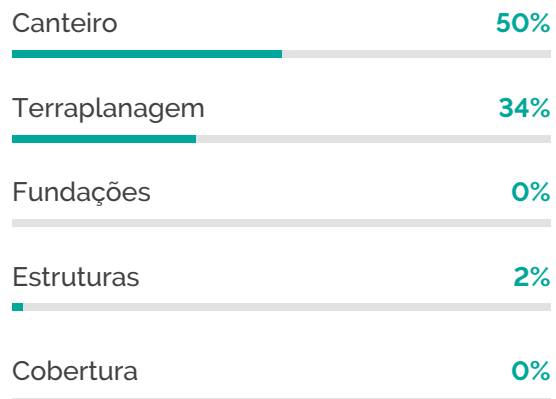


Terraplanagem - Fase 02



■ Concluído ■ Pendente

ETAPAS



Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Como a gestão vê o fato de mesmo aumentando o dividendo o valor das cotas tem caído?

R: De maneira geral, as cotas de fundos imobiliários sofreram ao longo dos últimos meses devido às condições de mercado adversas, e o GGRC11 não foi exceção a esse cenário. Fatores macroeconômicos como a elevação das taxas de juros, aumento da aversão ao risco por parte dos investidores e a maior atratividade da renda fixa contribuíram para a pressão negativa sobre o preço das cotas no mercado secundário. A gestão permanece atenta às oportunidades e riscos para entregar valor aos investidores no longo prazo.

Pergunta 2 – Com as novas aquisições, os dividendos vão aumentar?

R: As aquisições recentemente realizadas pela gestão do GGRC11 foram planejadas e analisadas com o objetivo de gerar um impacto positivo nos rendimentos distribuídos aos cotistas. Conforme informado no relatório de outubro/24, com o encerramento da 8ª emissão e aquisição dos novos ativos, a base de rendimentos das receitas recorrentes passará a ser de R\$0,095/cota, sem considerar eventuais não recorrentes.

Pergunta 3 – O rendimento de R\$0,10/cota será mantido?

R: Para os próximos meses, inclusive para o primeiro semestre de 2025, estamos revisando nosso *guidance* base de rendimentos para R\$0,095/cota, sem considerar eventuais não recorrentes. Esse rendimento representa um *yield* anualizado de 11,39% com base na cota de mercado e 10,04% com base na cota patrimonial (ambas no fechamento do mês nov/24), sendo o maior *yield* sobre o VP do segmento logístico/industrial.

Pergunta 4 – No curto prazo, a gestão tem em vista novas aquisições, desinvestimentos ou ampliações em outros imóveis do portfólio?

R: Continuamente estudamos aquisições e desinvestimentos dos ativos do portfólio, com o objetivo de destravar valor para os cotistas do GGRC11. Essa estratégia permite ajustar o portfólio do fundo de maneira a garantir retornos mais atrativos e sustentar a qualidade dos rendimentos no longo prazo. Em relação às expansões nos imóveis do portfólio, estamos focados em concluir as ampliações atuais e sempre analisando oportunidades de novas renovações e ampliações com os inquilinos atuais. Esse compromisso reflete nossa estratégia de aprimorar os ativos existentes, potencializando o retorno para os cotistas.

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

Fluxo GGRC11		Ago/24		Set/24		Out/24		Nov/24
TOTAL DE RECEITAS	R\$	10.471.036,41	R\$	13.915.938,74	R\$	11.162.907,36	R\$	12.607.231,94
Receita de Locação ¹	R\$	9.643.852,45	R\$	9.876.436,07	R\$	10.405.221,72	R\$	11.685.294,01
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	321.808,84	R\$	318.458,51	R\$	336.854,99	R\$	247.420,17
Receita Renda Variável ⁴	R\$	563.833,11	R\$	3.735.480,83	R\$	615.727,71	R\$	674.517,76
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	1.931.053,66	- R\$	2.111.500,92	- R\$	1.844.002,71	- R\$	2.564.921,66
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	574.032,39	- R\$	573.703,49	- R\$	571.101,45	- R\$	1.235.735,74
Taxa Total Adm.	- R\$	1.107.433,47	- R\$	1.209.166,57	- R\$	1.151.877,71	- R\$	1.202.966,08
Impostos Renda Fixa	- R\$	71.053,51	- R\$	91.529,23	- R\$	30.582,59	- R\$	52.569,17
Outras Despesas	- R\$	178.534,30	- R\$	237.101,63	- R\$	90.440,96	- R\$	73.650,67
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	8.539.982,74	R\$	11.804.437,82	R\$	9.318.904,65	R\$	10.042.310,28
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	1.088.065,59	- R\$	1.224.164,91	R\$	1.261.368,26	R\$	537.962,63
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	9.628.048,33	R\$	10.580.272,91	R\$	10.580.272,91	R\$	10.580.272,91
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,091	R\$	0,100	R\$	0,100	R\$	0,100

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros. ⁴Incluindo o rendimento das cotas de FILs.

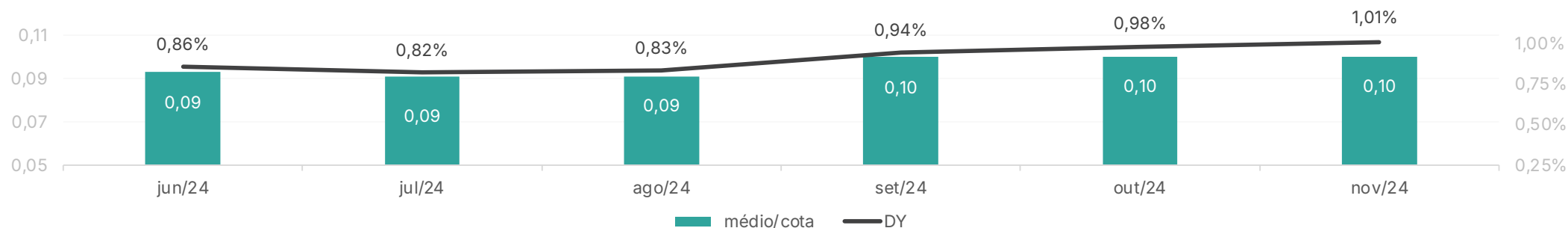
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

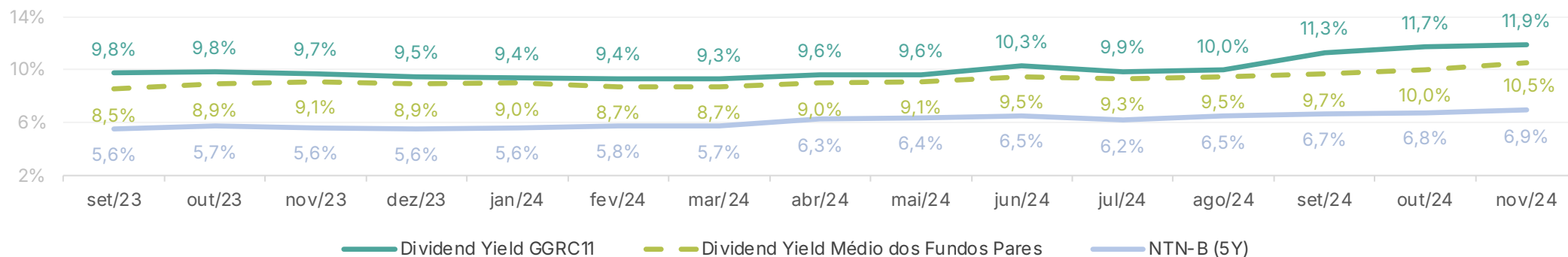
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de novembro/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de dezembro/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 140 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 500 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



Comparativo de Rentabilidades

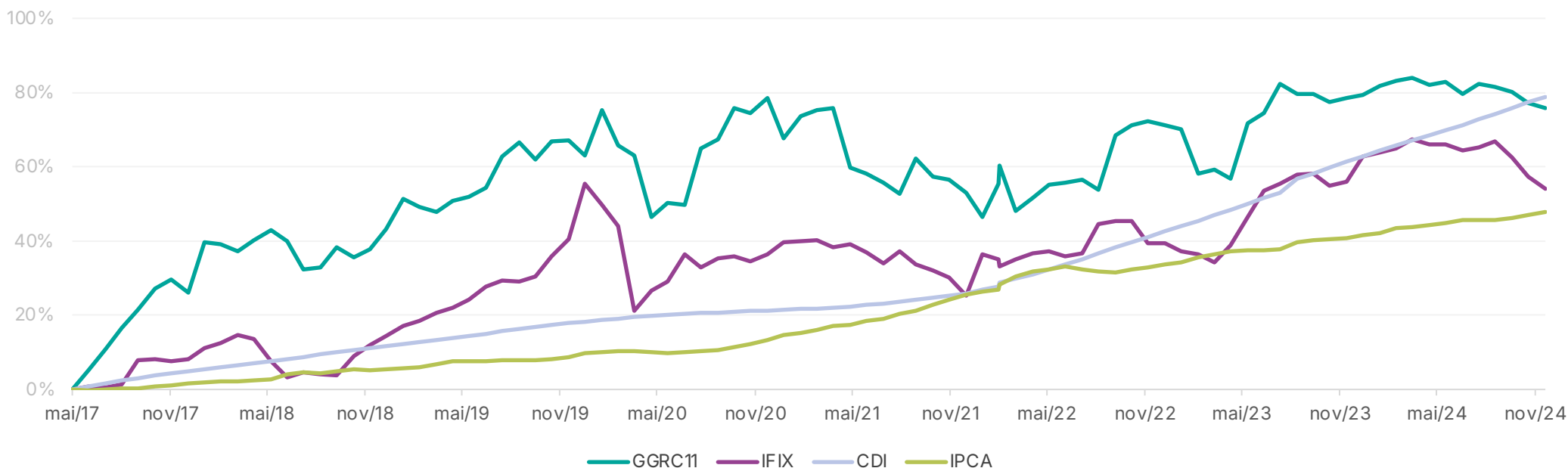


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

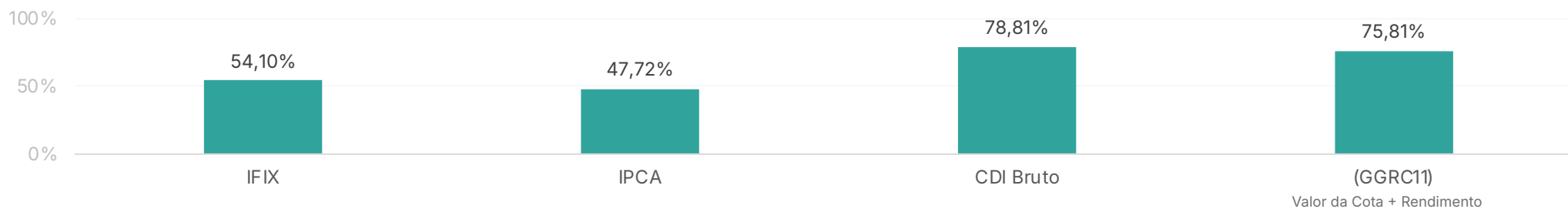
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 75,81%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 54,10%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 113,47% do CDI líquido e 159,27% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



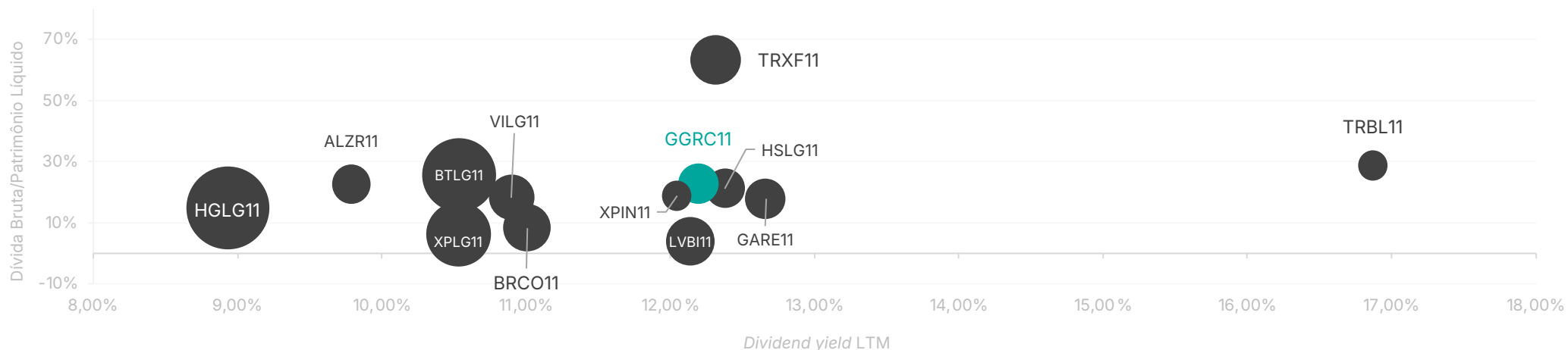
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Nov/24	Acumulado 2024	Desde a 7ª Emissão	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	-1,47%	-2,10%	-10,40%	-12,73%	-11,97%	-21,72%	-13,62%	-11,55%	0,80%
Rendimentos	1,00%	10,24%	5,91%	10,45%	19,10%	32,86%	49,66%	61,72%	76,01%
DY Período (% CDI¹)	148,80%	127,50%	101,52%	92,93%	98,21%	84,04%	101,01%	104,03%	113,47%
IFIX²	-2,11%	-0,25%	0,00%	9,42%	12,22%	11,71%	30,20%	41,76%	54,10%
CDI Líquido¹	0,67%	8,03%	5,82%	11,25%	19,45%	39,11%	49,17%	59,33%	66,99%
IPCA	0,39%	4,21%	1,96%	5,55%	9,76%	30,03%	39,40%	45,72%	47,72%

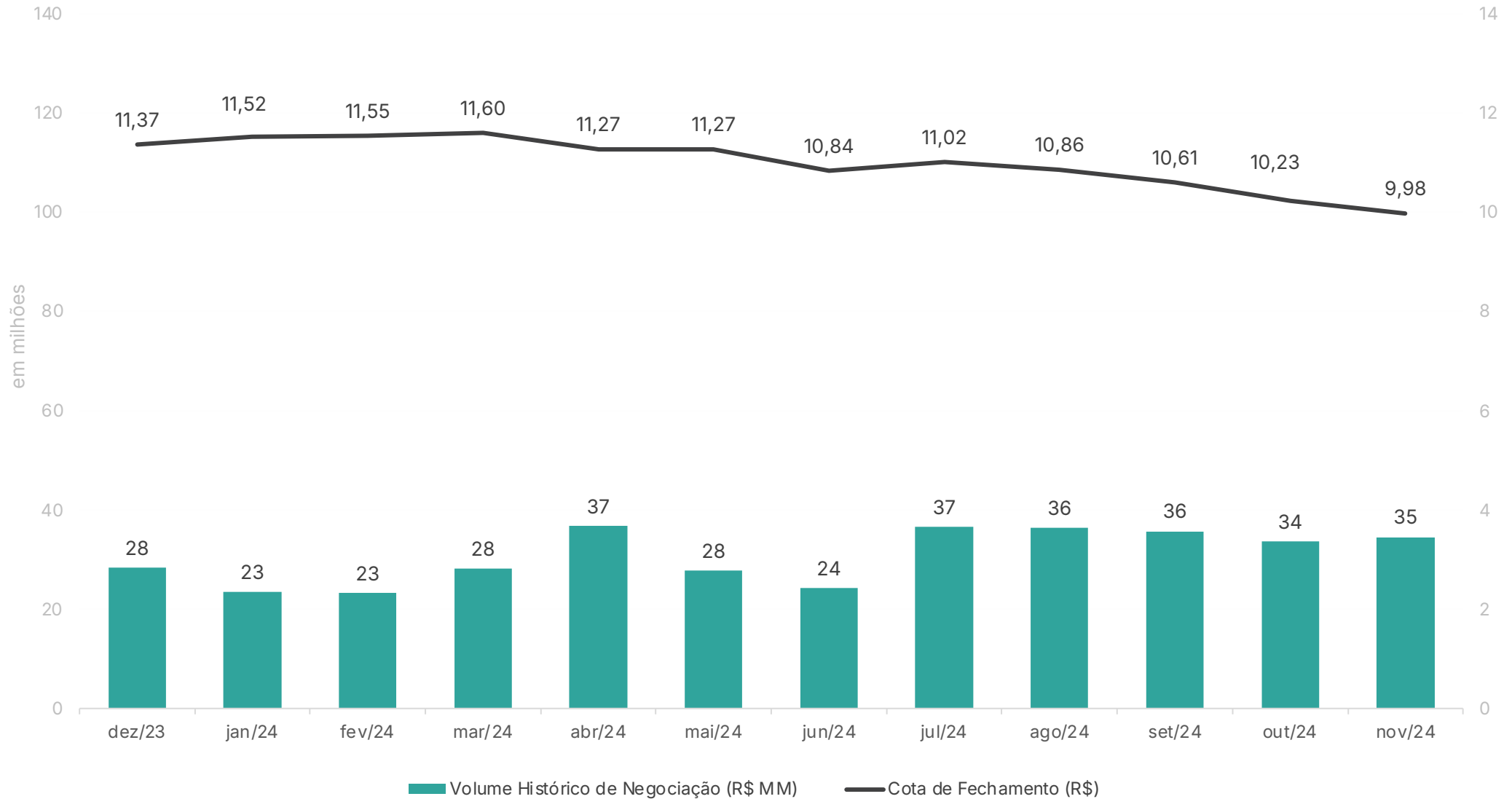
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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.

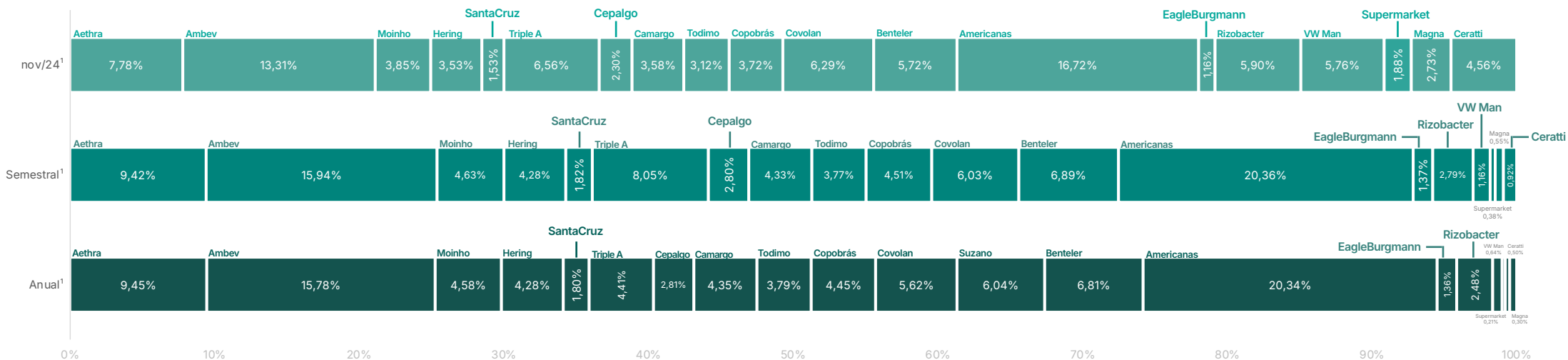
Volume Mensal e Cota de Fechamento



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.

Distribuição da Receita

Receita por Ativo (%)



¹Considerando o valor correspondente mensal, semestral e anual, 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.

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

Balanço do Fundo

Ativo



Ativos Imobiliários

Identificador CRI Rizobacter 22F1223555	Taxa IPCA +8,0% a.a.
Identificador CRI Americanas 22B0945873	Taxa IPCA +7,5% a.a.
Identificador CRI Corp Mogno I 21I0221466	Taxa IPCA +6,5% a.a.
Identificador CRI Mogno II Série 1 22E0120555	Taxa IPCA +8,5% a.a.
Identificador CRI Mogno II Série 2 22E0120569	Taxa IPCA +9,5% a.a.

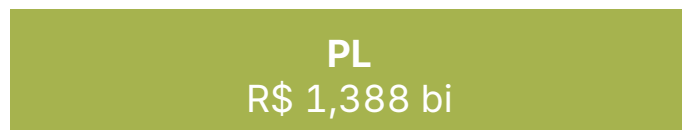
Disponibilidades + Aluguéis a Receber

- Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa.
- Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira
- Cotas de Fundos Imobiliários

Passivo



Patrimônio Líquido do Fundo

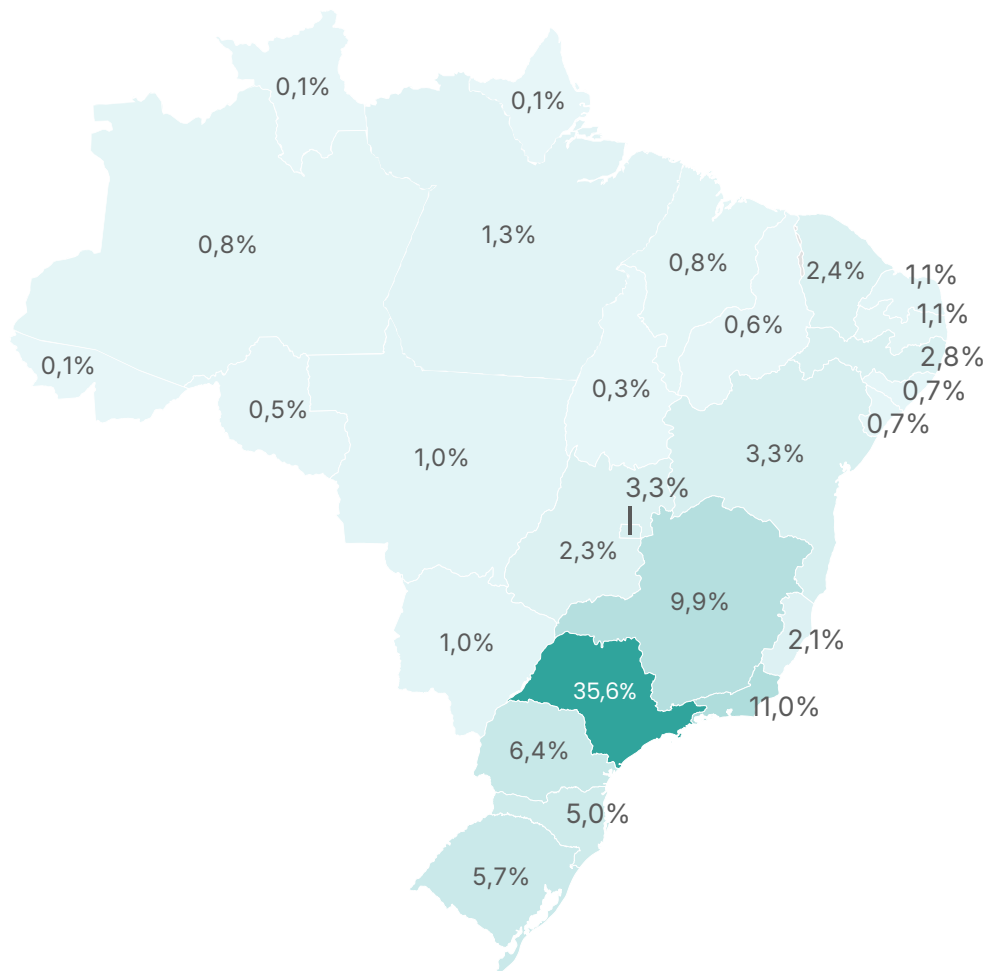


Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$	10.580.272,90
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$	990.000,00
ITBI Ambev GRU	≈ R\$	1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajai	R\$	797.398,85
Retenção de Ambev GRU	R\$	500.000,00
PDD de Covolan	R\$	4.223.647,48
Retenção de Rizobacter	R\$	200.000,00
Air Liquide	R\$	15.000.000,00
Aptiv	R\$	4.000.000,00
Aptiv	R\$	1.000.000,00
Mills	R\$	14.999.995,75
Sta Luzia	R\$	44.999.993,65

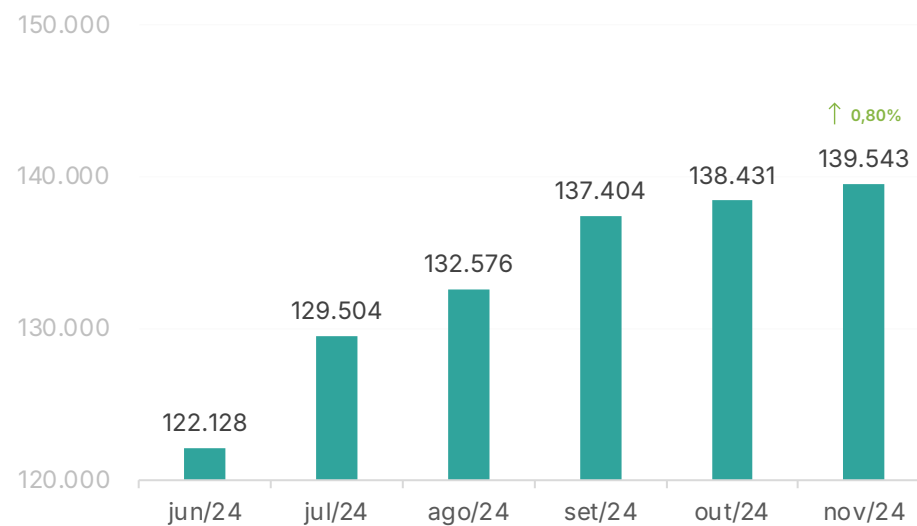
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Cotistas

Cotistas por Estado



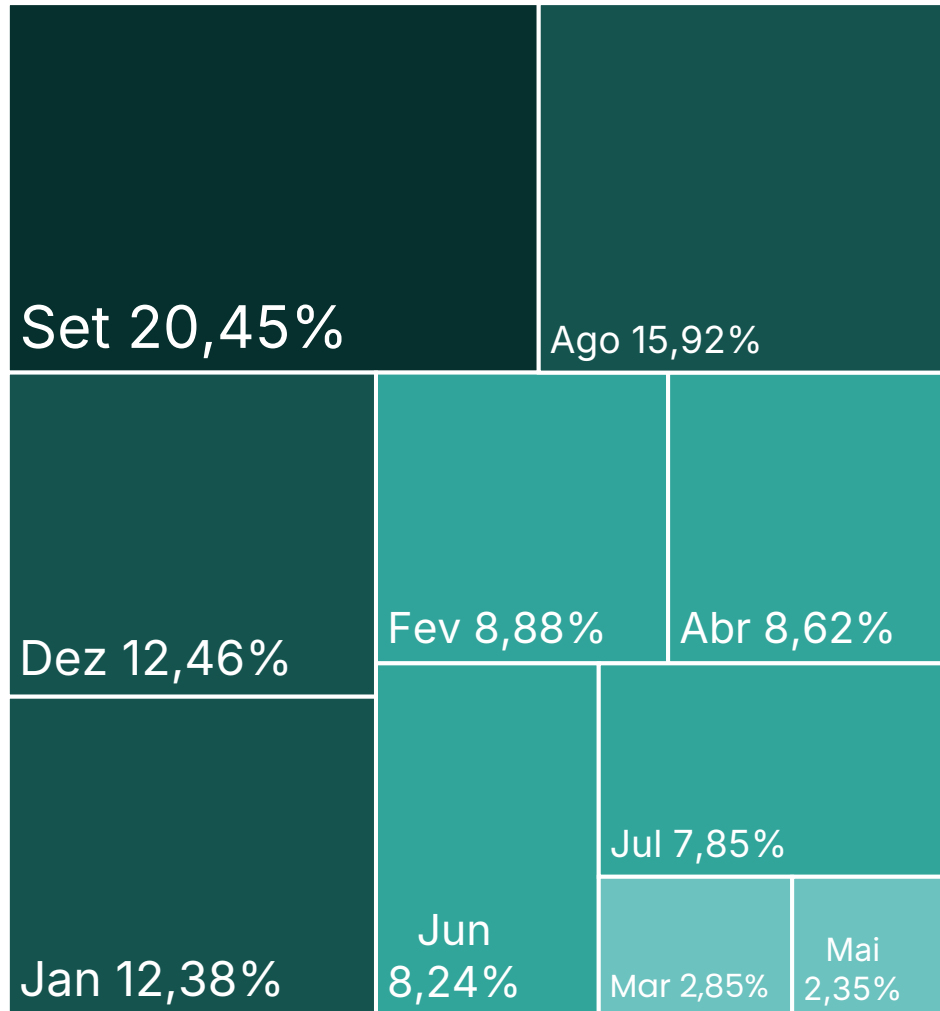
Número de Cotistas



© GeoNames,

Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

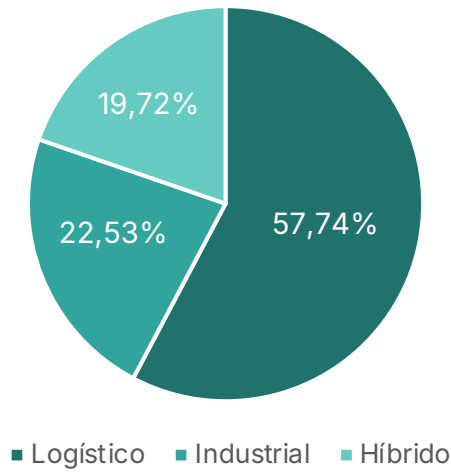


Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

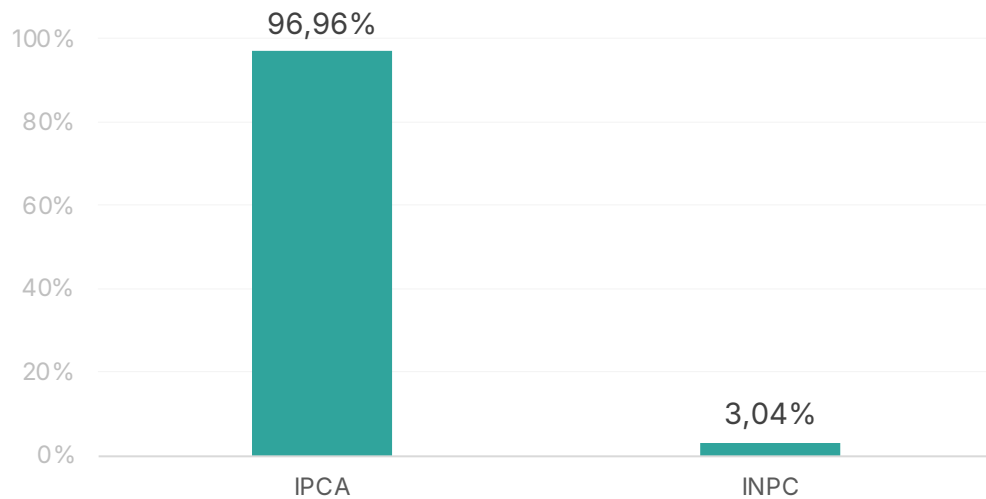
Tipologia*



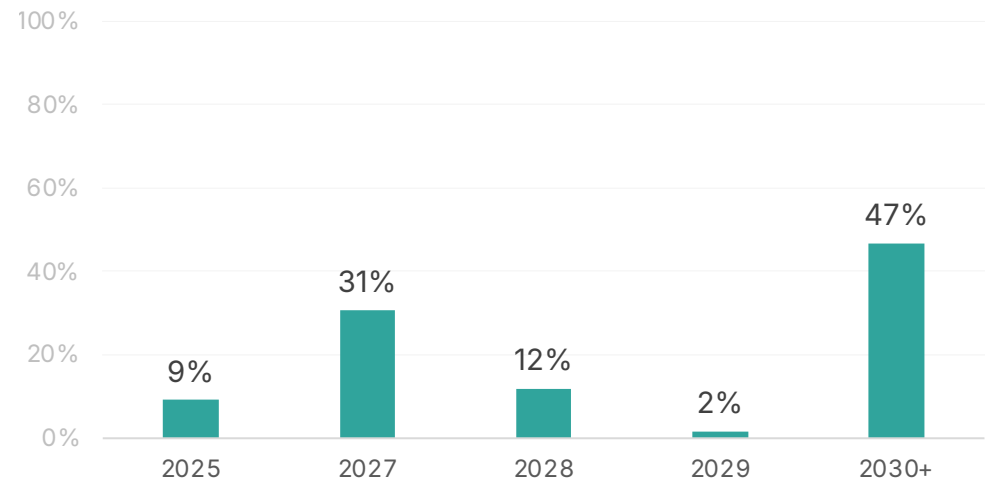
Ramo de Atividade*



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 23,86% 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 terceiro trimestre de 2024.

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

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

Ambev/GRU



 Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
13.484 m²	Jul/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 853.671,68	R\$ 63,31
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	11,0 m

Ambev/Itajaí



 Itajaí/SC

ABL	Vencimento
9.433 m²	Ago/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 323.503,60	R\$ 34,30
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Ambev/Pelotas



 Pelotas/RS

ABL	Vencimento
9.913 m²	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

Ambev/Santa Luzia



 Santa Luzia/MG

ABL	Vencimento
16.120 m²	Set/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 542.922,00	R\$ 33,68
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	10 m

Americanas



 Uberlândia/MG

ABL	Vencimento
89.188 m²	Set/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 2.067.341,88	R\$ 23,18
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m

SantaCruz



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
39.482 m²	2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 182.752,99	R\$ 4,63
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.

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

Hering



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
40.256 m²	Jan/2035
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ² ***
R\$ 421.225,49	R\$ 10,46
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m

Suzano



 Campinas/SP

ABL	Vencimento
28.657 m²	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
23.857 m²	Dez/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 371.303,54	R\$ 15,56
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

VW Man



 Resende/RJ

ABL	Vencimento
23.867 m²	Jan/2028
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 687.012,99	R\$ 28,79
Capacidade do piso	Pé direito
-	-

Mills



 Camaçari/BA

ABL	Vencimento
4.415 m²	Jun/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 234.005,46	R\$ 53,00
Capacidade do piso	Pé direito
-	12 m

Supermarket



 Rio de Janeiro/RJ

ABL	Vencimento
17.244 m²	Out/2028
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 223.595,00	R\$ 12,97
Capacidade do piso	Pé direito
-	-

*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

Galpões Logísticos

Pirituba		
 São Paulo/SP		
ABL	Vencimento	
8.100 m²	-	
Valor do Aluguel**	Aluguel/m ²	
R\$ -	R\$ -	
Capacidade do piso	Pé direito	
-	-	

Grupo CB/Assaí Atacadista			Triple A***			Dafiti		
 Rio de Janeiro/RJ						 Extrema/MG		
ABL	Vencimento		ABL	Vencimento		ABL	Vencimento	
145.578,00m²	-		76.878,00m²	-		76.878,00m²	-	
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.

Ativos Imobiliários

Imóveis Industriais

Benteler



 Igarassu/PE

ABL	Vencimento
15.163 m²	Ago/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 682.138,14	R\$ 44,99
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	14,0 m

Camargo



 Tietê/SP

ABL	Vencimento
14.428 m²	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 m²	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 m²	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
38.132 m²	Abr/2034
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 750.000,00	R\$ 19,67
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

Ceratti



 Vinhedo/SP

ABL	Vencimento
13.851 m²	Dez/2032
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 543.137,50	R\$ 39,21
Capacidade do piso	Pé direito
-	-

*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 m²	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
3.219 m²	2037
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 137.855,68	R\$ 42,83
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m

Aethra



São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.120 m²	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
8.602 m²	Jun/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 279.563,17	R\$ 32,50
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Moinho Iguaçu/Cascavel



Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.500 m²	Jun/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 178.737,17	R\$ 27,50
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

Magna



Vinhedo/SP

ABL	Vencimento
10.439 m²	Mai/2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 325.828,42	R\$ 23,72
Capacidade do piso	Pé direito
-	-

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

Ativos Imobiliários

Híbridos



Air Liquide

 Campinas/SP

ABL	Vencimento
1.999 m²	Dez/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 190.346,80	R\$ 95,21
Capacidade do piso	Pé direito
-	3,5 m



Aptiv

 Espírito Santo do Pinhal/SP

ABL	Vencimento
19.192 m²	Mar/2029
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 216.924,00	R\$ 11,30
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12 m

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

Localização dos Imóveis



Imóveis

- | | | | |
|----|---|----|------------------|
| 1 | ambev | 17 | Moinho Iguaçu |
| 2 | ambev | 18 | Rizobacter |
| 3 | Moinho Iguaçu | 19 | CASABAHIA ASSAI |
| 4 | Todimo
A gente nasceu para construir | 20 | dafiti |
| 5 | Hering | 21 | CERATTI |
| 6 | suzano | 22 | MAGNA |
| 7 | SantaCruz | 23 | Supermarket |
| 8 | Cepalgo
FILMS | 24 | Caminhões Ônibus |
| 9 | CAMARGO
cia de embalagens | 25 | CD PIRITUBA |
| 10 | COPOBRAS | 26 | ambev |
| 11 | AETHRA | 27 | Air Liquide |
| 12 | covolán | 28 | mills |
| 13 | BENTELER | 29 | • APTIV • |
| 14 | EagleBurgmann | | |
| 15 | LOJAS AMERICANAS | | |
| 16 | ambev | | |

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:

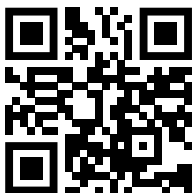


Lar Casa Bela

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/>

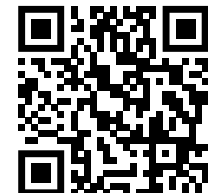


Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental, localizada em São Paulo/SP, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer - ou outras enfermidades - e seus acompanhantes oriundos de diversos estados brasileiros.

Site do projeto:

<https://casamariahelenapaulina.org.br/>



Newsletter

Cadastre-se em nossa lista de e-mails para receber as novidades do fundo em primeira mão.

1º Passo

Acesse o site pelo link ggrc11.com.br/newsletter ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



Aponte a camera do seu celular para o QR Code ao lado para se inscrever.



2º Passo

Você receberá um e-mail do nosso sistema para confirmação do cadastro em nossa *newsletter*, caso não tenha recebido dentro de 10 minutos, verifique em sua caixa de *spam*.



3º Passo

Após clicar no link para confirmar o seu cadastro, uma mensagem aparecerá dizendo que o seu cadastro foi realizado com sucesso, agora você vai receber os relatórios e comunicados em primeira mão no seu e-mail.



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

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.

