

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

SETEMBRO 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	15
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	17
Performance do Fundo	18
Rentabilidade desde o início	18
Rentabilidade	19
Volume Mensal e Cota de Fechamento	20
Distribuição da Receita	21
Balanço do Fundo	22
Cotistas	23
Tipos de Receita	24
Principais Indicadores de Mercado	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Imóveis	31
Glossário	32
Newsletter	36

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) m² de área bruta locável (ABL).

Administração



Gestão



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
Abril de 2017	105.802.729	R\$ 11,32	R\$ 1.198.307.235,87
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 10,61	R\$ 1.122.566.954,69	137.404	GGRC11
Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R\$ 35,7 milhões	1.10% a.a.	Mensais	7
Dividendo Set./24	Presença em Pregões (%)	WAULT ¹	Área bruta locável (ABL)
R\$ 0,10	100%	6,8 anos	+464 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 - Agosto/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11 Faz Emissão Acima do Mercado e Gera Dúvidas; Saiba Tudo!

Neste vídeo completo e detalhado, analisamos a fundo a polêmica 8ª emissão de cotas do fundo imobiliário GGRC11, que está sendo realizada acima do valor de mercado e tem gerado muitas dúvidas entre os investidores.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11: NOVAS AQUISIÇÕES, EXPANSÃO E VENDAS ANUNCIADAS PELO FUNDO

Comentários sobre as últimas atualizações do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



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

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

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 - DE OLHO NAS MOVIMENTAÇÕES DO FUNDO

Comentários sobre as movimentações do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)



#GGRC11 | AGUARDANDO O FINAL DA EMISSÃO E COMPRA DOS IMÓVEIS DO #SNLG11

Análise da emissão do fundo GGRC11.

[Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



(SUNO)

Investidores do fundo imobiliário GGRC11 receberão R\$ 0,10 por cota

O fundo imobiliário GGR Covepi Renda (GGRC11) vai pagar dividendos de R\$ 0,10 por cota em outubro, segundo comunicado publicado pelo FII.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

GGRC11 anuncia proposta para compra de dois ativos; quanto pode render?

O Fundo Imobiliário GGRC11 acaba de assinar uma carta de intenções para a aquisição de dois imóveis híbridos, com um valor total estimado em R\$ 57 milhões.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

Fundo imobiliário pode triplicar seu patrimônio em nova oferta de cotas

O fundo imobiliário Zagros Multiestratégia (ZAGH11) anunciou a realização de sua 2ª emissão de cotas, com captação prevista de até R\$ 115,4 milhões. A oferta foi aprovada no dia 25 de julho de 2024 com intuito de ampliar suas operações no mercado imobiliário. O preço por cota na nova emissão foi fixado em R\$ 10,40, incluindo a taxa de distribuição.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Comunicado ao Mercado - 8ª Emissão - 07/10/2024

No dia 07 de outubro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a 8ª Emissão do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Set/24 - 01/10/2024

No dia 01 de outubro de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de setembro, do período apurado entre 01/09/24 até 30/09/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,10 por cota.

AGO - Edital de Convocação - 01/10/2024

No dia 01 de outubro, divulgamos o Edital de Convocação da AGO do GGRC11.

Demonstrações Financeiras - Junho de 2024 - 27/09/2024

No dia 27 de setembro, divulgamos as Demonstrações Financeiras do GGRC11.

Comunicado ao Mercado - Período Direito de Preferência - 23/09/2024

No dia 23 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Período do Direito de Preferência do GGRC11.

Fato Relevante - Data-Base Direito de Preferência - 19/09/2024

No dia 19 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Data-Base do Direito de Preferência do GGRC11.

8ª Emissão - Resumo da Oferta - 17/09/2024

No dia 17 de setembro, divulgamos o Resumo da 8ª Oferta 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.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de set/24 **foi distribuído R\$ 0,10 por cota do GGRC11, um *yield* de 0,94% no mês (11,31% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 10,61). O resultado do mês de set/24 considera os rendimentos recebidos pelo Fundo, provenientes da venda do ativo do fundo Triple A, conforme o Fato Relevante divulgado em 23/08 ([Clique aqui](#) para acessar).

Foram negociadas 3.333.083 cotas do Fundo na B3, com um **volume médio diário de negociação das cotas no mercado secundário de R\$ 1,7 milhões**. No total, o Fundo **movimentou mais de R\$ 35,7 milhões em negócios durante o mês de setembro**.

A base de investidores alcançou o número de 137.404 cotistas entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, um aumento de 4.828 investidores, representando 3,6% de crescimento na base no mês de setembro *versus* o mês anterior.

No cenário externo, o FED (Federal Reserve) confirmou o início do ciclo de corte de juros, com uma redução de 0,50%, sendo a primeira queda nos juros desde 2020. Na Europa, o BCE (Banco Central Europeu) anunciou nova redução de 0,25% na taxa de juros, à medida que a inflação recua, mas a economia continua enfrentando desafios de crescimento.

No cenário local, o Copom (Comitê de Política Monetária), na direção contrária, anunciou o aumento de 0,25% na taxa Selic, elevando a taxa básica de juros de 10,50% para 10,75% a.a. Esta decisão marca a primeira elevação da Selic desde agosto de 2022 e o início de um novo ciclo de ajustes, sendo que a expectativa de mercado é que tenhamos novas elevações até a Selic atingir 11,50% a.a. em janeiro de 2025. Esse novo ciclo de aperto monetário pressionou os mercados, principalmente ativos de renda variável, como os FII's, que agora acumulam queda no ano (IFIX), com muitos fundos sendo negociados com descontos relevantes.

O Ibovespa encerrou o mês aos 131.816 pontos, acumulando uma variação negativa de 3,08% no mês, interrompendo a série de altas desde junho. O dólar fechou em baixa de 3,33% no mês, cotado a R\$5,44.

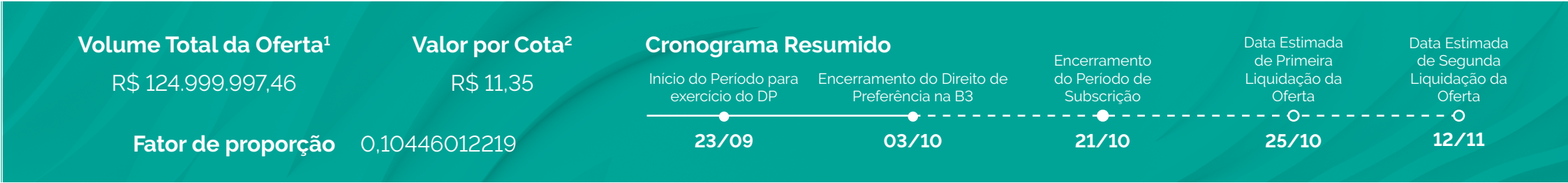
Já o IFIX fechou o mês com queda acumulada de 2,58% aos 3.305 pontos, sendo o pior desempenho desde novembro de 2022.

Em relação ao GGRC11, temos, atualmente, diversas operações em andamento, sendo 8 ativos em processo de aquisição, conforme Fato Relevante e Comunicado ao Mercado divulgados em 03/09 e 12/09, respectivamente, além de negociação avançada para venda de 2 ativos e reforma e ampliação de 1 ativo do portfólio. **Na visão da gestão, essa série de operações devem gerar valor ao cotista, com melhora na diversificação do portfólio e aumento nos rendimentos, tanto dos recorrentes como não recorrentes.**

8ª Emissão de Cotas

No dia 16 de setembro, o Fundo divulgou através de Fato Relevante a sua 8ª Emissão de cotas ([Clique aqui](#) para acessar).

As principais características da 8ª Emissão são:



Cenário do Fundo Antes e Depois da 8ª Emissão

	Antes da 8ª Emissão	Depois da 8ª Emissão ⁴
Patrimônio Líquido	1,20 Bi	1,45 Bi
Resultado Mensal Recorrente	R\$ 0,091/cota	R\$ 0,095/cota
Quantidade de Cotas	105.802.729	127.829.160
% de Alavancagem	7,09%	13,36%
ABL	464 mil m²	658 mil m²
% do Maior Inquilino	17,40%	13,97%
Nº Inquilinos	18	27
WAULT ³	6,4	6,1

¹Não inclui o Lote Adicional e o Custo Unitário de Distribuição da Oferta. ²Incluso o Custo Unitário de Distribuição da Oferta. ³WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita. ⁴Considerando o uso do Lote Adicional.

Após o anúncio da 8ª Emissão de cotas do GGRC11, os cotistas com data-base de 19 de setembro, tiveram o período de 23/09 até 03/10 nas corretoras e 04/10 no escriturador, para a subscrição de cotas no âmbito do Direito de Preferência. No período do Direito de Preferência foram subscritas 35.731 (trinta e cinco mil, setecentas e trinta e uma) cotas da 8ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 405.546,85 (quatrocentos e cinco mil, quinhentos e quarenta e seis reais e oitenta e cinco centavos), incluindo os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição ([Clique aqui](#) para acessar).

O período de subscrição da oferta se encerra em 21 de outubro. A primeira liquidação da oferta ocorrerá em 25 de outubro e a segunda em 12 de novembro.

Demonstrações Financeiras do Fundo

As Demonstrações Financeiras ("DFs") do Fundo, devidamente auditadas, foram emitidas e divulgadas em 27 de setembro de 2024, disponíveis para consulta pública no site da CVM, no seguinte endereço eletrônico: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=746008&cvm=true>.

A AGO foi convocada no dia 1º de outubro, de forma não presencial, utilizando o sistema *CICORP* da B3, para Voto à Distância com a Área do Investidor da B3 para deliberar sobre aprovação das DFs.

Os votos na plataforma CICORP poderão ser enviados até 29 de outubro de 2024, até às 23h59, horário de Brasília.

Os cotistas também poderão manifestar seu voto por meio de comunicação eletrônica ao endereço de e-mail: juridicodtvm@banvox.com.br, com o assunto do e-mail: GGR COVEPI RENDA FII – ASSEMBLEIA NÃO PRESENCIAL – 01/10/2024, devendo ser anexada cópia do Documento de Identificação, com validade em todo o território nacional. Os votos por comunicação eletrônica ao endereço de e-mail: juridicodtvm@banvox.com.br poderão ser enviados até 30 de outubro de 2024 até 14h00, horário de Brasília.

O resultado desta AGO será apurado e divulgado em até 5 (cinco) dias úteis contados do encerramento que ocorrerá em 31 de outubro de 2024.

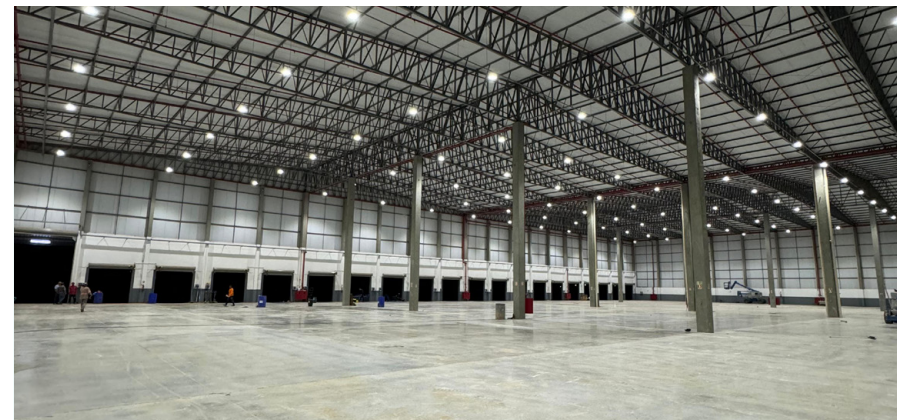
Visitas Técnicas

Durante o mês de setembro, nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visita ao imóvel locado pela SantaCruz com o objetivo de supervisionar e garantir o cumprimento de todos os procedimentos necessários para os ajustes finais da obra da Fase 1 da expansão do CD.

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 Interna da Casa de Bombas

O projeto da Fase 1 está em fase final, com 99% das etapas concluídas.
Confira abaixo as etapas:



ETAPAS

Canteiro	100%	Piso	100%
Terraplanagem	100%	Alvenaria	99%
Fundações	100%	Instalações	100%
Estrutura	100%	Acabamentos	99%
Cobertura	100%		

Visitar Página de Obras

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – A gestão pretende diminuir a exposição à imóveis industriais?

R: Sim, a gestão já vem fazendo esse movimento, seja com desinvestimentos ou diluição da participação dos imóveis industriais com o crescimento do fundo. As aquisições em andamento são, em sua maioria, de imóveis logísticos e híbridos.

Pergunta 2 – A gestão planeja diminuir a posição de FIs caso achem boas oportunidades em imóveis?

R: A posição em FIs hoje, sem levar em consideração o Triple A e SNLG11, é mais tática do que estratégica, ou seja, tem por objetivo aproveitar oportunidades para otimizar o caixa do Fundo. Atualmente, nosso portfólio em FIs gera rendimentos líquidos, com base no custo de aquisição, acima de 1% ao mês.

Pergunta 3 – Qual a projeção de rendimentos com a aquisição dos imóveis do SNLG?

R: Com a aquisição dos ativos do SNLG11 e de outras negociações em andamento, o Fundo deverá ter um incremento em seu rendimento mensal recorrente que passará de R\$ 0,091/cota para R\$ 0,095/cota, aproximadamente, já considerando a diluição com o aumento no número de cotas.

Pergunta 4 – Será mantido o patamar de R\$ 0,10 de rendimentos distribuídos?

R: O *guidance* de R\$ 0,10 de rendimentos mensais é até o final do atual semestre. Para o próximo ano estamos revisando nossas estimativas, levando em consideração uma série de questões, como aquisições, desinvestimentos, expansões e correções de contratos.

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

Fluxo GGRC11		Jun/24		Jul/24		Ago/24		Set/24
TOTAL DE RECEITAS	R\$	9.815.996,66	R\$	10.788.331,10	R\$	10.471.036,41	R\$	13.915.938,74
Receita de Locação ¹	R\$	8.781.296,93	R\$	9.833.794,13	R\$	9.643.852,45	R\$	9.876.436,07
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	588.894,61	R\$	453.637,65	R\$	321.808,84	R\$	318.458,51
Receita Renda Variável ⁴	R\$	351.255,28	R\$	500.899,32	R\$	563.833,11	R\$	3.735.480,83
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	1.643.053,95	- R\$	1.817.492,01	- R\$	1.931.053,66	- R\$	2.111.500,92
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	575.137,49	- R\$	575.314,19	- R\$	574.032,39	- R\$	573.703,49
Taxa Total Adm.	- R\$	894.656,91	- R\$	932.948,11	- R\$	1.107.433,47	- R\$	1.209.166,57
Impostos Renda Fixa	- R\$	116.178,06	- R\$	97.632,74	- R\$	71.053,51	- R\$	91.529,23
Outras Despesas	- R\$	57.080,89	- R\$	211.596,97	- R\$	178.534,30	- R\$	237.101,63
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	8.172.943,31	R\$	8.970.839,09	R\$	8.539.982,74	R\$	11.804.437,82
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	1.666.710,49	R\$	657.209,25	R\$	1.088.065,59	- R\$	1.224.164,91
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	9.839.653,80	R\$	9.628.048,34	R\$	9.628.048,33	R\$	10.580.272,91
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,093	R\$	0,091	R\$	0,091	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.

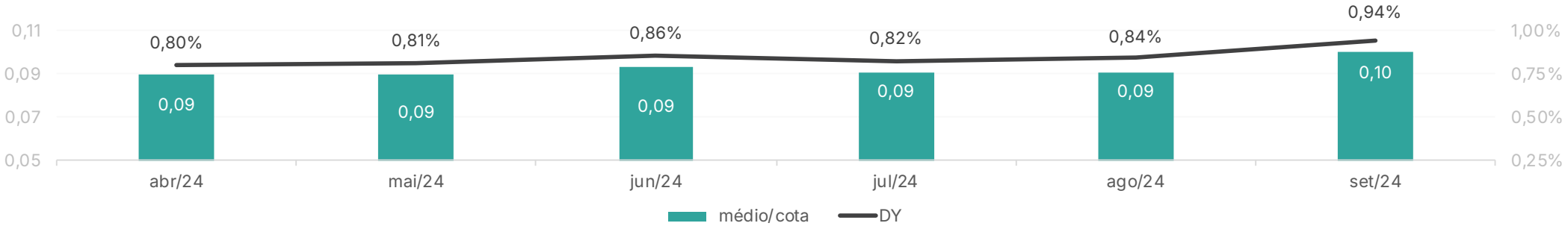
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

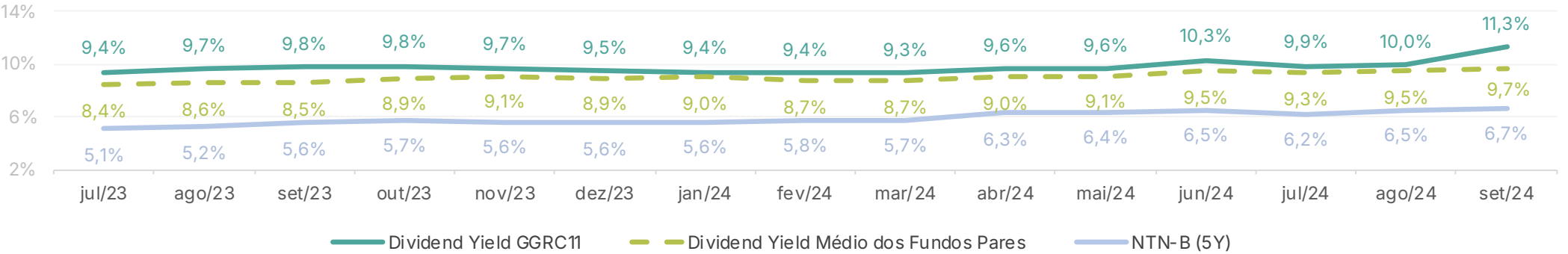
O Fundo distribuiu R\$0,10, por cota, de resultado¹ referente ao mês de setembro/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de outubro/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 161 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 461 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



Comparativo de Rentabilidades

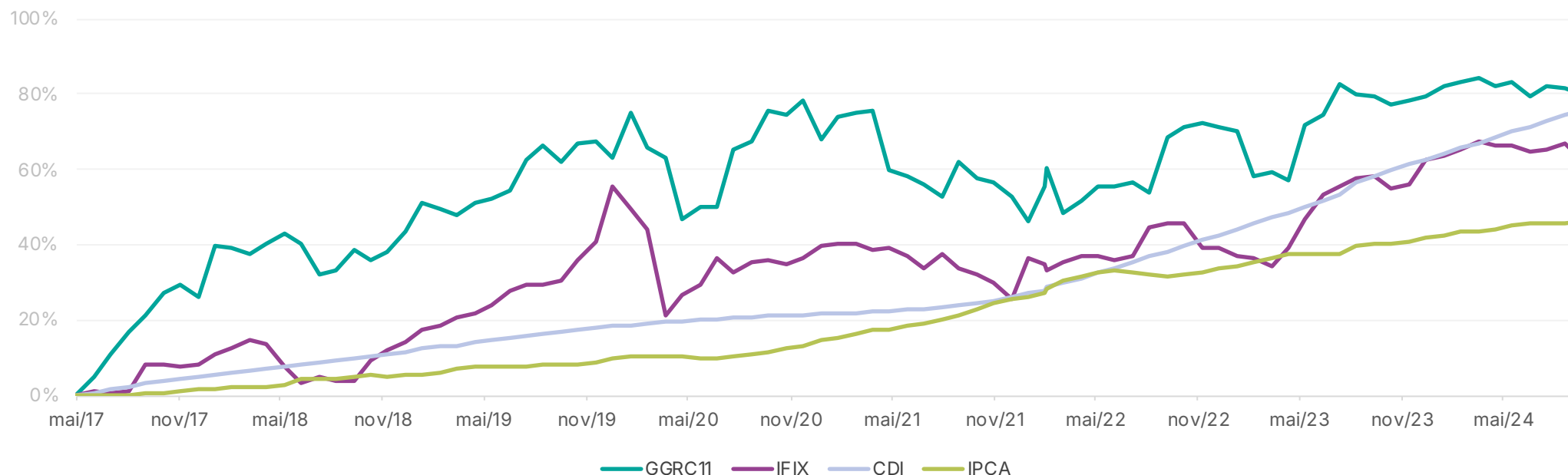


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

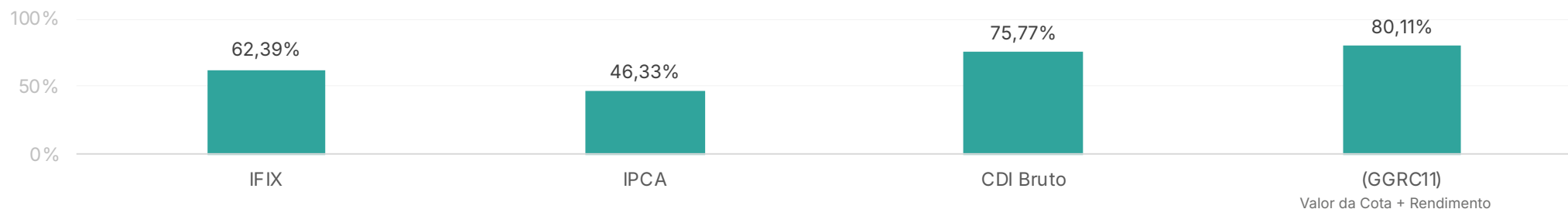
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 80,11%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 62,39%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 114,91% do CDI líquido e 159,74% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



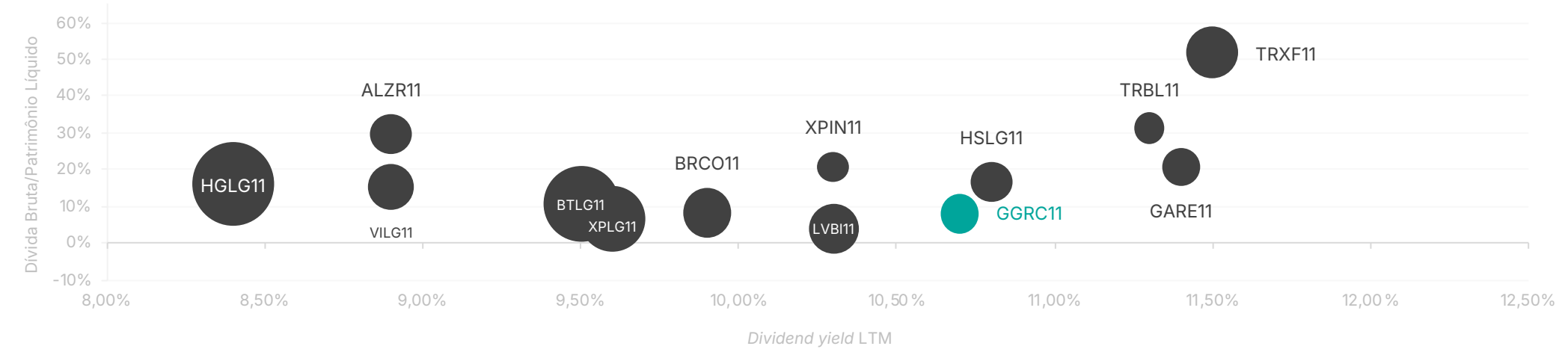
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Set/24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-3,11%	3,05%	-8,14%	-7,34%	-17,61%	-9,08%	-6,90%	6,10%
Rendimentos	0,89%	7,33%	8,72%	17,35%	31,31%	47,95%	59,96%	74,01%
DY Período (% CDI ¹)	124,49%	98,08%	89,12%	96,48%	84,63%	102,26%	105,43%	114,91%
IFIX ²	-2,58%	5,63%	15,30%	18,26%	17,71%	37,19%	49,38%	62,39%
CDI Líquido ¹	0,71%	6,57%	9,78%	17,99%	37,00%	46,89%	56,88%	64,40%
IPCA	0,44%	3,26%	4,60%	8,81%	28,81%	38,08%	44,34%	46,33%

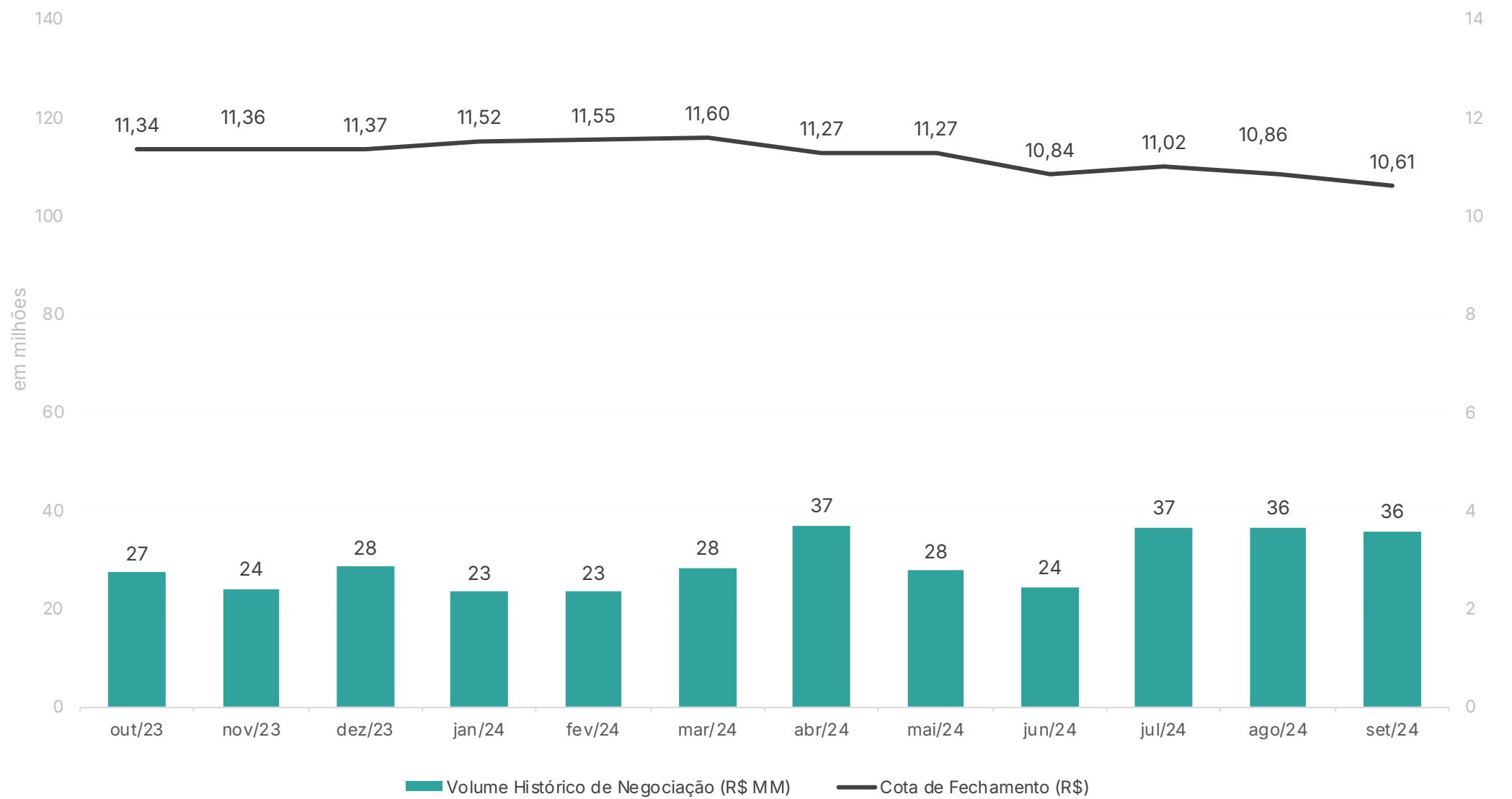
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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.

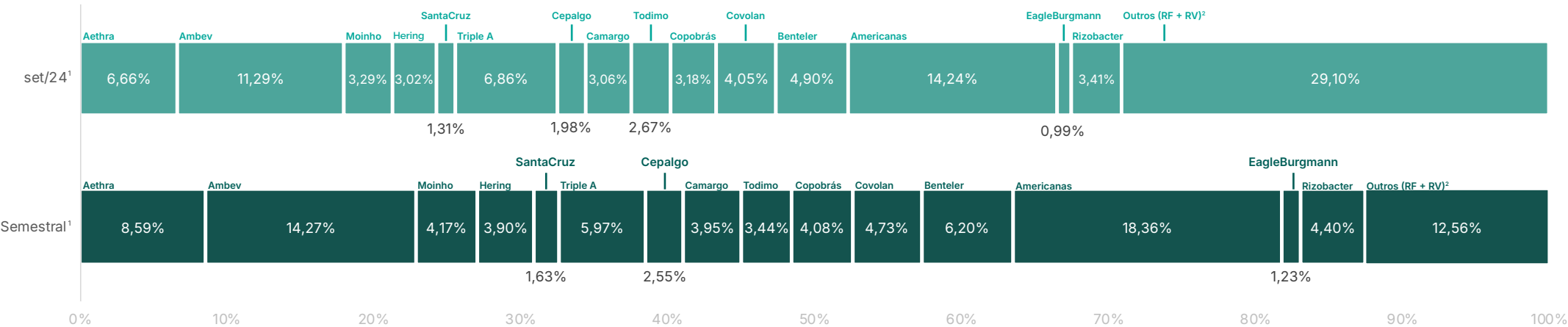
Volume Mensal e Cota de Fechamento



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.

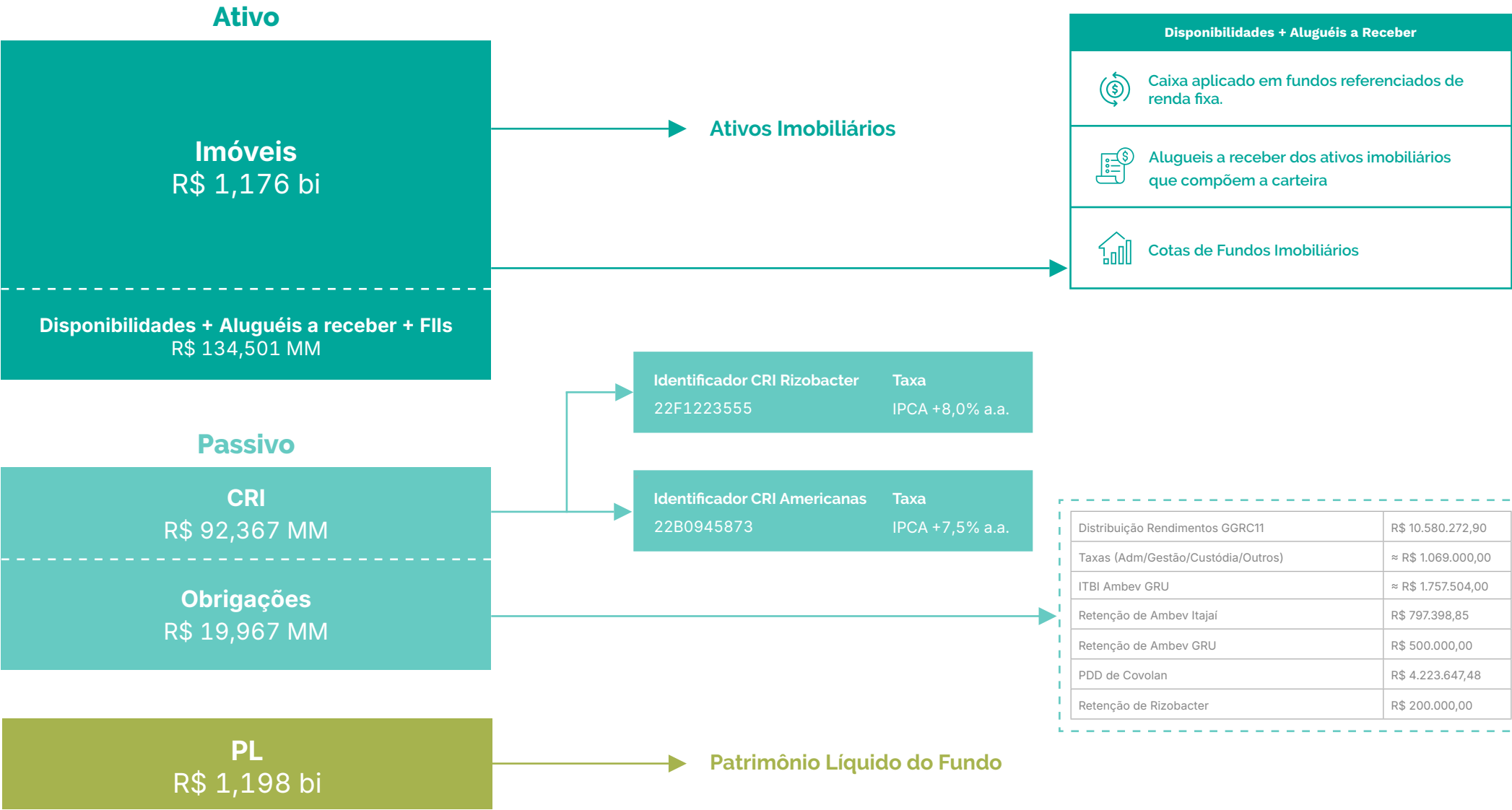
Distribuição da Receita

Receita por Ativo (%)



¹Considerando o valor correspondente mensal 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.
²O resultado considera os valores dos rendimentos recebidos, provenientes da venda do ativo, realizada pelo do fundo Triple A.

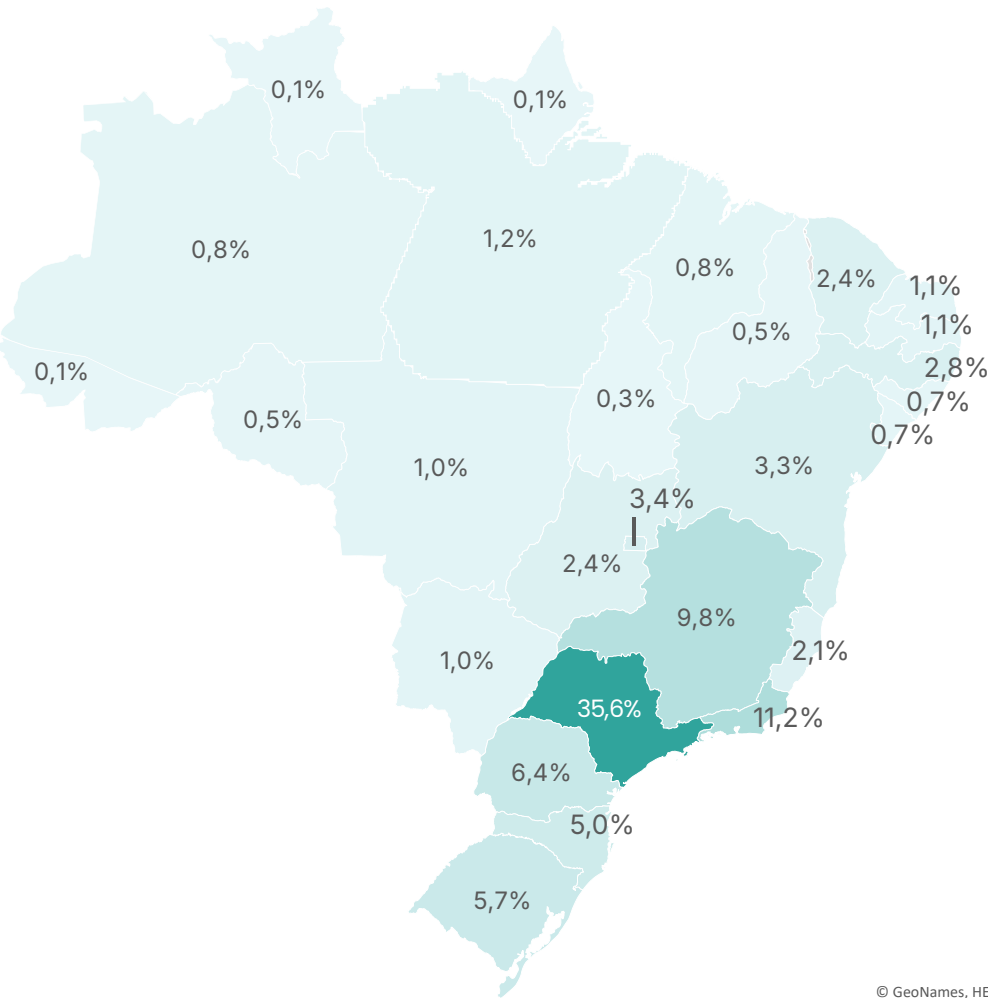
Balanço do Fundo



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.

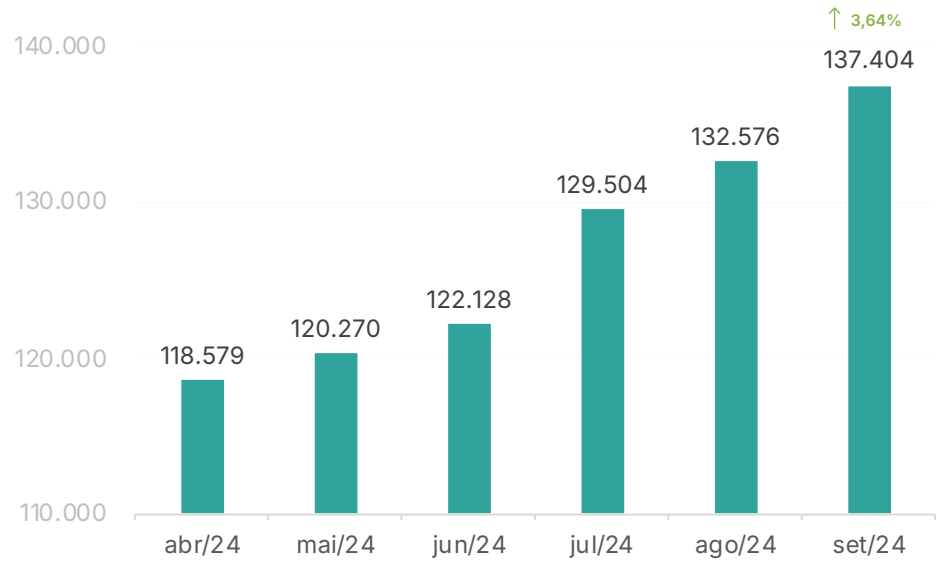
Cotistas

Cotistas por Estado



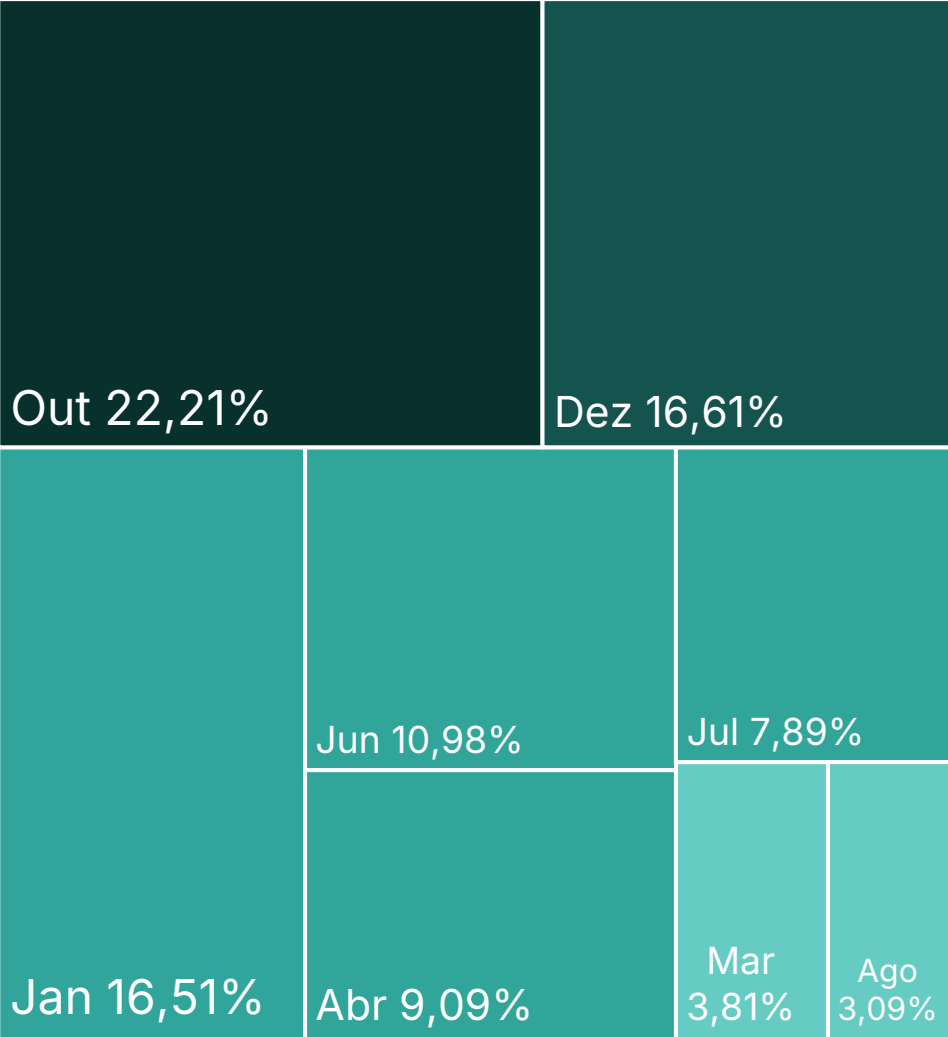
Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

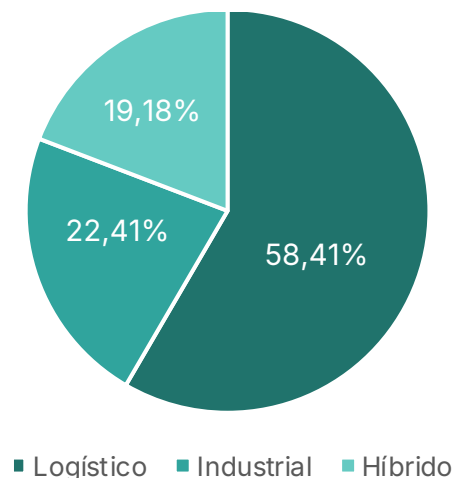


Região

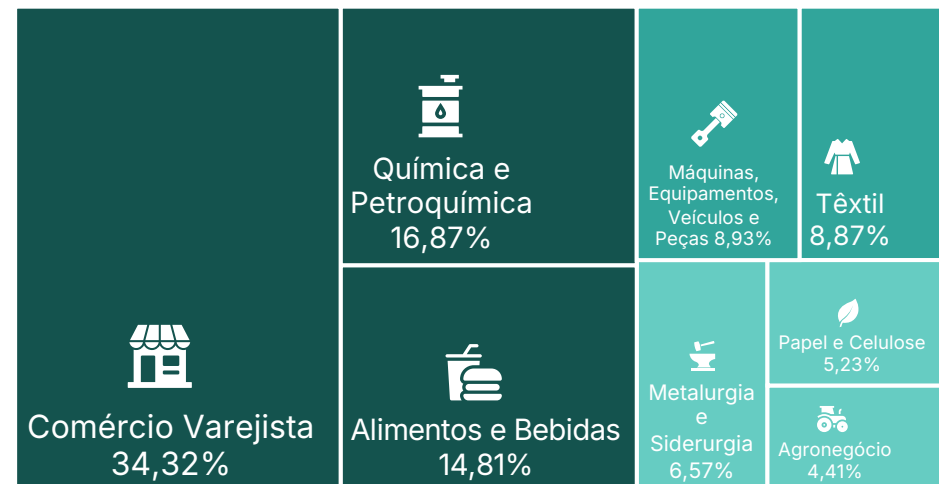


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

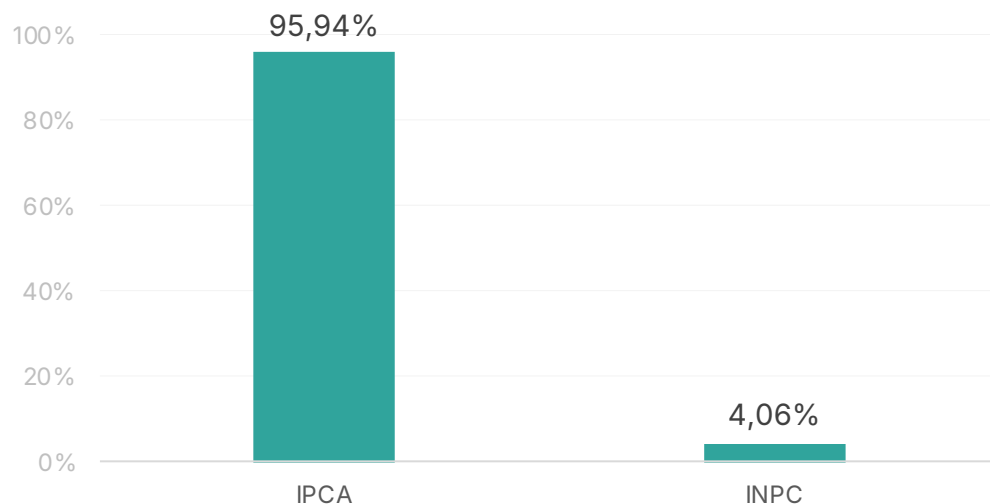
Tipologia*



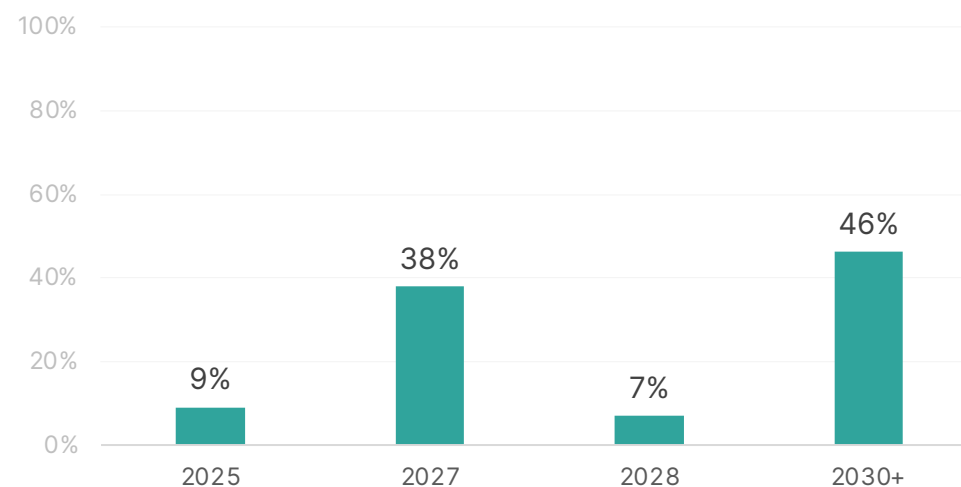
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

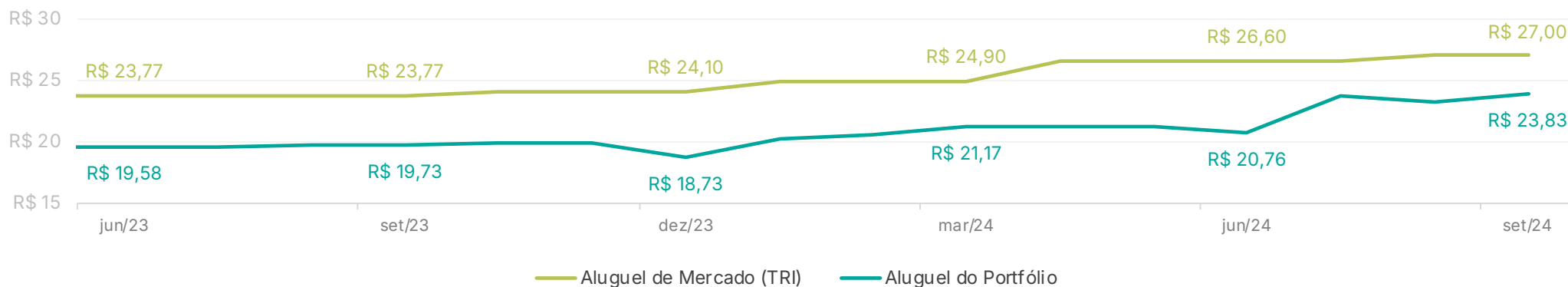
Principais Indicadores de Mercado

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 11,74% 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\$ 819.045,24	R\$ 60,74
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



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



Americanas
 **Uberlândia/MG**

ABL	Vencimento
89.188 m²	Set/2027
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 1.983.295,91	R\$ 22,24
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m



SantaCruz
 **Anápolis/GO**

ABL	Vencimento
10.202 m²	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.

Ativos Imobiliários

Galpões Logísticos

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
	23.050 m²	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

Triple A***		
Grupo CB/Assaí Atacadista		
	 Rio de Janeiro/RJ	
	ABL	Vencimento
	145.578,00m²	-
	Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
	R\$ -	R\$ -
	Capacidade do piso	Pé direito
	5 ton/m²	12,5 m
Dafiti		
	 Extrema/MG	
	ABL	Vencimento
	76.878,00m²	-
	Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
	R\$ -	R\$ -
	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. **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
15.163 m²	Ago/2030
Valor do Aluguel*	Aluguel/m²
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/m²
R\$ 426.311,32	R\$ 29,55
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	8,0 m



Cepalgo
 Aparecida de Goiânia/GO

ABL	Vencimento
10.998 m²	Fev/2028
Valor do Aluguel*	Aluguel/m²
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/m²
R\$ 443.670,16	R\$ 19,84
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m



Covolan
 Santa Bárbara D'Oeste/SP

ABL	Vencimento
38.132 m²	Abr/2034
Valor do Aluguel*	Aluguel/m²
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 m²	Mai/2043
Valor do Aluguel*	Aluguel/m²
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/m²
R\$ 131.921,34	R\$ 40,98
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/m²
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/m²
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/m²
R\$ 178.737,17	R\$ 27,50
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

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

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

1	ambev	12	covolán textil
2	ambev	13	BENTELER
3	Moinho Iguaçu	14	EagleBurgmann
4	Todimo A gente nasceu para construir	15	LOJAS AMERICANAS
5	Hering	16	ambev
6	suzano	17	Moinho Iguaçu
7	SantaCruz	18	Rizobacter
8	Cepalogo FILMS	19	CASASBAHIA ASSAI
9	CAMARGO da de embalagens	20	darfiti
10	COPOBRAS	21	TOYOTA EMPILHADEIRAS mercado livre
11	AETHRA		

*Ativos indiretos pelo Triple A Fil.

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.

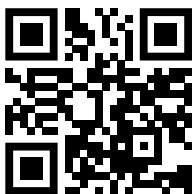
Essas são as causas que apoiamos:



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 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.

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.