

**ZAGROS**  
CAPITAL

# RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

JANEIRO DE 2024

## Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	5
Últimas Notícias do GGRC11	6
Comentários Iniciais	7
Perguntas e Respostas	10
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	12
Performance do Fundo	15
Rentabilidade desde o início	15
Rentabilidade	16
Volume Mensal e Cota de Fechamento	17
Distribuição de Resultado	18
Balanço do Fundo	19
Cotistas	20
Tipos de Receita	21
Principais Indicadores de Mercado	23
Ativos Imobiliários	24
Localização dos Imóveis	28
Glossário	29
Projetos Sociais	32
Newsletter	33

## Características do Fundo

### Objetivo do Fundo

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

### Carteira Imobiliária

O fundo possui, atualmente, 18 (dezoito) ativos imobiliários com contratos de locação 100% atípicos, totalizando mais de 385 mil (trezentos e oitenta e cinco mil) m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL).

#### Gestão



#### Administração e Distribuição



#### Escrituração



## Informações do Fundo

Início das Atividades

**Abril de 2017**

Quantidade de Cotas

**9.031.191**

Valor Patrimonial da Cota

**R\$ 112,99**

Patrimônio Líquido

**R\$ 1.020.416.775,44**

Valor de Mercado da Cota

**R\$ 115,24**

Valor de Mercado do Fundo

**R\$ 1.040.754.450,84**

Número de Cotistas

**107.378**

Código de negociação

**GGRC11**

Volume Mensal

**R\$ 23,4 milhões**

Taxa de Administração e Gestão

**1.10% a.a.**

Periodicidade dos Rendimentos

**Mensais**

Quantidade de Emissões

**6**

Dividendo Jan/24

**R\$ 0,90**

Presença em Pregões (%)

**100%**

WAULT<sup>1</sup>

**6,23 anos**

Área bruta locável (ABL)

**+385 mil m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

## Vídeos e Matérias



### **Comentários do Gestor - GGRC11 - Dezembro/2023**

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de dezembro de 2023.

[Assistir Vídeo](#)

## Últimas Notícias do GGRC11

### **Distribuição de Rendimentos – Jan/24 - 01/02/2024**

No dia 01 de fevereiro de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de janeiro, do período apurado entre 01/01/24 até 31/01/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota.

### **Proposta do Administrador - Consulta Formal Desdobramento - 29/01/2024**

No dia 29 de janeiro, divulgamos a Proposta do Administrador da Consulta Formal referente ao Desdobramento de Cotas do GGRC11.

### **Edital de Convocação - Consulta Formal Desdobramento - 29/01/2024**

No dia 29 de janeiro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Edital de Convocação da Consulta Formal referente ao Desdobramento de Cotas do GGRC11.

## Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de jan/24 **foi distribuído R\$ 0,90 (noventa centavos) por cota do GGRC11, um yield de 0,78% no mês (9,37% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 115,24)**. Foram negociadas 205.322 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,06 milhões de reais.

No cenário externo, nos Estados Unidos, o Federal Reserve (Fed), o banco central americano, manteve a taxa de juros básica da economia inalterada pela 4ª reunião seguida. De acordo com o comunicado, o comitê evitou sinalizar quando irá iniciar o ciclo de corte de juros, dado que os indicadores mostram uma atividade econômica forte e que ainda pressiona a inflação. Já na China, os problemas do setor imobiliário, com a liquidação da Evergrande, uma das maiores empresas do setor no país, voltaram a gerar preocupações sobre uma possível crise sistêmica, além de uma pressão sobre o setor de mineração/siderurgia, que impacta empresas brasileiras do setor, como a Vale e Gerdau.

No cenário local, sem grandes surpresas, o Comitê de Política Monetária do BC deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária, com novo corte de 0,50 ponto percentual na taxa Selic, que agora está em 11,25% a.a.. Apesar disso, cresceram as incertezas em relação ao fiscal, com o anúncio do governo de um novo programa para política industrial, que prevê aproximadamente R\$ 300 bilhões em créditos e subsídios até 2026.

O Ibovespa fechou o mês de janeiro com queda expressiva de 4,79%. O Dólar encerrou o mês em R\$ 4,95, com alta de 1,75%.

Já o IFIX, encerrou o mês em 3.333 pontos com uma alta de 0,49%.

Em relação ao GGRC11, durante o mês, foram recebidos os aluguéis reajustados dos seguintes locatários:

- (i) Cepalgo (imóvel industrial localizado em Aparecida de Goiânia/GO);
- (ii) Camargo (imóvel industrial localizado em Tietê/SP); e
- (iii) Todimo (imóvel logístico localizado em Cuiabá/MT).

Os valores corrigidos representam, em conjunto, um incremento de aproximadamente R\$ 0,02/cota.

O GGRC11 alcançou 107.378 (cento e sete mil, trezentos e oitenta e oito) cotistas investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 4,9% nos últimos 12 meses e 0,7% no mês de janeiro *versus* o mês anterior.

## Consulta formal – Desdobramento de Cotas

No dia 29 de janeiro, o Fundo realizou a chamada dos cotistas para consulta formal através de Edital de Convocação ([Clique aqui](#) para acessar), sobre o desdobramento de cotas do Fundo.

A manifestação de voto será realizada de forma não presencial, a partir do dia 14 de fevereiro até o dia 26 de fevereiro, até 23h59, horário de Brasília, através da plataforma *Cuore*.

O Edital de convocação para a AGE propõe a realização do desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 1:10, de forma que, após o desdobramento, cada cota passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas, na proporção 1:10, sendo que a quantidade total de cotas do Fundo passará de 9.031.191 cotas para 90.311.910 cotas.

De forma mais explicativa, segue o quadro exemplificativo abaixo:

	Antes do Desdobramento*	Depois do Desdobramento*
<b>Nº de Cotas</b>	9.031.191	90.311.910
<b>Valor Patrimonial por Cota</b>	R\$ 113,64	R\$ 11,36
<b>Valor de Mercado por Cota</b>	R\$ 114,58	R\$ 11,45

Caso aprovado, será utilizado por base a posição do Fundo no fechamento do mercado do dia 05 de março de 2024. As cotas decorrentes do desdobramento passarão a ser negociadas a partir da abertura do mercado no dia 06 de março de 2024.

A votação também poderá ser por meio de comunicação eletrônica ao endereço de e-mail: [juridicodtvm@cmcapital.com.br](mailto:juridicodtvm@cmcapital.com.br), incluindo no assunto do e-mail: GGR COVEPI RENDA FII – ASSEMBLEIA NÃO PRESENCIAL – 14/02/2024, devendo ser anexada cópia do Documento de Identificação, conforme modelo anexo ao Edital de convocação.

\*Valores com referência em 26 de janeiro de 2024 e considerados meramente para demonstrar o efeito do desdobramento.



### Visita à Obra – Expansão CD Santa Cruz (Fase 1)

No mês de janeiro, as equipes de engenharia e de gestão realizaram uma visita ao Centro de distribuição da Santa Cruz em Anápolis/GO, com o objetivo de oficializarem o início das obras referentes à Fase 1 de expansão do imóvel.



**Terreno Fase 01 - Expansão Grupo SantaCruz**



**Terreno Fase 01 - Expansão Grupo SantaCruz**



**Terreno Fase 01 - Expansão Grupo SantaCruz**



**Centro de Distribuição Grupo SantaCruz**

## Perguntas e Respostas

### Pergunta 1 – Qual o *guidance* de DY para 2024?

**R:** Conforme informado no último relatório, o *guidance* básico de rendimentos para o ano de 2024 é de R\$0,90/cota\* (média mensal), sendo que essa projeção não considera eventuais resultados extraordinários, como venda de ativos e/ou recuperação de valores em aberto (caso Covolan). Outros fatores, como novas aquisições, entrega das expansões de Santa Cruz e movimentos estratégicos podem, também, contribuir para a entrega de um resultado acima do previsto.

### Pergunta 2 – Por que houve uma redução nos dividendos?

**R:** Não houve redução nos rendimentos de jan/24 em relação a dez/23. Conforme informado no último relatório, os rendimentos sofreram uma queda gradual no decorrer do segundo semestre de 2023 devido, principalmente, ao término das receitas extraordinárias com venda de imóveis.

### Pergunta 3 – Os dividendos não teriam que subir nesse primeiro semestre devido ao aluguel de Suzano?

**R:** Com o intuito de gerar menos volatilidade e dar mais previsibilidade aos cotistas, a gestão pretende linearizar ao máximo os rendimentos ordinários do Fundo durante o ano de 2024. Com isso, mesmo com o recebimento dos aluguéis antecipados de Suzano, os rendimentos dos próximos meses devem se manter próximo do *guidance*, sendo que qualquer excesso de caixa será distribuído ao final de cada semestre. Entretanto, conforme explicado na "Pergunta 1", alguns fatores extraordinários podem impulsionar o rendimento base.

### Pergunta 4 – O fundo pretende focar somente em galpões ou vai continuar híbrido?

**R:** Mais do que focar em um segmento específico, o objetivo da gestão é realizar expansões ou novas aquisições de imóveis bem localizados, com bom padrão construtivo, que possuam prazos longos de vencimento e bons inquilinos.

\*Considerando a quantidade de 9.031.131 cotas.

**Pergunta 5 – Existem outros fundos da gestora ou a pretensão de lançamento de novos fundos?**

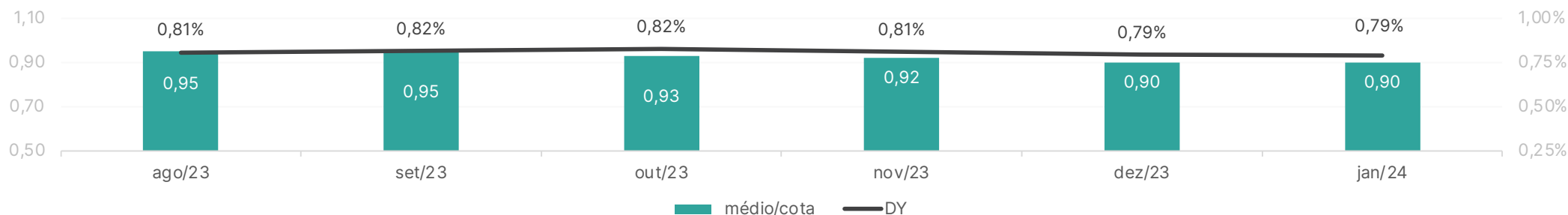
**R:** Sim. A Zagros deve em breve realizar a listagem de seu novo fundo imobiliário na B3, o Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário. O novo fundo está em fase final de oferta para investidores profissionais e, após a listagem, estará disponível para o público em geral. Ele já possui mais de 12 meses de histórico e um PL de aproximadamente R\$ 45 milhões, sendo que seu portfólio atual é composto por cotas de FIIs, CRIs e participação direta em imóveis e/ou empreendimentos. Para mais informações acesso o site da gestora ([www.zagroscapital.com.br](http://www.zagroscapital.com.br)).

## Distribuição de Resultados e Dividend Yield

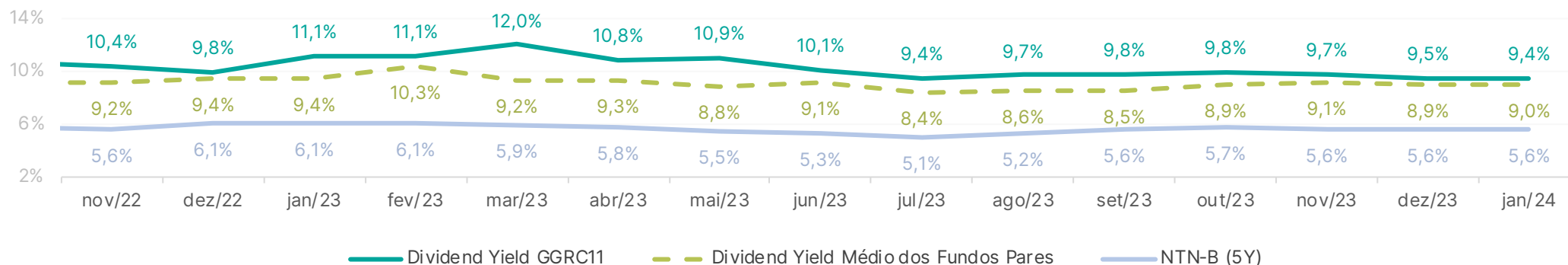
O Fundo distribuiu R\$0,90 (noventa centavos), por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de janeiro/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de fevereiro/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 40 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 377 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.

<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.

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

Fluxo GGRC 11	2023	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Acumulado 2024
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 110.112.863,43</b>	<b>R\$ 9.247.939,92</b>	<b>R\$ 8.977.034,70</b>	<b>R\$ 15.441.900,20</b>	<b>R\$ 15.441.900,20</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$ 100.869.912,13	R\$ 8.148.149,20	R\$ 8.190.788,48	R\$ 14.857.079,53	R\$ 14.857.079,53
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$ 3.471.589,36	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 5.771.361,94	R\$ 1.008.757,52	R\$ 693.762,62	R\$ 487.685,87	R\$ 487.685,87
Receita Renda Variável	R\$ 318.299,98	R\$ 91.033,20	R\$ 92.483,60	R\$ 97.134,80	R\$ 97.134,80
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b>	<b>- R\$ 17.613.036,37</b>	<b>- R\$ 1.628.097,12</b>	<b>- R\$ 1.591.692,89</b>	<b>- R\$ 1.676.875,60</b>	<b>- R\$ 1.676.875,60</b>
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 4.353.436,77	- R\$ 357.742,08	- R\$ 356.304,82	- R\$ 540.164,39	- R\$ 540.164,39
Taxa Total Adm.	- R\$ 10.471.897,61	- R\$ 967.970,99	- R\$ 913.218,01	- R\$ 914.322,61	- R\$ 914.322,61
Impostos Renda Fixa	- R\$ 1.334.855,78	- R\$ 233.866,05	- R\$ 160.224,58	- R\$ 107.762,13	- R\$ 107.762,13
Outras Despesas	- R\$ 1.452.846,22	- R\$ 68.518,00	- R\$ 161.945,49	- R\$ 114.626,47	- R\$ 114.626,47
<b>SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>R\$ 92.499.827,05</b>	<b>R\$ 7.619.842,80</b>	<b>R\$ 7.385.341,80</b>	<b>R\$ 13.765.024,60</b>	<b>R\$ 13.765.024,60</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 4.257.197,91	R\$ 688.852,92	R\$ 742.730,10	- R\$ 5.636.952,70	- R\$ 5.636.952,70
<b>RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 96.757.024,96</b>	<b>R\$ 8.308.695,72</b>	<b>R\$ 8.128.071,90</b>	<b>R\$ 8.128.071,90</b>	<b>R\$ 8.128.071,90</b>
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$ 11,61</b>	<b>R\$ 0,92</b>	<b>R\$ 0,90</b>	<b>R\$ 0,90</b>	<b>R\$ 0,90</b>

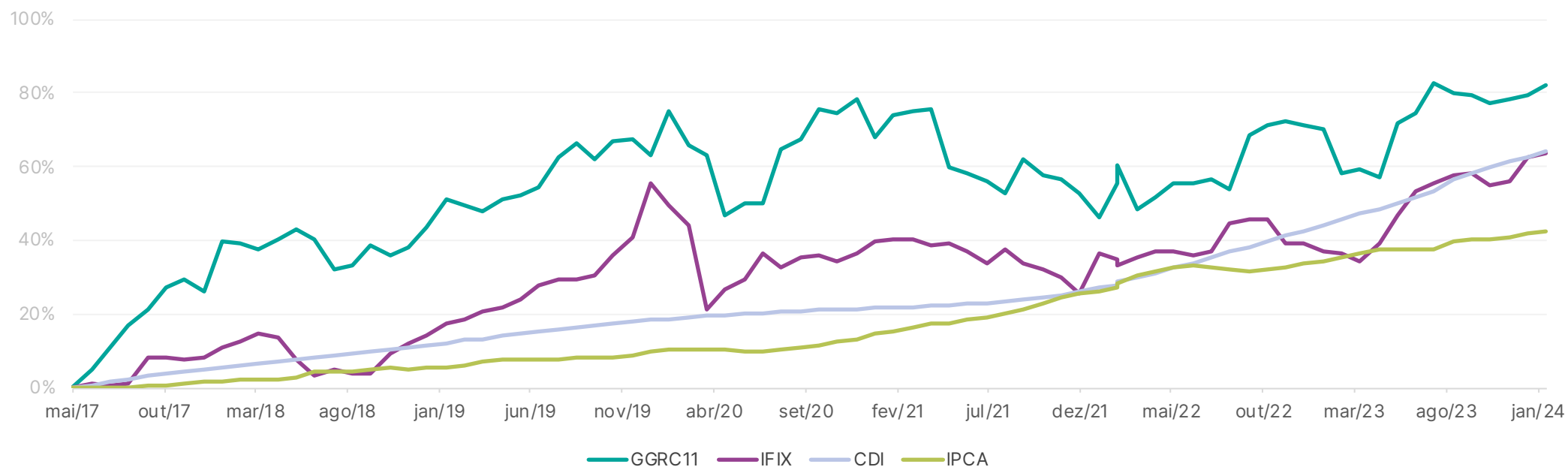
<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados 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.

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.

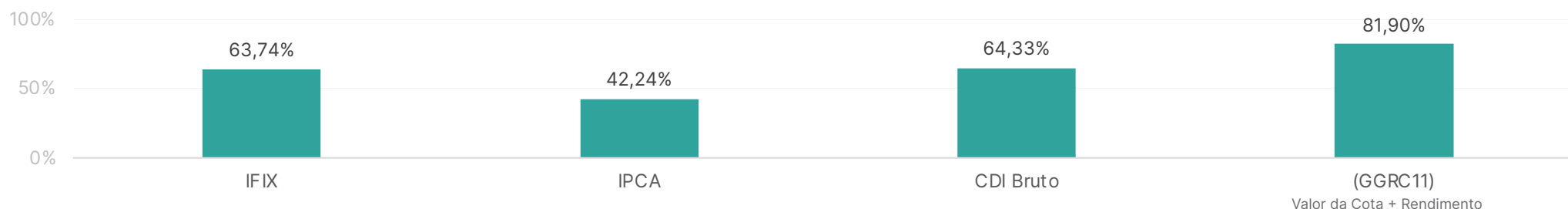


## Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 81,90%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 63,74%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 121,91% do CDI líquido e 157,80% 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

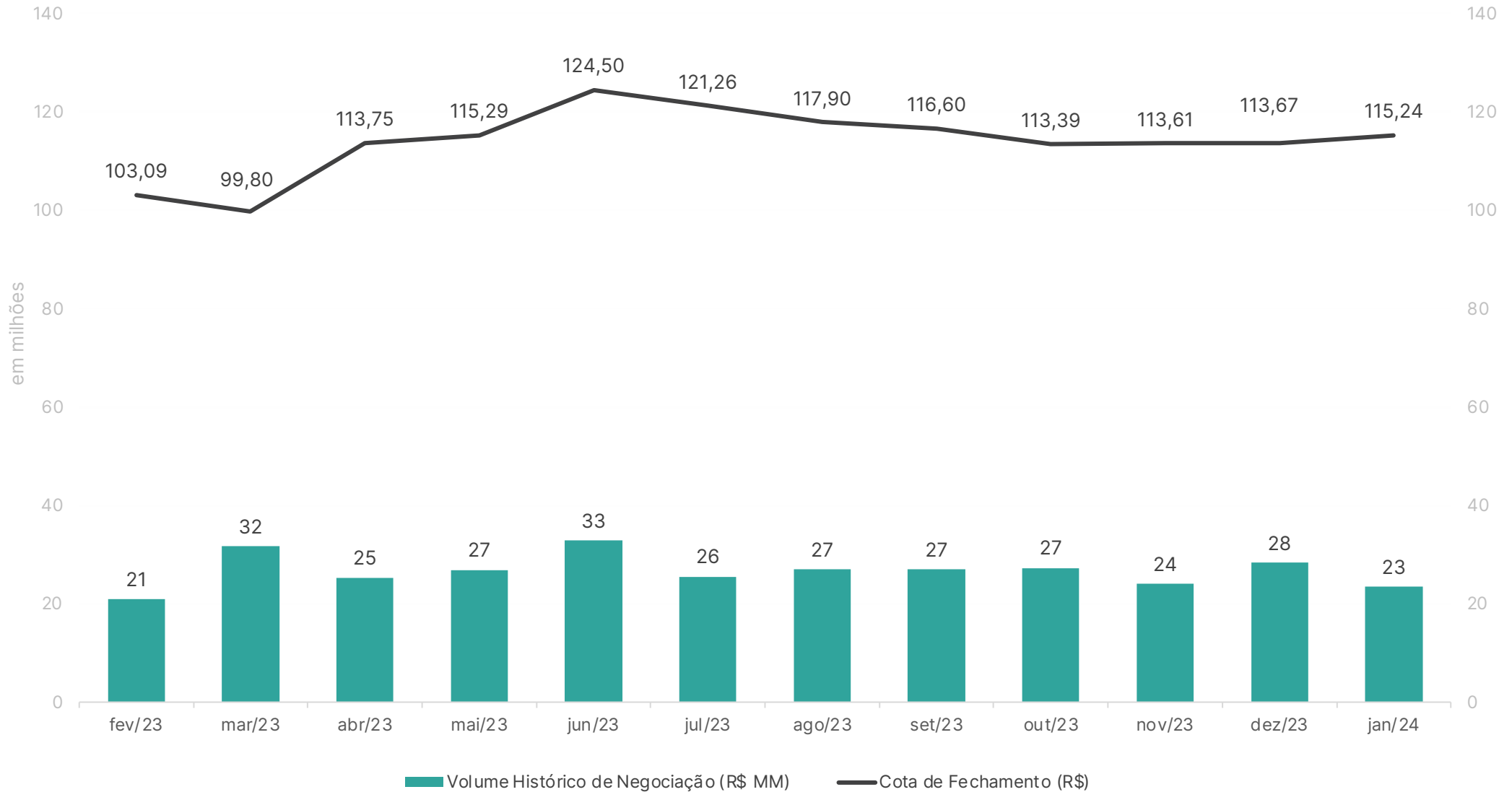
Rendimento	Jan/24	Acumulado 2024	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
<b>Valor Nominal da Cota</b>	1,38%	11,93%	0,65%	-10,51%	-1,25%	1,12%	15,24%
<b>Rendimentos</b>	0,78%	10,86%	10,93%	25,60%	41,65%	53,51%	66,66%
<b>DY Período (% CDI<sup>1</sup>)</b>	94,72%	96,25%	89,33%	88,12%	108,74%	112,33%	121,91%
<b>IFIX<sup>2</sup></b>	0,67%	16,26%	19,24%	18,69%	38,34%	50,63%	63,74%
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	0,82%	11,29%	12,24%	29,06%	38,30%	47,64%	54,68%
<b>IPCA</b>	0,42%	5,35%	5,97%	25,21%	34,22%	40,31%	42,24%

<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.

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.

## Volume Mensal e Cota de Fechamento



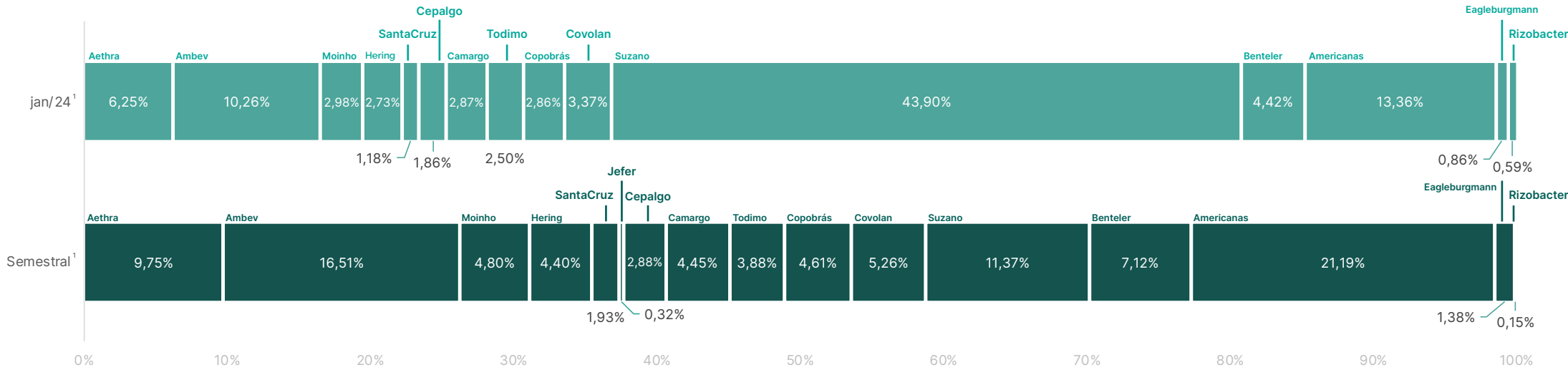
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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



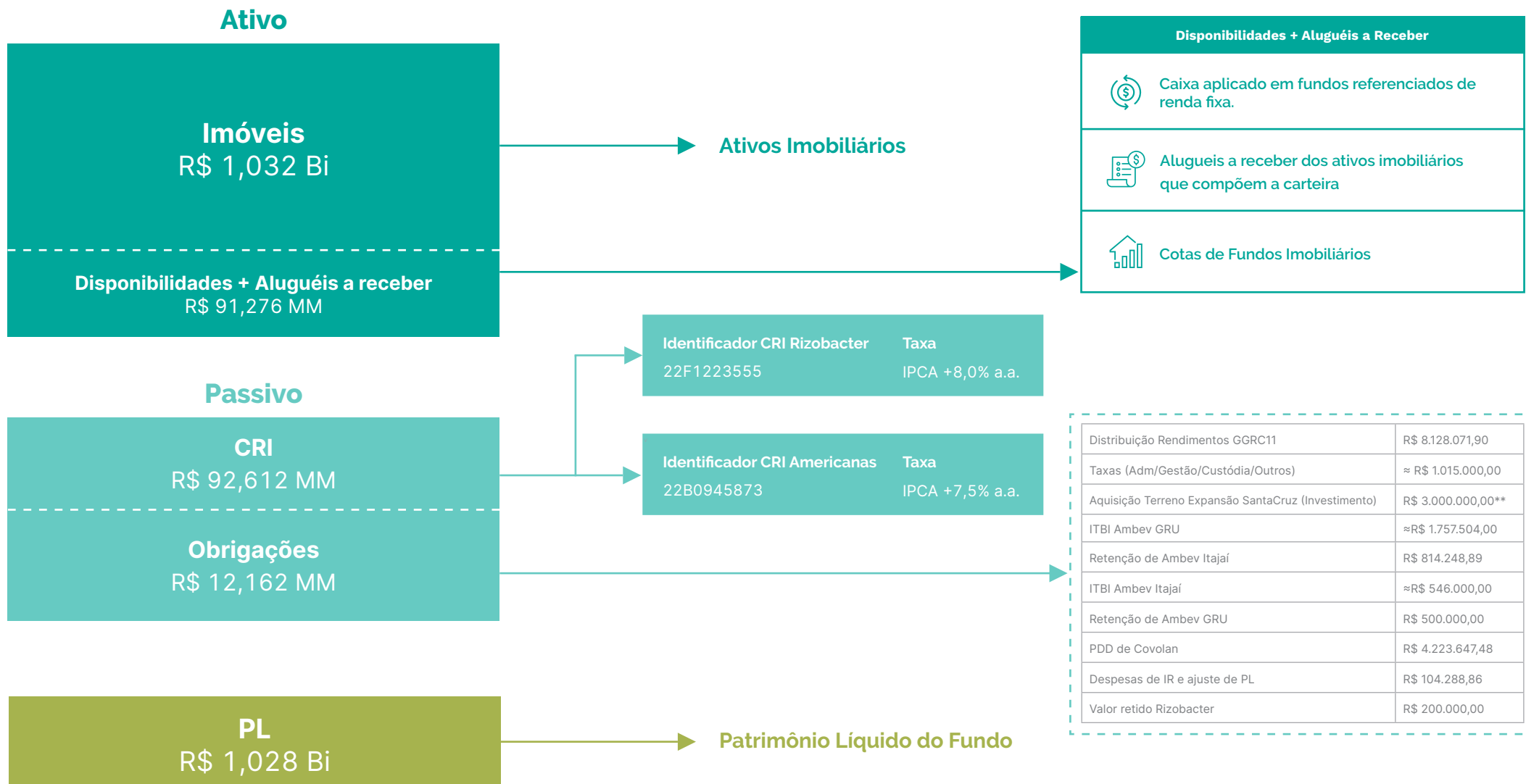
## Distribuição de Resultado

### 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.

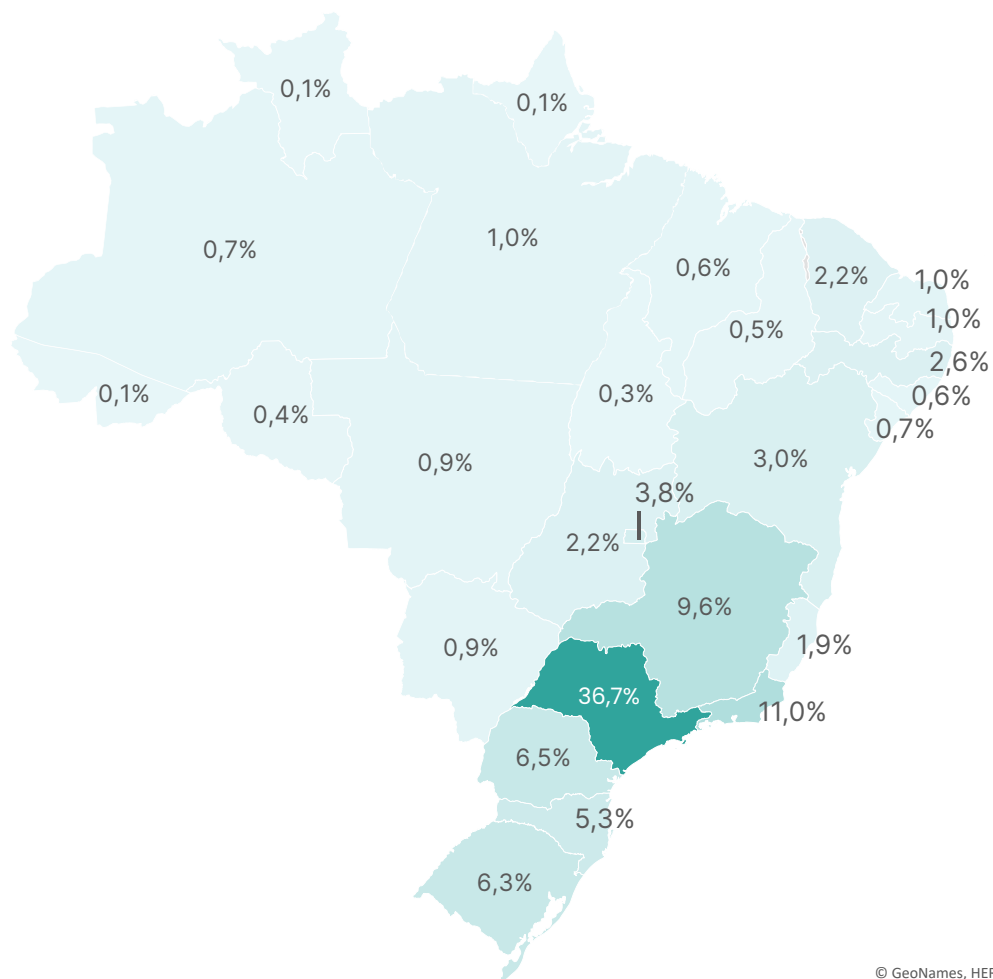
## Balanço do Fundo



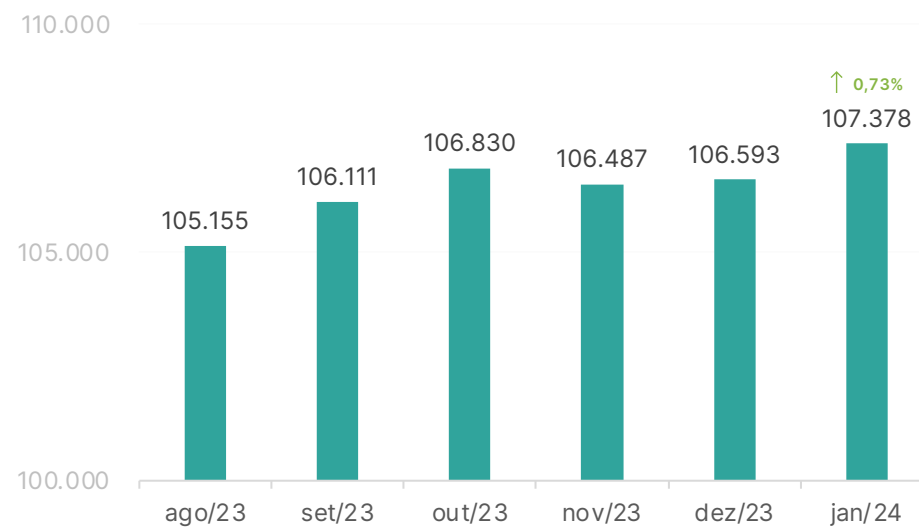
\*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. \*\*Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 2.900.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade 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

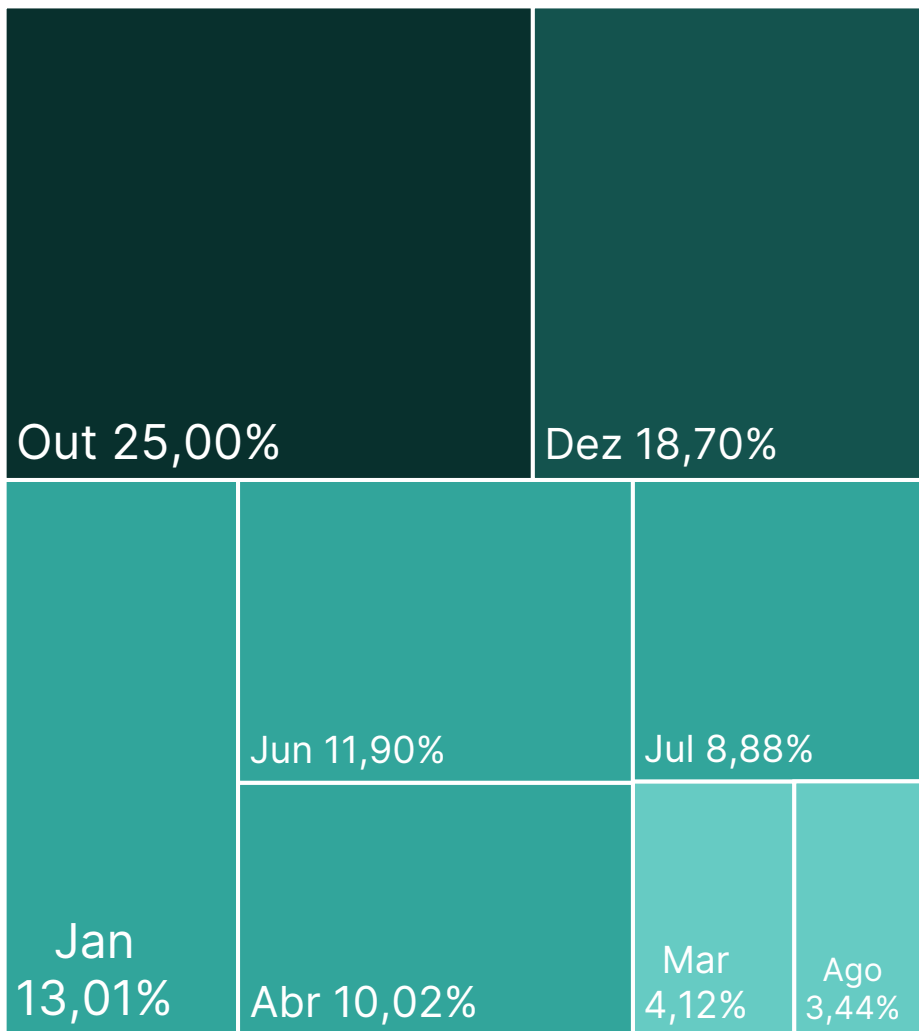


### Número de Cotistas



## Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

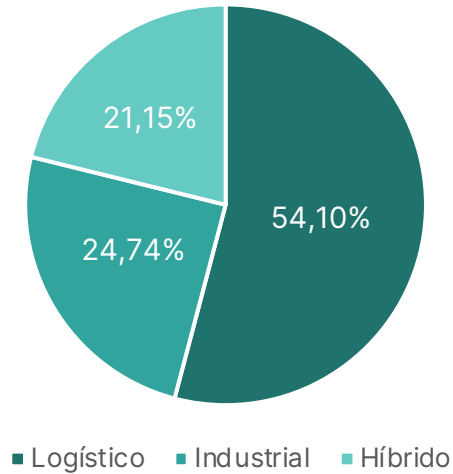


Região

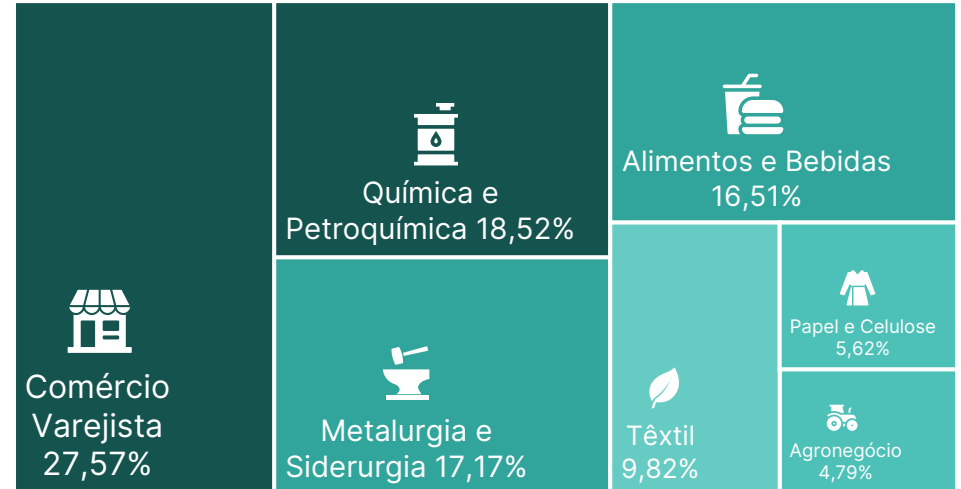


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

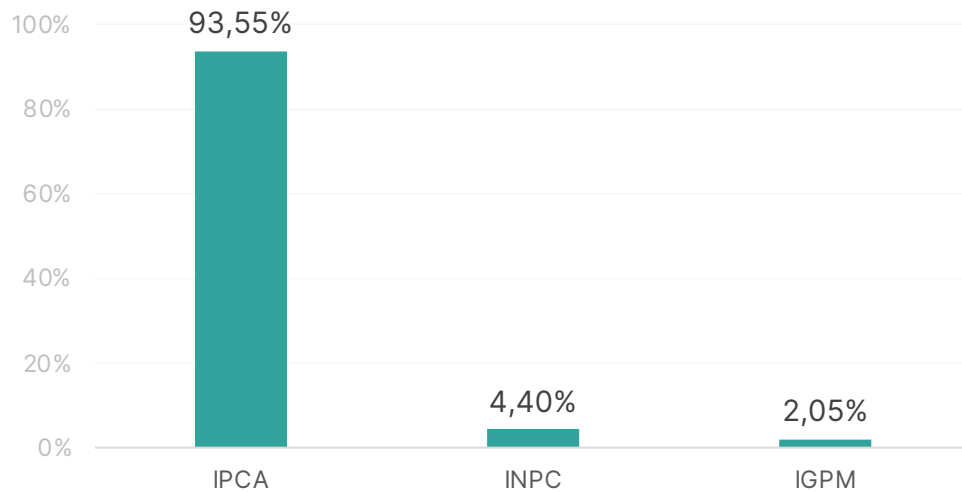
**Tipologia\***



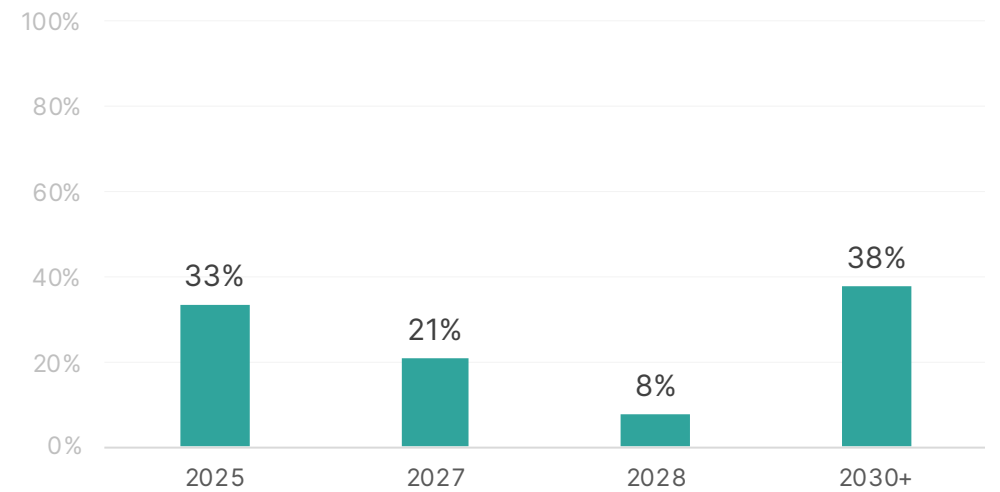
**Ramo de Atividade\***



**Índice de Reajuste\***



**Vencimento de Contratos\***



\*Com base na receita dos alugueis.

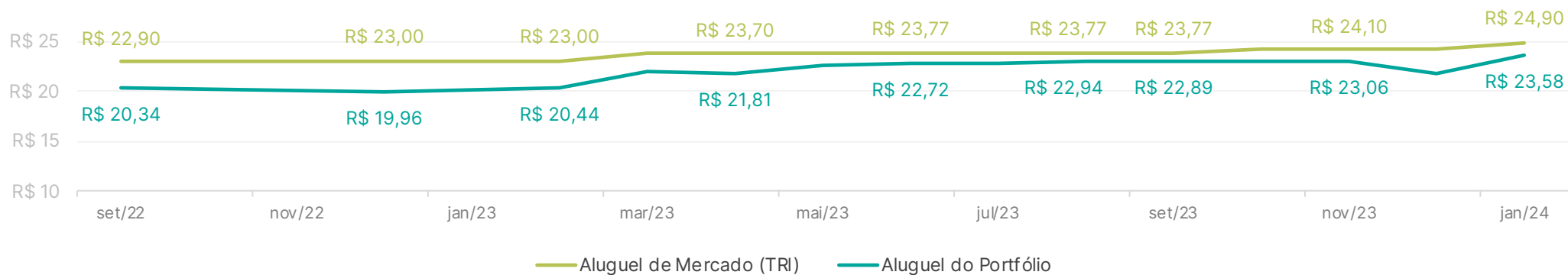
## Principais Indicadores de Mercado

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 5,59% 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

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Galpões Logísticos



Ambev		
	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/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/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\$ 380.415,25*</b>	<b>R\$ 38,38</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\$ 405.725,19*</b>	<b>R\$ 10,08***</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

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Galpões Logísticos

Suzano	
	<p> Campinas/SP</p> <p>ABL <b>28.657,08m<sup>2</sup></b></p> <p>Valor do Aluguel <b>R\$ 518.939,02**</b></p> <p>Capacidade do piso <b>4 ton/m<sup>2</sup></b></p> <p>Vencimento <b>Mai/2025</b></p> <p>Aluguel/m<sup>2</sup> <b>R\$ 18,11</b></p> <p>Pé direito <b>9,0 m</b></p>

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

\*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.



## Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### 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\$ 656.368,98*</b>	<b>R\$ 43,76</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\$ 424.579,49*</b>	<b>R\$ 18,99</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

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Híbridos



**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>



**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\$ 128.255,61*</b>	<b>R\$ 39,85</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>4 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>9,0 (8,5 a 10) m</b>



**Moinho Iguaçu**

 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\$ 172.379,84*</b>	<b>R\$ 28,21</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>8,0 m</b>



**Moinho 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\$ 269.619,66*</b>	<b>R\$ 37,64</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 m</b>



**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\$ 454.064,54*</b>	<b>R\$ 40,84</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.

## Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

## Imóveis

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

## Glossário

**ABL:** A Área Bruta Locável (ABL) é a medida do espaço interno total disponível para locação.

**AGO:** Reunião anual realizada para tratar de assuntos regulares e obrigatórios. Tem como objetivo central a deliberação referente as matérias que serão votadas.

**Built to suit:** Desenvolvimento e construção de empreendimentos sob medida para atender às necessidades exclusivas dos clientes, estabelecendo contratos de locação de longo prazo.

**CDI:** é uma taxa de juros que serve como referência para o mercado financeiro no Brasil.

**Cota patrimonial:** Representa o valor financeiro de uma cota dentro do PL do Fundo, calculada como o valor patrimonial (ativo – passivo) dividido pela quantidade de cotas em circulação do Fundo.

**Cota a mercado:** Valor da cota no mercado secundário, B3.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários. É um título de renda fixa lastreado em créditos provenientes de financiamentos imobiliários.

**CVC:** Contrato de Venda e Compra.

**Demonstrações financeiras:** Relatórios contábeis que resumem a saúde financeira e o desempenho do Fundo em um período específico.

**Dividend Yield:** Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo. É calculado dividindo o rendimento anualizado pela cota pelo valor de mercado da cota.

**Emissão:** Criação e venda de novas cotas do fundo. Isso permite que o fundo capte mais dinheiro para financiar seus investimentos.

**Guidance:** Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

**IFIX:** Índice indicador de desempenho médio de fundos imobiliários, cuja composição é calculada e divulgada pela B3 a cada quadrimestre.

**INPC:** O Índice Nacional de Preços ao Consumidor é indicador que mede a variação de preços de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras.

**IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, mede a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços. Utilizado pelo governo federal como índice oficial de inflação.

**ITBI:** Tributo que deve ser pago quando ocorre a transmissão de propriedade de um bem imóvel, seja por compra, doação, herança ou outra forma de transferência.

**Locação atípica:** Contrato de locação estruturado sem margem para renegociação dos valores de aluguel durante sua vigência, sendo o reajuste determinado exclusivamente por um índice de correção monetária previamente acordado. A rescisão do contrato só é possível ao término do prazo originalmente estipulado ou mediante o pagamento de uma multa rescisória, que geralmente corresponde ao saldo remanescente do aluguel.

**Patrimônio Líquido:** O cálculo envolve a soma do valor do ativo total, subtraindo o passivo total. Ele representa o montante total de recursos investidos no fundo e pode ser calculado multiplicando o valor de uma cota pela quantidade total de cotas em circulação.

**Receita de locação:** Receita de Locação do empreendimento dividido pela ABL.

**Retrofit:** Processo de atualização, modernização ou renovação dos empreendimentos, adaptando-os para os inquilinos, com o objetivo de obter um aluguel mais elevado devido à valorização do imóvel.

**Sale and leaseback:** Transação financeira e imobiliária na qual a empresa vende o ativo para o fundo e, simultaneamente, aluga o mesmo ativo de volta por meio de um contrato de locação de longo prazo.

**Spread:** Diferença entre dois preços ou taxas, geralmente usado para medir custos ou lucros em transações financeiras.

**Tranche:** Usado para descrever um título que pode ser dividido partes menores, resultando em um contrato com divisões.

**Volume mensal:** Negociações do Fundo realizadas no mercado secundário durante o mês.

**WAULT:** A Média Ponderada dos Aluguéis Vigentes, ou *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (WAULT), é calculada como a média ponderada dos períodos remanescentes nos contratos de aluguel em relação à receita atual de aluguel do imóvel.

## Projetos Sociais

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor.

Essas são as causas que apoiamos:



### Lar Casa Bela

O Lar Casa Bela é uma OSC - Organização da Sociedade Civil - que oferece acolhimento institucional temporário e provisório para bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar, quando não estão recebendo os cuidados necessários para o seu pleno desenvolvimento.

Site do projeto: <https://larcasabela.org.br>



### Marmita do Bem Londrina

O projeto Marmita do Bem Londrina busca dar amparo e ajudar aos mais necessitados através da entrega de marmitas para quem passa fome e ajudando os pequenos restaurantes a enfrentarem esse momento em que passamos.

Site do projeto:

<https://marmitadobemlondrina.com.br/>



### Litro de Luz Brasil

O Litro de Luz utiliza materiais simples para tornar a iluminação solar acessível para a população de baixa renda, levando luz para a vida daqueles que ainda não têm acesso adequado à energia elétrica.

Site do projeto:

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





## Newsletter

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

### 1º Passo

Acesse o site pelo link [ggrc11.com.br/newsletter](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.

