

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

FEVEREIRO 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	12
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	14
Performance do Fundo	16
Rentabilidade desde o início	16
Rentabilidade	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Distribuição de Resultado	19
Balanço do Fundo	20
Cotistas	21
Tipos de Receita	22
Principais Indicadores de Mercado	24
Ativos Imobiliários	25
Localização dos Imóveis	29
Glossário	30
Projetos Sociais	33
Newsletter	34

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) m² 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\$ 112,49

Patrimônio Líquido

R\$ 1.015.944.952,64

Valor de Mercado da Cota

R\$ 115,47

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.042.831.624,77

Número de Cotistas

107.971

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 Fev/24

R\$ 0,90

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,44 anos**

Área bruta locável (ABL)

+385 mil m²¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Janeiro/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11 - Fato Relevante - Proposta de Aquisição Ativo Logístico

Comentários da Gestão no Fato Relevante do fundo GGRC11 referente a Proposta de Aquisição Ativo Logístico.

[Assistir Vídeo](#)



[Blog . Londrina](#)

Londrina terá nova sede do Colégio Ética

Notícia referente ao investimento do fundo Zagros Multiestratégia FII. Maior escola da cidade em número de alunos está construindo novo edifício na avenida Santos Dumont; unidade vai atender entre 600 e 800 estudantes.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Comunicado ao Mercado - Acordo Aethra - 12/03/2024

No dia 12 de março, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Acordo Aethra do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Fev/24 - 01/03/2024

No dia 01 de março de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de fevereiro, do período apurado entre 01/02/24 até 29/02/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota.

Fato Relevante - Desdobramento - 27/02/2024

No dia 27 de fevereiro, divulgamos o Fato Relevante referente ao Desdobramento de Cotas do GGRC11.

Termo de Apuração - Consulta Formal Desdobramento - 27/02/2024

No dia 27 de fevereiro, divulgamos o Termo de Apuração da Consulta Formal referente ao Desdobramento de Cotas do GGRC11.

Fato Relevante - Proposta de Aquisição Ativo Logístico - 16/02/2024

No dia 16 de fevereiro, divulgamos o Fato Relevante referente a Proposta de Aquisição ao Ativo Logístico.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de fev/24 **foi distribuído R\$ 0,90 (noventa centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,79% no mês (9,35% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 115,47)**. Foram negociadas 205.244 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,2 milhões de reais.

No cenário externo, o mercado revisou as projeções para início da queda dos juros americanos para junho, após dados da inflação americana acima do esperado, além da divulgação da ata da última reunião do Fed (Federal Reserve).

Por outro lado, os índices acionários nos EUA, puxados, principalmente, pelas **ações de empresas de tecnologia, tiveram uma forte alta durante o mês**, muito em função dos resultados divulgados do 4º tri de 2023. **Já na China, o governo anunciou a maior redução já registrada na taxa de referência para hipotecas, com um corte 25 bps**, com o intuito de estimular o mercado imobiliário, após a liquidação da Evergrande.

No cenário local, o IPCA-15 acelerou e subiu 0,78% em fevereiro. Apesar de abaixo da estimativa de mercado, essa aceleração fez com que o indicador acumulasse alta de 4,49% em 12 meses. **Já a arrecadação federal bateu recorde, com os números de janeiro sendo destaque com R\$ 280 bi arrecadados e superávit de quase R\$ 80 bi**. Esses dados, no entanto, foram impulsionados pelo início da tributação dos fundos exclusivos e *offshores*, além de outras receitas extraordinárias.

Em relação à taxa básica de juros (Selic), espera-se um novo corte de 0,50% em março, com mais dois cortes da mesma magnitude até o meio do ano, com a Selic chegando a 9,75% a.a. em junho.

O Ibovespa fechou o mês de fevereiro em alta de 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O Dólar encerrou o mês cotado a R\$ 4,97, com alta de 0,71%. **Já o IFIX, encerrou o mês em 3.360 pontos com uma alta de 0,79%, acumulando uma alta de 1,47% no ano**.

Em relação ao GGRC11, durante o mês, foi recebido o aluguel reajustado da locatária Hering (imóvel logístico localizado em Anápolis/GO). Ainda no mês de fevereiro, foi **aprovado o desdobramento de cotas e comunicado a celebração da carta de intenções para a aquisição de um ativo logístico em Cabreúva/SP** (mais informações abaixo).

O Fundo **alcançou 107.971 (cento e sete mil, novecentos e setenta e um) cotistas** entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, **mostrando um crescimento de 5,7% nos últimos 12 meses e 0,6% no mês de fevereiro versus o mês anterior**.

Desdobramento de Cotas

No dia 27 de fevereiro, o Fundo divulgou o resultado da AGE ([Clique aqui](#) para acessar) sobre a realização do desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 1:10. Após a devida apuração, o resultado foi pela aprovação do desdobramento, com 82,99% de aprovação das cotas presentes na AGE.

Portanto, a cada cota detida por cada cotista, foram adicionadas 9 novas cotas da mesma categoria. A data-base utilizada foi o dia 05 de março, sendo que na abertura do mercado no dia 06 de março, as cotas já passaram a serem negociadas de forma desdobrada.

Com o desdobramento, as cotas do Fundo passaram de 9.031.191 (nove milhões, trinta e uma mil e cento e noventa e uma), para 90.311.910 (noventa milhões, trezentas e onze mil e novecentas e dez).

O desdobramento é uma operação em que as cotas do Fundo aumentam na mesma proporção em que o valor unitário é reduzido. Dessa forma, o valor das cotas se torna mais acessível, aumentando o número de cotistas e a liquidez do ativo. Vale ressaltar que o valor patrimonial do Fundo não foi afetado.

Proposta de Aquisição – Ativo Logístico Cabreúva

No dia 16 de fevereiro o Fundo comunicou a celebração de uma Carta de Intenções, com condições suspensivas e resolutivas, para a aquisição de um ativo logístico em Cabreúva/SP.

O imóvel será construído na modalidade *Built to Suit* ("BTS"), sendo um galpão climatizado com aproximadamente 9.300,00 m² de área construída, e o valor a ser pago será de R\$ 41.500.00,00 que, após superadas as condições precedentes e suspensivas, será pago em 8 (oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) cada e 1 (uma) parcela final no valor de R\$ 17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais), vinculada à emissão do Habite-se do Imóvel.

O locatário será uma grande empresa do setor farmacêutico e veterinário, sendo o contrato atípico e com prazo de locação inicial de 10 anos. Durante o período de obra e carência, o Vendedor pagará ao Fundo uma bonificação de aluguel equivalente a uma taxa ("Cap Rate") de 9,14% a.a. sobre o valor desembolsado pelo Fundo.

Após o período de obra e carência, o aluguel projetado da operação será de aproximadamente R\$ 332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais) mensais, o que significa um Cap Rate implícito de aproximadamente 9,73% a.a. sobre o valor a ser desembolsado pelo Fundo

ajustado pelas bonificações.

Superadas as condições suspensivas e resolutivas da Carta de Intenções, o Fundo irá celebrar o documento definitivo da aquisição do imóvel e iniciará o fluxo de pagamento do preço.

Composição da Carteira de FIs

Além dos ativos imobiliários constantes na carteira, **o GGRC11 realizou, recentemente, alocação de parte de seus recursos disponíveis em caixa para aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**, tendo como premissas a geração de retorno tanto pelos rendimentos como pelo potencial ganho de capital com esses fundos investidos. **As cotas de FIs representam, atualmente, pouco mais de 2% do total dos ativos em carteira.**

Atualmente, **fazem parte da carteira de FIs os fundos ZAVI11 e SNLG11, sendo que após o encerramento da última emissão do SNLG11, o GGRC11 passa a ser o maior cotista individual do fundo, com aproximadamente 570.287 cotas.**

Sobre os Fundos:

SNLG11: visa obter renda e ganho de capital por meio de investimentos em diversos tipos de imóveis, como galpões logísticos, industriais, lajes corporativas, salas comerciais, varejo, atacado ou shopping-centers. Seu objetivo é atuar em todos os setores do mercado imobiliário, mantendo imóveis em carteira que venham a gerar fluxo constante de locação para garantir maior estabilidade nos rendimentos mensais.

Atualmente, o Patrimônio Líquido (PL) do SNLG11 é de, aproximadamente, R\$ 122 milhões, sendo que possui 6 imóveis em seu portfólio, com perfil logístico/industrial e ABL de 56.215 m². Seu portfólio possui, majoritariamente, contratos atípicos com inquilinos como a Ceratti, Volkswagen e Ambev.

ZAVI11: visa a aquisição de ativos essenciais de empresas de médio e grande porte, com objetivo de geração de renda, buscando aquisições de ativos logísticos, industriais, comerciais e de renda urbana, em todo território nacional, podendo também utilizar de alavancagem para suas operações, quando do entendimento de uma oportunidade com métricas ajustadas de retorno.

O ZAVI11 possui 9 ativos em seu portfólio, com valor de cerca de R\$ 248 milhões, sendo 94% das suas locações na modalidade de contratos atípicos, com ABL de 100.613 m². Seu portfólio possui ativos locados para empresas como a Souza Cruz, Alvoar e Medabil.

Visita Técnica - Imóveis do Portfólio

EagleBurgmann

Durante o mês de fevereiro, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visita técnica no ativo do portfólio locado para EagleBurgmann. O imóvel está localizado na Rua Antônio Felamingo – Valinhos – SP.



Vista Aérea



Vista Aérea



Área de Produção



Área Administrativa

Rizobacter

Durante o mês a nossa equipe também realizou visita técnica no ativo do portfólio locado para Rizobacter. O imóvel está localizado Rod. Celso Garcia Cid, nº 3577, Gleba Fazenda Palhano – Londrina - PR.



Área de Produção



Área Externa



Área de Estoque



Área Administrativa

As visitas tiveram como objetivo realizar o acompanhamento imobiliário, onde foram avaliados os serviços de manutenção efetuados nos imóveis, verificar a conservação do edifício e os serviços de garantia.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Qual maior desafio a curto e médio prazo que a gestão identifica para o GGRC11?

R: Em um fundo com um patrimônio relevante, grande número de cotistas e diversos ativos, como é o caso do GGRC11, temos sempre uma série de desafios, tanto de curto, como médio ou longo prazo. Mas se tivéssemos que pontuar um desafio de curto e outro de médio prazo, poderíamos citar a entrega da Fase 1 da expansão do Galpão Santa Cruz (curto prazo) e reciclagem do portfólio (médio prazo).

Pergunta 2 – A gestão acredita em um grande aumento na base de cotistas após o desdobramento para base 10?

R: Sim, é natural que com a base 10, que torna o GGRC11 um fundo mais democrático, mais investidores possam adquirir cotas e com isso melhorar a liquidez do Fundo.

Pergunta 3 – A gestão tem boas expectativas com 33% dos contratos com vencimento em 2025?

R: O Fundo tem apenas 2 contratos que vencem em 2025, sendo eles Suzano e Ambev Pelotas, que representam, em conjunto, aproximadamente 10% da receita atual do Fundo (sem expansões de Santa Cruz e outras aquisições). Temos 3 cenários básicos para esses inquilinos: i) renovação do contrato com expansões ou melhorias, com prorrogação do atípico por mais um período; ii) renovação do contrato sem grandes investimentos, o que faria com que fosse um contrato com características típicas e iii) não renovação do contrato, com reposicionamento do ativo. No momento, estamos trabalhando junto aos inquilinos com os cenários i) e ii).

Pergunta 4 – Pretendem pagar os CRIs de Rizobacter e Americanas?

R: Apesar do GGRC11 ser um fundo com pouca alavancagem (menos de 10%), a gestão entende que em um momento de sobra de caixa, que pode ocorrer com novas emissões e/ou venda de ativos, seria saudável amortizar ou quitar esses CRIs.

Pergunta 5 – Pretendem aumentar os dividendos, para manter a média de R\$ 0,90 a.m, conforme o fundo for valorizando?

R: A distribuição do mês de fev/24 representa um *yield* mensal de 0,79% a.m., com base na cota de fechamento. O *guidance* de R\$0,90/cota/

mês ou R\$0,09/cota/mês (base 10) para o ano de 2024, utilizou premissas conservadoras para que pudéssemos ter um nível de distribuição saudável do Fundo. Caso o Fundo tenha sobra no caixa, seja por eficiência operacional ou receitas extraordinárias, poderemos sim aumentar essa distribuição.

Pergunta 6 – O fundo almeja obter mais ativos em 2024?

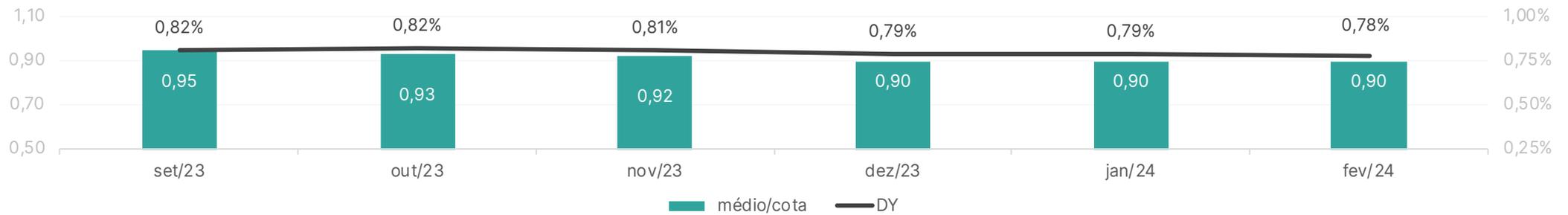
R: Nossa gestão tem como premissa estar sempre atenta a bons negócios, para que o GGRC11 possa crescer de forma sustentável, reciclando seu portfólio e gerando bons retornos aos cotistas.

Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

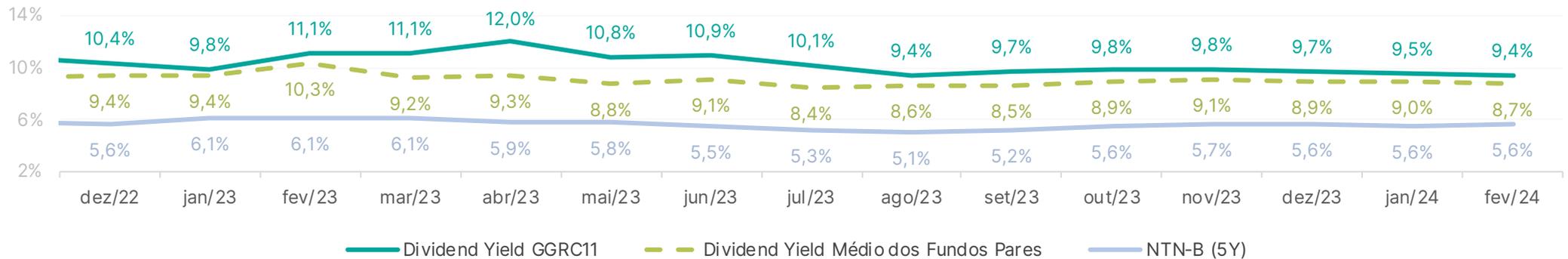
O Fundo distribuiu R\$0,90 (noventa centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de fevereiro/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de março/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 70 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 360 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.

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

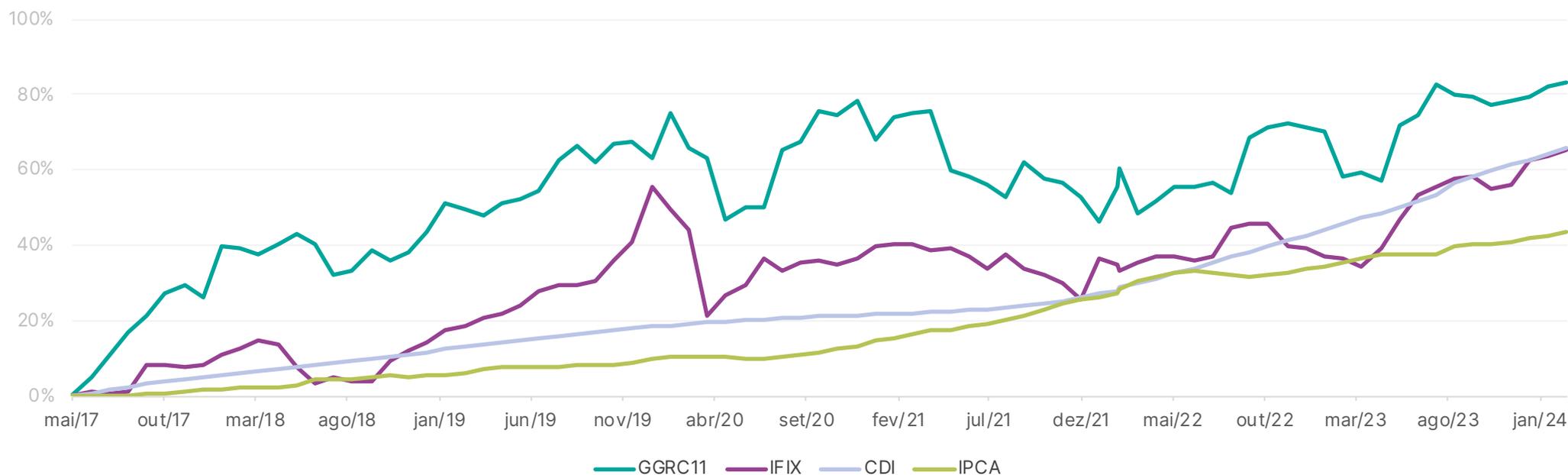
Fluxo GGRC 11	2023	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Acumulado 2024
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 110.112.863,43	R\$ 8.977.034,70	R\$ 15.441.900,20	R\$ 8.994.398,60	R\$ 24.436.298,80
Receita de Locação ¹	R\$ 100.869.912,13	R\$ 8.190.788,48	R\$ 14.857.079,53	R\$ 8.483.549,75	R\$ 23.340.629,28
Lucros Imobiliários ²	R\$ 3.471.589,36	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 5.771.361,94	R\$ 693.762,62	R\$ 487.685,87	R\$ 412.963,45	R\$ 900.649,32
Receita Renda Variável	R\$ 318.299,98	R\$ 92.483,60	R\$ 97.134,80	R\$ 97.885,40	R\$ 195.020,20
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 17.613.036,37	- R\$ 1.591.692,89	- R\$ 1.676.875,60	- R\$ 1.736.372,93	- R\$ 3.413.248,53
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 4.353.436,77	- R\$ 356.304,82	- R\$ 540.164,39	- R\$ 574.478,91	- R\$ 1.114.643,30
Taxa Total Adm.	- R\$ 10.471.897,61	- R\$ 913.218,01	- R\$ 914.322,61	- R\$ 1.015.962,12	- R\$ 1.930.284,73
Impostos Renda Fixa	- R\$ 1.334.855,78	- R\$ 160.224,58	- R\$ 107.762,13	- R\$ 89.398,30	- R\$ 197.160,43
Outras Despesas	- R\$ 1.452.846,22	- R\$ 161.945,49	- R\$ 114.626,47	- R\$ 56.533,60	- R\$ 171.160,07
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 92.499.827,05	R\$ 7.385.341,80	R\$ 13.765.024,60	R\$ 7.258.025,67	R\$ 21.023.050,27
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 4.257.197,91	R\$ 742.730,10	- R\$ 5.636.952,70	R\$ 870.046,23	- R\$ 4.766.906,47
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 96.757.024,96	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 16.256.143,80
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 11,61	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 1,80

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.

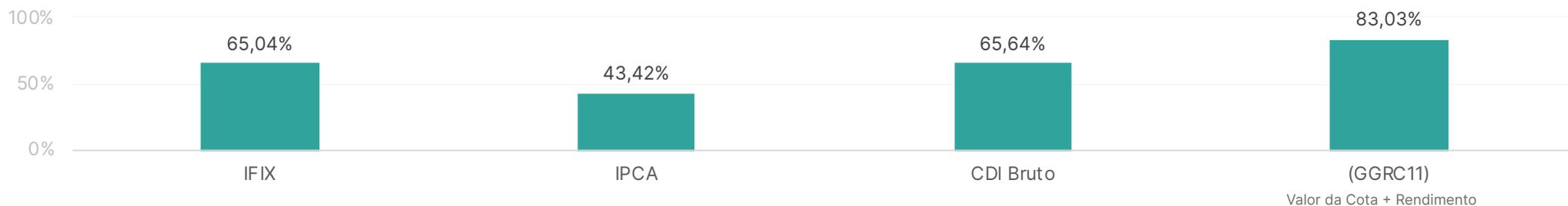
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 83,03%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 65,04%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 121,08% do CDI líquido e 155,58% 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

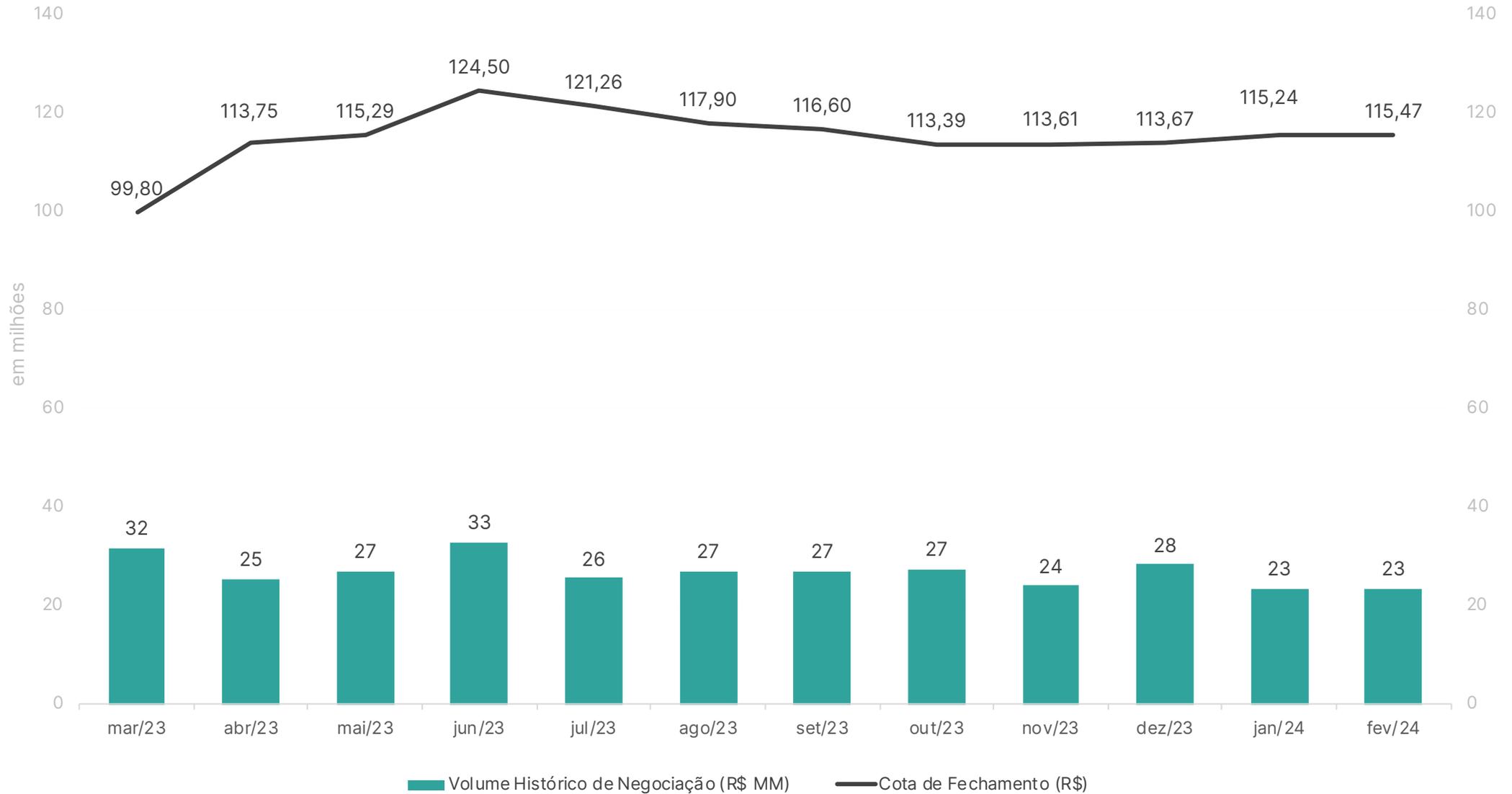
Rendimento	Fev/24	Acumulado 2024	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	0,20%	12,15%	0,85%	-10,33%	-1,05%	1,33%	15,47%
Rendimentos	0,78%	11,62%	11,72%	26,30%	42,42%	54,30%	67,56%
DY Período (% CDI¹)	114,62%	97,11%	90,72%	87,77%	107,97%	111,50%	121,08%
IFIX²	0,79%	17,19%	20,19%	19,63%	39,44%	51,82%	65,04%
CDI Líquido¹	0,68%	11,97%	12,92%	29,97%	39,29%	48,70%	55,80%
IPCA	0,83%	6,18%	6,80%	26,25%	35,34%	41,48%	43,42%

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.

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

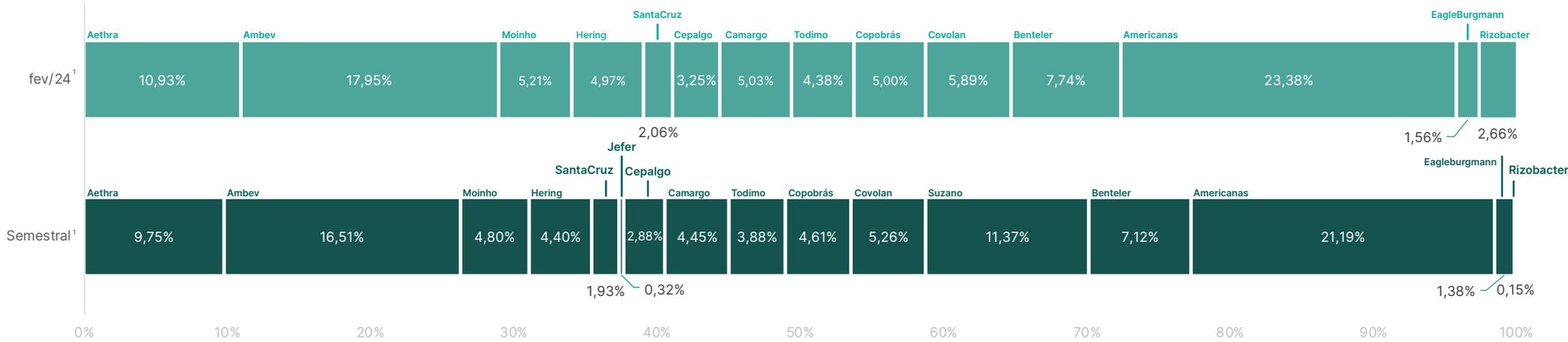


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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



¹Considerando o valor correspondente mensal e semestral, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual em janeiro de acordo com o Contrato de Locação.

Balanço do Fundo

Ativo



Ativos Imobiliários

Disponibilidades + Aluguéis a Receber

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

Passivo



Identificador CRI Rizobacter Taxa
22F1223555 IPCA + 8,0% a.a.

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

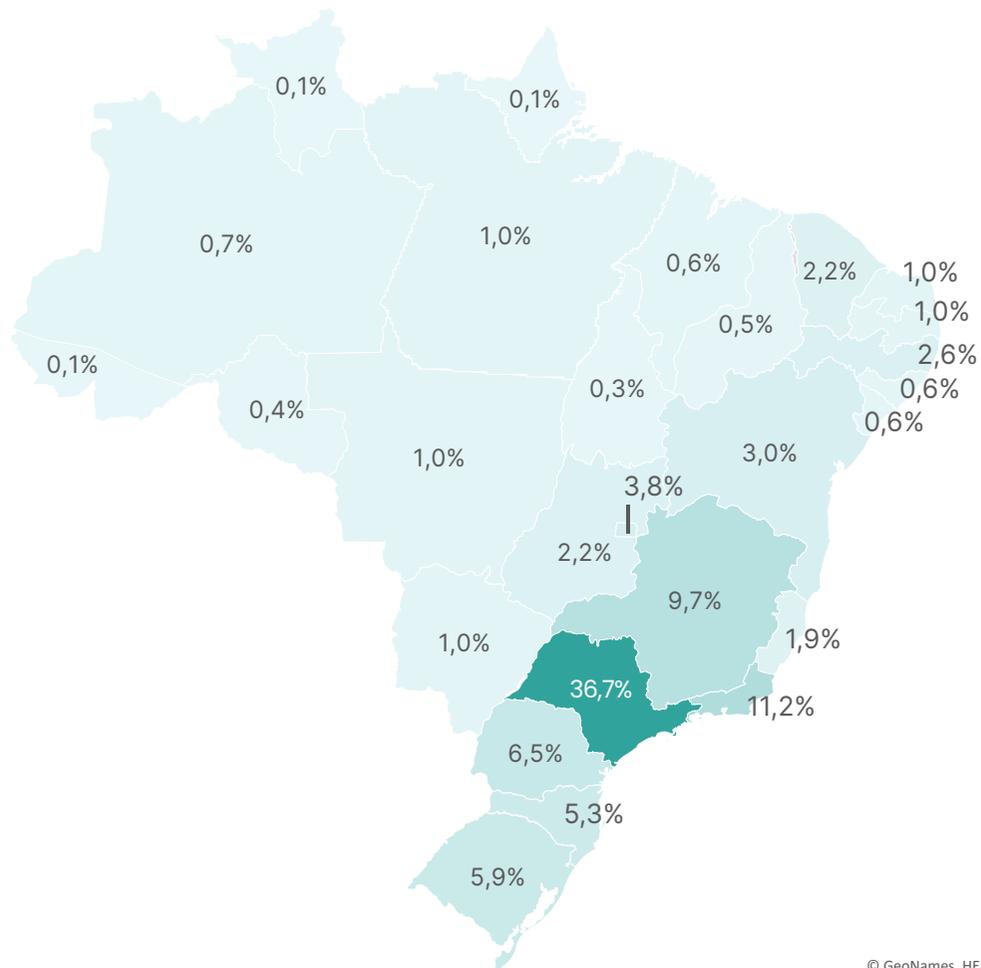
Patrimônio Líquido do Fundo

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 8.128.071,90
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 875.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 2.400.000,00**
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 814.248,89
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48
Despesas de IR e ajuste de PL	R\$ 104.288,86
Valor retido Rizobacter	R\$ 200.000,00

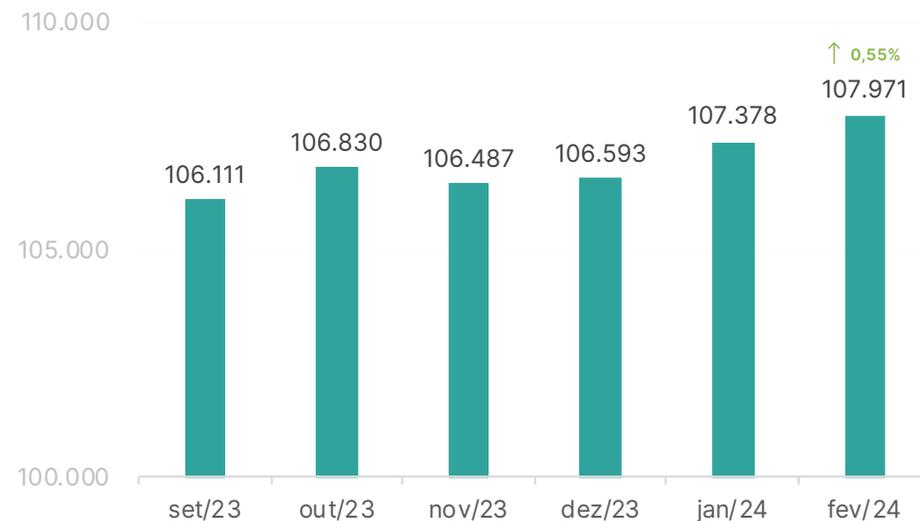
*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. **Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 2.900.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.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

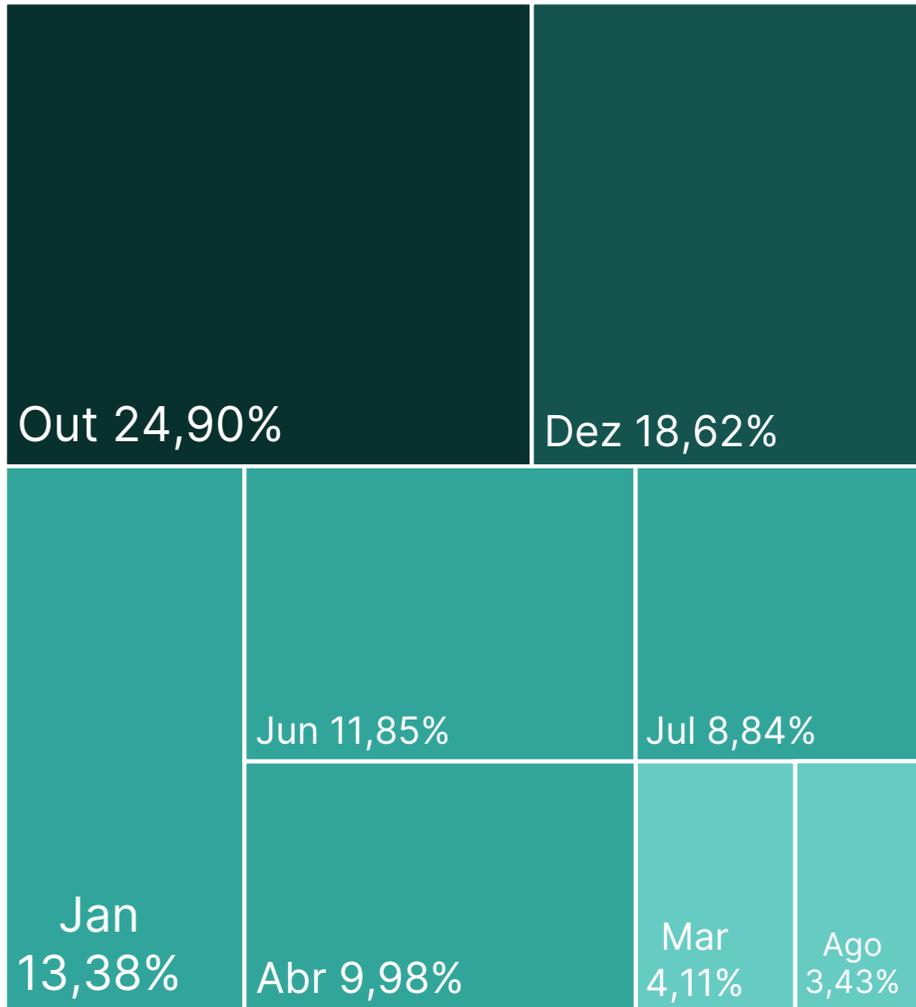


Número de Cotistas

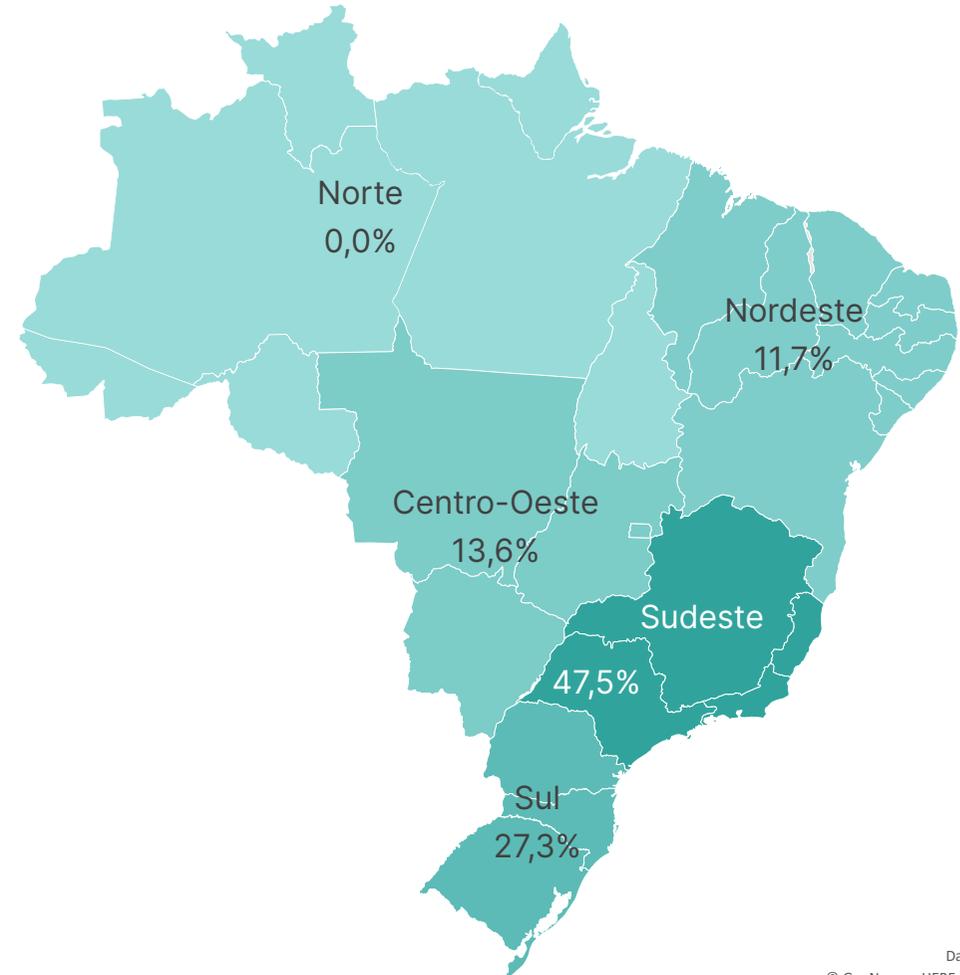


Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

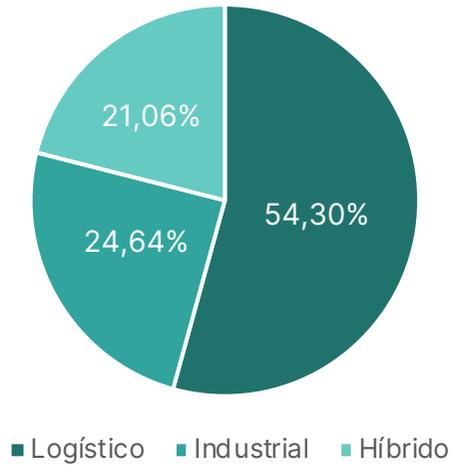


Região

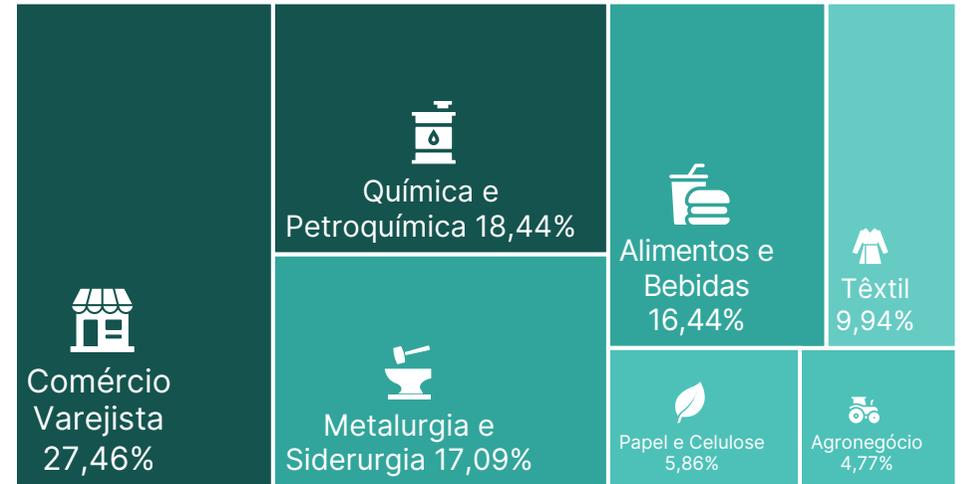


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

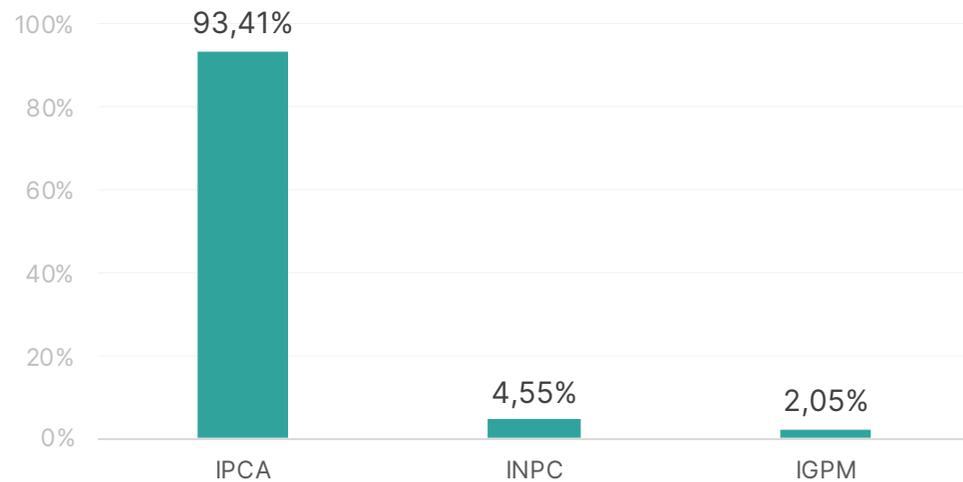
Tipologia*



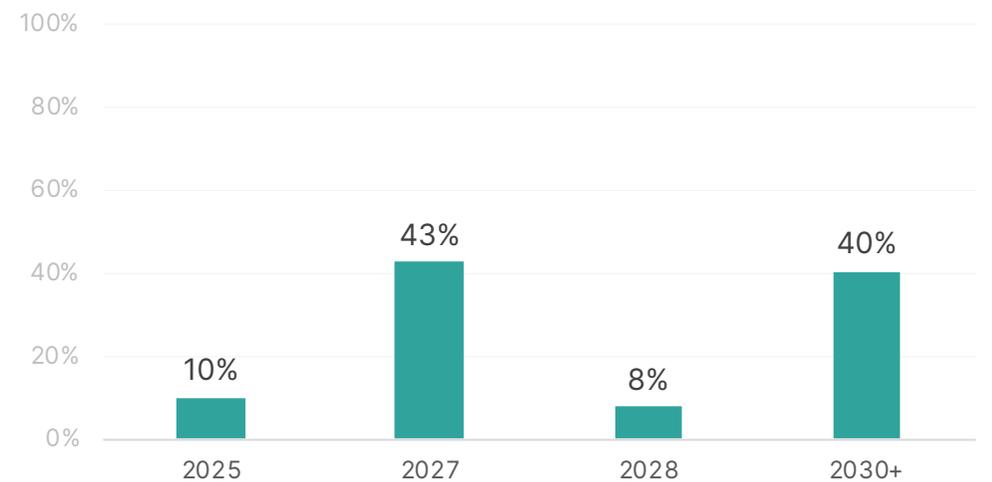
Ramo de Atividade*



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 3,81% 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	
13.484,34m²	Jul/2027	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 819.045,24*	R\$ 60,74	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	11,0 m	

Ambev		
	Itajaí/SC	
ABL	Vencimento	
9.048,27m²	Ago/2027	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 323.503,60*	R\$ 35,75	
Capacidade do piso	Pé direito	
8 ton/m²	12,0 m	

Ambev		
	Pelotas/RS	
ABL	Vencimento	
9.912,60m²	Mar/2025	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 380.415,25*	R\$ 38,38	
Capacidade do piso	Pé direito	
8 ton/m²	12,0 m	

Hering		
	Anápolis/GO	
ABL	Vencimento	
40.255,27m^{2**}	Jan/2035	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 421.225,49*	R\$ 15,23***	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	12,0 m	

Americanas		
	Uberlândia/MG	
ABL	Vencimento	
89.117,00m²	Set/2027	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 1.983.295,91 *	R\$ 22,25	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m	

SantaCruz		
	Anápolis/GO	
ABL	Vencimento	
10.202,09m²	2025	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 189.517,88*	R\$ 18,58	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	12,0 m	

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Área construída ajustada de acordo com instalação de Mezanino de 12.594,78 pela Hering.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Suzano	
	<p> Campinas/SP</p> <p>ABL 28.657,08m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 542.918,82**</p> <p>Capacidade do piso 4 ton/m²</p> <p>Vencimento Mai/2025</p> <p>Aluguel/m² R\$ 18,95</p> <p>Pé direito 9,0 m</p>

Todimo	
	<p> Cuiabá/MT</p> <p>ABL 23.049,68m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 371.303,54*</p> <p>Capacidade do piso 6 ton/m²</p> <p>Vencimento Dez/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 16,11</p> <p>Pé direito 10,0 m</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	
14.998,27m²	Ago/2030	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 656.368,98*	R\$ 43,76	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	14,0 m	

Camargo		
	Tietê/SP	
ABL	Vencimento	
14.428,42m²	Jan/2032	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 426.311,32*	R\$ 29,55	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	8,0 m	

Cepalço		
	Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento	
10.998,35m²	Fev/2028	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 275.534,43*	R\$ 25,05	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	11,0 m	

Copobras		
	João Pessoa/PB	
ABL	Vencimento	
22.360,06m²	Abr/2028	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 424.579,49*	R\$ 18,99	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	9,0 m	

Covolán		
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento	
38.131,93m²	Abr/2034	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 500.000,00*	R\$ 13,11	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,0 m	

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

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Híbridos

Aethra



 São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.119,66m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 927.420,70*	R\$ 41,93
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m

EagleBurgmann



 Valinhos/SP

ABL	Vencimento
3.218,67m²	2037
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 128.255,61*	R\$ 39,85
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m

Moinho Iguaçu



 Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.111,64m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 172.379,84*	R\$ 28,21
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

Moinho Iguaçu



 São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
7.164,00m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 269.619,66*	R\$ 37,64
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Rizobacter



 Londrina/PR

ABL	Vencimento
11.118,43m²	Mai/2043
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 454.064,54*	R\$ 40,84
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.

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | ambev | 11 |  |
| 2 | ambev | 12 |  |
| 3 |  | 13 | BENTELER |
| 4 |  | 14 | EagleBurgmann |
| 5 |  | 15 | LOJAS AMERICANAS |
| 6 |  | 16 | ambev |
| 7 | SantaCruz | 17 |  |
| 8 | Cepalgo
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 ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



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



2º Passo

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



3º Passo

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



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

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010



Aponte a câmera do seu celular para
acessar o site da Zagros Capital.

