

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

MARÇO DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	5
Últimas Notícias do GGRC11	7
Comentários Iniciais	8
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	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	90.311.910	R\$ 11,14	R\$ 1.006.492.402,39
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 11,60	R\$ 1.047.618.156,00	114.401	GGRC11
Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R\$ 28,2 milhões	1.10% a.a.	Mensais	6
Dividendo Mar/24	Presença em Pregões (%)	WAULT ¹	Área bruta locável (ABL)
R\$ 0,09	100%	6,63 anos	+375 mil m²

¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Fevereiro/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



Relatório de Acompanhamento - GGRC11 - Rizobacter

Comentários da Gestão no Relatório de Acompanhamento Imobiliário do fundo GGRC11 referente ao imóvel da Rizobacter.

[Assistir Vídeo](#)



Relatório de Acompanhamento - GGRC11 - EagleBurgmann

Comentários da Gestão no Relatório de Acompanhamento Imobiliário do fundo GGRC11 referente ao imóvel da EagleBurgmann.

[Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



Fato Relevante - GGRC11 - 7ª Emissão de Cotas

Comentários da Gestão no Fato Relevante do fundo GGRC11 referente a 7ª Emissão de Cotas.

[Assistir Vídeo](#)



Inteligência
Financeira

IPO: Zagros Capital lança fundo imobiliário ZAGH11 e quer captar R\$ 53 milhões

O fundo nasce com R\$ 47 milhões de patrimônio líquido e conta com gestão ativa entre investimentos de tijolo e “alocações táticas” para maximizar retorno ao cotista.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Comunicado ao Mercado - Início do Direito de Preferência - 15/04/2024

No dia 15 de abril, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Início do Direito de Preferência do GGRC11.

7ª Emissão de Cotas - Resumo da Oferta - 10/04/2024

No dia 10 de abril, divulgamos o Resumo da Oferta referente a 7ª Emissão de Cotas do GGRC11.

7ª Emissão de Cotas - Anúncio de Início - 08/04/2024

No dia 08 de abril, divulgamos o Anúncio de Início referente a 7ª Emissão de Cotas do GGRC11.

Fato Relevante - 7ª Emissão de Cotas - 05/04/2024

No dia 05 de abril, divulgamos o Fato Relevante referente a 7ª Emissão de Cotas do GGRC11.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - EagleBurgmann - 04/04/2024

No dia 04 de abril, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao Imóvel da EagleBurgmann.

Distribuição de Rendimentos – Mar/24 - 01/04/2024

No dia 01 de abril de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de março, do período apurado entre 01/03/24 até 31/03/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,09 por cota.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Rizobacter - 01/04/2024

No dia 01 de abril, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao Imóvel da Rizobacter.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de mar/24 **foi distribuído R\$ 0,09 (nove centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,77% no mês (9,31% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 11,60)**. Foram negociadas 2.323.647 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,4 milhões de reais. Ainda, o Fundo **movimentou mais de R\$28 milhões em negócios durante o mês, um crescimento de aproximadamente 20% em relação ao volume médio dos últimos 6 meses**.

O Fundo **alcançou 114.401 cotistas** entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, **mostrando um crescimento na base de +6.430 cotistas, ou mais de 6% em apenas um mês**.

No cenário externo, continuam as incertezas em relação ao início da flexibilização monetária nos EUA, sendo que algumas projeções de mercado já consideram o início do ciclo de cortes de juros somente para o 2º semestre. Apesar do avanço das taxas dos *Treasuries* (títulos da dívida americana), as bolsas americanas fecharam o primeiro trimestre próximas das máximas históricas, impulsionadas, principalmente, pelas empresas de tecnologia.

No cenário local, o Copom divulgou uma ata mais cautelosa, com uma incerteza maior com o processo desinflacionário e com o ritmo de cortes da Selic. Além disso, as interferências políticas na Petrobras ajudaram a aumentar a volatilidade nos mercados.

O Ibovespa fechou o mês de março em queda de 0,71%, com queda acumulada de 4,5% no ano, sendo o pior desempenho entre os principais mercados globais nesse primeiro trimestre. O Dólar encerrou o mês cotado a R\$ 5,017, com alta de aproximadamente 0,86%.

Já o IFIX, apesar do cenário macro desafiador, mostrou resiliência e encerrou o mês em 3.408 pontos com uma alta de 1,43%, acumulando uma alta de 2,92% no ano. Tivemos, ainda, durante o mês de março e esse primeiro trimestre do ano, diversas captações relevantes sendo concluídas e outras iniciadas pelos FII's, além de anúncios de transações relevantes. Os FII's do segmento de papel e logística tiveram destaque no mês e no trimestre, acumulando as maiores valorizações do ano.

Em relação ao GGRC11, o Fundo vem distribuindo R\$ 0,09/cota ao mês, conforme *guidance* do início do ano, sendo que até o momento não foram utilizados recursos das reservas de caixa (atualmente em aproximadamente R\$ 1,5 milhões) durante o ano de 2024. O resultado ordinário mês a mês contempla também os valores recebidos antecipadamente de Suzano em janeiro. **Pelas nossas projeções, se mantivermos o patamar de distribuição, ao final do semestre será possível a distribuição de um rendimento adicional**. Além disso,

planejamos chegar ao final do semestre com aproximadamente R\$ 4 milhões em reservas acumuladas (R\$ 0,04/cota)¹.

Ainda no mês de março, o Fundo divulgou o acordo com a locatária Aethra ([Clique aqui](#) para acessar) e no início do mês de abril a 7ª Emissão de Cotas do Fundo ([Clique aqui](#) para acessar).

Acordo Aethra

No dia 12 de março o Fundo anunciou através de Comunicado ao Mercado, o acordo com a Locatária Aethra, para o fim a ação judicial após 2 anos.

O acordo alcançado prevê o recebimento de 80% dos valores devidos a título de correção monetária dos aluguéis suspensos na época, equivalente a um montante de R\$230.623,97, a serem pagos em duas parcelas de R\$115.311,98. A primeira parcela já foi recebida em 19 de março e a segunda parcela será recebida em 20 de abril.

É importante ressaltar que os aluguéis suspensos, objeto dessa ação, foram devidamente quitados pela Aethra em 12 parcelas durante 2021.

¹Considerando o número atual de cotas do Fundo, 90.311.910.

7ª Emissão de Cotas – GGRC11

No dia 05 de abril, o Fundo divulgou através de Fato Relevante a 7ª Emissão de Cotas todas em classe única e série única, que serão objeto de oferta pública de distribuição primária, observado o rito de registro automático de distribuição, de acordo com a Instrução CVM 472, com a Resolução da CVM nº 160.

As principais características da 7ª Emissão são:

Volume Total da Oferta

R\$ 119.999.992,00 ⁽¹⁾

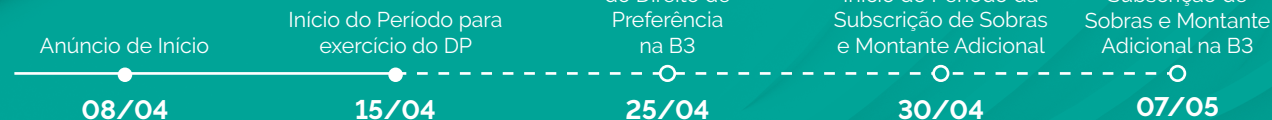
Fator de proporção

0,11863645670

Valor por Cota

R\$ 11,25 ⁽²⁾

Cronograma Resumido



Cenário do Fundo Antes e Depois da 7ª Emissão

	Antes da 7ª Emissão	Depois da 7ª Emissão ⁴
Patrimônio Líquido	1 Bi	1,22 Bi
Resultado Mensal Recorrente	R\$ 0,090/cota	R\$ 0,091/cota
Quantidade de Cotas	90.311.910	109.953.432
% de Alavancagem	9,22%	7,55%
ABL	375 mil	440 mil
% do Maior Inquilino	19,2% ⁽⁵⁾	16,03%
Nº Inquilinos	18	21 - 22
WAULT ³	6,63	7,02

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. ⁵Considerando entrega das ampliações SantaCruz.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AO DECIDIR INVESTIR NAS NOVAS COTAS, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Visita Técnica - Imóveis do Portfólio **Covolán Têxtil**

Durante o mês de março, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visita técnica no ativo do portfólio locado para Covolan. O imóvel está localizado na Rua Potiguares, nº 450 - Distrito Industrial – Santa Barbara d'Oeste – SP.



Administrativo



Circulação Externa



Galpão - Estoque



Galpão - Tingimento

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

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Sobre a emissão de cotas, como um cotista consegue efetuar a compra?

R: O cotista poderá exercer o seu direito de preferência (desde que detenha no mínimo 9 cotas na data de corte) e ainda participar das sobras e montante adicional. Geralmente as emissões estão disponíveis nos aplicativos de cada corretora, mas é importante que o cotista consulte o seu assessor caso tenha alguma dúvida adicional.

Exemplo: Cotista detém 9 cotas no dia 11/04/24

- i) Do dia 15/04/24 até o dia 25/04/24 ele poderá exercer o seu direito de preferência na B3 e adquirir 1 cota adicional por R\$11,25.
- ii) Caso haja sobras, ela será rateada entre quem exerceu o direito de preferência na proporção do número de cotas. No momento de exercer as sobras, o cotista poderá solicitar um número adicional de cotas (montante adicional), que será liberado caso as sobras não sejam subscritas na integralidade.

Pergunta 2 – Onde serão alocados os recursos da sétima emissão?

R: Os recursos serão alocados na aquisição de ativos que atendam a Política de Investimentos do Fundo e poderão, ainda, ser utilizados para amortização parcial ou total dos CRIs. Temos um pipeline em andamento, sendo que não foi aberto por motivos estratégicos.

Pergunta 3 – Por que comprar GGRC11 ao invés de um CDB CDI+?

R: A grande maioria dos CDBs CDI+ são título pós-fixados, ou seja, seguem a variação da taxa Selic. Se a taxa está em uma trajetória de queda, eles também pagarão menos. Além disso, estão sujeitos à tributação. Como exemplo, se um investidor consegue um CDB que oferece 102% do CDI (taxa DI próxima à Selic) ao ano em um prazo de 12 meses, ele terá a seguinte rentabilidade líquida ao ano (se a taxa não cair): $10,75\% \times 1,02 (102\%/100) \times 80\%$ (alíquota de 20% de imposto) = 8,77% líquido ao ano. Já o GGRC11 tem um yield anual atual de aproximadamente 9,48% ao ano, líquido de impostos. Importante frisar que as cotas são negociadas em bolsa e sujeitas às oscilações do mercado.

Pergunta 4 – Vocês irão adquirir mais cotas do SNLG11 com recursos da emissão? Ou pretendem incorporar esse fundo?

R: Não está em nosso *pipeline* a aquisição de mais cotas do SNLG11, dado que estamos satisfeitos com a posição atual detida pelo GGRC11 e aguardando a dissolução das SPEs e retorno dos pagamentos dos dividendos. Sobre uma possível incorporação do SNLG11, é um tema que, caso prosperasse, deveria ser discutido em assembleia de ambos os fundos.

Pergunta 5 – Qual o principal objetivo do desmembramento recente que o fundo teve?

R: O principal objetivo é o de aumentar a liquidez. Pelos resultados do primeiro mês (aumento de quase 7k investidores e aproximadamente 20% de volume financeiro) estamos bastante confiantes e animados com a estratégia.

Pergunta 6 – Vocês pretendem realizar construções de galpões logísticos/industriais?

R: Já estamos realizando esse tipo de investimento. A expansão do ativo de Santa Cruz em Anápolis/GO é o primeiro desenvolvimento direto do GGRC11, e devemos entregar a fase 1 até agosto desse ano.

Pergunta 7 – Como a gestão avalia o lapso que existe entre a subscrição e o efetivo encerramentos dos trâmites para a integralização e liberação das novas cotas? O que acontece com os recibos durante esse período?

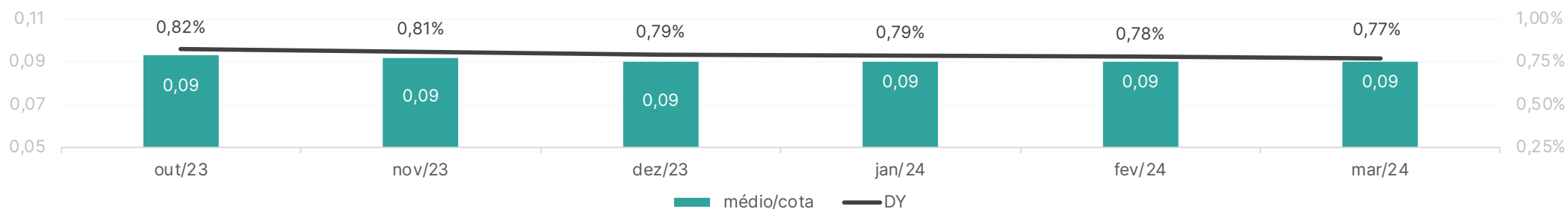
R: Sempre que um investidor participa de uma emissão, ele recebe recibos da oferta que serão futuramente convertidos em cotas. No caso do GGRC11, sempre realizamos o pagamento dos dividendos pro rata desde a liquidação da tranche (DP, Sobras/Montante ou Oferta), ou seja, o cotista não tem prejuízo em participar da emissão em termos de recebimento de dividendos. Em relação aos trâmites para a conversão dos recibos em cotas, temos sido um dos fundos mais rápidos em realizar esse processo para que o cotista tenha a cota disponível para negociação o quanto antes.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

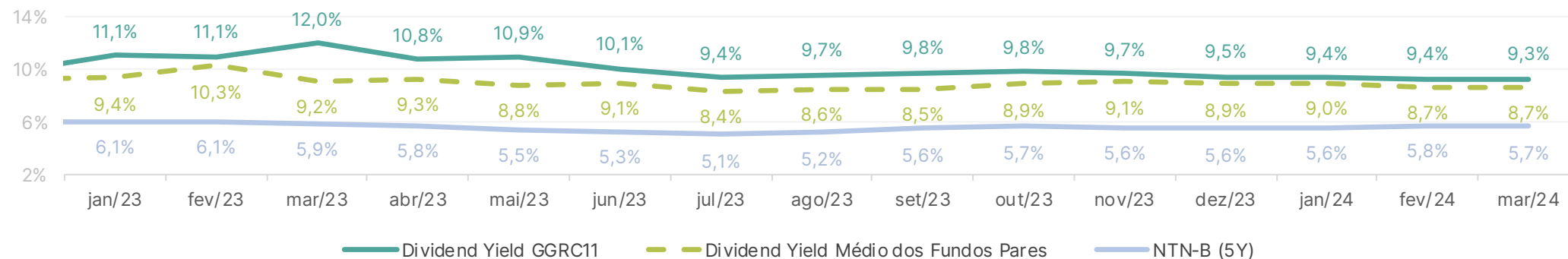
O Fundo distribuiu R\$0,09 (nove centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de março/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de abril/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 60 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, 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.

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

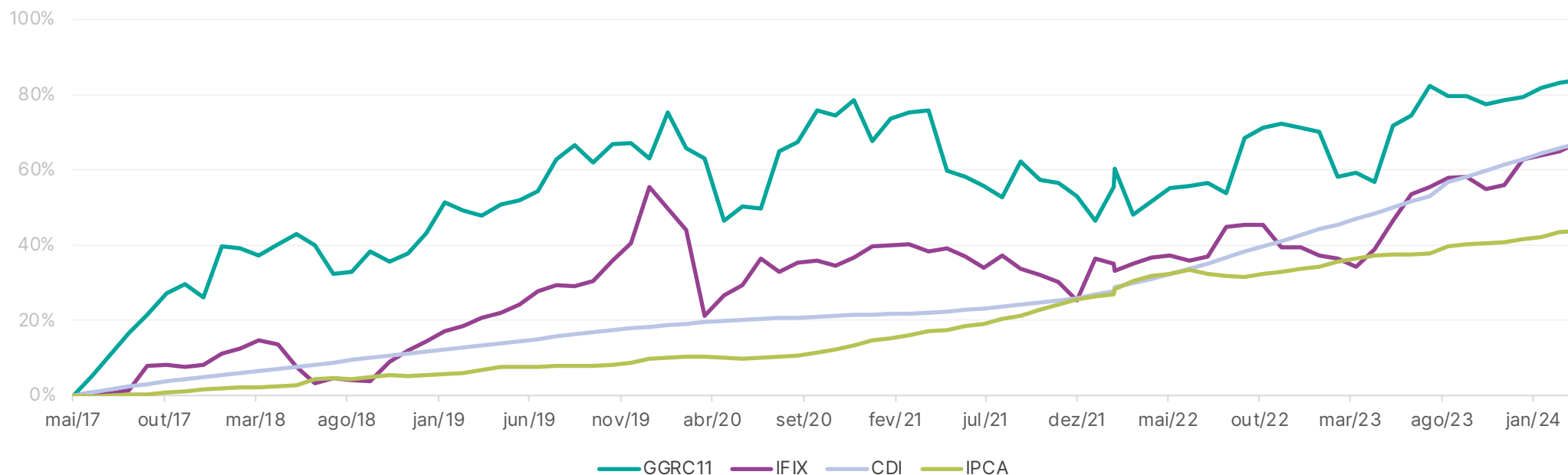
Fluxo GGRC 11		Jan/24		Fev/24		Mar/24		Acumulado 2024
TOTAL DE RECEITAS	R\$	15.441.900,20	R\$	8.994.398,60	R\$	9.178.508,21	R\$	33.614.807,01
Receita de Locação ¹	R\$	14.857.079,53	R\$	8.483.549,75	R\$	8.711.875,25	R\$	32.052.504,53
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	487.685,87	R\$	412.963,45	R\$	373.724,34	R\$	1.274.373,66
Receita Renda Variável	R\$	97.134,80	R\$	97.885,40	R\$	80.732,32	R\$	275.752,52
Lucro com as Vendas das Cotas de FII's	R\$	3.603,26	R\$	54.211,66	R\$	12.176,30	R\$	69.991,22
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	1.676.875,60	- R\$	1.736.372,93	- R\$	1.579.477,50	- R\$	4.992.726,03
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	540.164,39	- R\$	574.478,91	- R\$	574.524,94	- R\$	1.689.168,24
Taxa Total Adm.	- R\$	914.322,61	- R\$	1.015.962,12	- R\$	875.414,75	- R\$	2.805.699,48
Impostos Renda Fixa	- R\$	107.762,13	- R\$	89.398,30	- R\$	81.457,04	- R\$	278.617,47
Outras Despesas	- R\$	114.626,47	- R\$	56.533,60	- R\$	48.080,77	- R\$	219.240,84
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$	13.765.024,60	R\$	7.258.025,67	R\$	7.599.030,71	R\$	28.622.080,98
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	5.636.952,70	R\$	870.046,23	R\$	529.041,19	- R\$	4.237.865,28
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$	8.128.071,90	R\$	8.128.071,90	R\$	8.128.071,90	R\$	24.384.215,70
RENDIMENTO POR COTA	R\$	0,90	R\$	0,90	R\$	0,09	R\$	1,89

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.

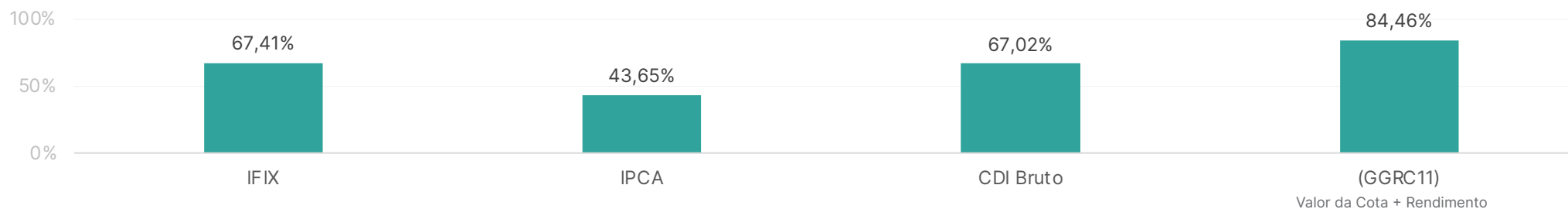
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 84,46%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 67,41%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 120,18% do CDI líquido e 156,82% 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

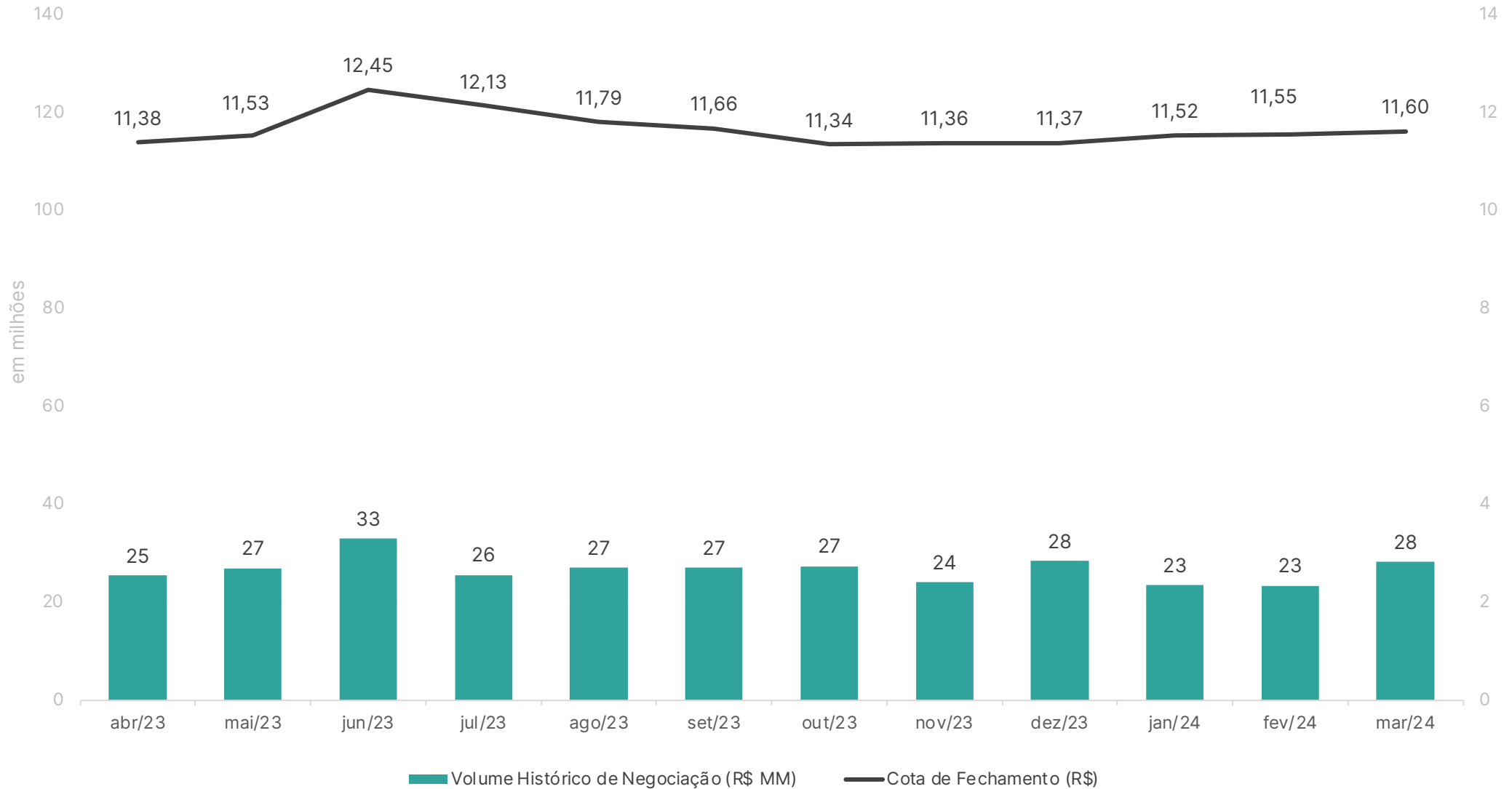
Rendimento	Mar/24	Acumulado 2024	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	0,46%	12,67%	1,31%	-9,92%	-0,60%	1,79%	16,00%
Rendimentos	0,78%	2,33%	12,51%	27,00%	43,19%	55,09%	68,46%
DY Período (% CDI¹)	109,97%	105,32%	91,79%	87,32%	107,12%	110,60%	120,18%
IFIX²	1,43%	2,24%	18,87%	21,35%	41,44%	54,00%	67,41%
CDI Líquido¹	0,71%	2,21%	13,63%	30,92%	40,32%	49,81%	56,96%
IPCA	0,16%	1,41%	6,96%	26,45%	35,56%	41,70%	43,65%

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

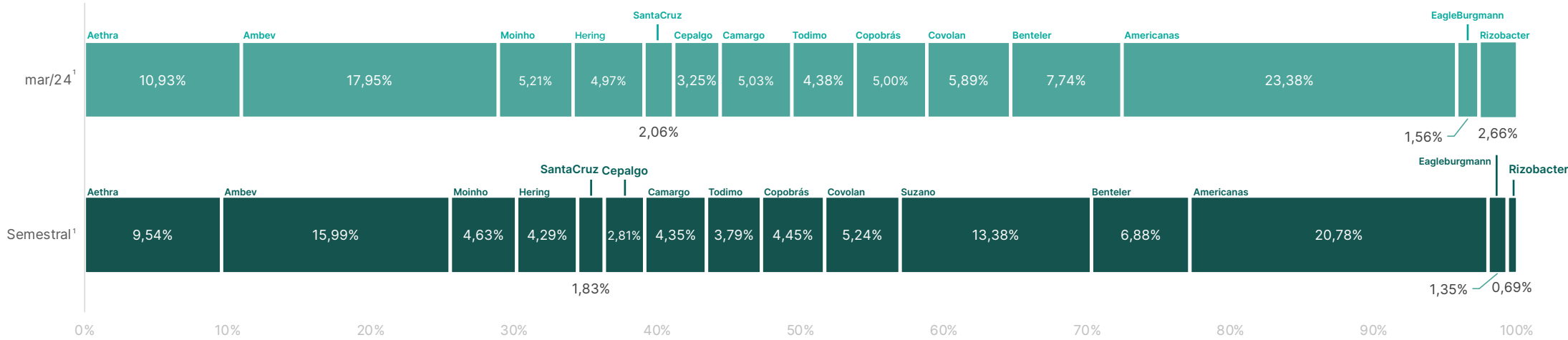


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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.

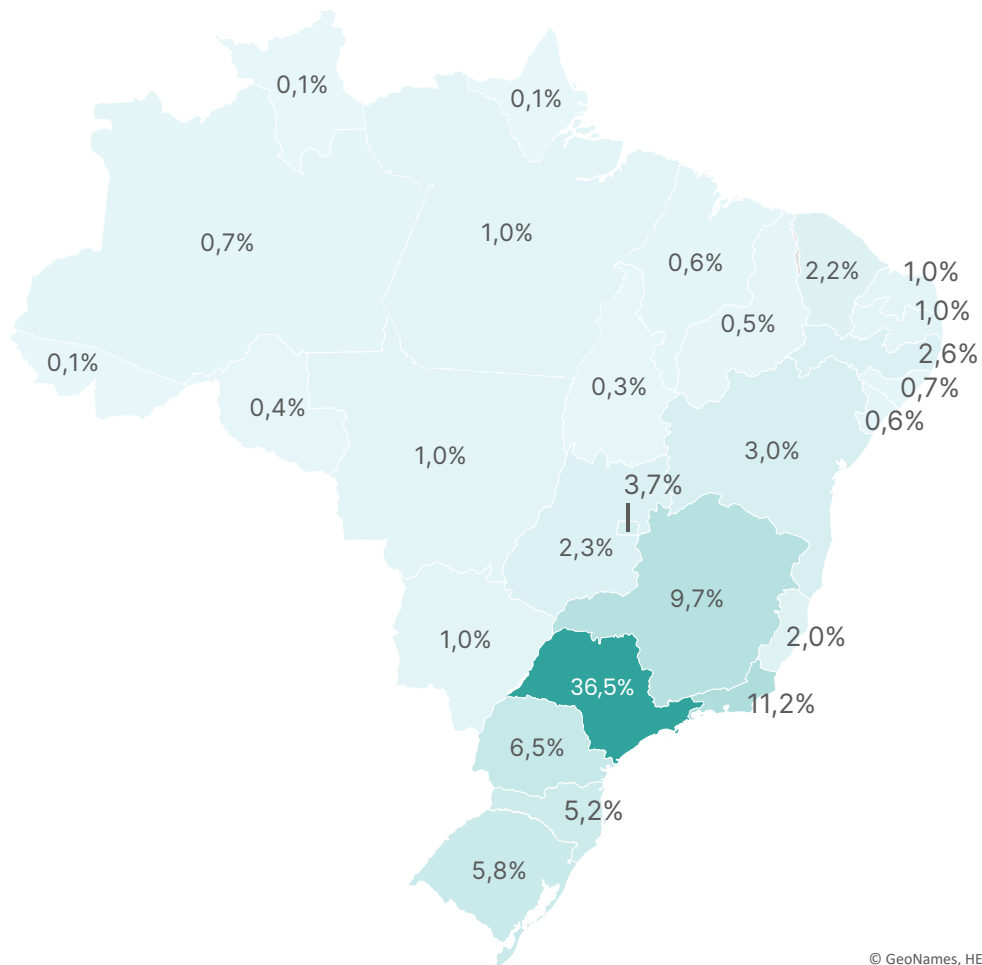
Patrimônio Líquido do Fundo

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 8.128.071,90
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 929.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 1.800.000,00**
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
Valor retido Rizobacter	R\$ 200.000,00

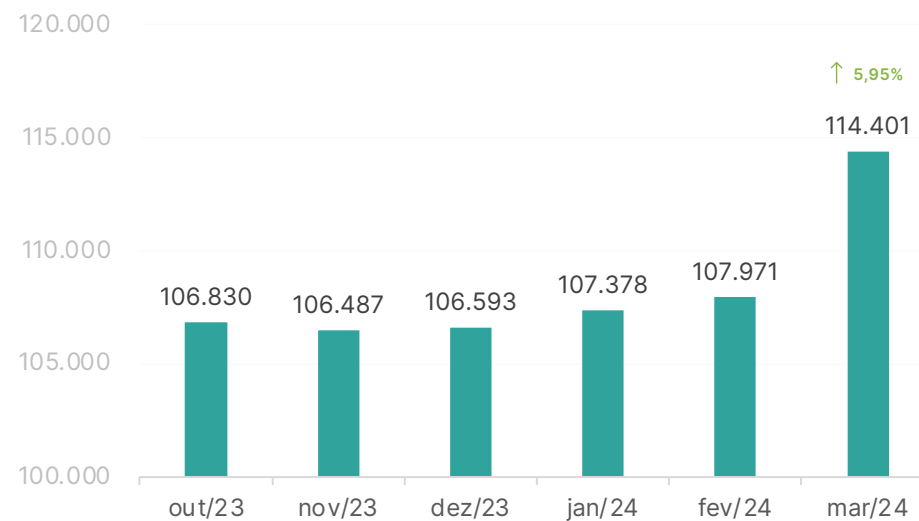
*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. **Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 2.900.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.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

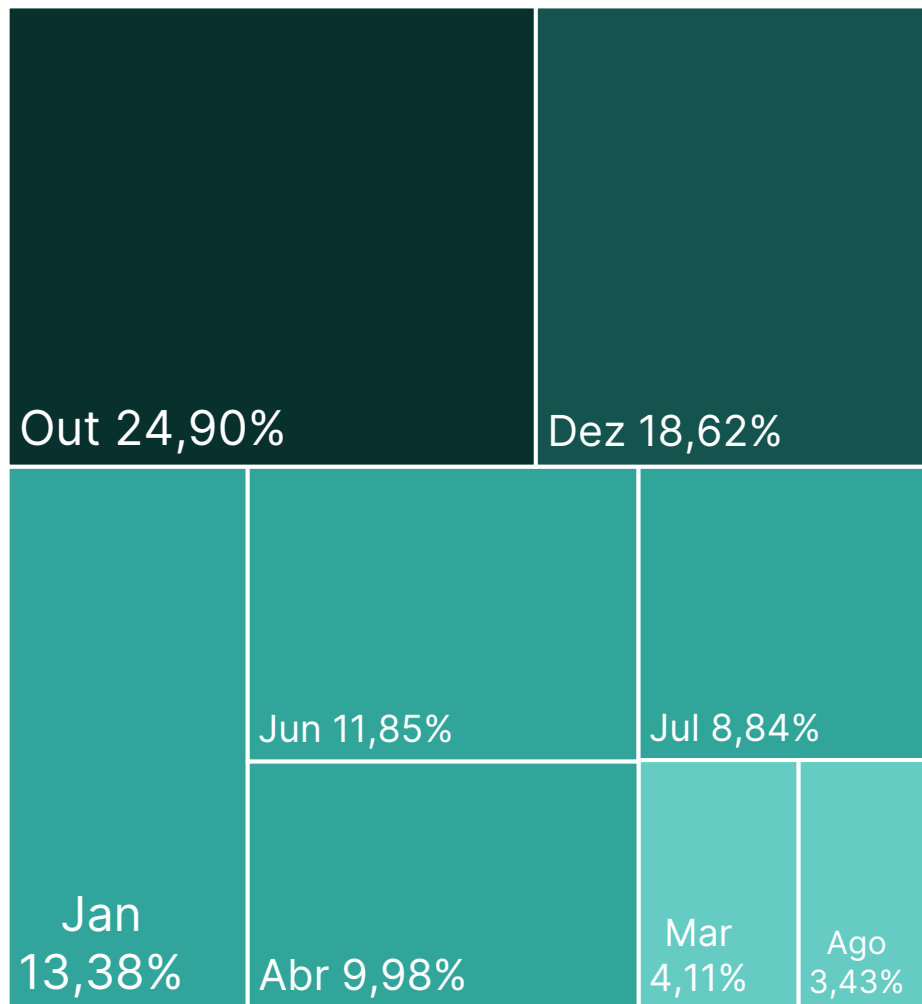


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

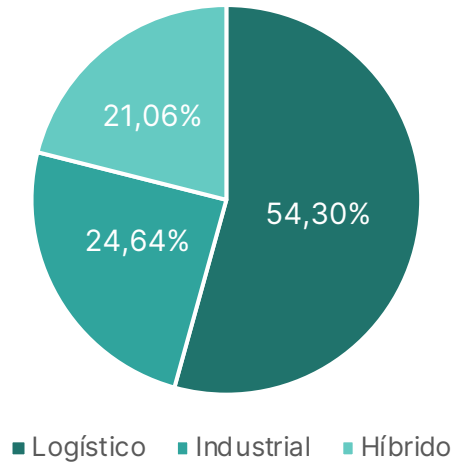


Região

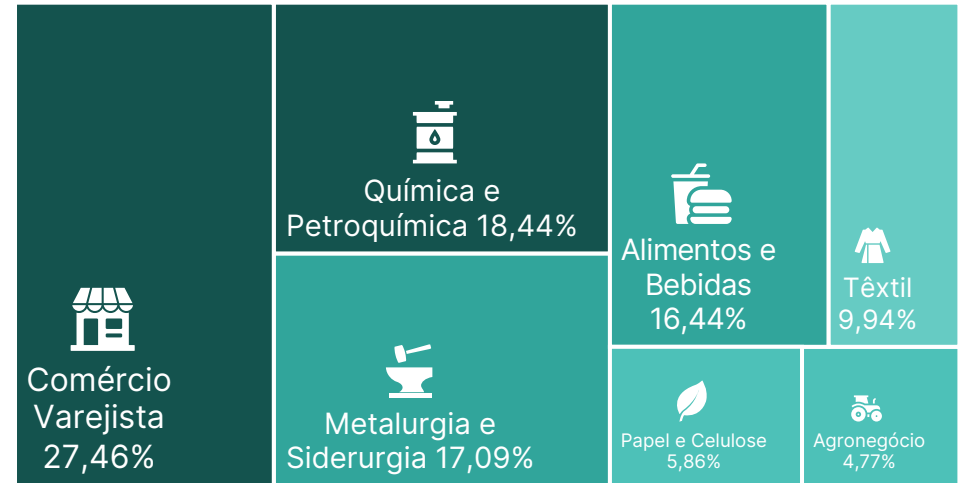


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

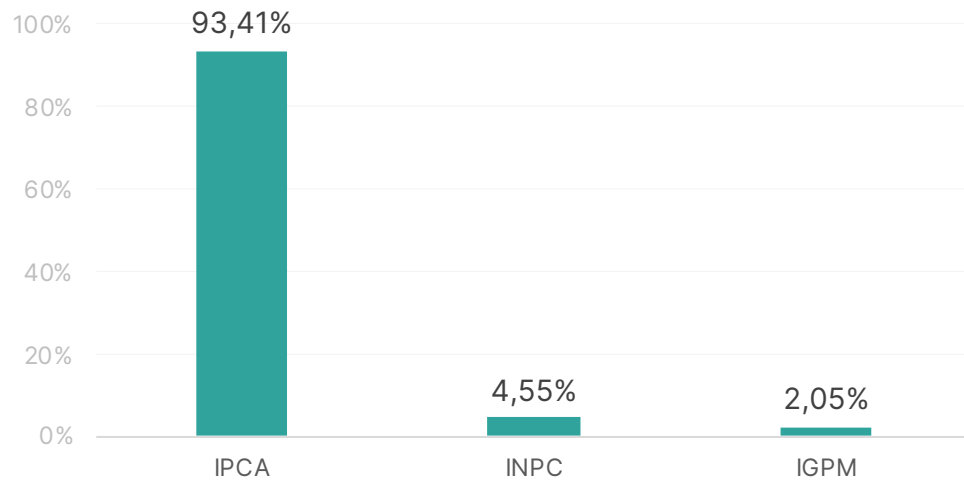
Tipologia*



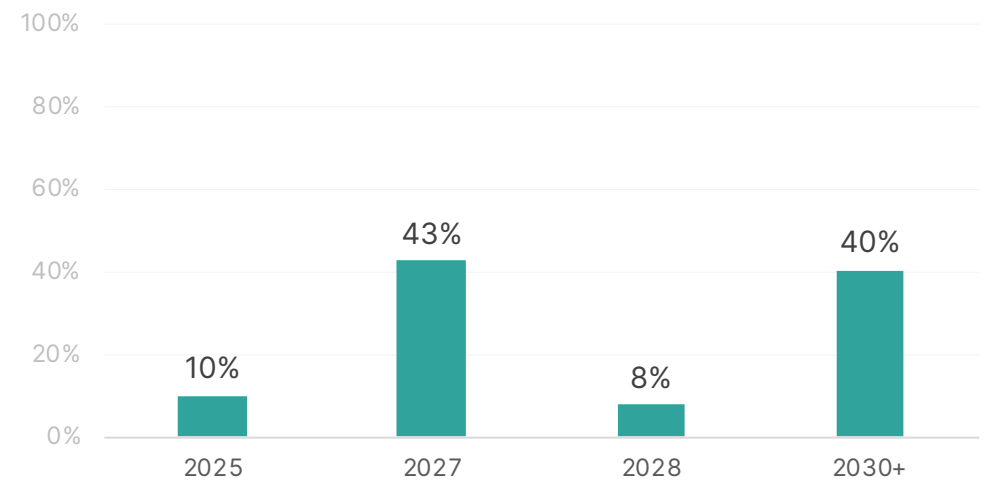
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

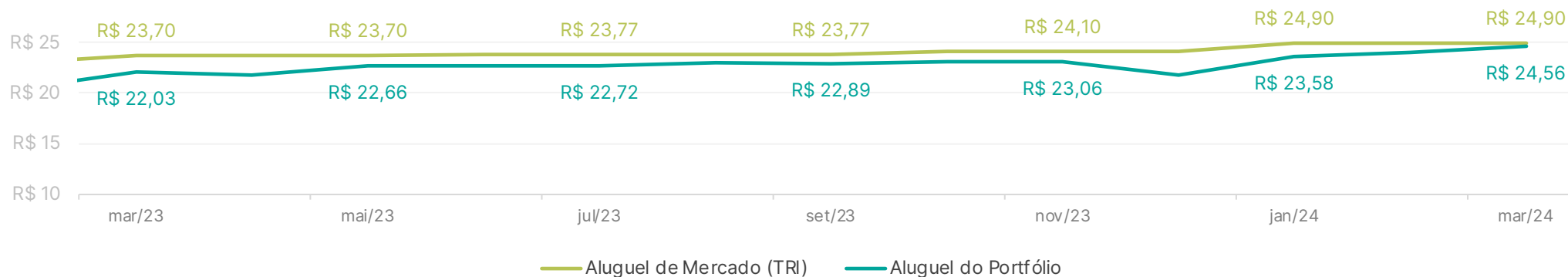
Principais Indicadores de Mercado

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 1,36% 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.

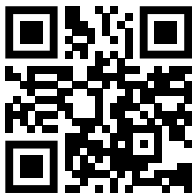
Essas são as causas que apoiamos:



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/>

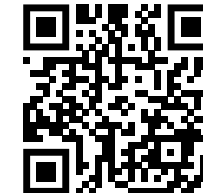


Litro de Luz Brasil

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.

