

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

ABRIL 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	14
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	17
Performance do Fundo	18
Rentabilidade desde o início	18
Rentabilidade	19
Volume Mensal e Cota de Fechamento	20
Distribuição de Resultado	21
Balanço do Fundo	22
Cotistas	23
Tipos de Receita	24
Principais Indicadores de Mercado	26
Ativos Imobiliários	27
Localização dos Imóveis	31
Glossário	32
Projetos Sociais	35
Newsletter	37

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 ¹	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	91.201.575	R\$ 11,24	R\$ 1.025.518.110,13
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 11,27	R\$ 1.027.841.750,25	118.579	GGRC11
Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R\$ 36,9 milhões	1.10% a.a.	Mensais	6
Dividendo Abr/24	Presença em Pregões (%)	WAULT ²	Área bruta locável (ABL)
R\$ 0,09	100%	6,53 anos	+375 mil m²

¹Com a quantidade de cotas exercidas no Direito de Preferência. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Março/2024

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

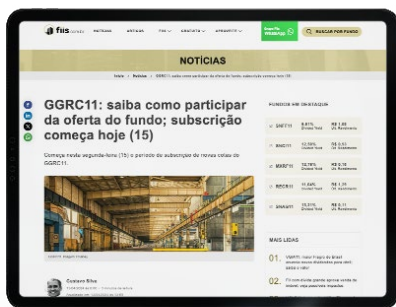
[Assistir Vídeo](#)



Relatório de Acompanhamento - GGRC11 - Covolan Têxtil

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

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11: saiba como participar da oferta do fundo; subscrição começa hoje (15)

O período de subscrição de cotas do direito de preferência do Fundo Imobiliário GGR Copevi Renda FII (GGRC11) começa nesta segunda-feira (15). Os cotistas do FII têm até o dia 25 para exercerem seus direitos de preferência, pela B3.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



Enchentes - Rio Grande do Sul #SOSRS

A Zagros se solidariza com as vítimas das enchentes do Rio Grande do Sul e gostaria de divulgar ONGs e projetos que estão ajudando e atuando na linha de frente dos resgates das enchentes.

[Assistir Vídeo](#)

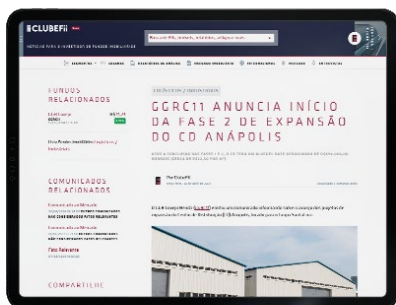


fiis.com.br

GGRC11: FII fatura R\$ 9,178 milhões e retorno desde o início é de 120,18% do CDI

O fundo imobiliário GGRC11 teve um faturamento de R\$ 9,178 milhões, enquanto o retorno acumulado desde o início é de 120% do CDI. Veja detalhes.

[Ler Notícia](#)



CLUBEFII

GGRC11 anuncia início da Fase 2 de Expansão do CD Anápolis

Após a conclusão das Fases 1 e 2, o CD terá um aluguel base aproximado de R\$890.000,00 mensais (cerca de R\$ 22,50 por m²).

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Comunicado ao Mercado - Encerramento do Direito de Sobras e Montante Adicional - 15/05/2024

No dia 15 de maio, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Direito de Sobras e Montante Adicional do GGRC11.

Fato Relevante - Formador de Mercado - 10/05/2024

No dia 10 de maio, divulgamos o Fato Relevante referente ao Formador de Mercado do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Abr/24 - 02/05/2024

No dia 02 de maio de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de abril, do período apurado entre 01/04/24 até 30/04/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,09 por cota.

Comunicado ao Mercado - Expansão SantaCruz - Fase 2 - 30/04/2024

No dia 30 de abril, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Expansão do Grupo SantaCruz Fase 2 do GGRC11.

Comunicado ao Mercado - Encerramento do Direito de Preferência - 29/04/2024

No dia 29 de abril, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Direito de Preferência do GGRC11.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Covolan Têxtil - 22/04/2024

No dia 22 de abril, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao Imóvel da Covolan Têxtil.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de abr/24 **foi distribuído R\$ 0,09 (nove centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,80% no mês (9,58% anualizado)**, com base na cota de fechamento do mês (R\$ 11,27). Foram negociadas 3.235.052 cotas do Fundo na B3, com um **volume médio diário de negociação das cotas no mercado secundário de R\$ 1,6 milhões, um crescimento de aproximadamente 14% em relação ao mês anterior**. No total, o Fundo **movimentou mais de R\$36 milhões em negócios durante o mês de abril**.

A base de investidores **alcançou o número de 118.579 cotistas** entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, com **um ganho de +4.178 cotistas no mês**.

No cenário externo, as incertezas quanto ao início do ciclo de corte de juros nos EUA, junto às tensões dos conflitos no Oriente Médio, contribuíram para a volatilidade nos mercados e movimento de aversão ao risco.

No cenário local, a deterioração das expectativas quanto ao cumprimento da meta fiscal, com a revisão da meta fiscal na PLDO enviado ao Congresso, pressionou a curva de juros, com **forte alta nas taxas dos títulos públicos de longo prazo**, como NTN-B (título público indexado à inflação), o que significa expectativa de juros mais altos no futuro.

O Ibovespa fechou o mês de abril em queda de 1,70%, com queda acumulada de 5,10% no ano. O **dólar** encerrou o mês cotado a R\$ 5,1927, uma valorização de 3,5% no mês, a maior desde agosto de 2023. **O IFIX, após 5 meses de valorização, interrompeu a sequência de alta e fechou abril em queda de 0,77%, aos 3.381,79 pontos**. Porém, no ano, ainda acumula uma alta de 2,04%.

Em relação ao GGRC11, tivemos, durante o mês de abril, o **encerramento do período do Direito de Preferência, com captação de aproximadamente R\$10 milhões**, e o início do período de Sobras e Montante Adicional da 7ª emissão de Cotas do Fundo. Tivemos ainda, a **liberação das licenças e alvarás para início da Fase 2 de ampliação do CD Anápolis, locado para o Grupo SantaCruz (maior distribuidor de medicamentos da América Latina)**, que terá aproximadamente 40.000 m² de ABL quando forem entregues as Fases 1 e 2 da ampliação.

O ativo Rizobacter, localizado em Londrina/PR, teve seu aluguel reajustado pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses (4,50%). Assim, 5 dos 18 ativos do Fundo já tiveram seus aluguéis corrigidos esse ano, que representam aproximadamente 26% das receitas imobiliárias.

Visitas de acompanhamento imobiliário foram realizadas durante o mês nos seguintes ativos do Fundo: i) Galpão Aethra, localizado em São José dos Pinhais/PR, ii) CD Americanas, localizado em Uberlândia/MG, iii) CD Ambev Pelotas, localizado em Pelotas/RS, iv) Galpão

Cepalgo, localizado em Aparecida de Goiânia/GO, v) CD Hering e CD SantaCuz, ambos localizados em Anápolis/GO.

Nos últimos meses, **temos percebido uma melhora na liquidez do GGRC11**. Entretanto, dado o tamanho do Fundo e sua base de cotistas, **a gestão enxerga potencial para que o volume médio diário do Fundo seja de R\$2,5 – 3 milhões**, considerando os dados atuais. Para atingirmos esse resultado, **ações foram tomadas ou estão em andamento, tais como o desdobramento de cotas, contratação de formador de mercado e trabalho junto à analistas e influenciadores** para divulgação do Fundo.

Em relação aos rendimentos do Fundo, em virtude de ganhos com eficiência operacional e receitas extraordinárias, **devemos encerrar o semestre com um rendimento extra de aproximadamente R\$0,005/cota, considerando o mínimo de 95% de distribuição no semestre**, que deverá ser distribuído no último mês do semestre. **Já para o segundo semestre**, caso seja cumprida a meta de captação da 7ª emissão de cotas, com sua respectiva alocação, **devemos revisar o rendimento base para R\$0,091/cota, conforme havia sido informado em material publicitário da oferta**.

Na página 19 do Relatório de Gestão temos um novo gráfico, que resume um estudo realizado pela nossa equipe, **cujo objetivo era comparar o GGRC11 com fundos similares, em uma matriz de rentabilidade versus alavancagem**.

7ª Emissão de Cotas – GGRC11 – Direito de Preferência

Após o anúncio da 7ª emissão de cotas do GGRC11, os cotistas com data-base de 11 de abril, tiveram o período de 15 de abril até 25 de Abril para a subscrição de cotas no âmbito do Direito de Preferência.

No período do Direito de Preferência foram subscritas 889.665 (oitocentas e oitenta e nove mil, seiscentas e sessenta e cinco) Cotas da 7ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 10.008.731,25 (dez milhões, oito mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos), incluindo os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

Expansão Santa Cruz – 2ª fase

Em 30 de abril, através da divulgação de Comunicado ao Mercado (clique aqui para acessar), a gestora e a administradora do GGRC11 informaram que foram concluídos os trâmites para a obtenção das licenças e alvarás necessários para dar início às obras da Fase 2 de ampliação e reforma do CD Anápolis, locado para o Grupo SantaCruz.

A documentação foi obtida e retirada em 26 de abril de 2024, sendo que os documentos incluem: (i) Alvará de Licença para Construção; e (ii) Licença Ambiental, ambos emitidos pela Prefeitura de Anápolis/GO.

Diante disso, deu-se início aos procedimentos para início das obras da Fase 2 da expansão, com duração prevista de 18 meses de obra.

	TERRENO ¹	ABL ²	VALOR ALUGUEL BASE ³	PRAZO DE ENTREGA ⁴
FASE 1	10.000m ²	5.944,33m ²	R\$140.999,51	set/24
FASE 2	30.000m ²	23.347,78m ²	R\$570.386,27	18 (dezoito) meses
FASE 3	30.000m ²	A definir	A definir	A definir, de comum acordo entre as Partes

Recuperação Judicial - Americanas

O Fundo possuía um crédito quirografário no valor total de R\$ 584.483,84, referente ao aluguel proporcional do mês de janeiro/2023, que não foi pago na integralidade pela empresa. Sendo assim, e orientado pelos seus assessores legais, aderiu à cláusula de credor fornecedor do Plano de Recuperação Judicial da Americanas, e irá receber os seus créditos com deságio de 50% e parcelamento do valor em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 6.088,37 cada. Vale informar que a 1ª parcela já foi recebida pelo Fundo em 30/04.

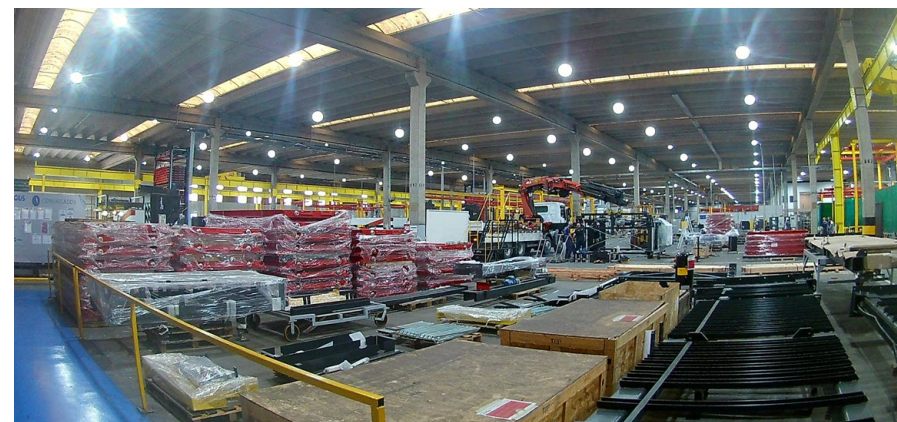
Visitas Técnicas - Imóveis do Portfólio

Durante o mês de abril, a equipe de engenharia e portfólio realizou visita técnica em 6 ativos do portfólio do Fundo:

(i) Galpão Industrial da Aethra, São José dos Pinhais - PR;



Área Externa do Galpão

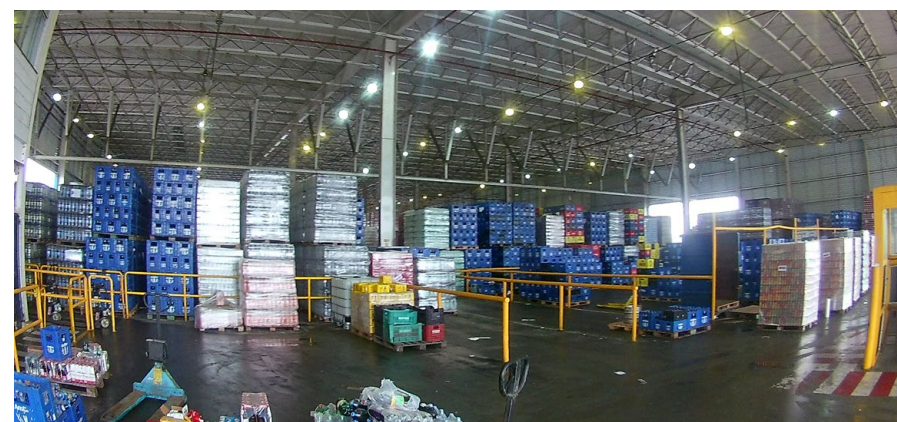


Área Interna do Galpão

(ii) CD Ambev/Pelotas, localizado em Pelotas - RS;



Área Externa do CD

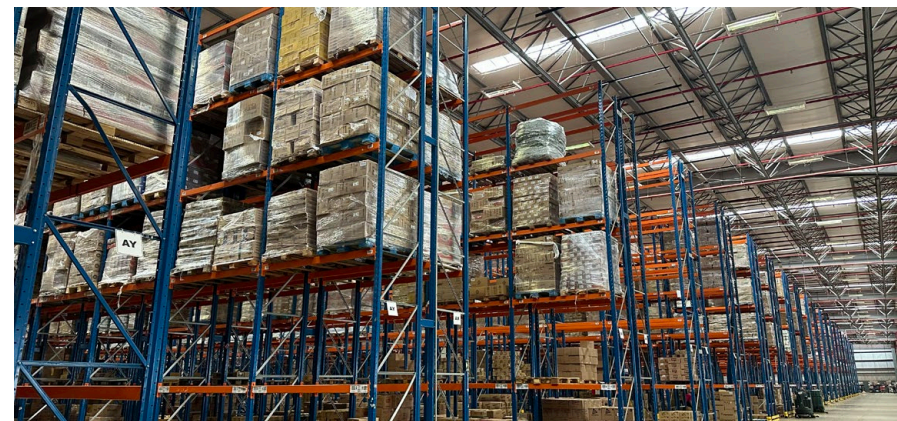


Área Interna do CD

(iii) CD Americanas, Localizado em Uberlândia – MG;



Área Externa do CD

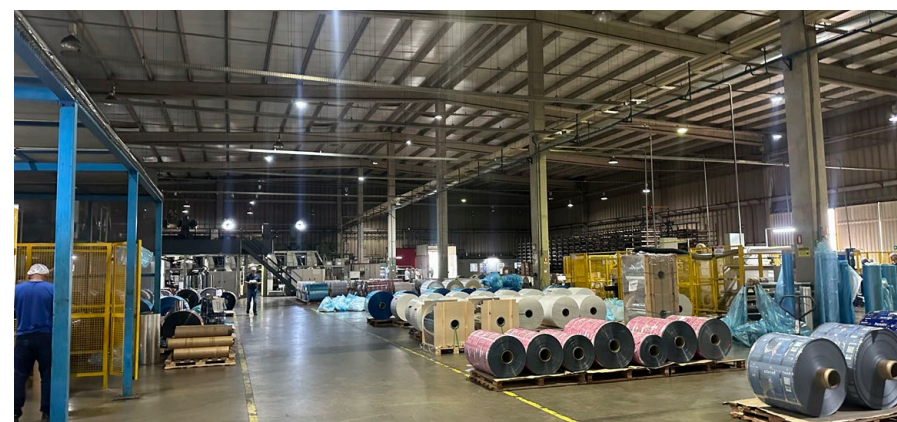


Área Interna do CD

(iv) Galpão Industrial de Cepalço, localizado em Aparecida de Goiânia - GO;



Área Externa do Galpão

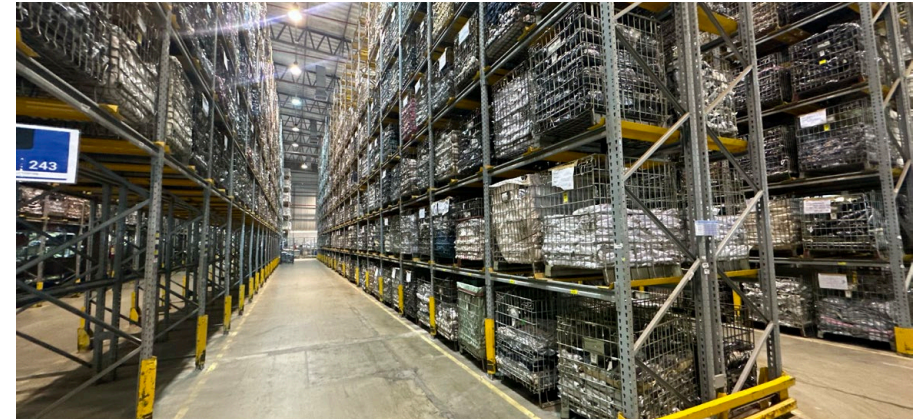


Área Interna do Galpão

(v) CD Cia Hering, localizado em Anápolis - GO;



Área Externa do CD



Área Interna do CD

(vi) CD SantaCruz, localizado em Anápolis - GO.



Área Interna do CD



Obras de Ampliação - Fase 1

As visitas têm como objetivo a verificação do estado de conservação dos imóveis e o plano de execução de manutenções preventivas e corretivas, visando prolongar o máximo possível da vida útil do imóvel.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Hoje qual o valor do *yield* recorrente do Fundo?

R: O *yield* recorrente projetado para esse ano é de aproximadamente 9,70% a.a., considerando o valor da cota de fechamento do mês de abril/24. Esse *yield* projetado não leva em conta novas aquisições e/ou receitas extraordinárias.

Pergunta 2 – Existe previsão de venda de algum dos ativos do portfólio para reciclar o Fundo e gerar lucro?

R: No momento não temos nenhum ativo do portfólio à venda ou em negociação, mas em breve devemos selecionar alguns ativos para iniciarmos um processo de reciclagem do portfólio, com possível lucro extraordinário para o Fundo.

Pergunta 3 – Se a emissão vier abaixo do esperado, vão ter que alavancar?

R: O GGRC11 não possui, atualmente, nenhuma necessidade de alavancagem. A 7ª emissão de cotas tem por objetivo a captação de recursos para novas aquisições, dentro da política de investimentos do Fundo, que irão contribuir para a diversificação do portfólio e melhora na relação risco/retorno do Fundo.

Pergunta 4 – O GGRC11 repôs a inflação ao longo dos anos?

R: Sim, historicamente o GGRC11 entregou um retorno total (rendimentos + valorização da cota) acima da inflação e dos principais índices de mercado (gráfico da pág. 18 e tabela da pág. 19). Analisando somente os rendimentos, nos últimos cinco anos, tivemos um crescimento de aprox. 48% nos rendimentos por cota, sendo que a inflação (IPCA) acumulada no período ficou em aprox. 33%.

Pergunta 5 – Esses imóveis industriais, qual a média de anos de locação média deles? Os contratos são atípicos?

R: Todos os contratos do GGRC11 são atualmente atípicos. Em relação aos imóveis classificados como industriais, o WAULT (média ponderada de vencimento pela receita) é de 8,18 anos, sendo que a média do portfólio é de 6,53 anos.

Pergunta 6 – Essas enchentes no RS tiveram algum impacto no GGRC11?

R: Temos somente um imóvel localizado no RS, na cidade de Pelotas, sendo um CD logístico locado para AMBEV, que representa cerca de 4% das receitas totais do Fundo. Até o momento, o imóvel não foi afetado pelas enchentes e, de acordo com informações obtidas junto às autoridades locais e ao inquilino, também não se encontra em área de risco. De qualquer forma, continuaremos monitorando a situação, e, principalmente, desejando que o estado e a população se recuperem dessa tragédia o quanto antes.

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

Fluxo GGRC 11	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Acumulado 2024
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 15.441.900,20	R\$ 8.994.398,60	R\$ 9.178.508,21	R\$ 9.231.948,10	R\$ 42.846.755,11
Receita de Locação ¹	R\$ 14.857.079,53	R\$ 8.483.549,75	R\$ 8.711.875,25	R\$ 8.732.338,99	R\$ 40.784.843,52
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 487.685,87	R\$ 412.963,45	R\$ 373.724,34	R\$ 420.405,46	R\$ 1.694.779,12
Receita Renda Variável	R\$ 97.134,80	R\$ 97.885,40	R\$ 80.732,32	R\$ 76.682,84	R\$ 352.435,36
Lucro com as Vendas das Cotas de FII's	R\$ 3.603,26	R\$ 54.211,66	R\$ 12.176,30	R\$ 2.520,81	R\$ 14.697,11
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.676.875,60	- R\$ 1.736.372,93	- R\$ 1.579.477,50	- R\$ 1.640.666,10	- R\$ 6.633.392,13
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 540.164,39	- R\$ 574.478,91	- R\$ 574.524,94	- R\$ 576.891,73	- R\$ 2.266.059,97
Taxa Total Adm.	- R\$ 914.322,61	- R\$ 1.015.962,12	- R\$ 875.414,75	- R\$ 853.566,11	- R\$ 3.659.265,59
Impostos Renda Fixa	- R\$ 107.762,13	- R\$ 89.398,30	- R\$ 81.457,04	- R\$ 90.875,54	- R\$ 369.493,01
Outras Despesas	- R\$ 114.626,47	- R\$ 56.533,60	- R\$ 48.080,77	- R\$ 119.332,72	- R\$ 338.573,56
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 13.765.024,60	R\$ 7.258.025,67	R\$ 7.599.030,71	R\$ 7.591.282,00	R\$ 36.213.362,98
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 5.636.952,70	R\$ 870.046,23	R\$ 529.041,19	R\$ 536.789,90	- R\$ 3.701.075,38
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 32.512.287,60
RENDIMENTO POR COTA⁴	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,36

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. ⁴Dados de janeiro e fevereiro estão ajustados em função do desdobramento de cotas.

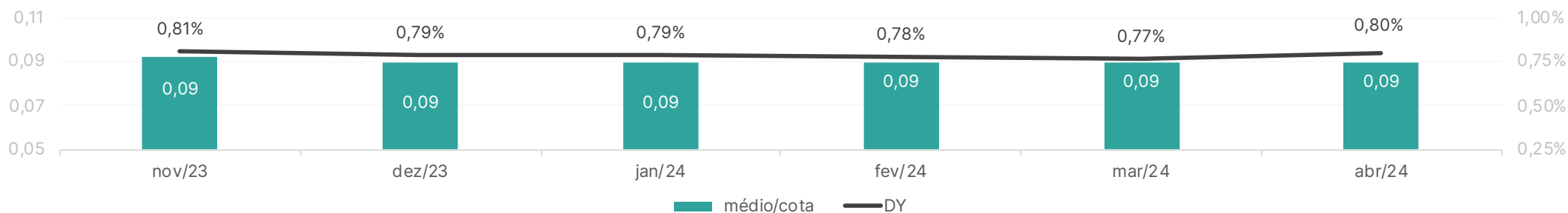
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

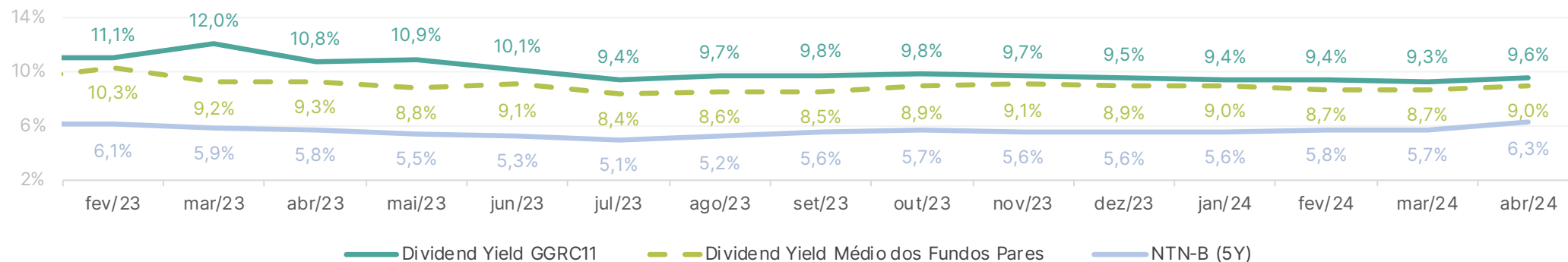
O Fundo distribuiu R\$0,09 (nove centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de abril/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de maio/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 60 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 330 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



Comparativo de Rentabilidades

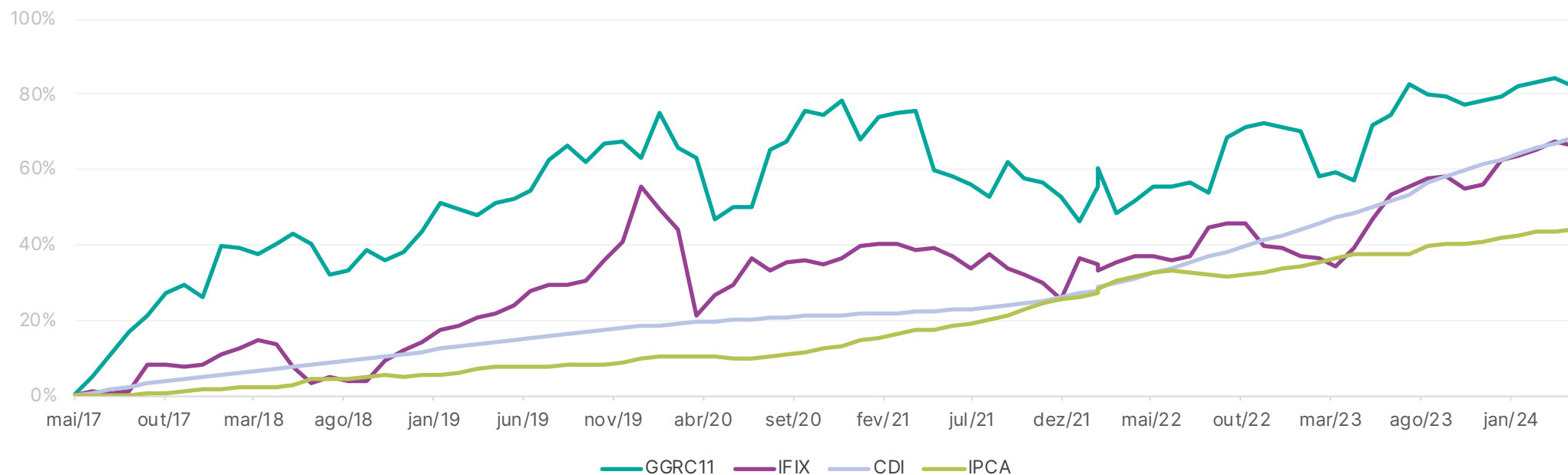


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

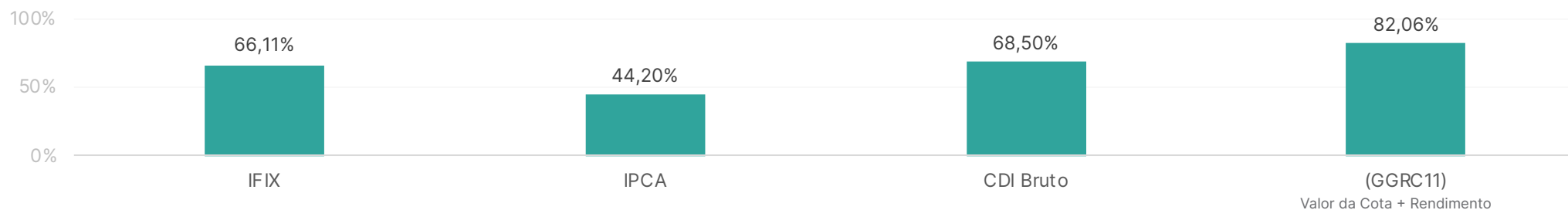
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 82,06%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 66,11%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 119,12% do CDI líquido e 156,92% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



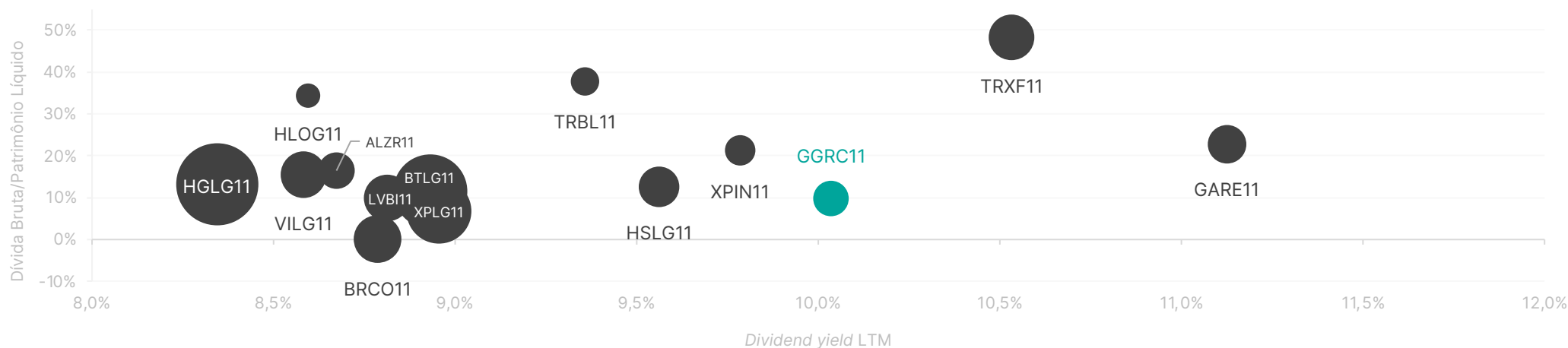
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Abr/24	Acumulado 2024	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-2,84%	9,46%	-2,42%	-1,57%	-12,48%	-3,43%	-1,11%	12,70%
Rendimentos	0,78%	3,10%	4,69%	13,29%	27,70%	43,96%	55,88%	69,36%
DY Período (% CDI¹)	102,56%	104,62%	75,94%	92,43%	86,69%	106,10%	109,55%	119,12%
IFIX²	-0,77%	6,08%	17,95%	20,97%	20,41%	40,34%	52,81%	66,11%
CDI Líquido¹	0,76%	2,97%	6,18%	14,38%	31,95%	41,43%	51,01%	58,23%
IPCA	0,38%	1,79%	3,13%	7,34%	26,93%	36,07%	42,24%	44,20%

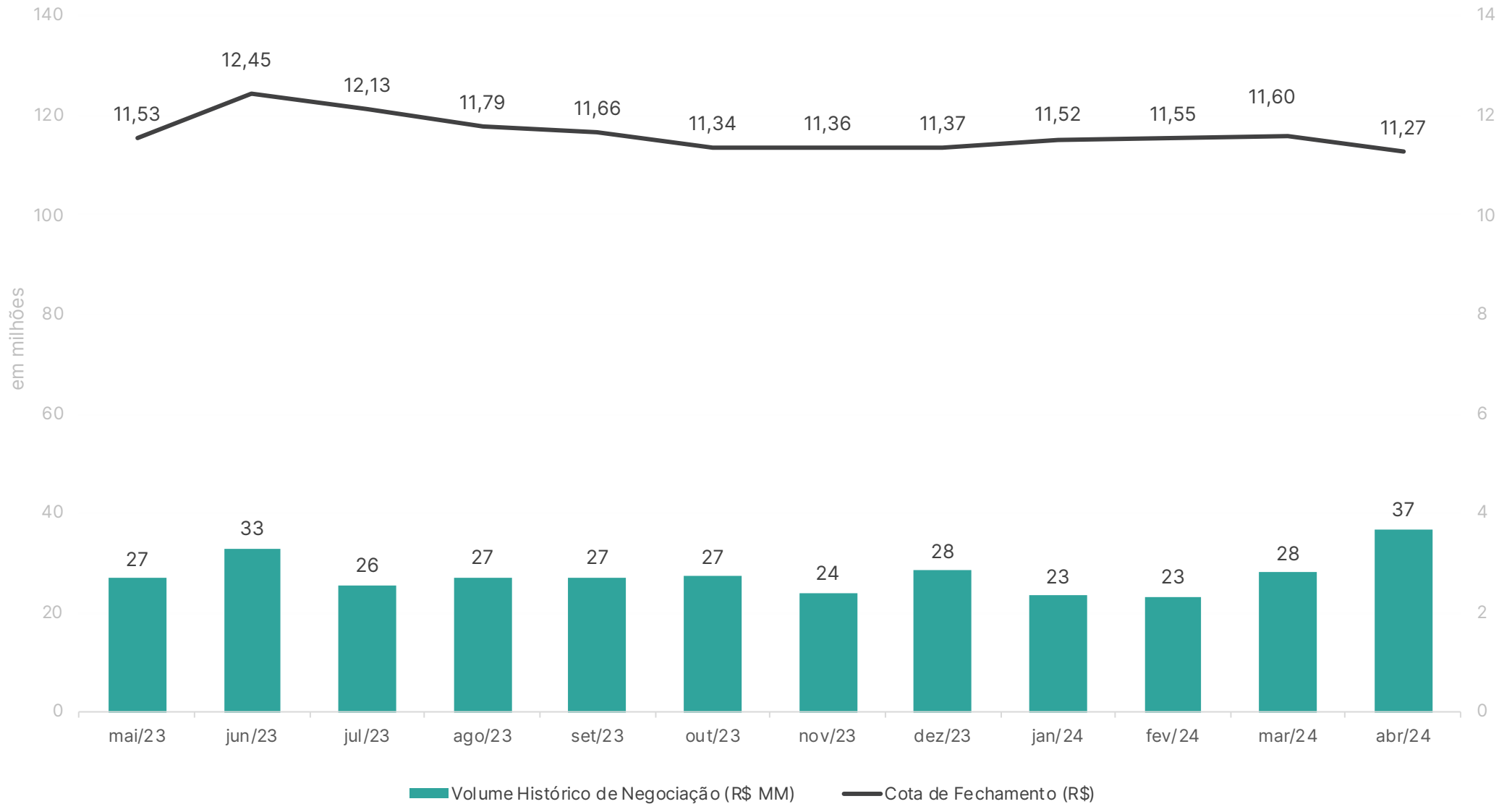
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade x Alavancagem



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

Volume Mensal e Cota de Fechamento

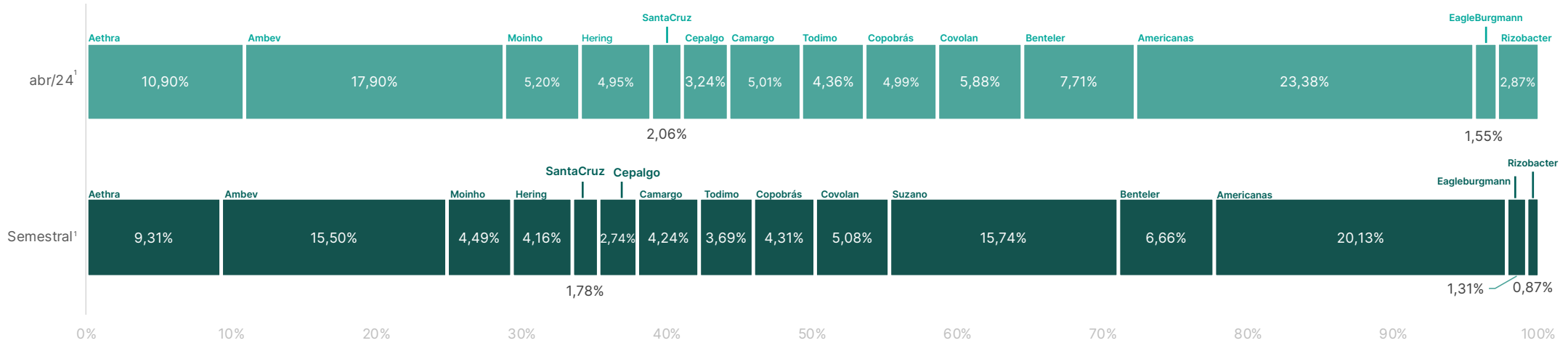


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

Distribuição de Resultado

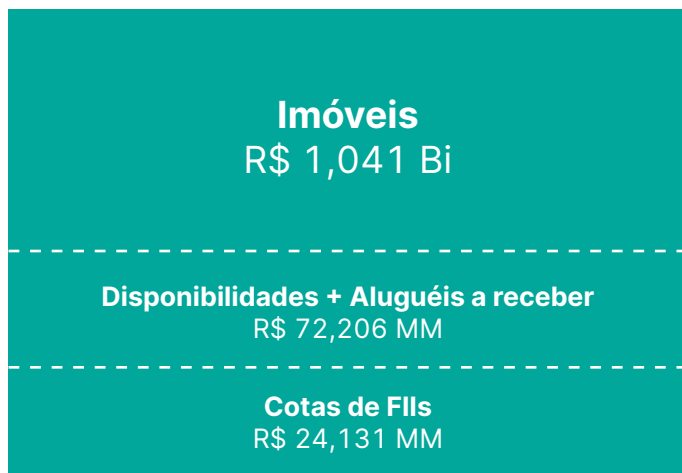
Distribuição de Resultado por Ativo



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.

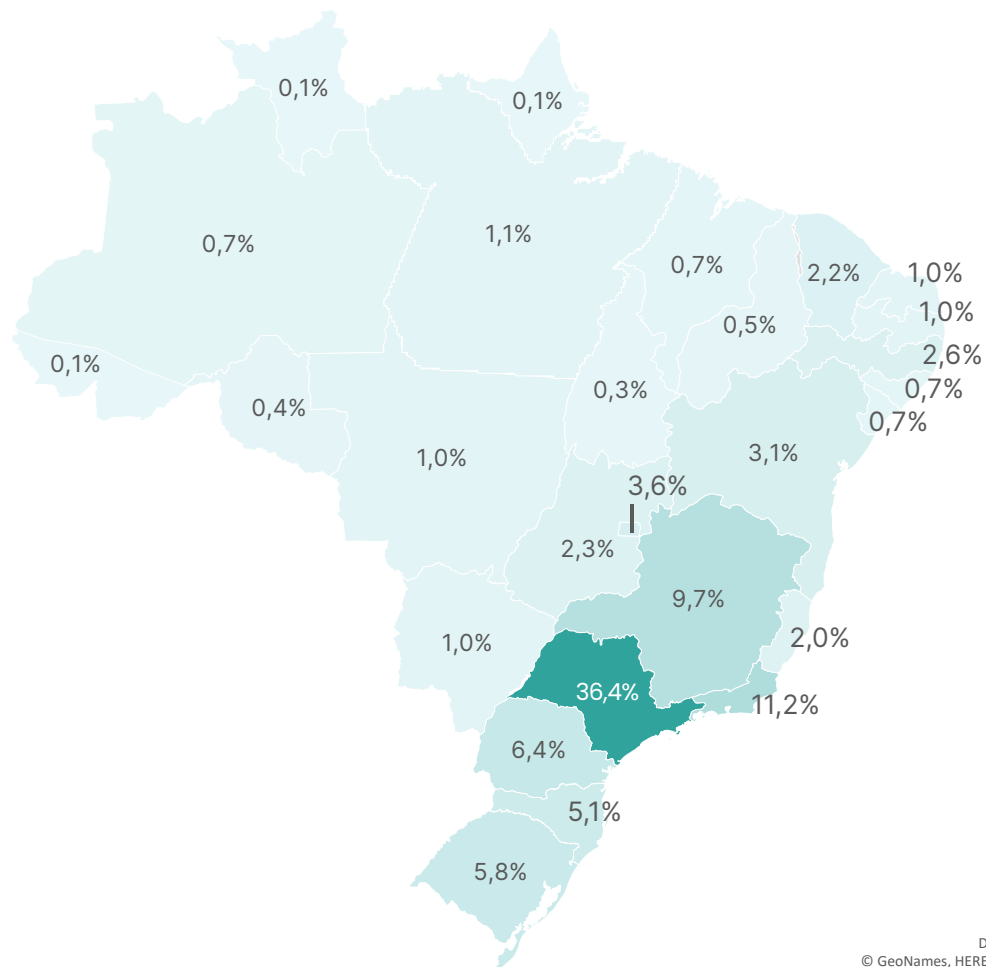
Patrimônio Líquido do Fundo

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 8.128.071,90
Distribuição Rendimentos GGRC13	R\$ 8.896,65
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 1.015.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 1.200.000,00**
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

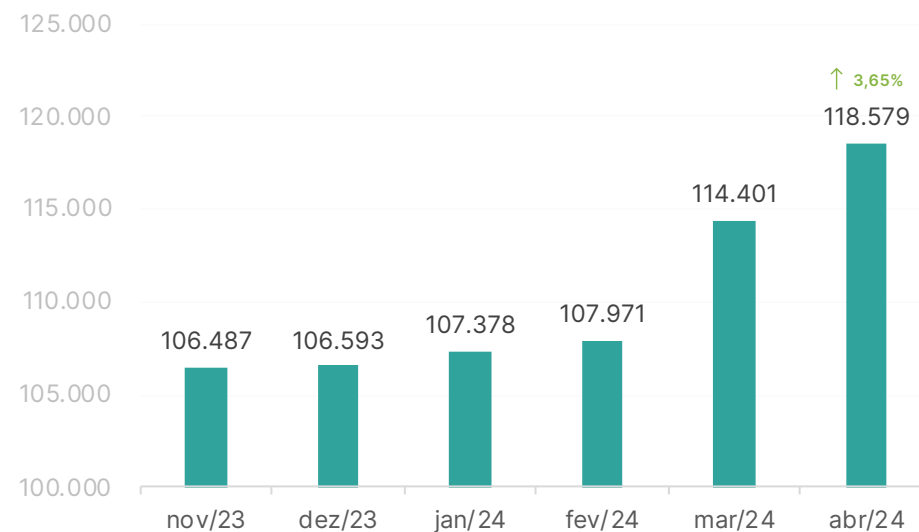
*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. **Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 2.900.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.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

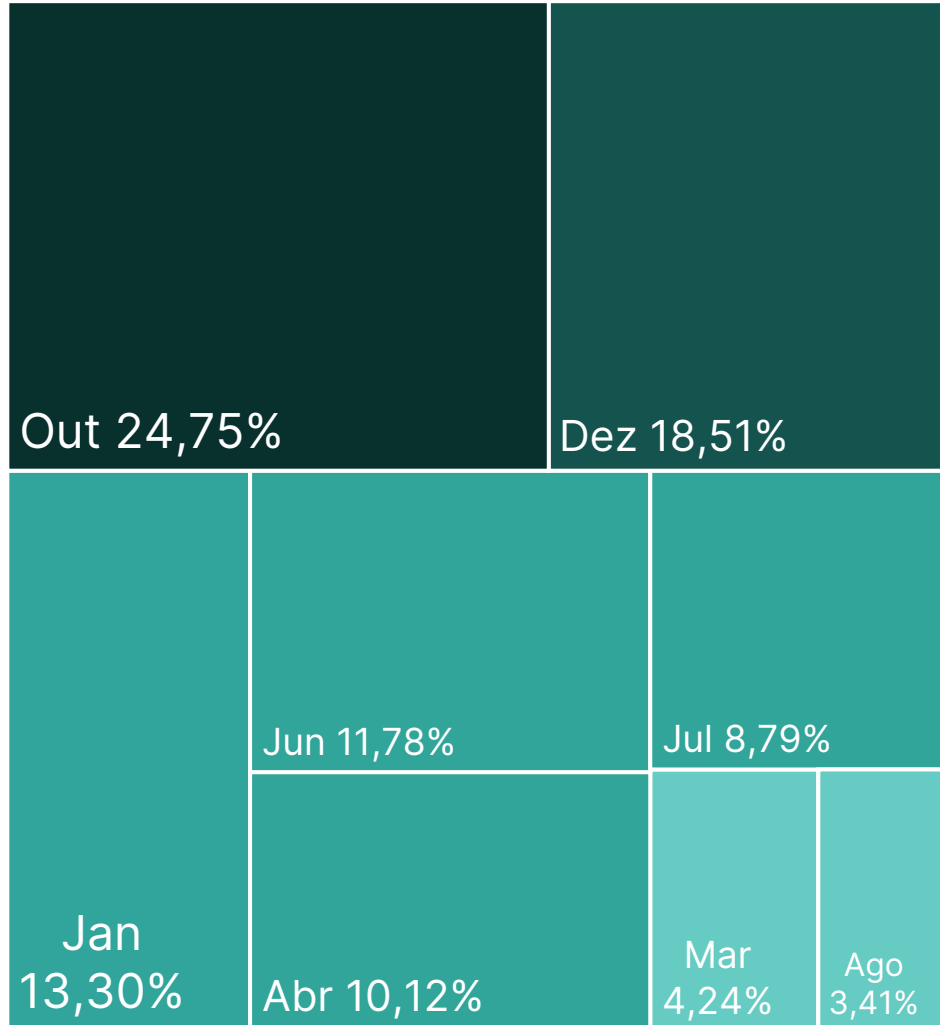


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

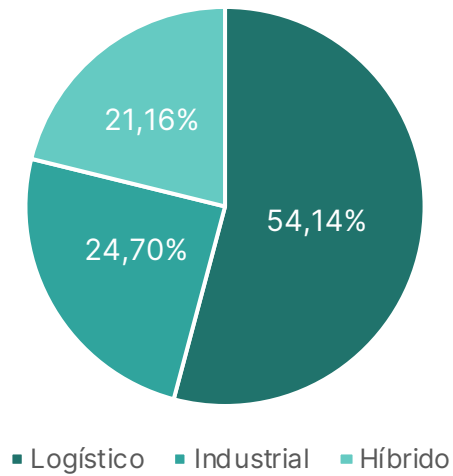


Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

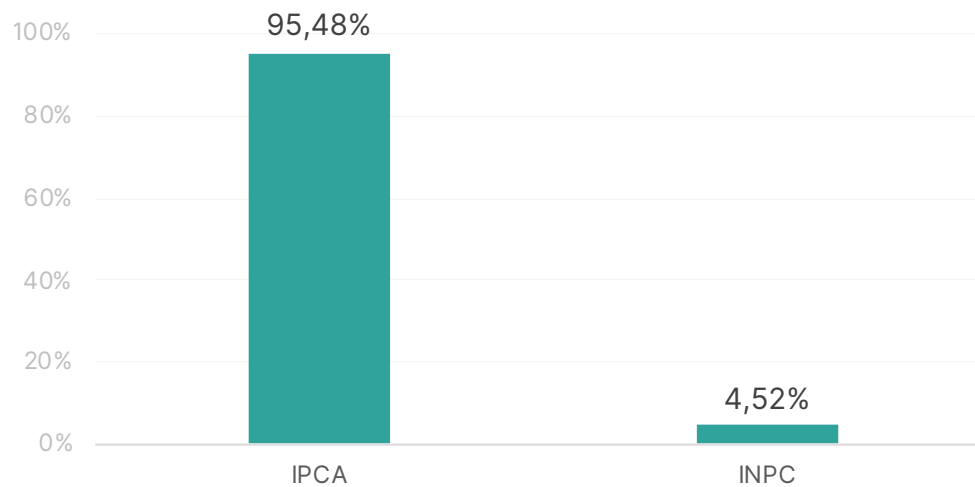
Tipologia*



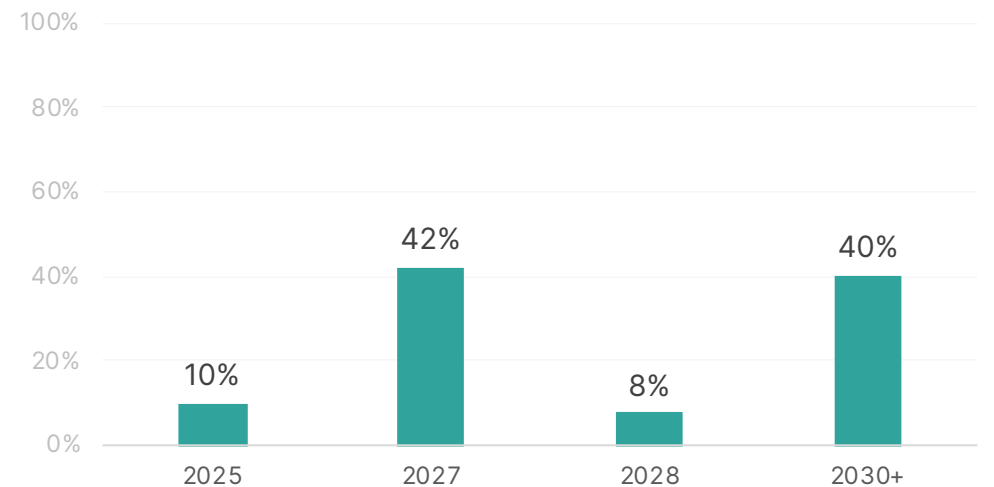
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

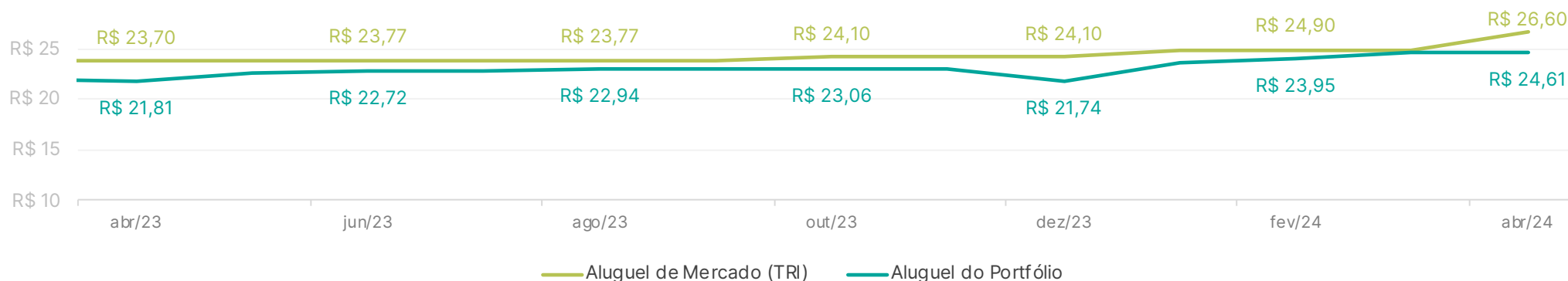
Principais Indicadores de Mercado

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 7,48% 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/GRU



 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



 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



 Pelotas/RS

ABL	Vencimento
9.912,60m²	Mar/2025
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 395.348,88	R\$ 39,88
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Hering



 Anápolis/GO

ABL**	Vencimento
40.255,27m²	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\$ 443.670,16	R\$ 19,84
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m

Covolán	
 Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento
38.131,93m²	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

Rizobacter	
 Londrina/PR	
ABL	Vencimento
11.118,43m²	Mai/2043
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 474.528,28	R\$ 42,68
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

EagleBurgmann	
 Valinhos/SP	
ABL	Vencimento
3.218,67m²	2037
Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
R\$ 131.921,34	R\$ 40,99
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m

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

Moinho Iguaçu/São Miguel do 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

Moinho Iguaçu/Cascavel	
 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

*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. Em virtude da tragédia das enchentes no Rio Grande do Sul, este mês aumentamos nossa contribuição e direcionamos para entidades que estão atuando na linha de frente, conheça elas abaixo:



**Grupo de
Resposta a
Animais em
Desastres**

**Cozinha Solidaria
AVT**



GRAD (Grupo de Resposta a Animais em Desastres)

O GRAD está atuando junto a SEMA – Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura do Rio Grande do Sul. No momento estão priorizando as áreas onde há acesso para os inúmeros resgates já solicitados.

Site do projeto:

<https://gradbrasil.org.br>



Cozinha Solidaria AVT

Projeto é idealizado pelo Bruno Salvatori, a Univates (Universidade de Lajeado) liberou a cozinha industrial para a ação. As marmitas são entregues pela Defesa Civil.

PIX:

cozinhasolidariaavt@gmail.com

Banco de Alimentos (Instituição parceira Gerdau)

A Gerdau está apoiando as regiões impactadas pelas fortes chuvas por meio de doações de cestas básicas e materiais de limpeza para os bancos sociais da FIERGS.

Site do projeto:

<https://www.doealimentos.com.br/>



CUFA Rio Grande do Sul

CUFA é uma organização brasileira reconhecida nacional e internacionalmente nos âmbitos político, social, esportivo e cultural que existe há 20 anos.

Site do projeto:

<https://www.cufars.org.br/>



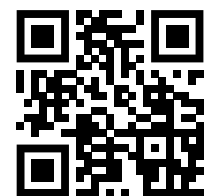
QI Tech

A QI Tech está se mobilizando em uma campanha de arrecadação de fundos para compra de itens necessários às vítimas da tragédia.

Para cada real doado pelos Colaboradores, a Singulare e a QI Tech doarão a mesma quantia.

Site do projeto:

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



Projetos Sociais

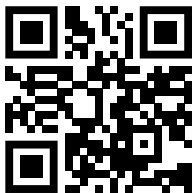
Projetos que apoiamos:



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.



Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.