

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

GGRC11

MAIO DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Últimas Notícias do GGRC11	9
Comentários Iniciais	10
Perguntas e Respostas	16
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	19
Performance do Fundo	20
Rentabilidade desde o início	20
Rentabilidade	21
Volume Mensal e Cota de Fechamento	22
Distribuição de Resultado	23
Balanço do Fundo	24
Cotistas	25
Tipos de Receita	26
Principais Indicadores de Mercado	28
Ativos Imobiliários	29
Localização dos Imóveis	33
Glossário	34
Projetos Sociais	37
Newsletter	39

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, 21 (vinte e um) ativos imobiliários com contratos de locação 100% atípicos, totalizando mais de 464 mil (trezentos e oitenta e cinco mil) m² de área bruta locável (ABL).

Gestão



Administração



Escrituração



Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas¹

105.802.729

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 11,22

Patrimônio Líquido

R\$ 1.075.167.046,09

Valor de Mercado da Cota

R\$ 11,27

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.079.696.755,83

Número de Cotistas

120.270

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 27,7 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

7

Dividendo Mai/24

R\$ 0,09

Presença em Pregões (%)

100%

WAULT²

6,8 anos

Área bruta locável (ABL)

+464 mil m²

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

Relatório em Vídeo

Assista aos comentários da gestão em vídeo deste relatório com Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão, e Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.



[▶ Assistir Vídeo](#)

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Abril/2024

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

[Assistir Vídeo](#)



Fato Relevante - GGRC11 - Aquisição Triple A

Comentários da Gestão no Fato Relevante do fundo GGRC11 referente a Aquisição Triple A.

[Assistir Vídeo](#)



GGRC11 anuncia novos pagamentos de dividendos; veja data e valor por cota

O fundo imobiliário GGRC11 manteve o valor dos rendimentos pago nos meses anteriores. Veja quem terá direito a receber.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



 **fiis.com.br**

GGRC11 conclui oferta de cotas com captação de R\$ 173 milhões

Fundo imobiliário GGRC11 pretende ampliar seu portfólio de ativos com aquisição de novos imóveis após a conclusão da oferta.

[Ler Notícia](#)



InfoMoney

FII GGRC11 paga R\$ 112 mi por participação em fundo da BlueMacaw e da OakTree

FII adquirido é fechado, com três imóveis logísticos e mais de R\$ 950 milhões sob custódia.

[Ler Notícia](#)



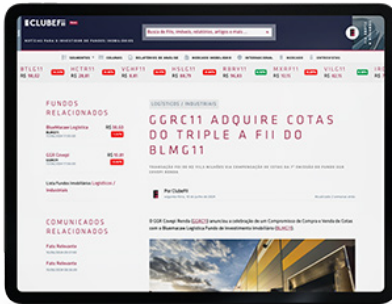
 **fiis.com.br**

GGRC11 arrecada milhões com oferta de cotas e movimenta carteira

O fundo imobiliário GGRC11 divulgou nesta segunda-feira (10) uma nova movimentação de seu portfólio, com o investimento de R\$ 112,5 milhões no FII Triple A.

[Ler Notícia](#)

Vídeos e Matérias



CLUBE FII

GGRC11 adquire cotas do Triple A FII do BLMG11

Transação foi de R\$ 112,5 milhões via compensação de cotas da 7ª emissão do fundo GGR COVEPI Renda.

[Ler Notícia](#)



(SUNO)

GGRC11, PATL11: Cotistas de FIIS vão receber proventos hoje; veja quais

Cotistas de 10 fundos imobiliários vão receber proventos nesta segunda-feira, com destaque para GGRC11 e PATL11. O GGRC11 vai pagar R\$ 0,09, enquanto o PATL11 pagará R\$ 0,57.

[Ler Notícia](#)



fiis.com.br

VISC11, GGRC11 e CLIN11 são os destaques do Bom Dia FIIs (11/06)

Os fundos VISC11, GGRC11 e CLIN11 são os destaques do Bom Dia FIIs de 11/06.

[Ler Notícia](#)

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - Aquisição Triple A - 10/06/2024

No dia 10 de junho, divulgamos o Fato Relevante referente a Aquisição Triple A do GGRC11.

7ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 07/06/2024

No dia 07 de junho, divulgamos o Anúncio de Encerramento referente a 7ª Emissão do GGRC11.

Distribuição de Rendimentos – Mai/24 - 03/06/2024

No dia 03 de junho de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de maio, do período apurado entre 01/05/24 até 31/05/24. Foi distribuído o valor de R\$ 0,09 por cota.

Comunicado ao Mercado - Alteração do Cronograma - 22/05/2024

No dia 22 de maio, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Alteração do Cronograma do GGRC11.

Fato Relevante - Distrato Cabreúva - 16/05/2024

No dia 16 de maio, divulgamos o Fato Relevante referente ao Distrato Cabreúva.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de mai/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 2.467.702 cotas do Fundo na B3, com um **volume médio diário de negociação das cotas no mercado secundário de R\$ 1,3 milhões, volume mensal de R\$ 27,7 milhões**.

A base de investidores **alcançou o número de 120.270 cotistas** entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais.

No cenário externo, nos EUA, o Federal Reserve (FED) manteve a taxa de juros inalterada e continua empenhado em fortalecer a confiança de que a inflação está progredindo de maneira sustentável, com um mercado de trabalho ainda robusto. Isso reforça o discurso de que a inflação está se movendo de forma sustentável para o alcance da meta. Na Europa e Canadá, o BCE e o Banco do Canadá iniciaram o ciclo de cortes de juros, mas demonstrando cautela nos próximos movimentos.

No cenário local, apesar do Copom ter reduzido a taxa Selic em 0,25 p.p., chegando a 10,50% a.a., a desancoragem fiscal e a expectativa de que estamos próximos do fim do ciclo de corte de juros penalizou os ativos de risco em geral. Vale observar os efeitos na economia derivada das enchentes no RS. Para a inflação, o efeito deve ser observado nos preços de alimentos como arroz e soja (choque de oferta), itens que o estado é importante produtor. No âmbito fiscal, a destruição causada pelas enchentes deverá exigir gastos extraordinários que não estão sujeitos às regras fiscais.

O Ibovespa fechou o mês em queda de 3,04%, e com queda acumulada de 9,01% no ano, enquanto o dólar encerrou cotado a R\$ 5,249, uma valorização de 1% no mês. O IFIX, por sua vez, apresentou ligeira alta de 0,02% aos 3.382,34 pontos. No ano, acumula uma alta de 2,14%.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acelerou para +0,46% em maio, após a alta de +0,38% em abril. **No ano, o IPCA acumula alta de +2,27% e, nos últimos 12 meses, de +3,93%.**

Em relação ao GGRC11, tivemos entre o final de maio e início de junho o encerramento da 7ª emissão de Cotas do Fundo, com captação de aproximadamente R\$173 milhões, sem considerar o custo de distribuição unitário.

Logo após o encerramento da 7ª emissão, **o Fundo anunciou, via Fato Relevante, que celebrou compromisso de Compra e Venda de Cotas com o Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("BLMG11"), para aquisição de aproximadamente 35% do Fundo**

Triple A por R\$ 112,5 milhões. ([Clique aqui](#) para ler).

Na visão da gestão, a captação relevante da 7ª emissão de cotas e a conclusão da aquisição de um percentual do Triple A são **extremamente positivas para o GGRC11**, já que o Fundo passa a ter um portfólio mais diversificado, com menor concentração em inquilinos (Americanas passa de 19,2% para 17,3% das receitas e Ambev de 16,5% para 13,2%), alavancagem líquida negativa (caixa > obrigações), acesso a um portfólio logístico de extrema qualidade, melhora no WAULT (vencimento médio ponderado dos contratos), **além do ganho nos rendimentos recorrentes**.

Como resultado dessa aquisição, o *guidance* básico do Fundo, passa de R\$ 0,09/cota mês, para R\$ 0,091⁽¹⁾/cota mês.

Aquisição Triple A

Em 10 de junho, o Fundo comunicou através de Fato Relevante a celebração de um compromisso de Compra e Venda de Cotas com o BLMG11, com as principais condições para a aquisição de um total de 1.625.000 cotas do Triple A Fundo de Investimento Imobiliário.

O Triple A, é um veículo de investimento estratégico resultado de uma parceria entre a Bluemacaw e a Oaktree, renomada gestora global de Howard Marks. O Triple A possui ativos logísticos de classificação AAA, com mais de 249 mil m² de ABL, localizados em regiões estrategicamente de grande relevância para o mercado imobiliário, sendo i) São Bernardo do Campo – SP; ii) Extrema – MG e iii) Rio de Janeiro – RJ.

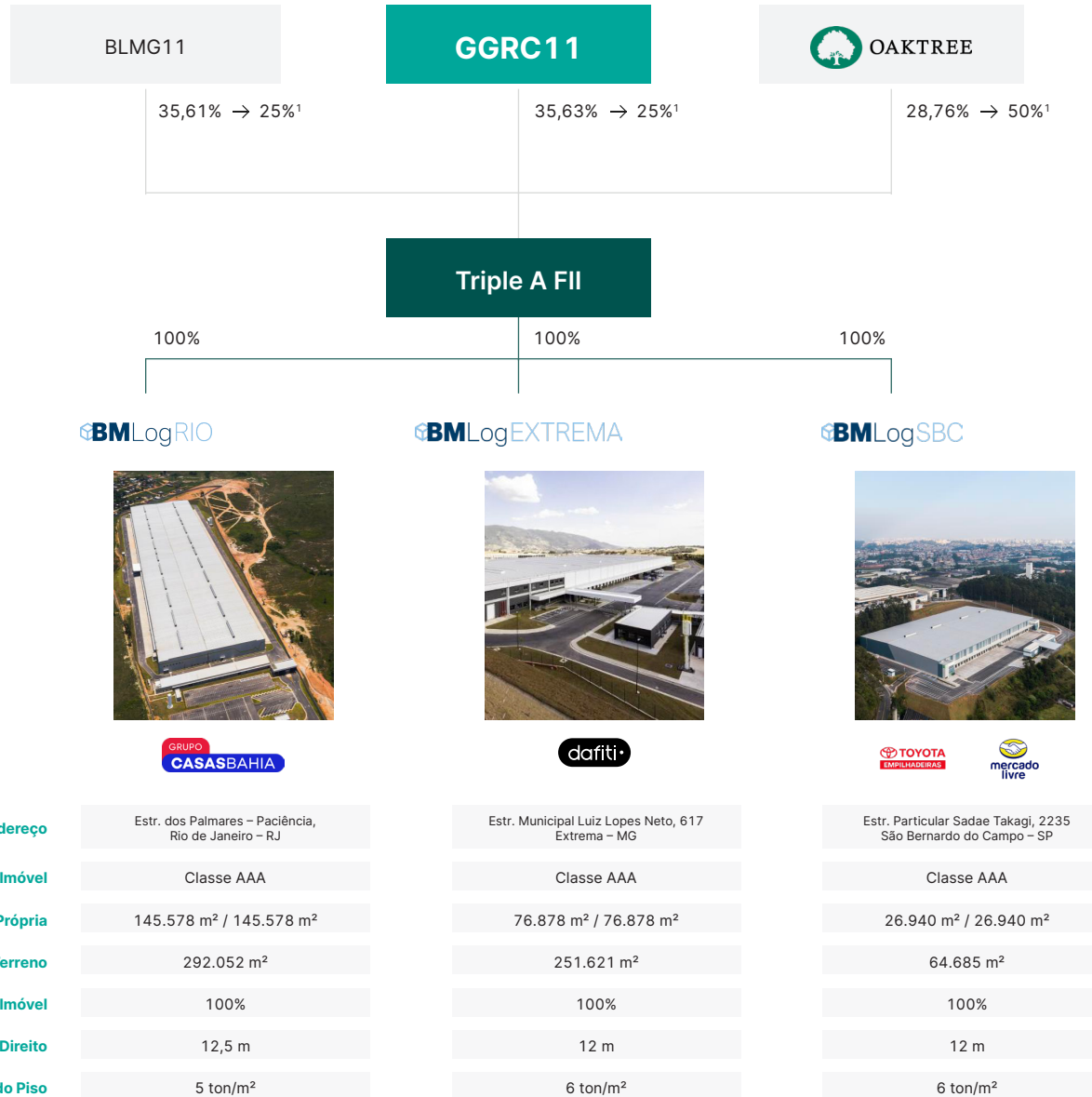
O GGRC11 passa com essa aquisição, a deter uma participação de 35,62% no Triple A, sendo que há um montante significativo de recursos a serem aportados em tranches pela Oaktree no valor total de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões), sendo que com isso a participação do Fundo será diluída para 25%.

O Triple A tem obrigações vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), que foram emitidos como parte do processo de aquisição dos ativos, com taxas atrativas, sendo em média IPCA + 5,8% a.a., sendo que os aportes futuros da Oaktree serão utilizados para garantir o fluxo de amortização dos CRIs até o final do ano de 2026.

Importante pontuar que, como o investimento foi feito em um veículo FII, o GGRC11 irá receber dividendos e não aluguéis diretamente. Por isso, estamos mensurando o retorno sobre o capital em *yield* (dividendos anuais/investimento) e não em *cap rate* (aluguéis anuais/investimento). Dito isso, o *yield* inicial da operação é de 11,25% a.a., sendo que se considerássemos, hipoteticamente e para fins de projeção, o pré-pagamento dos CRIs do Triple em 2026, na participação de cada cotista e após os aportes remanescentes da Oaktree, teríamos um *yield* desalavancado de

¹Considerando a quantidade de cotas após a 7ª emissão.

aproximadamente 9,20%, o que consideramos ainda um retorno bastante atraente dada a qualidade dos ativos.



¹Participação final após os aportes da Oaktree.

7ª Emissão de Cotas – GGRC11 – Encerramento

A 7ª emissão de cotas encerrou em 07 de junho e compreendeu a subscrição de 15.490.819 (quinze milhões, quatrocentas e noventa mil, oitocentas e dezenove) cotas, cada uma com valor de emissão de R\$ 11,20 (reais), perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 173.497.172,80, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

Cenário do Fundo Após a 7ª Emissão

	Antes da 7ª Emissão	Projeção pós 7ª Emissão	Realizado 7ª Emissão
Patrimônio Líquido	1 Bi	1,22 Bi	1.20 Bi
Resultado Mensal Recorrente	R\$ 0,090/cota	R\$ 0,091/cota	R\$ 0,091/cota
Quantidade de Cotas	90.311.910	109.953.432	105.802.729
% de Alavancagem	9,2%	7,5%	8,2%
ABL ¹	375 mil	440 mil	464 mil
% do Maior Inquilino ²	19,2%	16,0%	17,3%
Nº Inquilinos ¹	18	21 - 22	21
WAULT	6,63	7,02	6,80

Com o atingimento do Montante Inicial da 7ª emissão, não houve retratação de cotas aos cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional de forma condicionada.

Os recibos de subscrição (GGRC13-BRGGRCR15M19, GGRC14-BRGGRCR16M18 e GGRC15-BRGGRCR17M17) foram convertidos em cotas do Fundo (GGRC11 – BRGGRCCTF002) na abertura do pregão do dia 12 de junho de 2024. Todas as cotas integralizadas durante a 7ª Emissão de cotas do Fundo estão liberadas para serem negociadas a partir de 13 de junho de 2024 e farão jus as futuras distribuições de rendimentos em igualdade de condições dos demais cotistas do Fundo).

¹Considerando os 3 inquilinos do Triple A. ²Considerando entrega das ampliações SantaCruz.

Distrato Cabreúva

Em 16 de maio, através da divulgação de Fato Relevante ([clique aqui](#) para acessar), apesar de todos os esforços empreendidos para viabilizar a transação para a aquisição do imóvel situado no município de Cabreúva/SP, as condições suspensivas para a concretização do negócio não foram superadas dentro do prazo estipulado na Carta de Intenções e com isso o Fundo não deu prosseguimento na aquisição.

Visitas Técnicas - Imóveis do Portfólio

(i) Galpão Industrial da Benteler, Igarassu - PE;



Vista Aérea do Galpão



Área Interna do Galpão

(ii) Galpão Industrial da Copobras, localizado em João Pessoa - PB;



Vista Aérea do Galpão



Área Interna do Galpão

(iii) Centro de Distribuição da SantaCruz, Localizado em Anápolis –GO;



Obras de Ampliação - Fase 1



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 – O GGRC11 tem a intenção de se tornar um FII somente de galpões logísticos?

R: Nossa estratégia atual prevê: i) aumentar a participação dos ativos logísticos em nosso portfólio (Ex: expansão de Santa Cruz e aquisição do Triple A); ii) não realizar novos investimentos e, eventualmente, desinvestir de ativos industriais mais antigos (Ex: desinvestimento de Copobras Guarulhos) e iii) realizar alocações em imóveis híbridos, mais novos e com contratos longos que podem ter uma configuração de área de produção, distribuição e administrativo no mesmo empreendimento (Ex: Rizobacter).

Pergunta 2 – Encerrada a emissão de cotas, haverá investimentos em outros fundos imobiliários?

R: O Fundo poderá, eventualmente, fazer alocações táticas para otimização do caixa. Alocações estratégicas, no momento, somente no Triple A, que enxergamos como um veículo de investimento para ter participação em ativos logísticos de altíssima qualidade, e no SNLG11, que somos o maior cotista e pretendemos gerar valor para o GGRC11 com a reestruturação do fundo (inclusive, recentemente teve a divulgação que o SNLG11 retornará a distribuir rendimentos a partir de junho/24).

Pergunta 3 – Como está a alavancagem do fundo com essa recente aquisição?

R: A alavancagem bruta do Fundo foi reduzida após a recente emissão, sendo que se levar em conta o caixa, o GGRC11 tem hoje uma alavancagem líquida negativa (caixa > obrigações). Dessa forma, a gestão irá avaliar eventuais amortizações parciais ou integrais dos atuais CRIs do Fundo. Em relação ao Triple A, o Fundo possui uma alavancagem “casada” com os seus recebíveis e as amortizações garantidos pela Oaktree até 2026. Após esse período, vemos uma situação confortável para o GGRC11 como cotista, já que a sua participação está de acordo com sua capacidade financeira.

Pergunta 4 – Quando os recibos de subscrição serão convertidos em “GGRC11”?

R: Os recibos foram convertidos no dia 12 de junho e ficaram disponíveis para negociação a partir do dia 13 de junho. Novamente, fizemos a conversão em prazo recorde, apenas alguns dias após o anúncio de encerramento da oferta, que ocorreu em 7 de junho, reafirmando nosso

compromisso com o cotista.

Pergunta 5 – A gestão pretende reciclar o portfólio ainda esse ano?

R: Sim, já iniciamos a divulgação de alguns ativos do portfólio para potenciais interessados. Nossa expectativa é de realizar ao menos um desinvestimento até o final do ano.

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

Fluxo GGRC 11	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Acumulado 2024
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 8.994.398,60	R\$ 9.178.508,21	R\$ 9.231.948,10	R\$ 9.472.162,42	R\$ 42.846.755,11
Receita de Locação ¹	R\$ 8.483.549,75	R\$ 8.711.875,25	R\$ 8.732.338,99	R\$ 8.751.429,67	R\$ 49.536.273,19
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 412.963,45	R\$ 373.724,34	R\$ 420.405,46	R\$ 653.869,67	R\$ 2.348.648,79
Receita Renda Variável	R\$ 97.885,40	R\$ 80.732,32	R\$ 76.682,84	R\$ 66.502,76	R\$ 418.938,12
Lucro com as Vendas das Cotas de FII's	R\$ 54.211,66	R\$ 12.176,30	R\$ 2.520,81	R\$ 360,32	R\$ 14.697,11
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.736.372,93	- R\$ 1.579.477,50	- R\$ 1.640.666,10	- R\$ 1.947.403,34	- R\$ 6.633.392,13
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 574.478,91	- R\$ 574.524,94	- R\$ 576.891,73	- R\$ 574.695,23	- R\$ 2.840.755,20
Taxa Total Adm.	- R\$ 1.015.962,12	- R\$ 875.414,75	- R\$ 853.566,11	- R\$ 933.373,74	- R\$ 4.592.639,33
Impostos Renda Fixa	- R\$ 89.398,30	- R\$ 81.457,04	- R\$ 90.875,54	- R\$ 139.671,30	- R\$ 509.164,31
Outras Despesas	- R\$ 56.533,60	- R\$ 48.080,77	- R\$ 119.332,72	- R\$ 299.663,07	- R\$ 638.236,63
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 7.258.025,67	R\$ 7.599.030,71	R\$ 7.591.282,00	R\$ 7.524.759,08	R\$ 36.213.362,98
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 870.046,23	R\$ 529.041,19	R\$ 536.789,90	R\$ 706.451,67	- R\$ 2.994.623,71
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.128.071,90	R\$ 8.231.210,75	R\$ 32.512.287,60
RENDIMENTO POR COTA⁴	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 1,98

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.

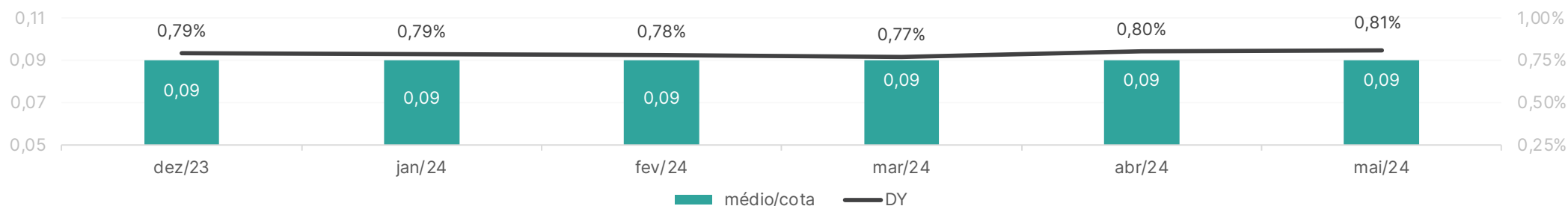
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

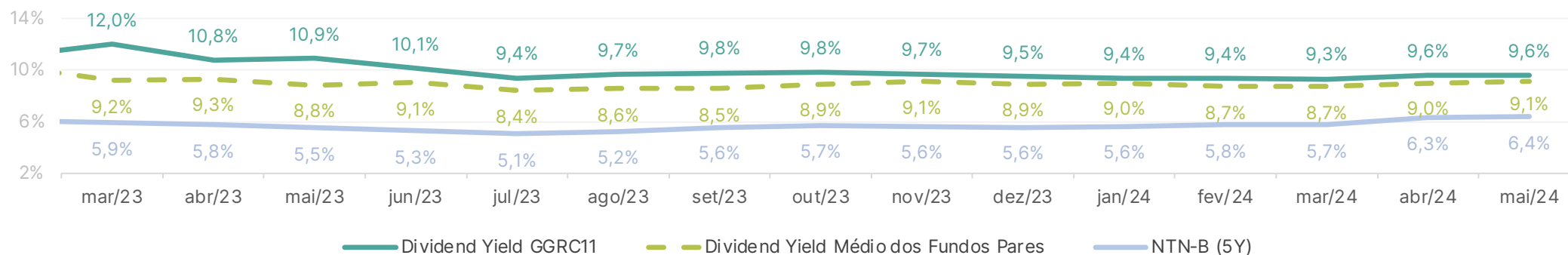
O Fundo distribuiu R\$0,09 (nove centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de maio/2024. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de junho/2024.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 50 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

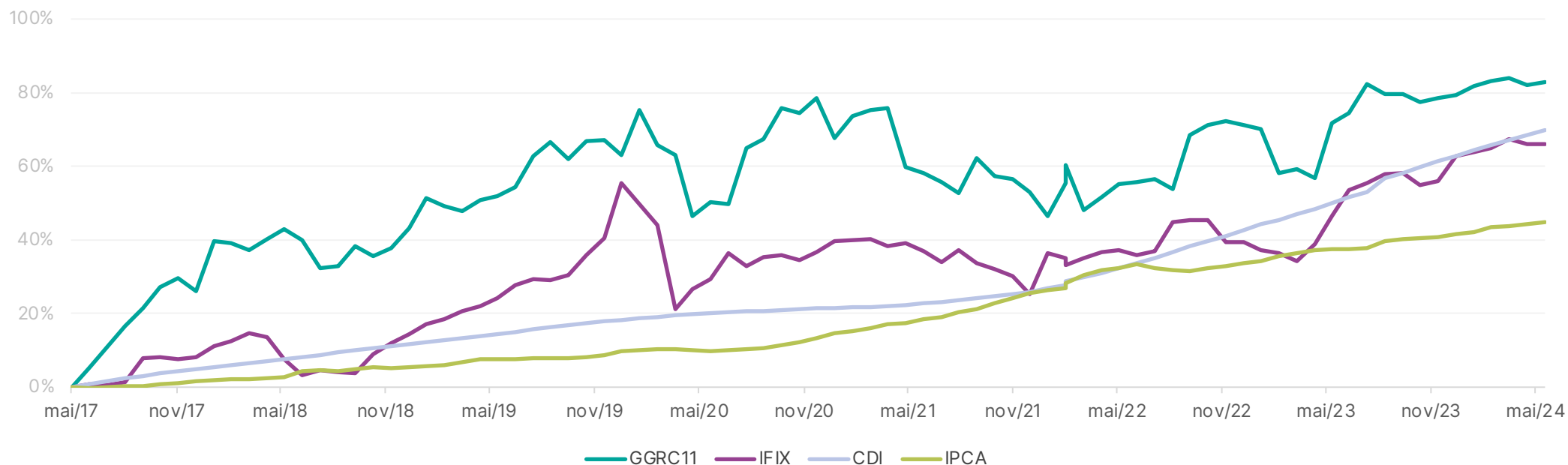


Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRGO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

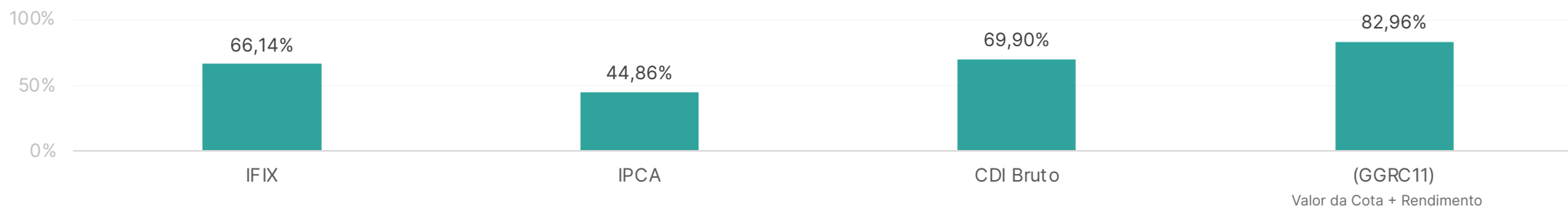
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 82,96%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 66,14%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 118,25% do CDI líquido e 156,61% do IPCA no período.



Rentabilidade desde o início



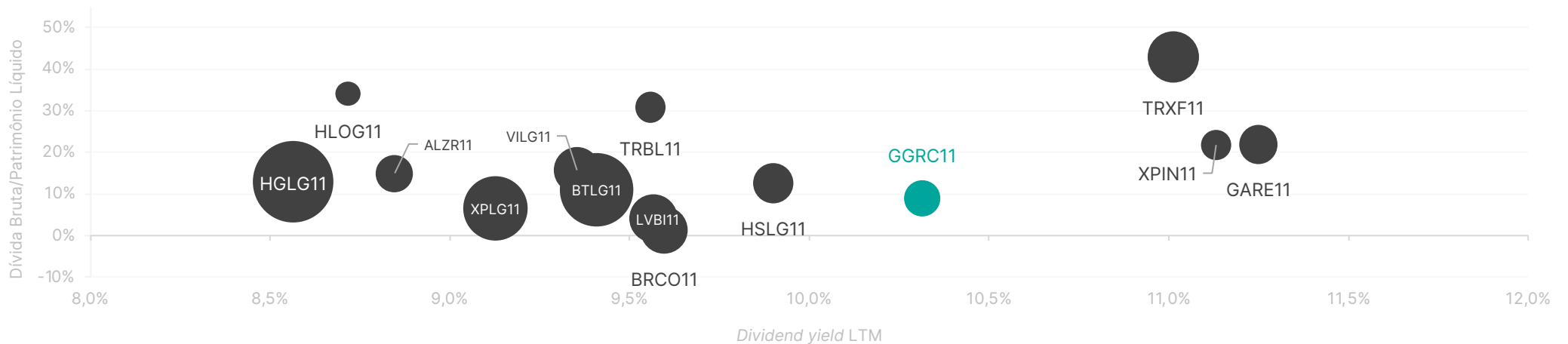
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

Rendimento	Mai/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	0,00%	9,46%	-2,42%	-1,57%	-12,48%	-3,43%	-1,11%	12,70%
Rendimentos	0,78%	3,10%	5,47%	14,08%	28,40%	44,73%	56,67%	70,26%
DY Período (% CDI¹)	109,97%	84,52%	79,48%	93,31%	86,25%	105,30%	108,69%	118,25%
IFIX²	0,02%	5,26%	17,97%	20,99%	20,43%	40,36%	52,83%	66,14%
CDI Líquido¹	0,71%	3,67%	6,89%	15,09%	32,93%	42,48%	52,14%	59,42%
IPCA	0,46%	2,25%	3,59%	7,80%	27,51%	36,70%	42,90%	44,86%

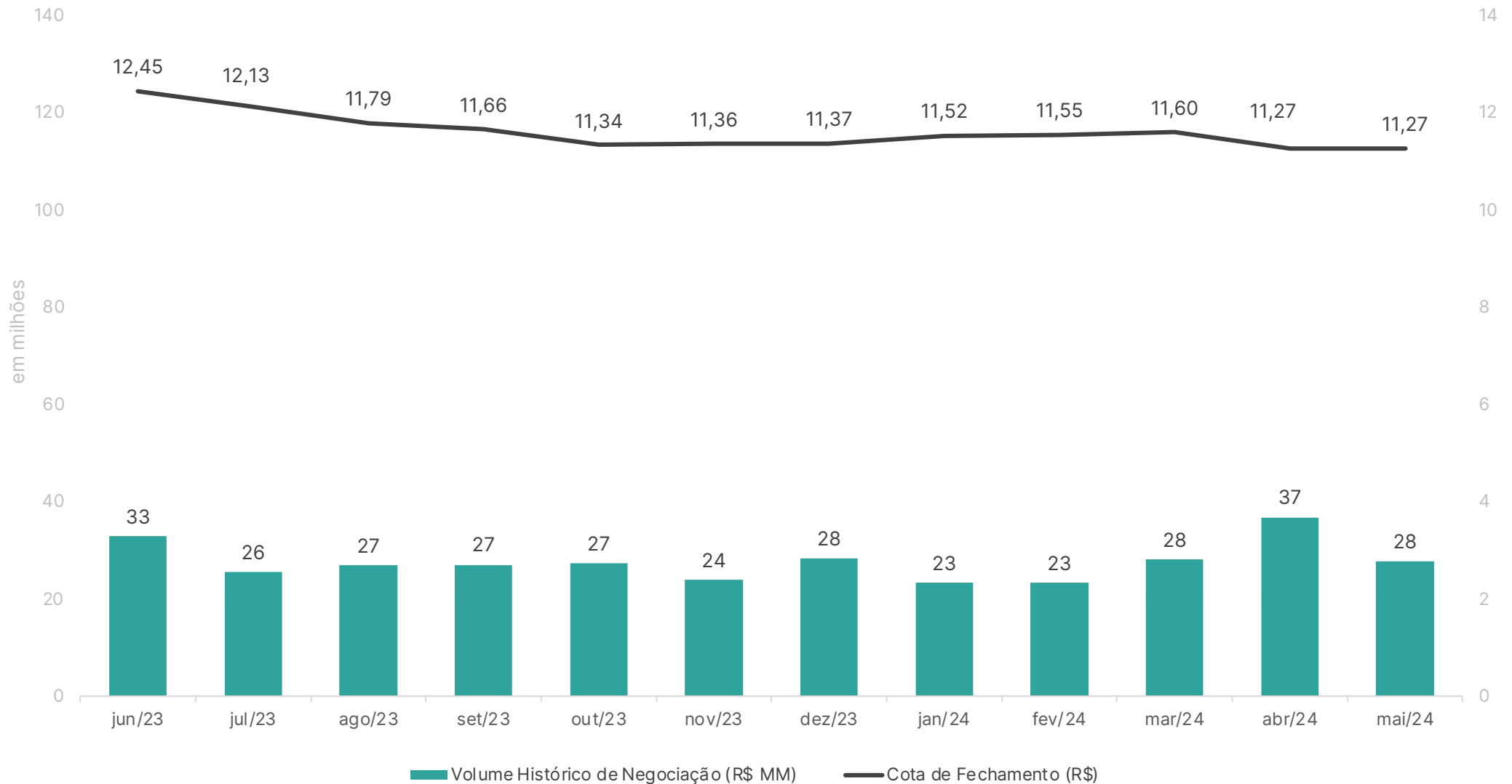
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

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

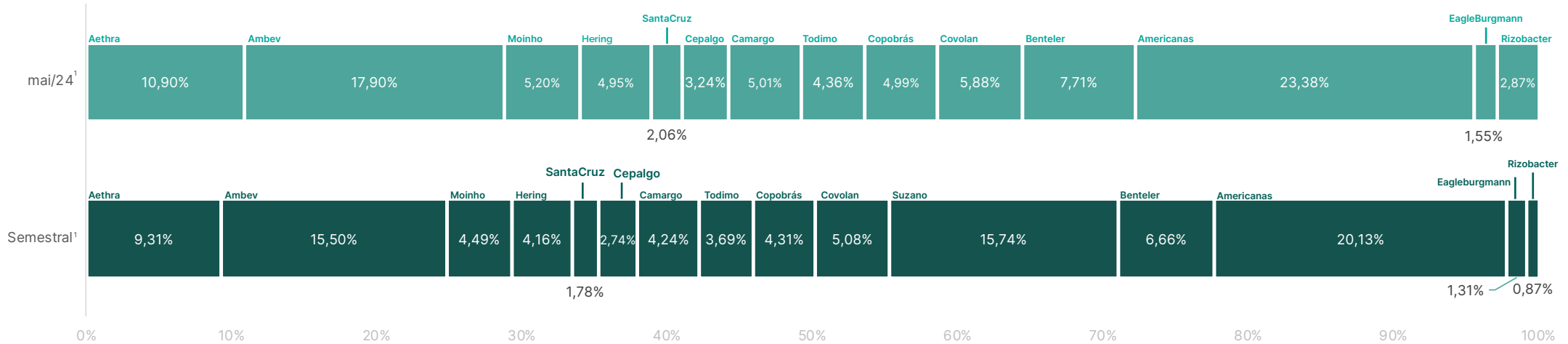


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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.

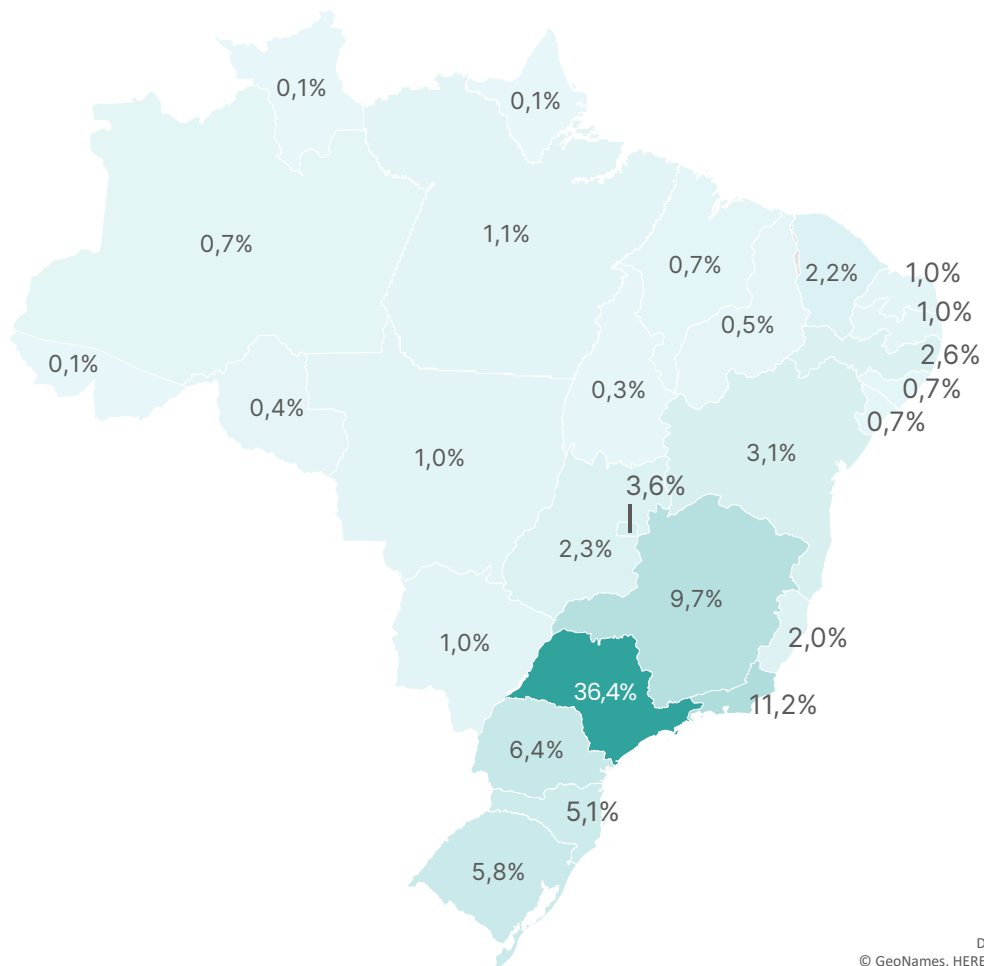
Patrimônio Líquido do Fundo

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 8.208.141,75
Distribuição Rendimentos GGRC13	R\$ 23.068,52
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 974.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 600.000,00**
ITBI Ambev GRU	≈ R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 814.248,85
ITBI Ambev Itajaí	≈ R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48
Retenção de Rizobacter	R\$ 200.000,00
Outros	R\$ 2.500.052,04

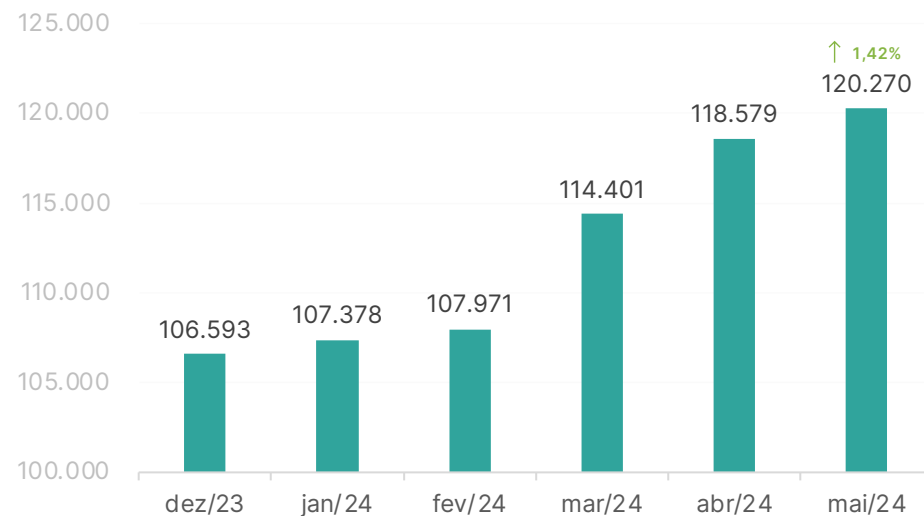
**Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. **Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 5.900.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. 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

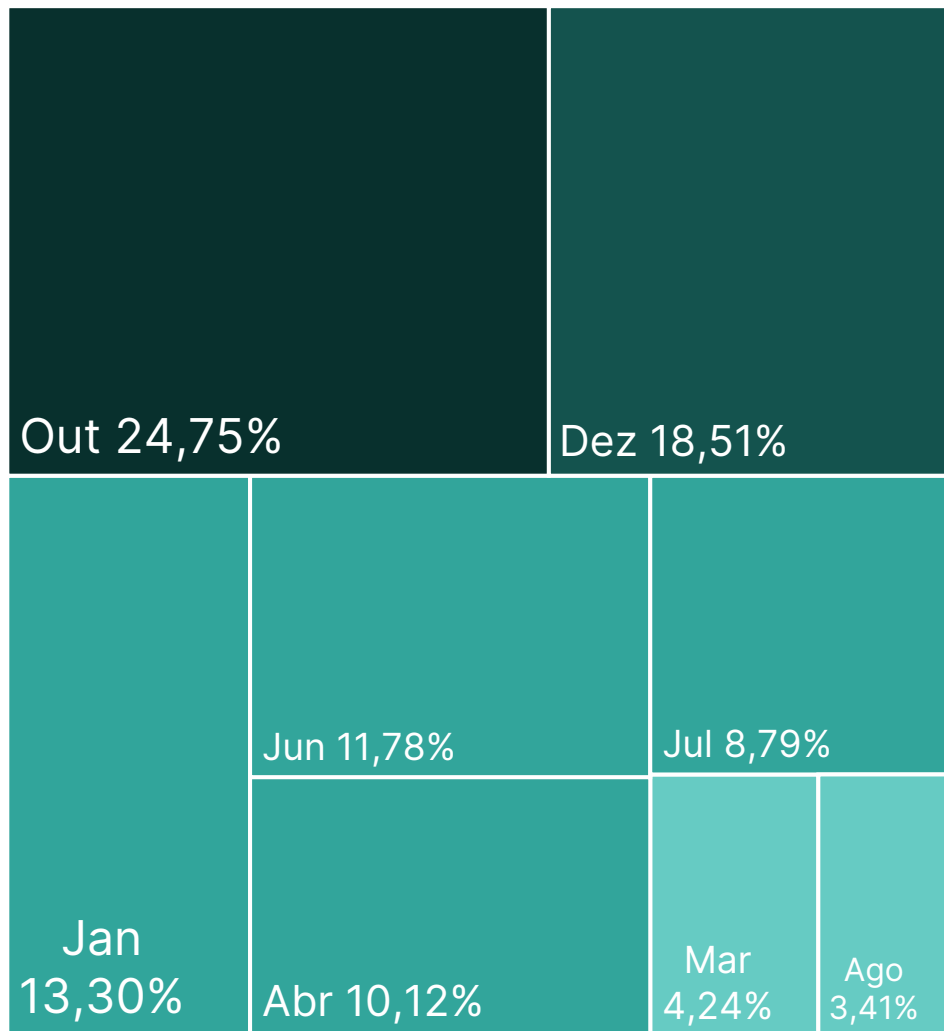


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

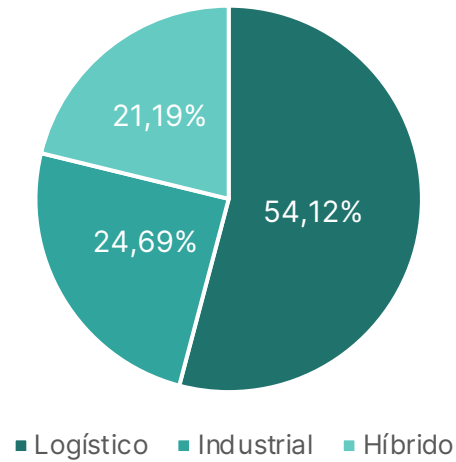


Região

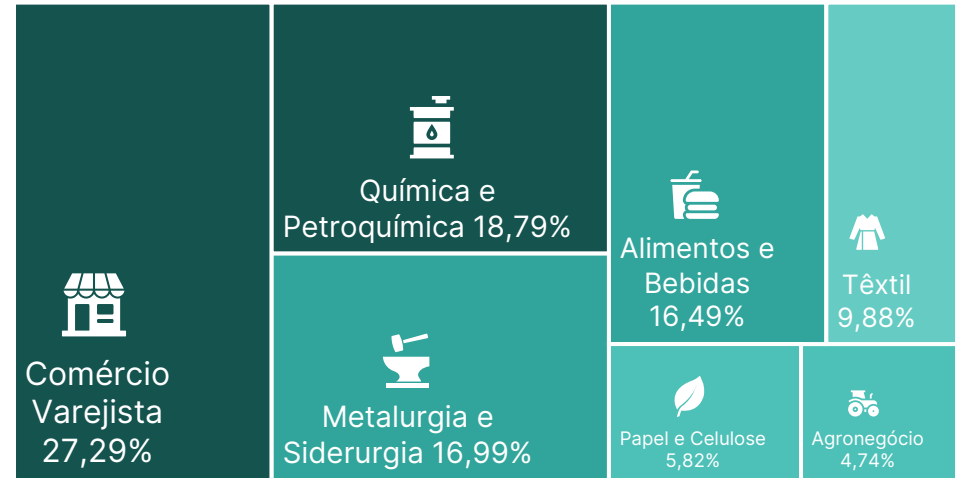


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

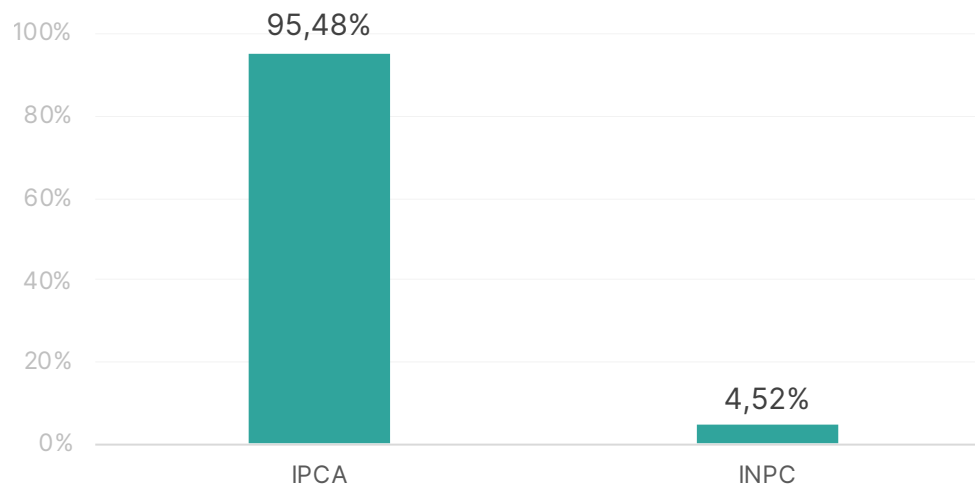
Tipologia*



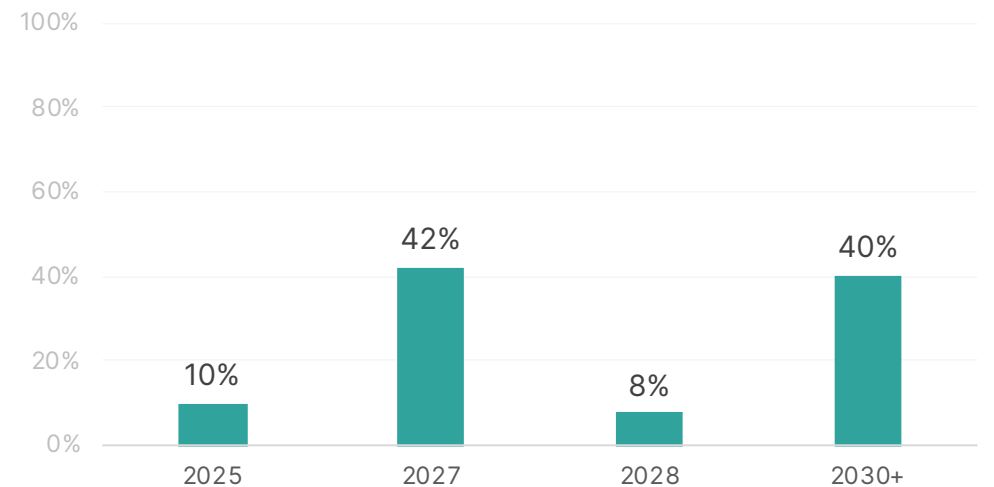
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

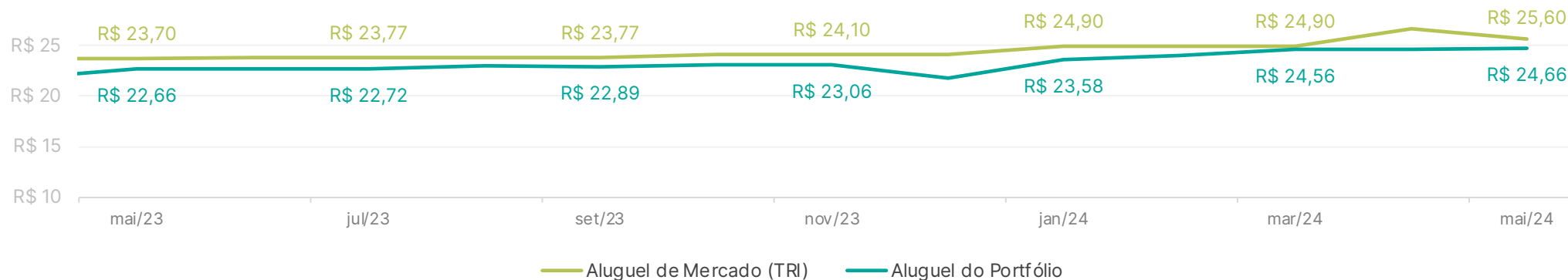
Principais Indicadores de Mercado

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 3.67% 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		
	 Campinas/SP	
	ABL	Vencimento
	28.657,08m²	Mai/2025
	Valor do Aluguel**	Aluguel/m ²
	R\$ 542.918,82	R\$ 18,95
Capacidade do piso	Pé direito	
4 ton/m²	9,0 m	

Todimo		
	 Cuiabá/MT	
	ABL	Vencimento
	23.049,68m²	Dez/2027
	Valor do Aluguel*	Aluguel/m ²
	R\$ 371.303,54	R\$ 16,11
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,0 m	

*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, direcionamos uma parcela da contribuição 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/>



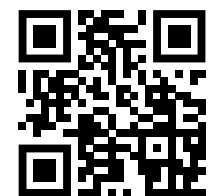
QI Tech

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>

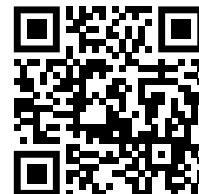


Marmita do Bem Londrina

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.

