

**ZAGROS**  
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO  
**SETEMBRO DE 2023**

**GGRC11**

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Newsletter .....	3
Características do Fundo .....	4
Informações do Fundo.....	5
Vídeos e Matérias.....	6
Últimas Notícias do GGRC11 .....	7
Comentários Iniciais .....	8
Perguntas e Respostas .....	13
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i> .....	14
Performance do Fundo.....	17
Rentabilidade desde o início .....	17
Rentabilidade .....	18
Volume Mensal e Cota de Fechamento .....	19
Distribuição de Resultado .....	20
Balanço do Fundo .....	21
Cotistas.....	22
Tipos de Receita .....	23
Principais Indicadores de Mercado .....	25
Ativos Imobiliários.....	26
Localização dos Imóveis.....	30
Glossário .....	31
Projetos Sociais.....	33

## Newsletter

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

### 1º Passo

Acesse o site pelo link [ggrc11.com.br/newsletter](http://ggrc11.com.br/newsletter) ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



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



### 2º Passo

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



### 3º Passo

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



## Características do Fundo

### Objetivo do Fundo

O GGR COVEPI RENDA FII ("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 374 mil (trezentos e setenta e quatro mil) m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL).

#### Gestão



#### Administração e Distribuição



#### Escrituração



**Informações do Fundo**

Início das Atividades

**Abril de 2017**

Quantidade de Cotas

**9.032.185**

Valor Patrimonial da Cota

**R\$ 113,56**

Patrimônio Líquido

**R\$ 1.025.717.509,06**

Valor de Mercado da Cota

**R\$ 116,60**

Valor de Mercado do Fundo

**R\$ 948.438.158,80**

Número de Cotistas

**106.111**

Código de negociação

**GGRC11**

Volume Mensal

**R\$ 27,0 milhões**

Taxa de Administração e Gestão

**1.10% a.a.**

Periodicidade dos Rendimentos

**Mensais**

Quantidade de Emissões

**6**

Dividendo Set/23

**R\$ 0,95**

Presença em Pregões (%)

**100%**WAULT<sup>1</sup>**6,16 anos**

Área bruta locável (ABL)

**374 mil m<sup>2</sup>**<sup>1</sup>WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

## Vídeos e Matérias

GGR COVEPI Renda FII  
Agosto de 2023

**Comentários  
do Gestor**

**ZAGROS**  
CAPITAL



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

Comentários do Gestor no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de Agosto de 2023.

**Assistir Vídeo** ▶

Covolán Aprovação do Plano da RJ  
Setembro de 2023

**Comunicado  
ao Mercado**

**ZAGROS**  
CAPITAL



### **Comunicado ao Mercado - GGRC11 - Covolan Aprovação do Plano de RJ**

O Comunicado ao Mercado referente a Aprovação do Plano de RJ da Covolan recebeu os comentários da nossa Diretora Jurídica e Compliance, Ana Caroline.

**Assistir Vídeo** ▶

## Últimas Notícias do GGRC11

### [Distribuição de Rendimentos – Out/23 - 02/10/2023](#)

No dia 2 de outubro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de setembro, do período apurado entre 01/09/23 até 29/09/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,95 por cota.

### [Demonstrações Financeiras Auditadas - Junho de 2023 - 29/09/2023](#)

No dia 29 de setembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da Cepalgo.

### [Comunicado ao Mercado - Covolan Aprovação do Plano da RJ - 27/09/2023](#)

No dia 27 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Aprovação do Plano da RJ da Covolan..

### [Comunicado ao Mercado - Encerramento Subscrição de Sobras e de Montante Adicional - 20/09/2023](#)

No dia 20 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional da 6ª Oferta Pública.

### [Comunicado ao Mercado - Atualização Reperfilamento Covolan - 19/09/2023](#)

No dia 19 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Atualização do Reperfilamento Covolan.

### [Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Todimo - 18/09/2023](#)

No dia 18 de setembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da Todimo.

### [Comunicado ao Mercado - Encerramento do Direito de Preferência - 04/09/2023](#)

No dia 19 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Atualização do Reperfilamento Covolan.

### [Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Cepalgo - 04/09/2023](#)

No dia 04 de setembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da Cepalgo.

## Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de set/23 **foi distribuído R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,82% no mês (9,78% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 116,60)**. Foram distribuídos **R\$ 0,74 (setenta e quatro centavos) e R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos)** referentes aos rendimentos dos recibos **GGRC13 e GGRC14**, respectivamente. Além disso, houve negociação de 231.808 cotas do Fundo na B3, com um volume diário de aproximadamente R\$ 1,3 milhões, representando uma variação positiva de 15,2% em comparação com o mês anterior.

**No cenário externo, a inflação segue resiliente nas principais economias do mundo**, sendo que em setembro o **Banco Central Americano (Fed)**, manteve a taxa de juros inalterada **(5,25% - 5,50% ao ano)**, com uma indicação de possível alta até o final do ano e manutenção de uma política monetária restritiva em 2024. Já na **Zona do Euro**, o **Banco Central Europeu (BCE)** aumentou a sua taxa de juros de referência em **0,25 ponto percentual para 4% ao ano**, sua máxima histórica. Na **China**, notícias sobre um possível colapso da **Evergrande**, gigante chinesa do setor imobiliário, geraram novos temores de uma crise sistêmica.

**No cenário local**, apesar do Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil (BC) ter feito um **novo corte de 0,50 ponto percentual, com a Selic indo de 13,25% para 12,75% ao ano**, as **dúvidas sobre o cumprimento das metas de superávit primário**, além da perspectiva de um diferencial de juros menor entre o Brasil e os EUA, continuam pressionando a curva de juros e o aumento das taxas de longo prazo. O **IFIX e o Ibovespa fecharam o mês com leva alta, 0,20% e 0,70%, respectivamente**.

**Em 25 de setembro, houve o encerramento do período de subscrição de cotas da 6ª emissão do Fundo**, e em 29 de setembro ocorreu a liquidação financeira, sendo que foram distribuídas **897.073 cotas** com valor unitário de **R\$ 114,00 (cento e quatorze reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição**, perfazendo o montante total de **R\$ 102.266.322,00 (cento e dois milhões, duzentos e sessenta e seis mil e trezentos e vinte e dois reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição**.

Durante o mês, **o Fundo recebeu a última parcela da venda do ativo Jefer, no valor de R\$ 4.278.623,34 (quatro milhões, duzentos e setenta e oito mil, seiscentos e vinte três e trinta e quatro centavos)**, já contemplado o reajuste da parcela.

Ainda no mês de setembro, foi realizada a **Assembleia Geral de Credores** da **COVOLAN INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA**, onde o Plano de Recuperação Judicial apresentado foi aprovado pela maioria dos credores presentes na assembleia. Ainda sobre Covolan, a locatária cumpriu com o pagamento



do primeiro ano de reperfilamento entre outubro/2022 e setembro/2023, **o valor pago no período foi de R\$3.375.729,52 (três milhões, trezentos e setenta e cinco mil, setecentos e vinte e nove reais e cinquenta e dois centavos), o que representou R\$ 0,03 (três centavos) por mês.** Os aluguéis com vencimentos entre outubro/2023 e setembro/2024 serão de, no mínimo, **R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) ao ano**, sendo no mínimo **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) mensais ou 3% (três por cento) sobre o faturamento bruto**, o que for maior. ([Aprovação Plano de RJ Covolan, Reperfilamento Covolan](#))

As Demonstrações Financeiras do Fundo foram finalizadas e divulgadas através dos canais oficiais em 29 de setembro de 2023. A AGO foi convocada no dia 02 de outubro, através de consulta formal, utilizando a plataforma *Cuore*, para Voto à Distância para deliberar sobre aprovação das *DFs*.

O GGRC11 alcançou, em setembro, a marca de 106.111 (cento e seis mil, cento e onze) cotistas investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 5% nos últimos 12 meses.

Em agosto foi reajustado pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) o contrato de locação do Galpão industrial da EagleBurgmann, localizado em Valinhos/SP.

O aluguel corrigido foi recebido em set/23.

## 6ª Emissão de Cotas

A **6ª emissão de cotas** encerrou em 02 de outubro e compreendeu a subscrição de **897.073 (oitocentos e noventa e sete mil e setenta e três) Cotas**, cada uma com valor de emissão de R\$ 114,00 (cento e quatorze reais), perfazendo a Oferta o valor total de **R\$ 102.266.322,00 (cento e dois milhões, duzentos e sessenta e seis mil e trezentos e vinte e dois reais)**, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição, e **R\$ 103.611.931,50 (cento e três milhões, seiscentos e onze mil, novecentos e trinta e um reais e cinquenta centavos)**, considerando o custo unitário de distribuição.

Do montante captado na 6ª emissão, **299.423 (duzentas e noventa e nove mil, quatrocentas e vinte e três) cotas** foram subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, perfazendo o montante total de **R\$ 34.134.222,00 (trinta e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e vinte e dois reais)**, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

**194.149 (cento e noventa e quatro mil, cento e quarenta e nove) cotas** foram subscritas no Período de Subscrição de Sobras e de Montante

Adicional, perfazendo o valor de **R\$ 22.132.986,00 (vinte e dois milhões, cento e trinta e dois mil, novecentos e oitenta e seis reais)**, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

E, **404.495 (quatrocentas e quatro mil e quatrocentas e noventa e cinco)** cotas foram subscritas no âmbito da distribuição de Cotas da 6ª Emissão, perfazendo o montante total de **R\$ 46.112.430,00 (quarenta e seis milhões, cento e doze mil, quatrocentos e trinta reais)**, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

Foram retratadas **994 (novecentas e noventa e quatro) cotas** aos cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e/ou Direito de Sobras e Montante Adicional de forma condicionada. A estes cotistas foram devolvidos os valores subscritos, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência e da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso.

Os recibos de subscrição (**GGRC13-BRGGRCR13M11, GGRC14-BRGGRCR14M10 e GGRC15- BRGGRCR12M12**) foram convertidos em cotas do Fundo (**GGRC11 – BRGGRCCTFO02**) na abertura do pregão do dia **10 de outubro de 2023**, sendo assim, todas as cotas integralizadas durante a 6ª Emissão de cotas do Fundo poderão ser negociadas a partir desta data e farão jus as futuras distribuições de rendimentos em igualdade de condições dos demais cotistas do Fundo. ([Conversão de Recibos](#))

### Assembleia Geral Ordinária de Cotistas – AGO

Em 02 de outubro foi publicado o Edital de Convocação da Assembleia Geral Ordinária, na forma de consulta formal, do Fundo, para que os Cotistas manifestem eletronicamente seu voto através da plataforma *Cuore* sobre a seguinte Ordem do Dia:

(i) Aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente auditadas por auditor contratado, apresentadas pela Administradora, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

A apuração e divulgação dos resultados ocorrerá no dia 1º de novembro de 2023, até às 18h.

Poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica *Cuore*. Os cotistas receberão, conforme e-mail previamente cadastrado na B3, um e-mail com o link de acesso à plataforma, por meio do qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia.

Os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação de voto por meio exclusivo de comunicação eletrônica ao endereço de e-mail: [juridicodtvm@cmcapital.com.br](mailto:juridicodtvm@cmcapital.com.br), incluindo no assunto do e-mail: GGR COVEPI RENDA FII – ASSEMBLEIA NÃO PRESENCIAL, anexando cópia do Documento de Identificação, com validade em todo o território nacional, conforme modelo anexo. Os votos poderão ser enviados até 31 de outubro de 2023, até às 23h59, horário de Brasília. ([Edital de Convocação AGO](#))

### Covolan – Aprovação do Plano da RJ e Nova Fase de Reperfilamento

Em 19 de setembro foi divulgado através de Comunicado a Mercado que a locatária **COVOLAN** cumpriu com o pagamento do primeiro ano de reperfilamento do contrato de locação, referente aos aluguéis com vencimentos entre outubro/2022 e setembro/2023.

Durante esse 1º ano a locatária pagou o valor total **de R\$3.375.729,52 (três milhões, trezentos e setenta e cinco mil, setecentos e vinte e nove reais e cinquenta e dois centavos)**, os valores recebidos representaram aproximadamente **R\$0,03 (três centavos) de rendimento por cota ao mês**.

A partir do mês de outubro, os aluguéis com vencimentos entre outubro/2023 e setembro/2024 serão de, no mínimo, **R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) ao ano**, sendo o mínimo de **R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) mensais ou 3% (três por cento) sobre o faturamento bruto, o que for maior**, respeitando o valor máximo do Aluguel Vigente que será corrigido nos termos do 4º aditivo ao contrato de locação celebrado no dia 11 de novembro de 2022.

Nesse período, os valores a serem recebidos pelo Fundo representarão, aproximadamente, **R\$0,06 (seis centavos), no mínimo, de rendimento por cota ao mês**. ([Aprovação Plano de RJ Covolan](#))

Ainda sobre a locatária, **no dia 26 de setembro de 2023**, foi realizada a Assembleia Geral de Credores (“AGC”), **para a apresentação e votação do Plano de recuperação Judicial da Covolan**.

O Plano de Recuperação Judicial apresentado na AGC foi aprovado pela maioria dos credores da Covolan presentes. **O GGRC11 aderiu a cláusula de credor parceiro do PRJ**, uma vez que se enquadra nos critérios elencados pela locatária para elegibilidade de credor parceiro, ou seja, **a manutenção do contrato de locação vigente**.

**Os termos e condições** na cláusula credor parceiro, aprovados na AGC, pendentes ainda de homologação, para recebimento do débito concursal são:

**Não haverá deságio, haverá uma entrada correspondente a 28% (vinte e oito por cento) do crédito concursal em 5 (cinco) dias corridos**

**contados do recebimento dos recursos financeiros constrictos nas ações judiciais; e o saldo do crédito concursal em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigido pelo CDI a partir da data de aprovação do PRJ.** Os credores da Covolan ainda podem contestar as condições do PRJ e a sua eficácia está condicionada à sua homologação judicial e manutenção dos termos aprovados em AGC.

Portanto, o Fundo apenas receberá os valores vencidos devidos pela Covolan quando o PRJ for devidamente homologado.

Os valores devidos ao Fundo e habilitados na RJ, perfazem o montante de **R\$ 11.054.762,61 (onze milhões, cinquenta e quatro mil, setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e um centavos).**

Para uma **melhor comunicação e explicação sobre o PRJ**, nossa Diretora Jurídica e de Compliance, Ana Caroline, fez um vídeo explicando **sobre a assembleia de Credores e o Plano de recuperação judicial da Locatária.** ([Vídeo Aprovação do Plano de RJ Covolan](#))

## Perguntas e Respostas

### Pergunta 1 - A Oferta não captou o valor total, como será a ampliação de SantaCruz?

**R:** Apesar da oferta não ter atingido o valor integral, o valor captado e os recursos em caixa são mais do que suficientes para a ampliação de Santa Cruz. Dessa forma, o plano de expansão desse inquilino segue inalterado.

### Pergunta 2 - O que será feito com o valor captado na Oferta?

**R:** Em complemento à Pergunta 1, iremos seguir com a expansão de Santa Cruz e não descartamos novas aquisições que já estavam em nosso *pipeline*.

### Pergunta 3 - Como a gestão enxerga a captação, diante de não ter captado o valor total?

**R:** Na visão da gestão, dada a deterioração das condições de mercado em agosto e setembro, assim como o excesso de ofertas de fundos imobiliários no período, tivemos uma captação de sucesso. Para efeito de comparação, diversas emissões foram paralisadas ou canceladas no período, e outros fundos até maiores que o GGRC11 só conseguiram captar um volume maior devido a grandes investidores institucionais na base.

### Pergunta 4 - O que (nós cotistas) podemos esperar ainda esse ano do Fundo?

**R:** Nosso trabalho com o Fundo tem por objetivo continuar entregando resultados sólidos e consistentes no longo prazo. Mas, ainda esperamos anunciar boas novidades até o final do ano.

### Pergunta 5 - Como está a questão de Americanas?

**R:** A empresa segue adimplente com suas obrigações e esperamos em breve ter novidades sobre a o plano de recuperação judicial da empresa.

## Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

O Fundo distribuiu R\$0,95 (noventa e cinco centavos), por cota para os cotistas detentores das cotas da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Emissão de Cotas do Fundo, designadas com o código de negociação "GGRC11".

Os recibos GGRC13 (ISIN: BRGGRCR13M11) emitidos no âmbito do Direito de Preferência da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 6ª Emissão do Fundo ("Oferta Pública") receberam uma distribuição pro rata dos Investimentos Temporários no valor de R\$0,74 (setenta e quatro centavos) por recibo, referente aos rendimentos auferidos no período a partir de 04 de setembro de 2023 a 30 de setembro de 2023.

Os recibos GGRC14 (ISIN: BRGGRCR14M10) emitidos no âmbito de Sobras e Montante Adicional da Oferta Pública receberam uma distribuição pro rata dos Investimentos Temporários no valor de R\$0,35 (trinta e cinco centavos) por recibo, referente aos rendimentos auferidos no período a partir de 19 de setembro de 2023 a 30 de setembro de 2023.

Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês setembro/2023.

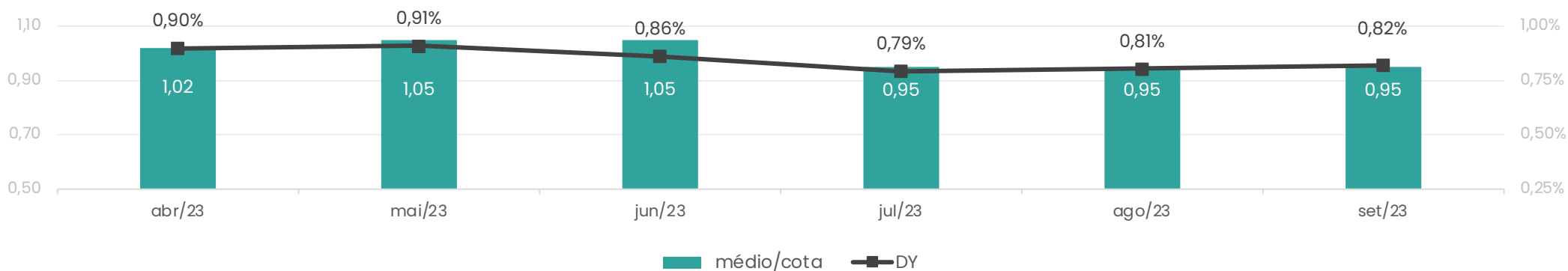
É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um spread de 130 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 420 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

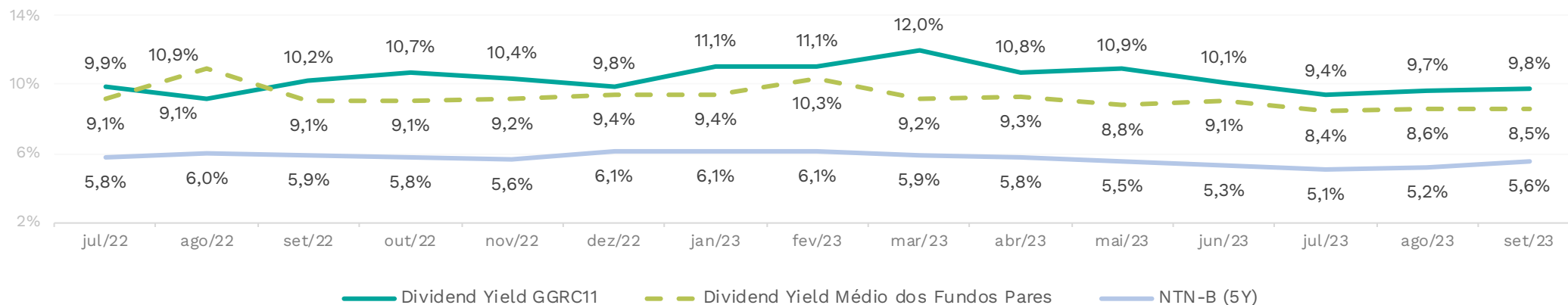
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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

### Distribuição de Resultados e Dividend Yield (mensal)



### Comparativo de Rentabilidades



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

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

Fluxo GGRC11	2022	Jul/23	Ago/23	Set/23	Acumulado 2023
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 102.209.742,79</b>	<b>R\$ 8.784.734,46</b>	<b>R\$ 8.918.204,72</b>	<b>R\$ 8.860.189,64</b>	<b>R\$ 82.739.108,67</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$ 95.396.762,21	R\$ 8.017.653,08	R\$ 8.100.353,59	R\$ 8.084.010,43	R\$ 76.382.825,25
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$ 4.727.976,92	R\$ 416.458,91	R\$ 416.625,07	R\$ 417.583,31	R\$ 3.471.589,36
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 350.622,47	R\$ 401.226,06	R\$ 358.595,90	R\$ 2.884.694,06
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b>	<b>- R\$ 14.606.177,98</b>	<b>- R\$ 1.365.820,69</b>	<b>- R\$ 1.376.664,96</b>	<b>- R\$ 1.514.420,04</b>	<b>- R\$ 12.777.701,07</b>
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 364.829,70	- R\$ 362.315,74	- R\$ 360.512,24	- R\$ 3.280.305,19
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 906.839,21	- R\$ 928.680,81	- R\$ 996.768,41	- R\$ 7.700.851,23
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 11.856,49	- R\$ 31.087,48	- R\$ 116.741,26	- R\$ 614.745,96
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ -82.295,29	- R\$ 54.580,93	- R\$ 40.398,13	- R\$ 1.181.798,69
<b>SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>R\$ 87.603.564,81</b>	<b>R\$ 7.418.913,78</b>	<b>R\$ 7.541.539,75</b>	<b>R\$ 7.345.769,60</b>	<b>R\$ 69.961.407,60</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 308.498,32	R\$ 185.872,35	R\$ 381.642,49	R\$ 2.188.219,05
<b>RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 87.393.473,02</b>	<b>R\$ 7.727.412,10</b>	<b>R\$ 7.727.412,10</b>	<b>R\$ 7.727.412,09</b>	<b>R\$ 72.149.626,65</b>
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$ 11,20</b>	<b>R\$ 0,95</b>	<b>R\$ 0,95</b>	<b>R\$ 0,95</b>	<b>R\$ 8,87</b>

<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>3</sup>Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

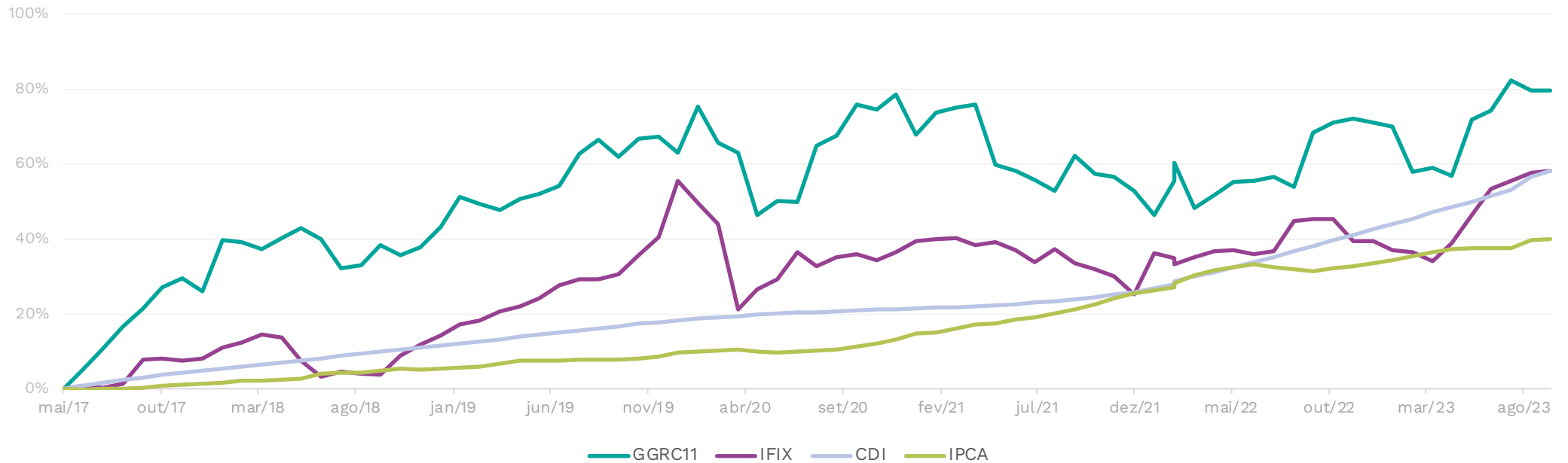
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

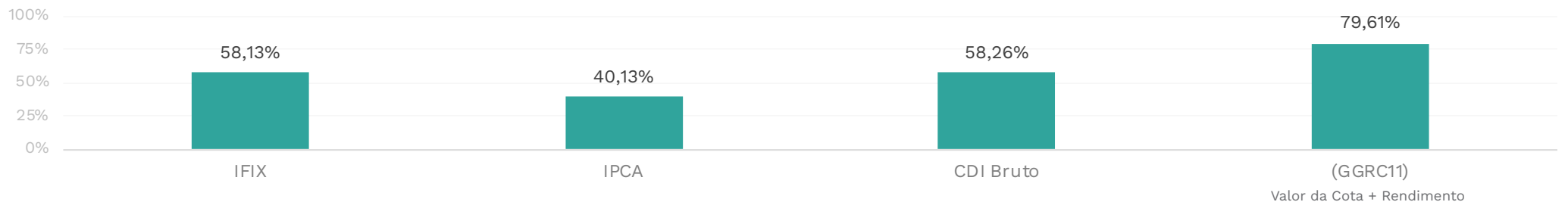


## Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 79,61%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 58,13%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 127,24% do CDI líquido e 157,01% 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.

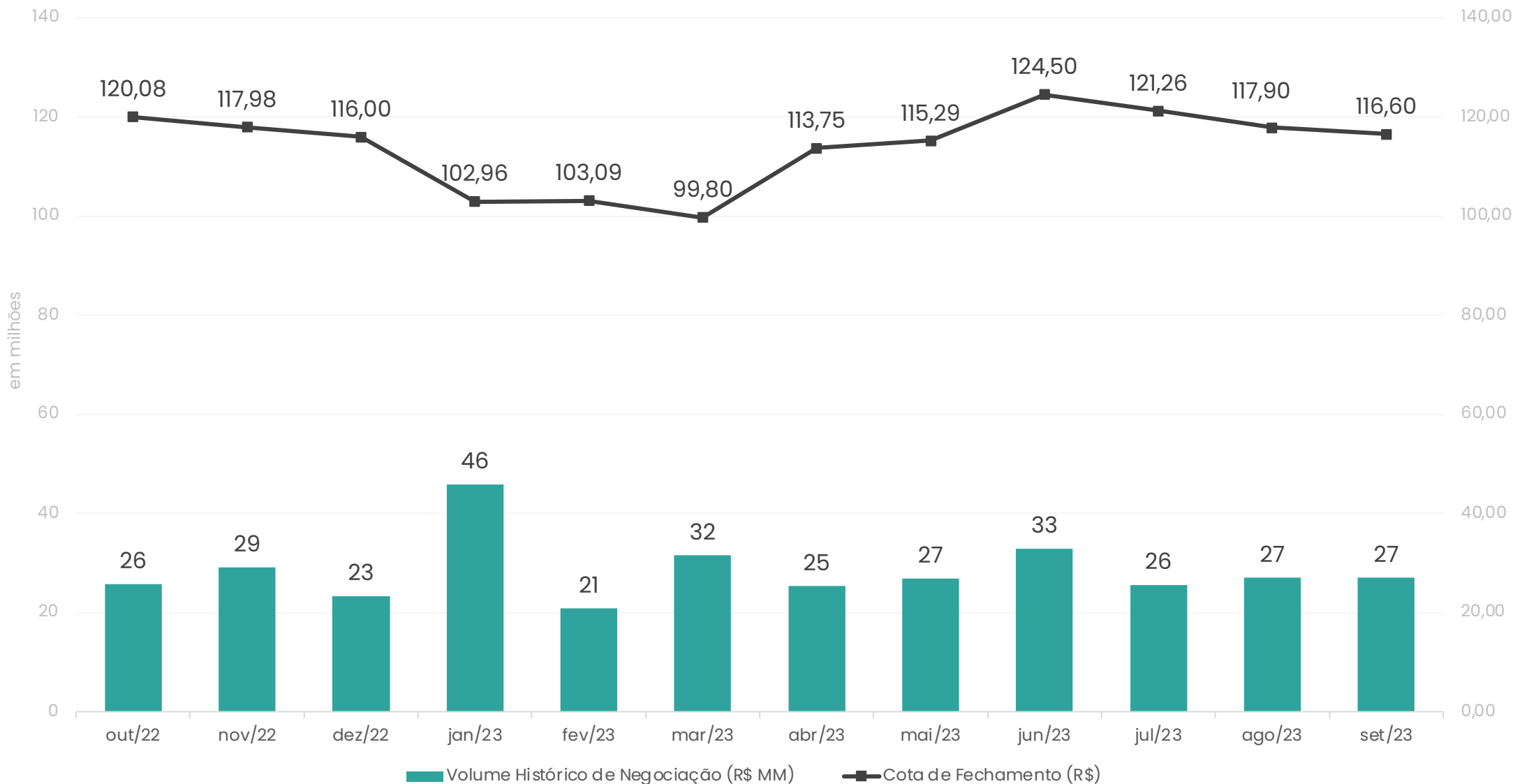
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

## Rentabilidade

Rendimento	Set/23	Acumulado 2023	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-1,10%	0,14%	1,83%	-9,45%	-0,09%	2,32%	16,60%
Rendimentos	0,81%	7,61%	7,75%	22,77%	38,52%	50,31%	63,01%
DY Período (% CDI <sup>1</sup> )	98,82%	94,21%	85,82%	91,65%	114,14%	117,70%	127,24%
IFIX <sup>2</sup>	0,20%	12,28%	15,15%	14,62%	33,60%	45,47%	58,13%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,82%	8,08%	9,03%	24,84%	33,75%	42,74%	49,52%
IPCA	0,26%	3,85%	4,47%	23,35%	32,23%	38,23%	40,13%

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

## Volume Mensal e Cota de Fechamento

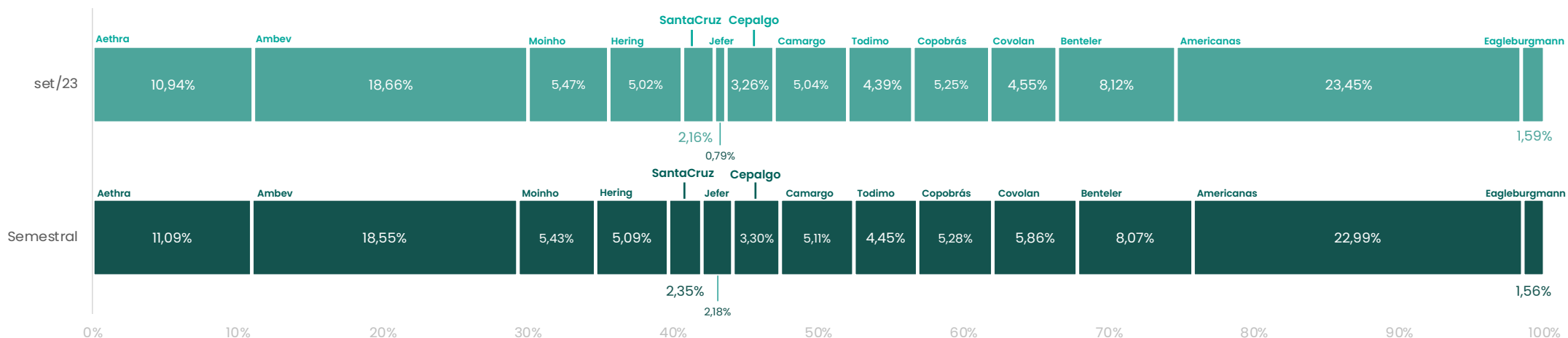


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

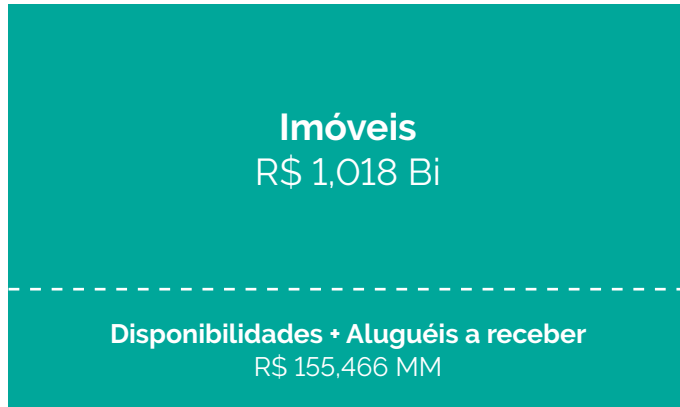
## Distribuição de Resultado

### Distribuição de Resultado por Ativo



## 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	Taxa
22B0945873	IPCA +7,5% a.a.

Distribuição Rendimentos GGRC11, GGRC13 e GGRC14	R\$ 8.016.937,27
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈R\$ 890.000,00
Última Tranche de Americanas (Imóvel/Investimento)	R\$ 30.000.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 5.400.000,00**
Venda do Imóvel Jefer	R\$ 45.649.023,12*
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 653.830,93
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48

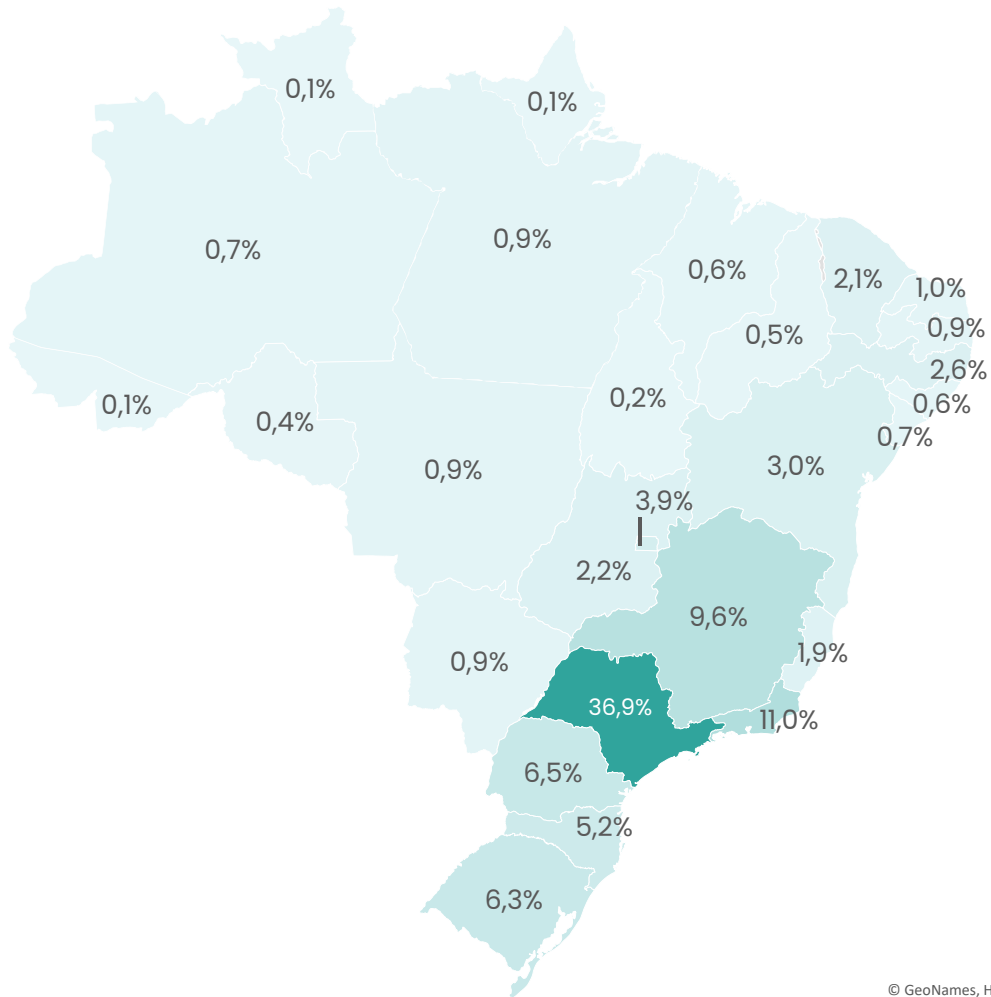
Patrimônio Líquido do Fundo



\*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. \*\*Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 1.100.000,00 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.

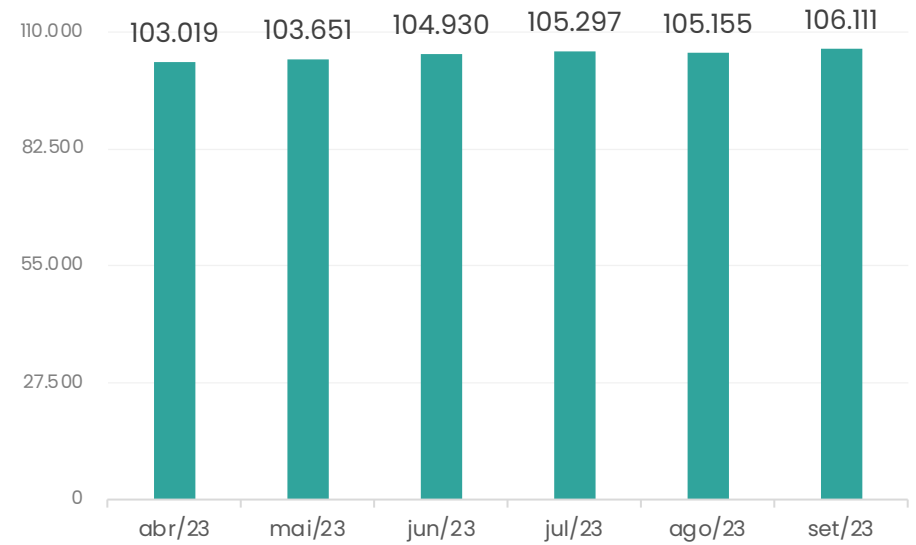
## Cotistas

### Cotistas por Estado



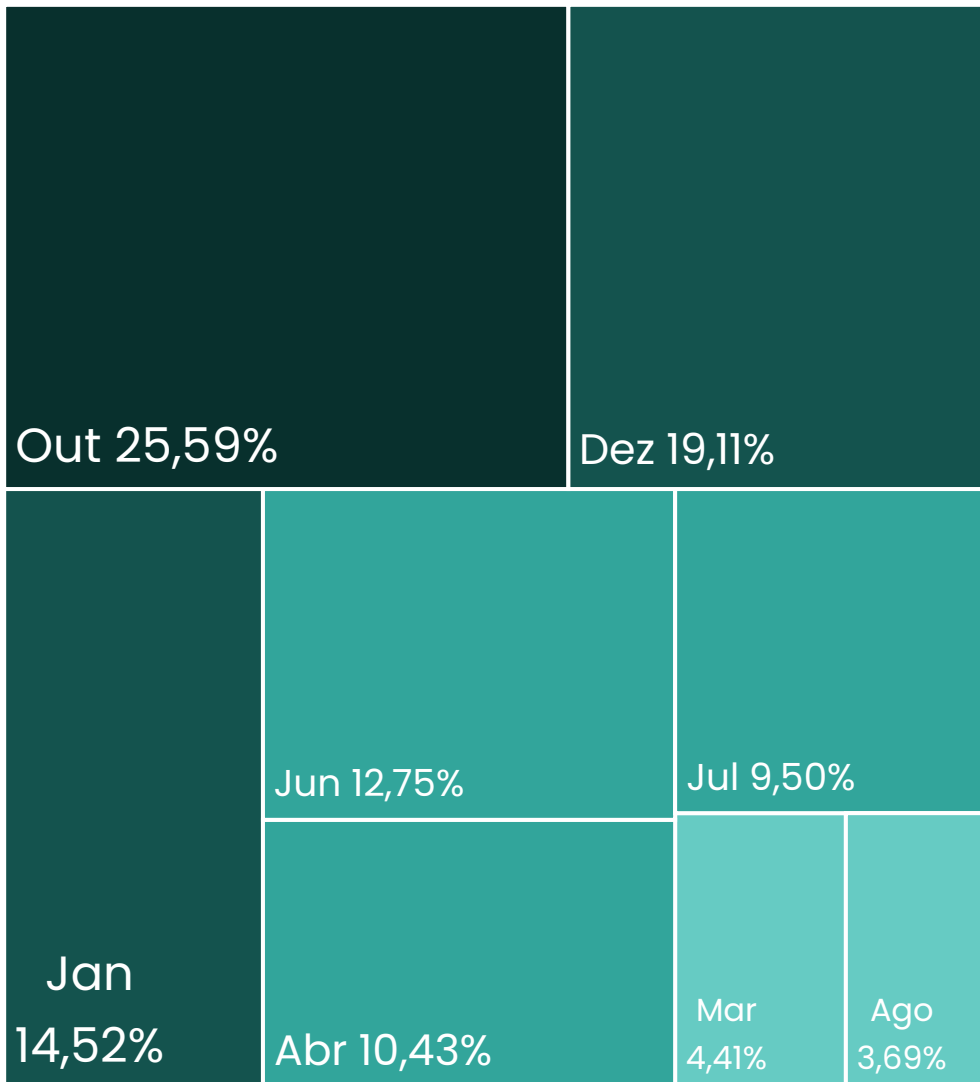
Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

### Número de Cotistas



## Tipos de Receita

### Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

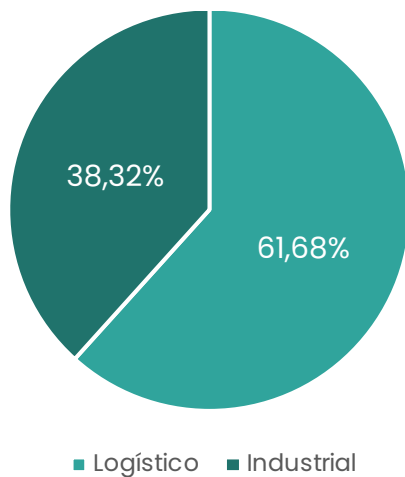


### Região

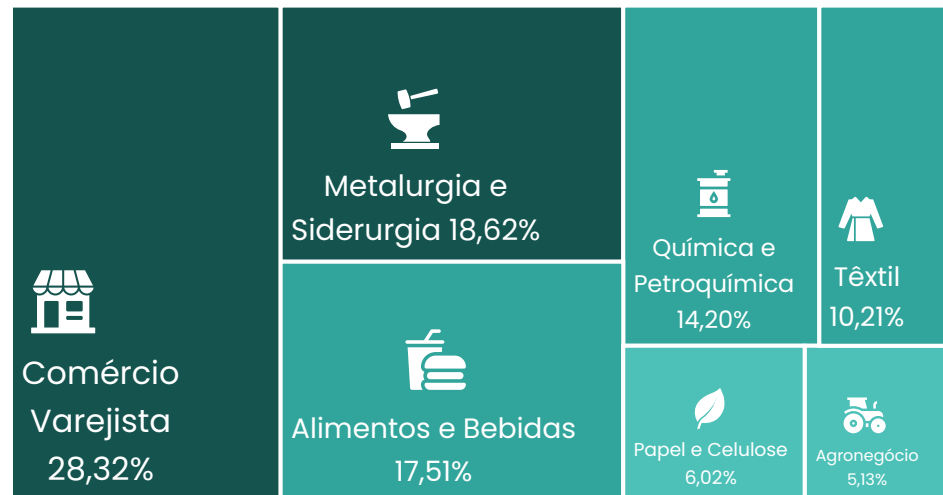


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

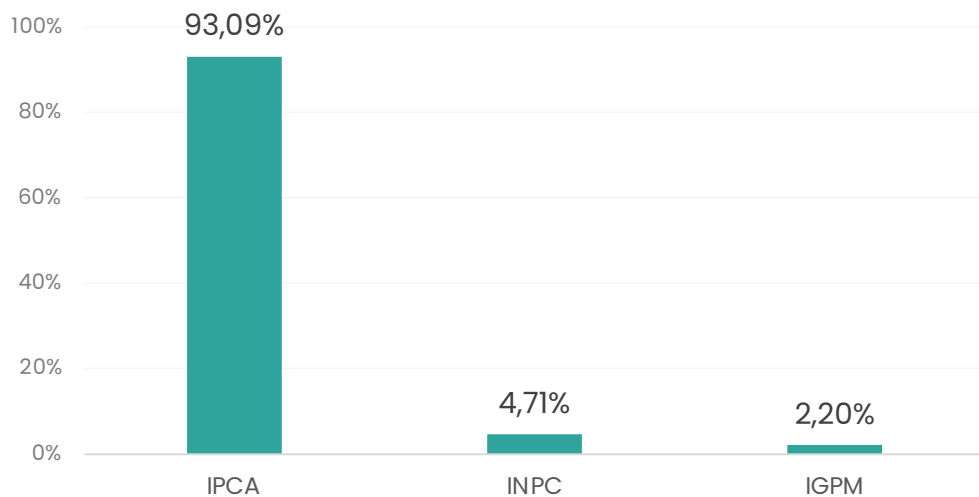
### Tipologia\*



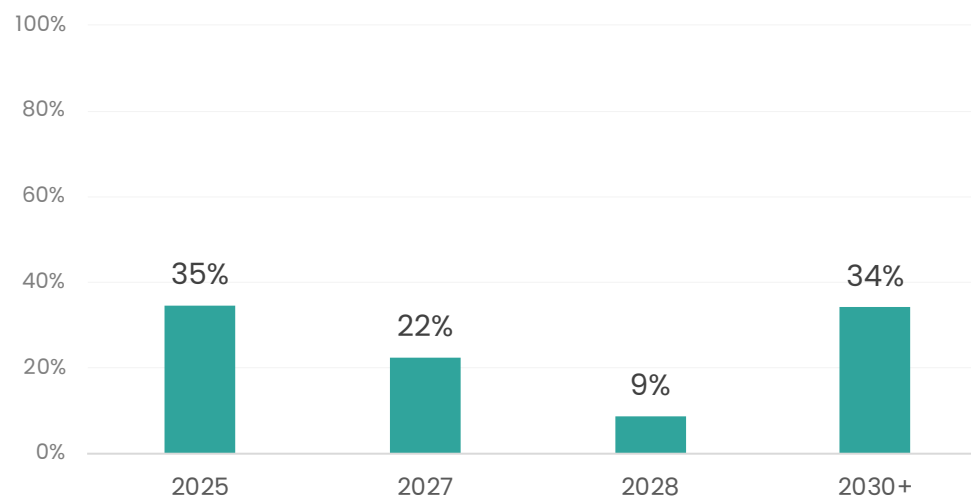
### Ramo de Atividade\*



### Índice de Reajuste\*



### Vencimento de Contratos\*



\*Com base na receita dos aluguéis.



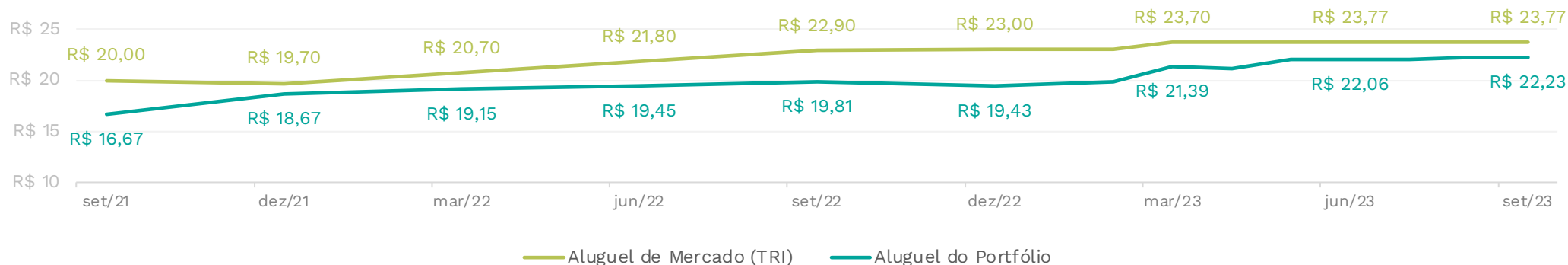
## Principais Indicadores de Mercado

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 6,48% 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		
 Guarulhos/SP		
ABL	Vencimento	
<b>13.484,34m<sup>2</sup></b>	<b>Jul/2027</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 819.045,24*</b>	<b>R\$ 60,74</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>11,0 m</b>	



Ambev		
 Itajaí/SC		
ABL	Vencimento	
<b>9.048,27m<sup>2</sup></b>	<b>Ago/2027</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 309.252,71*</b>	<b>R\$ 34,18</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>8 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 m</b>	



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



Hering		
 Anápolis/GO		
ABL	Vencimento	
<b>40.255,27m<sup>2</sup>**</b>	<b>Jan/2035</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 405.725,19*</b>	<b>R\$ 14,67***</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 m</b>	



Americanas		
 Uberlândia/MG		
ABL	Vencimento	
<b>89.117,00m<sup>2</sup></b>	<b>Set/2027</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 1.895.927,43*</b>	<b>R\$ 21,27</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 (9,5 a 11,85) m</b>	



Moinho Iguçu		
 Cascavel/PR		
ABL	Vencimento	
<b>6.111,64m<sup>2</sup></b>	<b>Jun/2027</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 172.379,84*</b>	<b>R\$ 28,21</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>8,0 m</b>	

\*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. \*\*\*Receita/m<sup>2</sup> considerando área construída de 27.660,79m<sup>2</sup> (área descontada pelo mezanino instalado pela Hering).

## Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Galpões Logísticos

**Moinho Iguaçu**



 São Miguel do Iguaçu/PR

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

**Santa Cruz**



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
<b>10.202,09m<sup>2</sup></b>	<b>2025</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 189.517,88*</b>	<b>R\$ 18,58</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 m</b>

**Suzano**



 Campinas/SP

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

**Todimo**



 Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
<b>23.049,68m<sup>2</sup></b>	<b>Dez/2027</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 354.691,33*</b>	<b>R\$ 15,39</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 m</b>

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

Aethra		
	📍 São José dos Pinhais/PR	
ABL	Vencimento	
<b>22.119,66m<sup>2</sup></b>	<b>Nov/2030</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 884.781,42*</b>	<b>R\$ 40,00</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>7,5 (7 a 8) m</b>	

Benteler		
	📍 Igarassu/PE	
ABL	Vencimento	
<b>14.998,27m<sup>2</sup></b>	<b>Ago/2030</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 656.368,98*</b>	<b>R\$ 43,76</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>14,0 m</b>	

Camargo		
	📍 Tietê/SP	
ABL	Vencimento	
<b>14.428,42m<sup>2</sup></b>	<b>Jan/2032</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 407.238,06*</b>	<b>R\$ 28,22</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>8,0 m</b>	

Cepalgo		
	📍 Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento	
<b>10.998,35m<sup>2</sup></b>	<b>Fev/2028</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 263.363,88*</b>	<b>R\$ 23,97</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>11,0 m</b>	

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

Covolan		
	📍 Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento	
<b>38.131,93m<sup>2</sup></b>	<b>Abr/2034</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 473.889,55*</b>	<b>R\$ 12,43</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 m</b>	

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

## Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Imóveis Industriais

**EagleBurgmann**



 Valinhos/SP

ABL	Vencimento
<b>3.218,67m<sup>2</sup></b>	<b>2037</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 128.255,61*</b>	<b>R\$ 38,32</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>4 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>9,0 (8,5 a 10) m</b>

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

## Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

## Imóveis

- |    |  |    |                         |
|----|--|----|-------------------------|
| 1  | <b>ambev</b>                                   | 11 | COPOBRAS                |
| 2  | <b>ambev</b>                                   | 12 | AETHRA                  |
| 3  | Moinho Iguazu                                  | 13 | covolan                 |
| 4  | <b>Todimo</b><br>A gente nasceu para construir | 14 | <b>BENTELER</b>         |
| 5  | <b>Hering</b>                                  | 15 | EagleBurgmann           |
| 6  | <b>suzano</b>                                  | 16 | <b>LOJAS AMERICANAS</b> |
| 7  | <b>SantaCruz</b>                               | 17 | <b>ambev</b>            |
| 8  | <b>Cepalgo</b><br>FILMS                        | 18 | Moinho Iguazu           |
| 9  | <b>JEFFER</b>                                  |    |                         |
| 10 | <b>CAMARGO</b><br>cia de embalagens            |    |                         |

## 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.

**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.

**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.

**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.

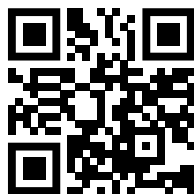
Essas são as causas que apoiamos:



### 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>

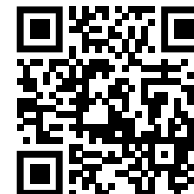


### Marmita do Bem Londrina

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/>



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](mailto:ri@zagroscapital.com.br)

### Informações da Gestora

**Site oficial:** [www.zagroscapital.com.br](http://www.zagroscapital.com.br)

**Telefone:** +55 (11) 4369-6100

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



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



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](http://www.zagroscapital.com.br).