

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO
OUTUBRO 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	8
Comentários Iniciais	9
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 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, 17 (dezesete) ativos imobiliários com contratos de locação 100% atípicos, totalizando mais de 363 mil (trezentos e sessenta e três mil) m² de área bruta locável (ABL).

Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração



Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas

9.031.191

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 113,60

Patrimônio Líquido

R\$ 1.025.918.816,78

Valor de Mercado da Cota

R\$ 113,39

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.024.046.747,49

Número de Cotistas

106.830

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 27,3 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

6

Dividendo Out/23

R\$ 0,93

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,14 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Setembro/2023

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de Setembro de 2023.

Assistir Vídeo ▶



Comunicado ao Mercado - GGRC11 - Expansão Grupo SC

O Comunicado ao Mercado referente a Expansão Grupo SC recebeu os comentários da nossa Diretora de RI, Thais Dominicali.

Assistir Vídeo ▶



GGRC11: Entrevista com a gestão

No vídeo de hoje, entrevistamos Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão da Zagros Capital para uma conversa sobre o fundo imobiliário GGR Covepi Renda (GGRC11).

Assistir Vídeo ▶

Vídeos e Matérias



 **fiis**.com.br

PAPO COM O GESTOR: Indústria de FIIs pode crescer cinco vezes, diz CEO da Zagros

Pedro van den Berg conta como foi a captação do GGRC11 e de como o mercado de FIIs ainda pode crescer muito nos próximos anos.

[Ler Matéria](#) 



 **Valor** ECONÔMICO

Projeto Groenlândia 910 foi destaque em matéria do Valor Econômico

Desenvolvimento de projeto arquitetônico com o uso da matéria-prima pode reduzir a pegada de carbono de uma construção em até 100%, e as vantagens não se limitam à ecologia.

[Ler Matéria](#) 

Últimas Notícias do GGRC11

[Distribuição de Rendimentos – Nov/23 - 01/11/2023](#)

No dia 01 de novembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de outubro, do período apurado entre 01/10/23 até 31/10/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,93 por cota.

[Termo de Apuração - Consulta Formal - 01/11/2023](#)

No dia 01 de novembro, divulgamos a Consulta Formal do Termo de Apuração.

[Comunicado ao Mercado - Expansão Grupo SC - 18/10/2023](#)

No dia 18 de outubro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Expansão do Grupo SC.

[Comunicado ao Mercado - Conversão de Recibos - 03/10/2023](#)

No dia 03 de outubro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Conversão de Recibos.

[6ª Emissão - Anúncio de Encerramento - 02/10/2023](#)

No dia 02 de outubro, divulgamos o Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão.

[Edital de Convocação AGO - 02/10/2023](#)

No dia 02 de outubro, divulgamos o Edital de Convocação da Assembléia Geral Ordinária de Cotistas.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de out/23 **foi distribuído R\$ 0,93 (noventa e três centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,83% no mês (9,84% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 113,39)**. Foram negociadas 240.532 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,3 milhões, mantendo-se estável em comparação ao mês anterior.

No cenário externo, o aumento nos rendimentos dos *Treasuries* (títulos do Tesouro americano) e a perspectiva de uma possível escalada do conflito no Oriente Médio, foram os principais fatores a pressionar os mercados durante o mês de outubro. O BC Europeu, por outro lado, sinalizou o fim do ciclo de aperto monetário, mas ainda com cautela, e sem previsão para início do corte nos juros.

No cenário local, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil (BC) manteve as previsões do ritmo de cortes de 0,50 pontos percentuais na Selic até o final do ano, sendo que na última reunião (31/out – 1/nov) houve corte da taxa básica de juros, que passou de 12,75% para 12,25%. Apesar disso, **a desconfiança do mercado em relação à viabilidade do cumprimento da meta fiscal tem contribuído para pressionar os ativos de risco**, sendo que as declarações políticas contribuíram para aumentar a tensão.

O Ibovespa fechou o mês com queda de 2,94% aos 113.143,67 pontos. **Já o IFIX interrompeu uma sequência de seis meses seguidos de alta, para encerrar outubro com uma queda de 1,97%**. Os fundos de escritório apresentaram as maiores perdas do período, sendo que os fundos de recebíveis tiveram o melhor desempenho.

Durante o mês, foram reajustados, de acordo com o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), os contratos de locação dos seguintes locatários:

- (i) Galpão logístico da Ambev, localizado em Itajaí/SC;
- (ii) Galpão logístico da Americanas, localizado em Uberlândia/MG;

Os aluguéis corrigidos foram recebidos em out/23 e representam um incremento de aproximadamente R\$ 0,02/cota (dois centavos).

O GGRC11 alcançou 106.830 (cento e seis mil, oitocentos e trinta) cotistas investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 4,2% nos últimos 12 meses e 0,7% no mês de outubro *versus* o mês anterior.

Expansão Grupo SC

No dia 18 de outubro, o Fundo comunicou através de Comunicado a Mercado, que celebrou o 4º aditamento ao Contrato de Locação Atípico com a Santa Cruz, após terem sido superadas todas as condições precedentes do MoU previamente assinado.

Após a evolução do projeto e negociação entre as partes, foram realizados ajustes nas áreas e nos valores referentes a 1ª e a 2ª fase da Ampliação. O ABL da Fase 1 passou de 4.636,84m² para 5.944,33m², e o ABL da Fase 2 passou de 17.861,16m² para 23.347,78m², um incremento de aproximadamente 30% (trinta por cento) no ABL total dessas duas fases, com aumento proporcional no valor do aluguel.

	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	9 (nove) meses
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

Os projetos estão sendo protocolados nos órgãos competentes para obtenção das devidas aprovações legais e alvarás que darão início às obras.

A previsão para início das obras é jan/2024 para a Fase 1 e mar/24 para a Fase 2 ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado).

Regularização matrícula Hering e SantaCruz

No mês de outubro/2023 foram finalizados os processos de baixa dos gravames que impediam a evolução do desmembramento da “matrícula mãe” do Imóvel localizado em Anápolis/GO, o qual, ao ser concluído dará origem à matrícula do Imóvel Hering e Imóvel SantaCruz, totalmente individualizadas.

¹Área aproximada. ²Área aproximada. ³A ser atualizado pelo IPCA/IBGE a partir da assinatura dos Documentos Definitivos até a data base do contrato, ou seja, em agosto/2024. ⁴Estimando a partir da assinatura dos Documentos Definitivos, a depender da data de aprovação do(s) projeto(s) nos competentes órgãos públicos e do índice pluviométrico médio do período.

Os gravames registrados na “matrícula mãe” afetavam tão somente o antecessor do Imóvel, conforme Fato Relevante divulgado em 20/01/23 ([Clique aqui](#) para acessar o Documento), sem qualquer impacto no direito de propriedade do Fundo sobre o Imóvel Hering e Imóvel SantaCruz.

Após adoção das medidas necessárias, foi devidamente proferida a decisão que autoriza o prosseguimento do processo de desmembramento da “matrícula mãe” e individualização dos imóveis.

Termo de Apuração de Consulta Formal aos Cotistas – AGO

Em 1º de novembro foi publicado o Termo de Apuração da Assembleia Geral Ordinária, na forma não presencial, por meio de consulta formal, convocada em 02 de outubro de 2023.

Após apuração dos votos via sistema *Cuore* e das demais formas permitidas para votação da AGO, restou aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, devidamente auditadas por auditor contratado, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 ([Clique aqui](#) para acessar o Documento).

ORDEM DO DIA	APROVADO	REPROVADO	ABSTENÇÃO
Item (i)	82,0%	1,0%	17,0%

Visitas Técnicas

Durante o mês, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou a visita técnica no ativo do portfólio locado à Covolan.

A visita teve como objetivo a entrega final da obra, incluindo reparos e reconstrução da área afetada pelo sinistro ocorrido no imóvel em fevereiro de 2022. A obra foi iniciada no dia 12 de junho de 2023 e custeada com os recursos provenientes da indenização securitária recebida pelo Fundo da seguradora.

O imóvel está localizado na Rua Potiguares, nº 450 - Distrito Industrial, Santa Bárbara d'Oeste – SP.

Fotos da Visita Técnica



Vista aérea do imóvel



Vista interna do galpão



Fachada lateral do galpão

A área reconstruída é uma área destinada à atividade produtiva, portanto, espera-se que com a entrega da obra a Covolan possa aumentar sua produção e conseqüentemente o seu faturamento. Vale lembrar que, com a fase atual do reperfilamento do contrato de locação, o aluguel é de, no mínimo, R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) mensais ou 3% (três por cento) do faturamento bruto da empresa, o que for maior.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Qual a média esperada de rendimentos para 2024?

R: O rendimento estabilizado do Fundo está por volta de R\$0,90/cota, sem levar em conta novas correções, receitas e/ou despesas extraordinárias e novos negócios.

Pergunta 2 – Como está o caso Americanas, o risco ainda está elevado?

R: Na visão da gestão, o risco Americanas está mais equacionado, haja visto os esforços da empresa em aprovar o seu plano de recuperação judicial e receber um aporte relevante dos acionistas. De toda forma, os aluguéis estão sendo pagos pontualmente pela empresa e a manutenção do imóvel também está em dia.

Pergunta 3 – Sobre a alavancagem, como ficará? Será paga?

R: O pré-pagamento do CRI estava previsto caso a emissão tivesse atingido o seu montante alvo, de aproximadamente R\$ 197 milhões. Como os recursos foram parcialmente captados, o valor residual, após as obrigações de investimentos, não será suficiente para pré-pagar o CRI, que possui saldo atual de aproximadamente R\$ 60 milhões. O foco será a expansão de Santa Cruz e a realização de outros investimentos.

Pergunta 4 – Teve auditoria sobre o VP calculado pela empresa externa? Qual resultado?

R: O Fundo finalizou sua auditoria anual, que nesse ano foi realizada pela PwC e aprovada sem ressalvas. Não fazia parte da auditoria, tampouco a gestão solicitou, que os laudos fossem validados, até porque foram realizados por empresas independentes e reconhecidas pelo mercado.

Pergunta 5 – Vocês têm algum projeto para painéis solares nos galpões?

R: Pelo mandato do Fundo, só podemos realizar investimentos em painéis solares caso seja uma benfeitoria para o inquilino e que seja revertido em aumento proporcional do aluguel. Alguns estudos já foram compartilhados com alguns locatários. O inquilino Ambev, por exemplo, já implantou o sistema na unidade de Pelotas, mas a empresa preferiu utilizar o próprio caixa para o investimento. De qualquer forma, estamos apenas no início do projeto, visando proporcionar ao locatário uma compreensão mais abrangente sobre o tema.

Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

O Fundo distribuiu R\$0,93 (noventa e três centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de outubro/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês novembro/2023.

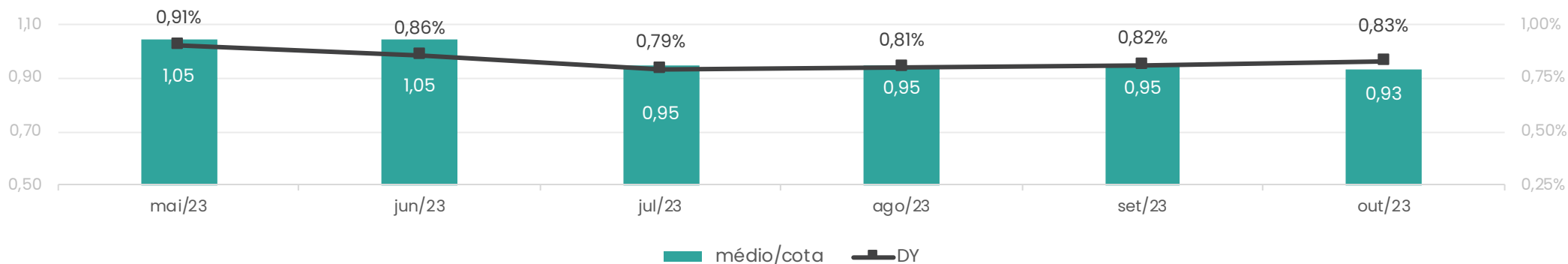
É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 90 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 408 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

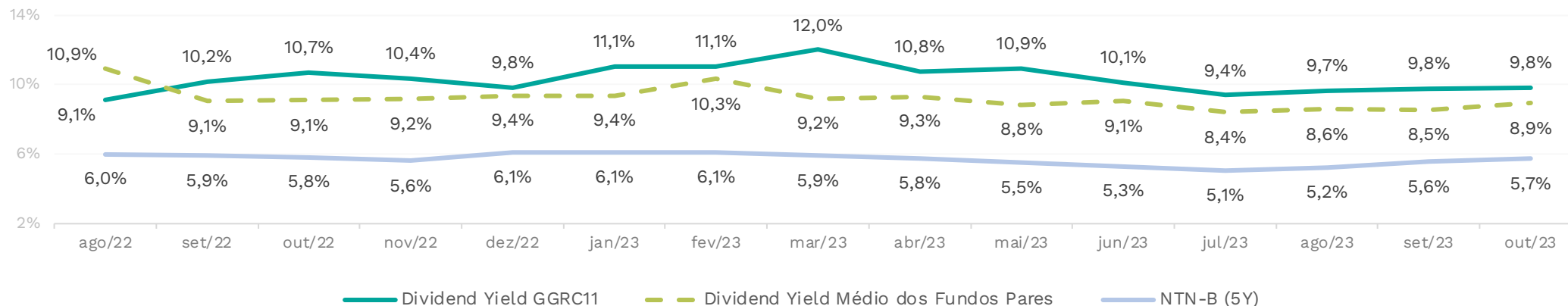
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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.

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	Ago/23	Set/23	Out/23	Acumulado 2023
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 102.209.742,79	R\$ 8.918.204,72	R\$ 8.860.189,64	R\$ 9.377.156,92	R\$ 82.739.108,67
Receita de Locação ¹	R\$ 95.396.762,21	R\$ 8.100.353,59	R\$ 8.084.010,43	R\$ 8.148.149,20	R\$ 76.382.825,25
Lucros Imobiliários ²	R\$ 4.727.976,92	R\$ 416.625,07	R\$ 417.583,31	R\$ -	R\$ 3.471.589,36
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 388.954,90	R\$ 350.522,78	R\$ 1.139.084,52	R\$ 4.113.701,78
Receita Renda Variável	R\$ -	R\$ 12.271,16	R\$ 8.073,12	R\$ 89.923,20	R\$ 134.783,18
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 14.606.177,98	- R\$ 1.376.664,96	- R\$ 1.514.420,04	- R\$ 1.615.545,29	- R\$ 12.777.701,07
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 362.315,74	- R\$ 360.512,24	- R\$ 359.084,68	- R\$ 3.280.305,19
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 928.680,81	- R\$ 996.768,41	- R\$ 889.857,38	- R\$ 7.700.851,23
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 31.087,48	- R\$ 116.741,26	- R\$ 326.019,19	- R\$ 614.745,96
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 54.580,93	- R\$ 40.398,13	- R\$ 40.584,04	- R\$ 1.181.798,69
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 87.603.564,81	R\$ 7.541.539,75	R\$ 7.345.769,60	R\$ 7.761.611,63	R\$ 69.961.407,60
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 185.872,35	R\$ 381.642,49	R\$ 637.395,84	R\$ 2.188.219,05
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 87.393.473,02	R\$ 7.727.412,10	R\$ 7.727.412,09	R\$ 8.399.007,47	R\$ 72.149.626,65
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 11,20	R\$ 0,95	R\$ 0,95	R\$ 0,93	R\$ 8,87

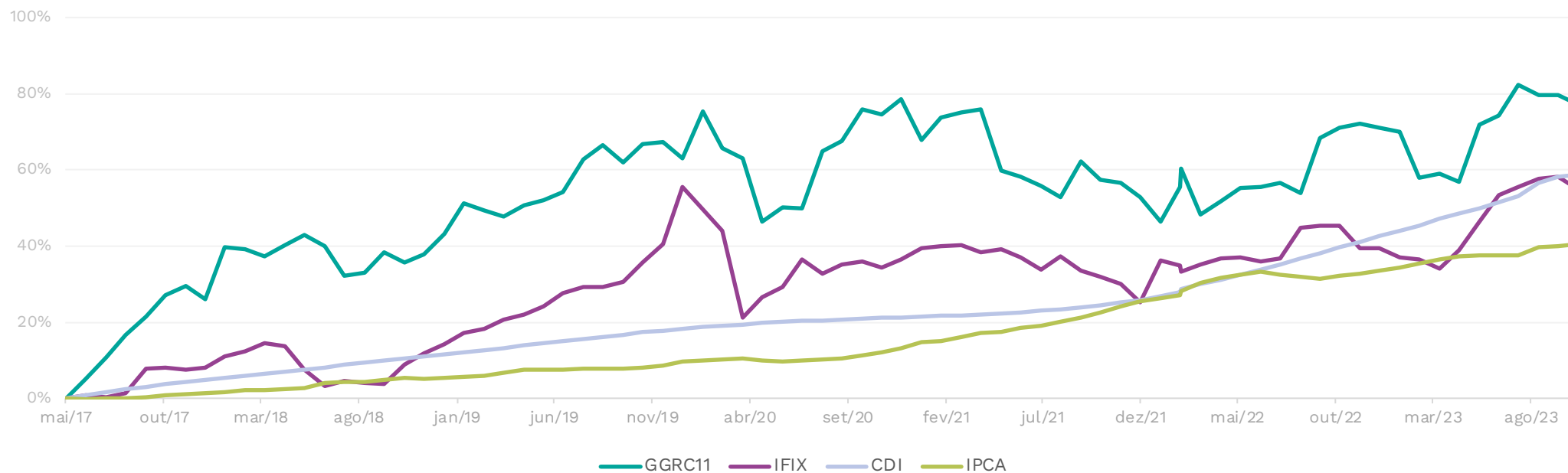
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: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

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

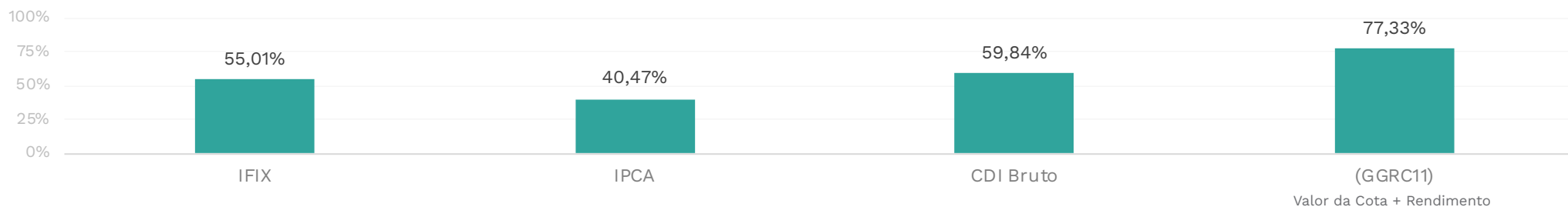
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 77,33%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 55,01%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 127,70% do CDI líquido e 158,01% 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.

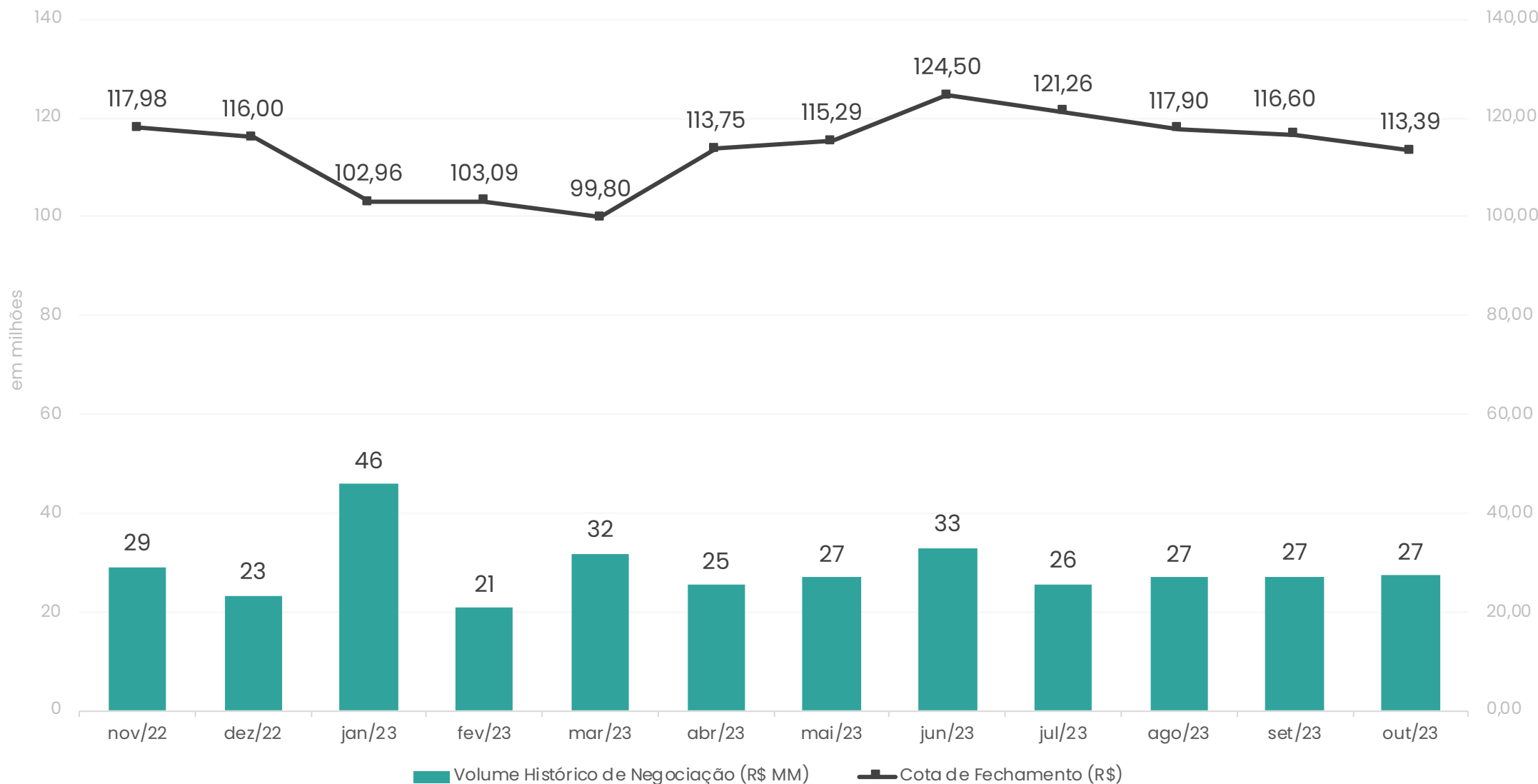
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Out/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	-2,75%	-2,62%	-0,97%	-11,94%	-2,84%	-0,50%	13,39%
Rendimentos	0,82%	8,64%	8,56%	23,49%	39,32%	51,13%	63,94%
DY Período (% CDI ¹)	96,49%	96,84%	86,66%	90,55%	112,54%	116,14%	125,70%
IFIX ²	-1,97%	10,06%	12,88%	12,36%	30,96%	42,59%	55,01%
CDI Líquido ¹	0,85%	8,93%	9,88%	25,94%	34,94%	44,02%	50,87%
IPCA	0,24%	4,09%	4,71%	23,64%	32,55%	38,56%	40,47%

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.

Volume Mensal e Cota de Fechamento

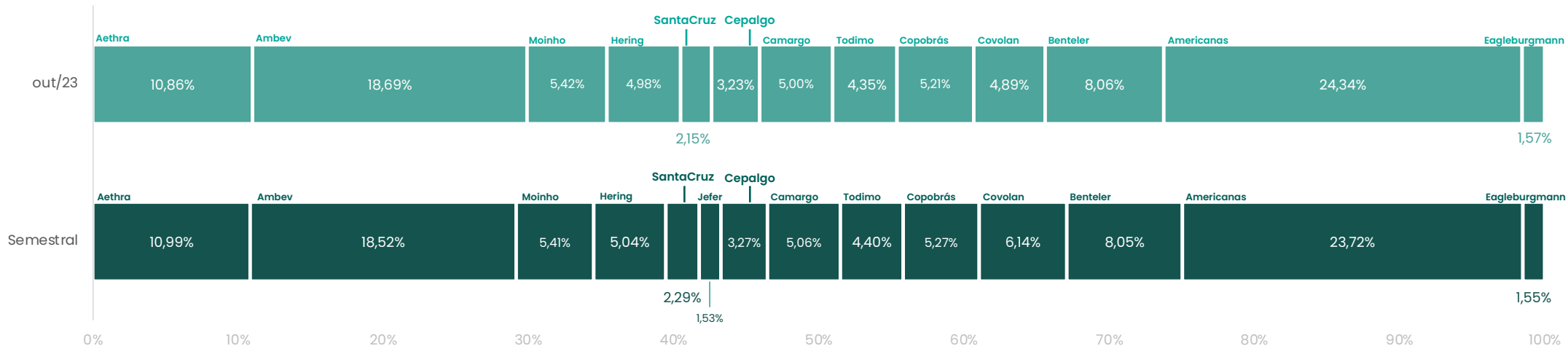


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

Distribuição de Resultado

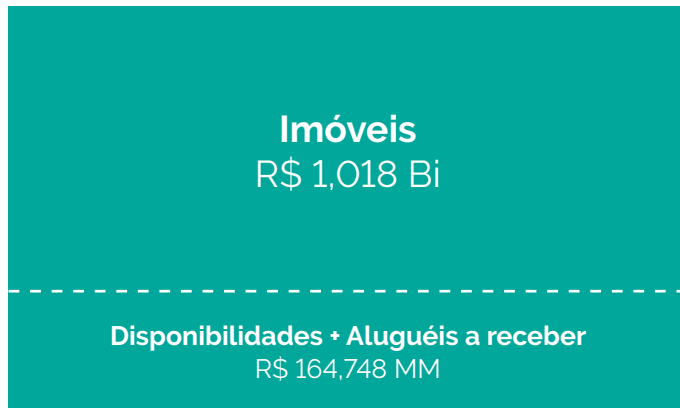
Distribuição de Resultado por Ativo



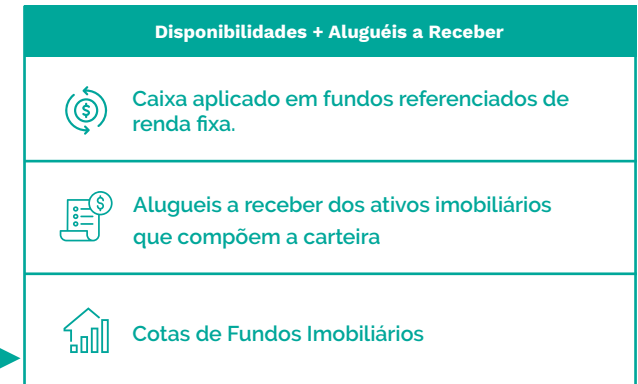
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Balanço do Fundo

Ativo



Ativos Imobiliários



Passivo



Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 8.399.007,47
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 960.000,00
Última Tranche de Americanas (Imóvel/Investimento)	R\$ 30.000.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 4.800.000,00**
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

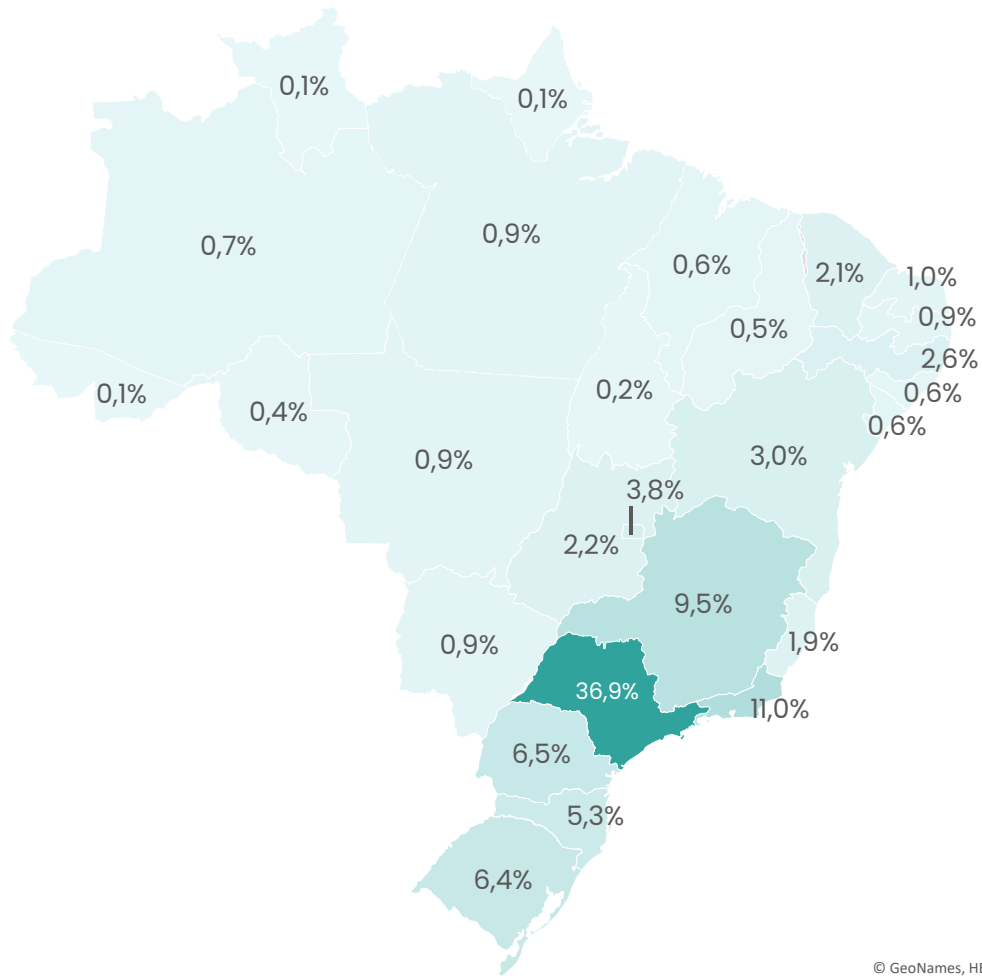
Patrimônio Líquido do Fundo



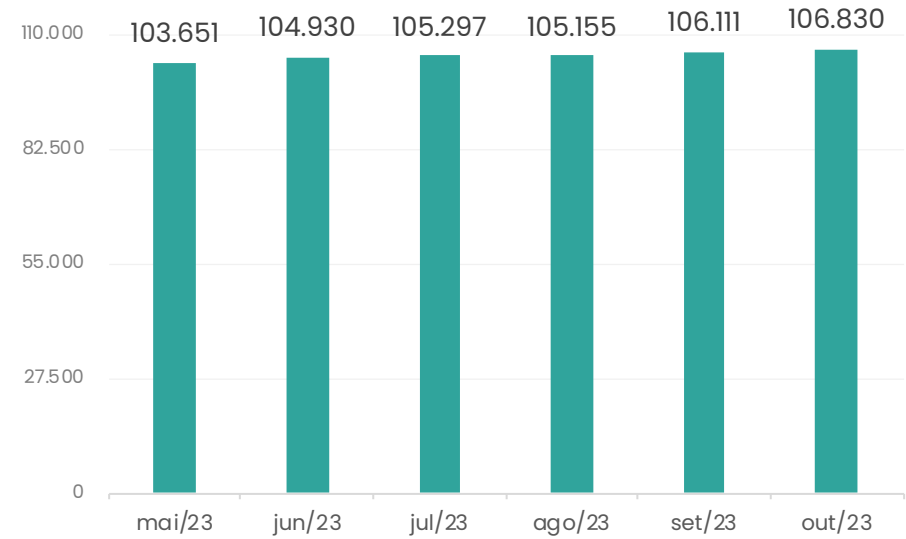
*Todas as tranches foram devidamente recebidas, aguardando o prazo de lavratura de escritura que quando ocorrer, esse valor sairá do Passivo/Obrigações. **Valor do terreno R\$ 6.500.000,00, sendo que R\$ 1.100.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. 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

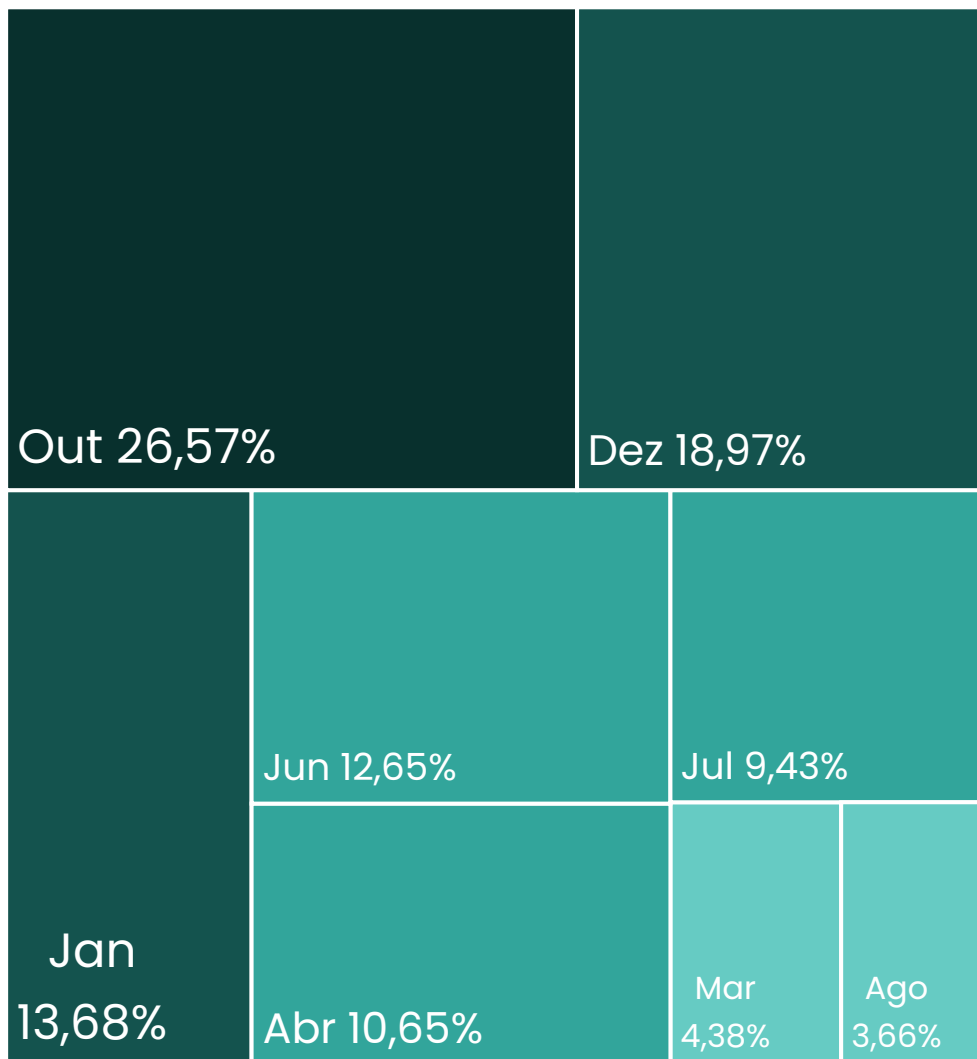


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

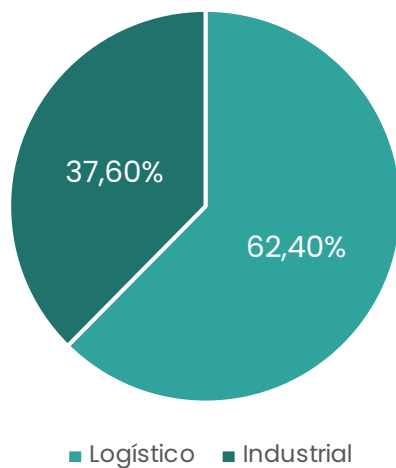


Região

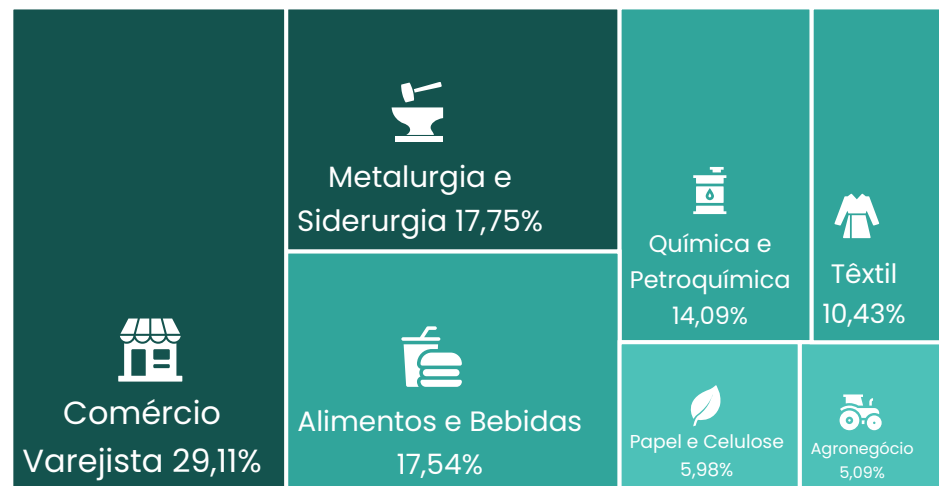


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

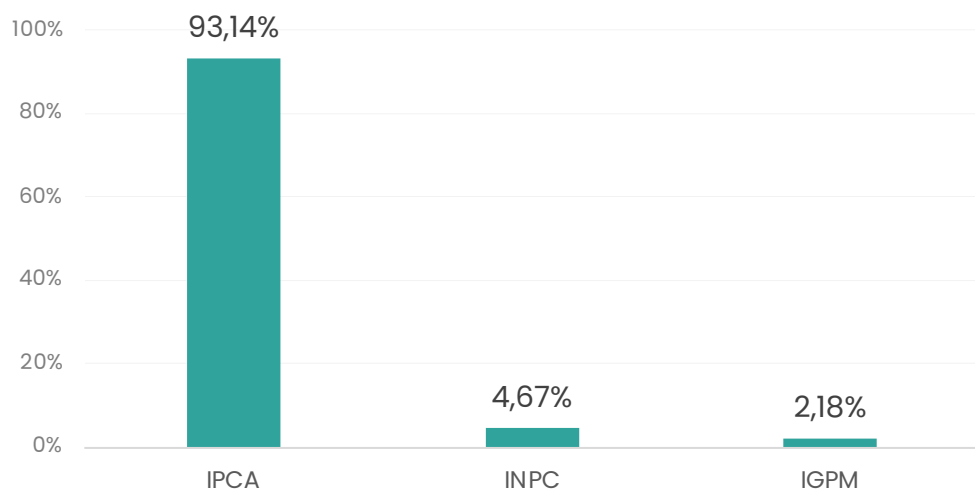
Tipologia*



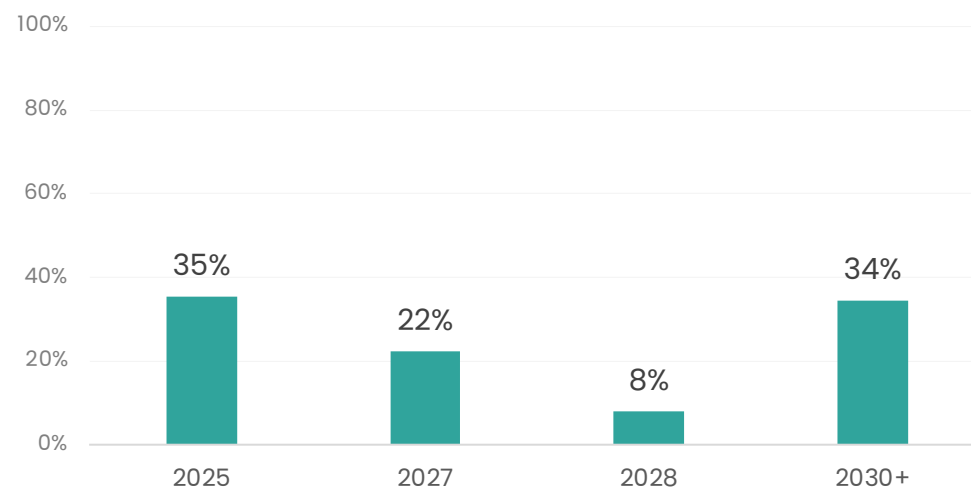
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

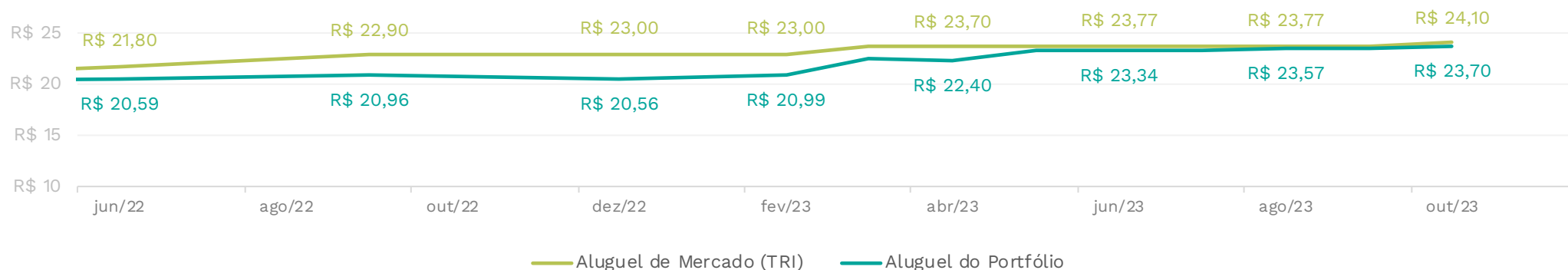
Principais Indicadores de Mercado

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 1,66% abaixo da média nacional dos preços ofertados, entretanto vale ressaltar que a média de preço pedido considera o novo inventário e galpões especulativos.

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio desde sua constituição, gerando uma taxa de 100% de ocupação. Já a taxa média de ocupação de mercado é de 90%.

Preços Médios de Locação*



*Os valores representam pesquisas de mercado em todo o território nacional do setor logístico/industrial no quarto trimestre de 2022.

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

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos



Ambev

 Guarulhos/SP

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



Ambev

 Itajaí/SC

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



Ambev

 Pelotas/RS

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



Hering

 Anápolis/GO


ABL	Vencimento
40.255,27m²**	Jan/2035
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 405.725,19*	R\$ 14,67***
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



Moinho Iguçu

 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. **Área construída ajustada de acordo com instalação de Mezanino de 12.594,78 pela Hering. ***Receita/m² considerando área construída de 27.660,79m² (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
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

Santa Cruz



 **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

Suzano



 **Campinas/SP**

ABL	Vencimento
28.657,08m²	Mai/2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 518.939,02**	R\$ 18,11
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\$ 354.691,33*	R\$ 15,39
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

Aethra		
	São José dos Pinhais/PR	
ABL	Vencimento	
22.119,66m²	Nov/2030	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 884.781,42*	R\$ 40,00	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m	

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\$ 407.238,06*	R\$ 28,22	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	8,0 m	

Cepalgo		
	Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento	
10.998,35m²	Fev/2028	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 263.363,88*	R\$ 23,95	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	11,0 m	

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

Covolan		
	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.

Imóveis Industriais

EagleBurgmann



 **Valinhos/SP**

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

*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 | | |
| 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.

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.

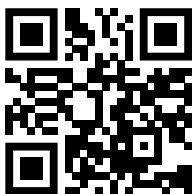
Essas são as causas que apoiamos:



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>

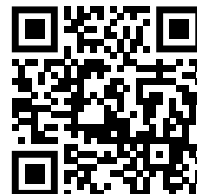


Marmita do Bem Londrina

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/>



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/>



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.