

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO
NOVEMBRO 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	12
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	13
Performance do Fundo.....	16
Rentabilidade desde o início	16
Rentabilidade	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Distribuição de Resultado	19
Balanço do Fundo	20
Cotistas.....	21
Tipos de Receita	22
Principais Indicadores de Mercado	24
Ativos Imobiliários.....	25
Localização dos Imóveis.....	29
Glossário	30
Projetos Sociais.....	32

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, 18 (dezesete) ativos imobiliários com contratos de locação 100% atípicos, totalizando mais de 374 mil (trezentos e setenta e quatro 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\$ 113,34

Patrimônio Líquido

R\$ 1.023.607.101,41

Valor de Mercado da Cota

R\$ 113,61

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1.026.033.609,51

Número de Cotistas

106.487

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 24,0 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

6

Dividendo Nov/23

R\$ 0,92

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,50 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

Vídeos e Matérias

GGR COVEPI Renda FII
Outubro de 2023

**Comentários
do Gestor**

ZAGROS
CAPITAL



Comentários do Gestor - GGRC11 - Outubro/2023

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

Assistir Vídeo ▶

Aquisição de Imóvel
Rizobacter

**Fato
Relevante**

ZAGROS
CAPITAL



Fato Relevante - Aquisição de Imóvel - Rizobacter

O Fato Relevante referente a Aquisição do Imóvel da Rizobacter recebeu os comentários do Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão, e Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios.

Assistir Vídeo ▶



Valor
ECONÔMICO

Prédios multifamiliares voltam ao radar de grandes gestoras no país

Nosso CEO e Diretor de Gestão, Pedro van den Berg, contou um pouco sobre o novo fundo da Zagros Capital.

Ler Matéria 📄

Vídeos e Matérias



MONEYTIMES

Fundo imobiliário investe mais de R\$ 60 milhões no Paraná; BLMG11 tomba de novo

Matéria sobre a aquisição do imóvel Rizobacter realizada pelo fundo GGRC11.

Ler Matéria 

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - Aquisição de Imóvel - Rizobacter - 08/12/2023

No dia 08 de dezembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Aquisição de Imóvel da Rizobacter.

Comunicado ao Mercado - Expansão SantaCruz - 06/12/2023

No dia 06 de dezembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Expansão do Imóvel SantaCruz.

Distribuição de Rendimentos – Dez/23 - 01/12/2023

No dia 01 de dezembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de novembro, do período apurado entre 01/11/23 até 30/11/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,92 por cota.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Covolan Têxtil - 21/11/2023

No dia 21 de novembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da Covolan Têxtil.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de nov/23 **foi distribuído R\$ 0,92 (noventa e dois centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,81% no mês (9,72% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 113,61)**. Foram negociadas 213.050 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,2 milhões, mantendo-se estável em comparação ao mês anterior.

No cenário externo, após alguns meses de pressão, **aumentou a expectativa de que os bancos centrais dos países desenvolvidos irão iniciar o ciclo de afrouxamento monetário antes do previsto. Nos Estados Unidos, as taxas dos *Treasuries* (títulos do Tesouro americano) recuaram**, em função, principalmente, de notícias e dados macroeconômicos, que contribuíram para uma perspectiva de desaceleração gradual com a inflação mais controlada. **Na Argentina**, após a eleição de Javier Milei, **as expectativas giram em torno das primeiras medidas para tentar conter a inflação e a crise econômica** que se alastra há anos pelo país.

Já no **cenário local**, apesar da aceleração do consumo das famílias, **o PIB do 3º trimestre de 2023 cresceu apenas 0,1%**, na comparação com os três meses imediatamente anteriores, o que indica um processo de desaceleração da economia. **O Senado Federal aprovou o Projeto de Lei nº 4.173 (PL 4173), que altera a as regras de tributação de aplicações no exterior e fundos de investimento fechados**, o que deve ajudar na situação fiscal do país. **Os fundos de investimento imobiliário (FIIs) e Fiagros mantiveram os rendimentos isentos**, embora o número mínimo de cotistas tenha passado de 50 para 100. Já o **IPCA de novembro registrou alta de 0,28%**, abaixo das expectativas de mercado.

O **Ibovespa fechou o mês em alta de 12,54%**, saindo dos mais de 113.000 pontos para mais de 127.000 pontos, **uma valorização não vista há 36 meses, desde novembro de 2020**. Essa alta ocorreu, principalmente, pela entrada expressiva de capital estrangeiro e aumento no apetite por risco.

Já o **IFIX, encerrou o mês de novembro com uma valorização de 0,66%, aos 3.176,56 pontos**, vindo de uma queda de 1,97% registrada no mês anterior, após 6 meses consecutivos de alta em 2023.

Em relação ao GGRC11, durante o mês de novembro foi reajustado o contrato de locação do Galpão Industrial locado para Aethra, localizado em São José dos Pinhais/PR, de acordo com o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), O aluguel corrigido será recebido em dez/23.

No início do mês de dezembro, **o Fundo anunciou, via Comunicado ao Mercado, que foram concluídos os trâmites para obtenção das**

licenças e alvarás necessários para o início das obras da Fase 1 de ampliação e reforma do Galpão atualmente locado para SantaCruz e localizado em Anápolis/GO. A documentação foi obtida com um mês de antecedência em relação ao previsto, e **as obras da Fase 1 terão início imediato, com previsão de entrega em 9 meses** ([Clique aqui](#) para ler).

Ainda, no dia 08 de dezembro, **o Fundo anunciou, via Fato Relevante, que celebrou o compromisso de adquirir a totalidade de um ativo com características híbridas**, por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel sob Condições Suspensivas e Resolutivas de um imóvel localizado em Londrina/PR, **pelo valor total de R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais), locado para a Rizobacter Do Brasil LTDA** ([Clique aqui](#) para ler).

Aquisição Imóvel - Rizobacter

O Fundo celebrou, em 08 de dezembro, o compromisso de adquirir a totalidade de um ativo com características híbridas, por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel sob Condições Suspensivas e Resolutivas com a EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO IND PR SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.490.581/0001-25, cujo objeto é a aquisição de um imóvel localizado em Londrina/PR, com 40.277 m² de área de terreno e, aproximadamente, 11.118 m² de área construída pelo valor total de R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais).

O IMÓVEL foi desenvolvido sob medida, e possui sede administrativa, laboratório de pesquisa, unidade produtiva de alta tecnologia e centro de distribuição, para ser a sede da RIZOBACTER DO BRASIL LTDA., nos termos do Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de *Built-to-Suit*, celebrado em 9 de março de 2022.

Vale informar que o vendedor cedeu parcialmente os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação BTS à Opea Securitizadora S.A. que, emitiu uma cédula de crédito imobiliário, representativa dos recebíveis do Contrato de Locação BTS para lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

O preço de aquisição será pago após superadas as condições suspensivas e resolutivas, sendo que aproximadamente R\$26,2 milhões serão pagos em uma única parcela diretamente ao vendedor, e aproximadamente R\$34,8 milhões através da assunção do saldo residual dos CRIs pelo Fundo, mediante a celebração dos instrumentos necessários para assunção dos CRIs pelo Fundo. O Contrato de Locação *BTS* tem o prazo de duração de 20anos, tendo iniciado em junho de 2023. Atualmente o valor do aluguel mensal é de R\$454.064,54 (Quatrocentos e Cinquenta e Quatro Mil, Sessenta e Quatro Reais e Cinquenta e Quatro Centavos).

A Escritura Definitiva de Compra e Venda do IMÓVEL será lavrada concomitante ao pagamento do preço de aquisição.

Para fins de projeção, do *Cap Rate*, do 1º e 2º ano da operação, considerando o valor do Aluguel Mensal e suas correções, nos termos da CVC, assim como a manutenção dos CRIs até nov/24:

Período	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹	Cap Rate
Ano 1	0,03	10,65%
Ano 2	0,05	9,70%

**As projeções acima tratam de valores brutos, com a quantidade de cotas atualmente emitidas pelo Fundo (9.031.191 cotas), e não consideram eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.*

***Ano 1, considera um período de carência para amortização dos CRIs (até nov/24).*

****Ano 2, considera a quitação dos CRIs.*

Visitas Técnicas

Durante o mês, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou a visita no Imóvel locado a Ambev localizado em Guarulhos/SP, para verificação dos serviços de manutenção corretiva executados por empresa contratada.

A visita não irá gerar Relatório de Acompanhamento Imobiliário.

(1) Mensal.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 – Quais as condições do CRI de Rizobacter?

R: Em função das cláusulas de confidencialidade do contrato, além da necessidade do cumprimento de condições suspensivas e resolutivas, que incluem o CRI, as condições gerais serão anunciadas após o fechamento da operação, previsto para ocorrer até o final do mês de dezembro.

Pergunta 2 – Como a gestão vê o aumento da alavancagem do Fundo?

R: No caso específico de Rizobacter, a gestão enxergou uma oportunidade de adquirir um excelente ativo, cujo CRI foi estruturado pelo desenvolvedor do projeto BTS, com um fluxo de pagamentos de acordo com os recebíveis. Além disso, a própria operação funciona como garantia, ou seja, não onera os demais ativos do portfólio. Em uma visão mais ampla, em termos de balanço do Fundo, a situação é confortável, mesmo não considerando o pagamento antecipado dos CRIs, pois a alavancagem não atinge 10% do PL e as amortizações não representam um risco para o pagamento dos rendimentos.

Pergunta 3 – O Fundo irá focar mais em Industrial?

R: O objetivo da gestão continua sendo o de manter uma representatividade maior do segmento de logística no portfólio do Fundo. Em relação aos ativos industriais, enxergamos oportunidade em ativos mais novos, modernos e que sejam estratégicos para as empresas. A partir desse mês incluímos a classificação dos ativos híbridos, ou seja, aqueles que possuem um mix entre industrial, logístico, escritório etc.

Pergunta 4 – Com os acontecimentos atuais de Americanas, o Fundo corre risco de sofrer inadimplência?

R: Nossa visão é de que, ao contrário, o risco diminuiu com os últimos acontecimentos, haja visto que a empresa está prestes a fechar um grande acordo com os credores para finalmente conseguir aprovar seu plano de recuperação judicial. Além disso, os acionistas de referência (3G Capital) se comprometeram em aportar cerca de R\$ 12 bi na empresa. Vale dizer, que a empresa continua totalmente adimplente com suas obrigações perante o Fundo.

Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

O Fundo distribuiu R\$0,92 (noventa e dois centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de novembro/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês dezembro/2023.

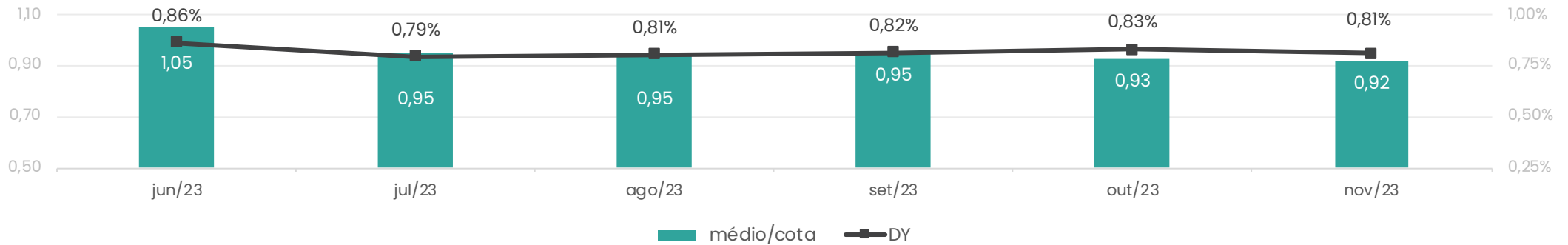
É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 71 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 409 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

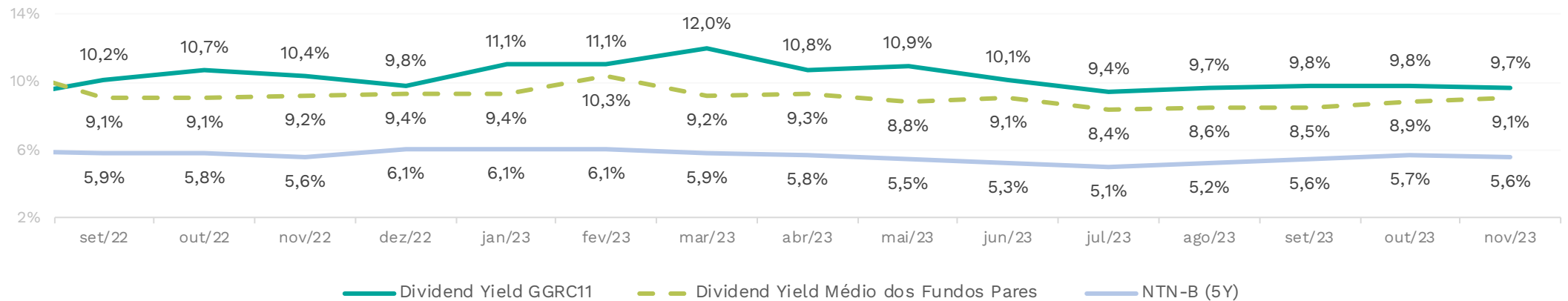
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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	Set/23	Out/23	Nov/23	Acumulado 2023
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 102.209.742,79	R\$ 8.860.189,64	R\$ 9.377.156,92	R\$ 9.247.939,92	R\$ 101.228.312,33
Receita de Locação ¹	R\$ 95.396.762,21	R\$ 8.084.010,43	R\$ 8.148.149,20	R\$ 8.148.149,20	R\$ 92.679.123,65
Lucros Imobiliários ²	R\$ 4.727.976,92	R\$ 417.583,31	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.471.589,36
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 350.522,78	R\$ 1.139.084,52	R\$ 1.008.757,52	R\$ 5.077.599,32
Receita Renda Variável	R\$ -	R\$ 8.073,12	R\$ 89.923,20	R\$ 91.033,20	R\$ 225.816,38
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 14.606.177,98	- R\$ 1.514.420,04	- R\$ 1.615.545,29	- R\$ 1.628.097,12	- R\$ 16.021.343,48
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 360.512,24	- R\$ 359.084,68	- R\$ 357.742,08	- R\$ 3.997.131,95
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 996.768,41	- R\$ 889.857,38	- R\$ 967.970,99	- R\$ 9.558.679,60
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 116.741,26	- R\$ 326.019,19	- R\$ 233.866,05	- R\$ 1.174.631,20
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 40.398,13	- R\$ 40.584,04	- R\$ 68.518,00	- R\$ 1.290.900,73
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 87.603.564,81	R\$ 7.345.769,60	R\$ 7.761.611,63	R\$ 7.619.842,80	R\$ 85.206.968,85
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 381.642,49	R\$ 637.395,84	R\$ 688.852,92	R\$ 3.514.467,81
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 87.393.473,02	R\$ 7.727.412,09	R\$ 8.399.007,47	R\$ 8.308.695,72	R\$ 88.721.436,66
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 11,20	R\$ 0,95	R\$ 0,93	R\$ 0,92	R\$ 10,71

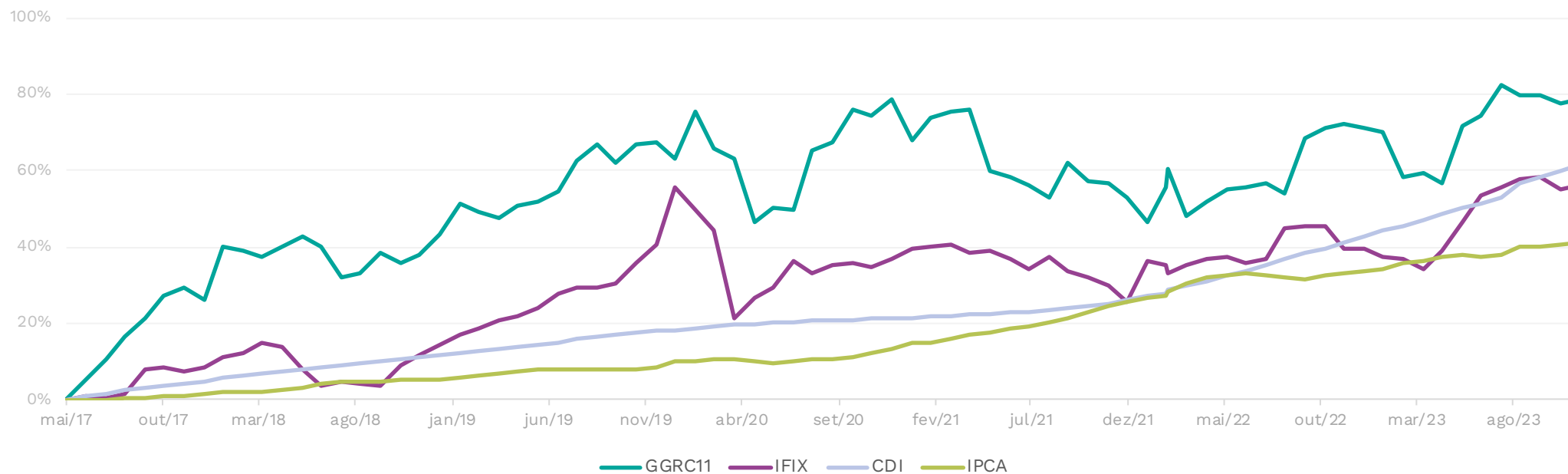
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: 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.

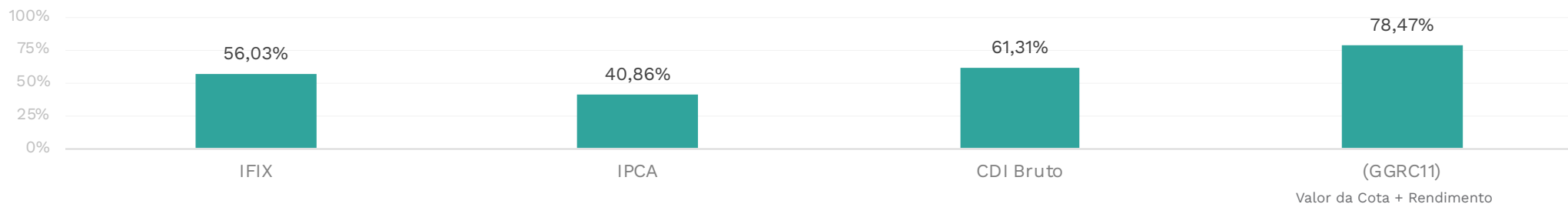
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 78,47%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 56,03%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 124,45% do CDI líquido e 158,74% 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.

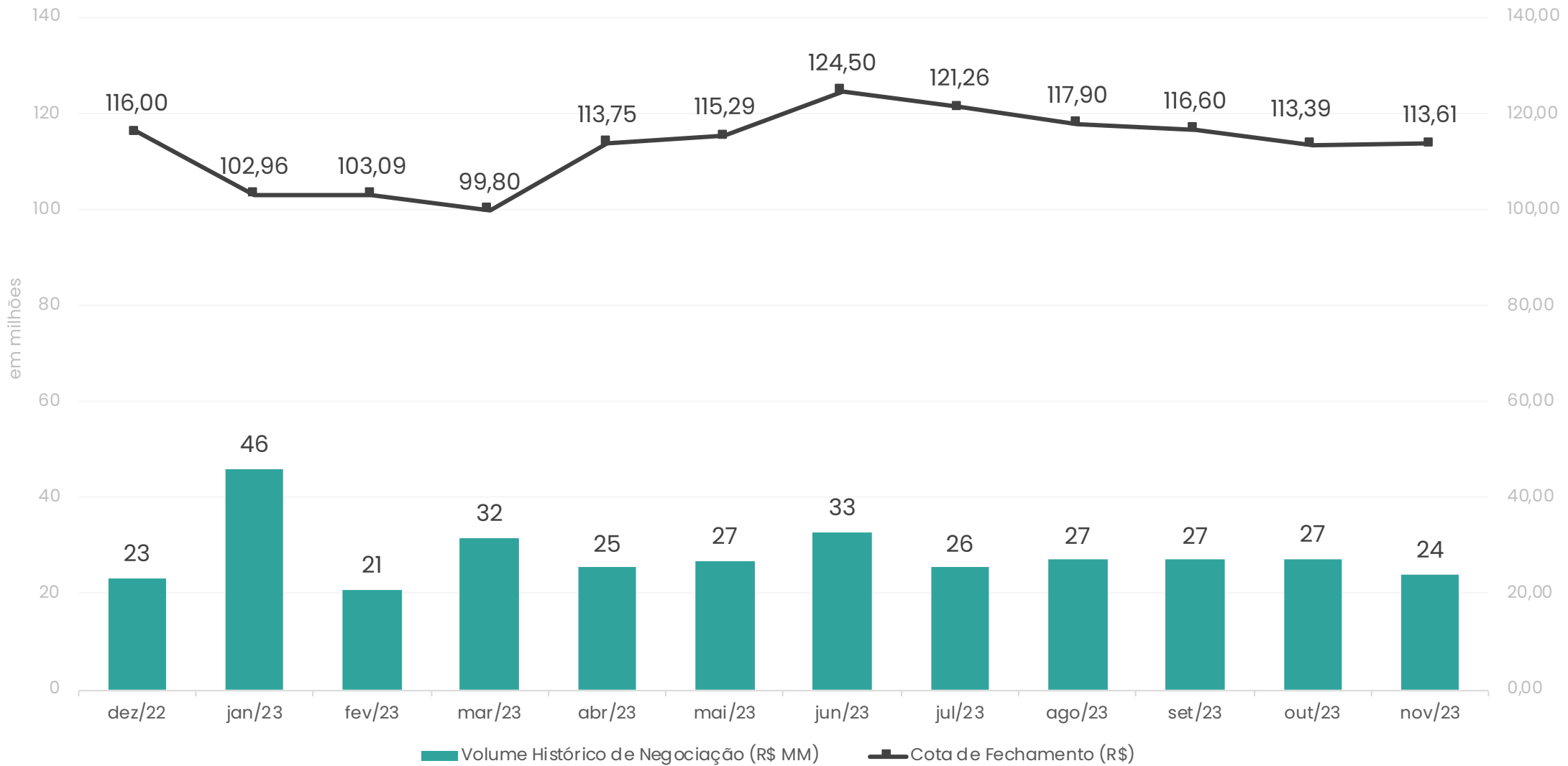
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Nov/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	0,19%	-2,43%	-0,78%	-11,77%	-2,65%	-0,31%	13,61%
Rendimentos	0,81%	9,44%	9,36%	24,21%	40,11%	51,93%	64,86%
DY Período (% CDI ¹)	103,55%	97,21%	87,84%	89,77%	111,29%	114,88%	124,45%
IFIX ²	0,66%	10,79%	13,63%	13,10%	31,82%	43,54%	56,03%
CDI Líquido ¹	0,78%	9,71%	10,66%	26,96%	36,04%	45,21%	52,12%
IPCA	0,28%	4,37%	4,99%	23,99%	32,92%	38,95%	40,86%

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.

Volume Mensal e Cota de Fechamento

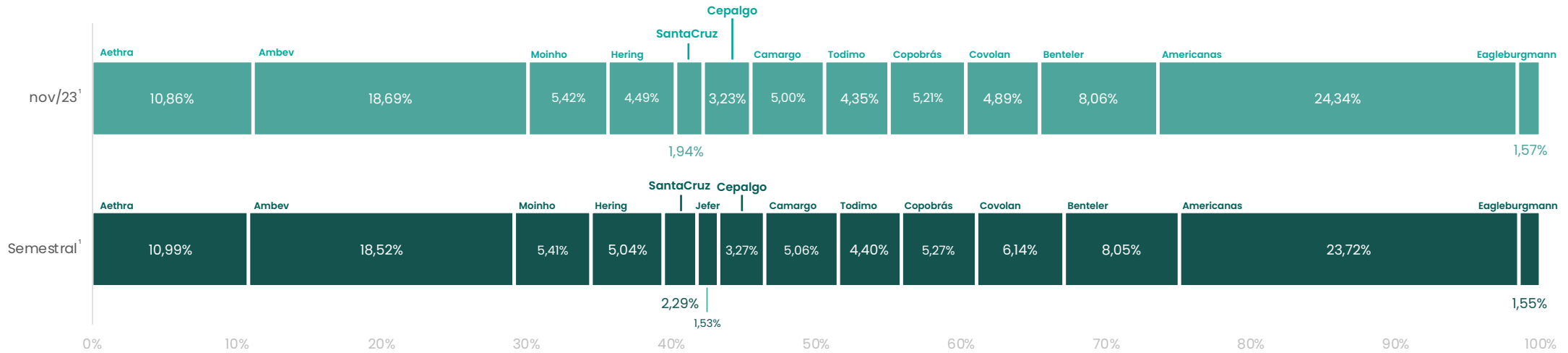


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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



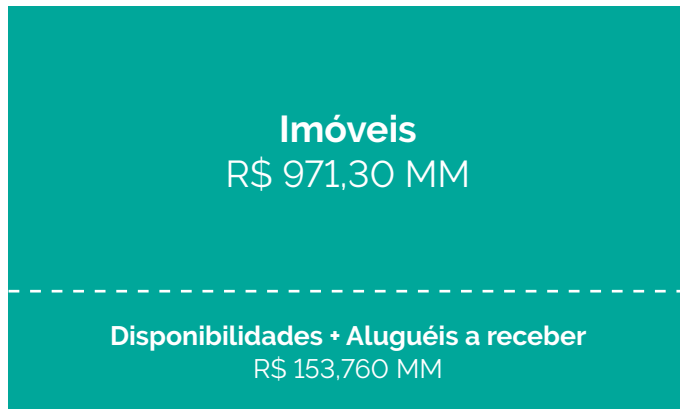
¹Considerando o valor correspondente mensal e semestral, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual em janeiro de acordo com o Contrato de Locação.

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.

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.

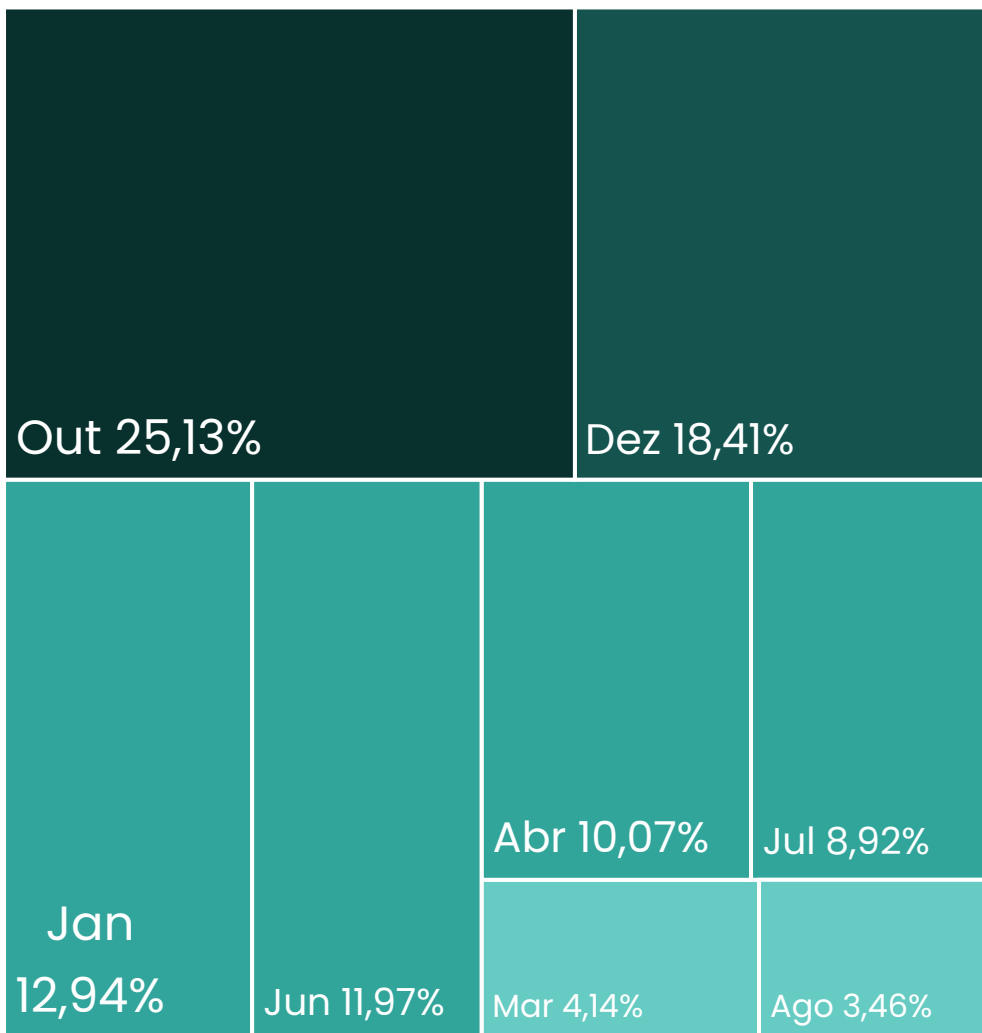
Patrimônio Líquido do Fundo

Distribuição Rendimentos GGRC11	R\$ 8.308.695,72
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈ R\$ 913.000,00
Última Tranche de Americanas (Imóvel/Investimento)	R\$ 30.000.000,00
Aquisição Terreno Expansão SantaCruz (Investimento)	R\$ 4.200.000,00**
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 814.248,89
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48

*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.

Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

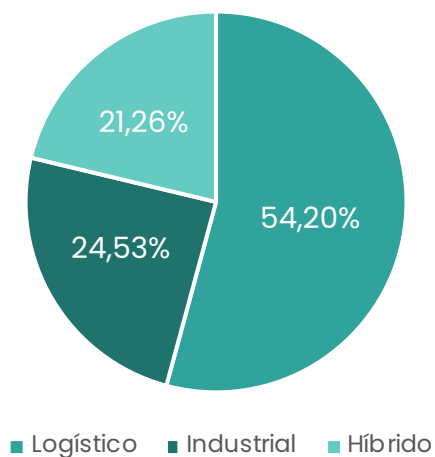


Região

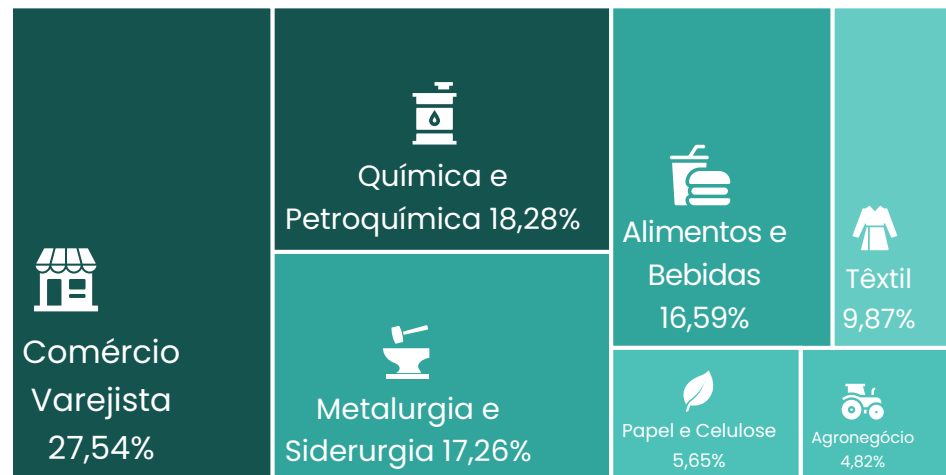


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

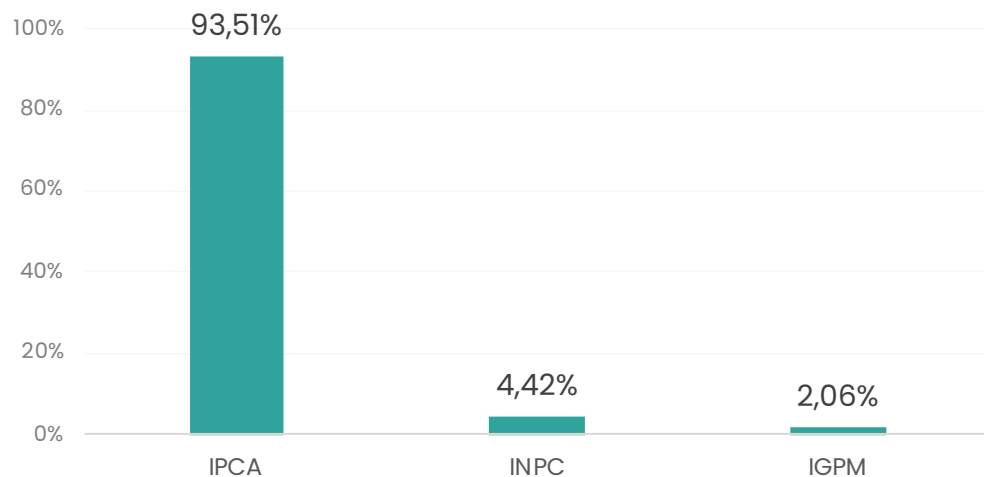
Tipologia*



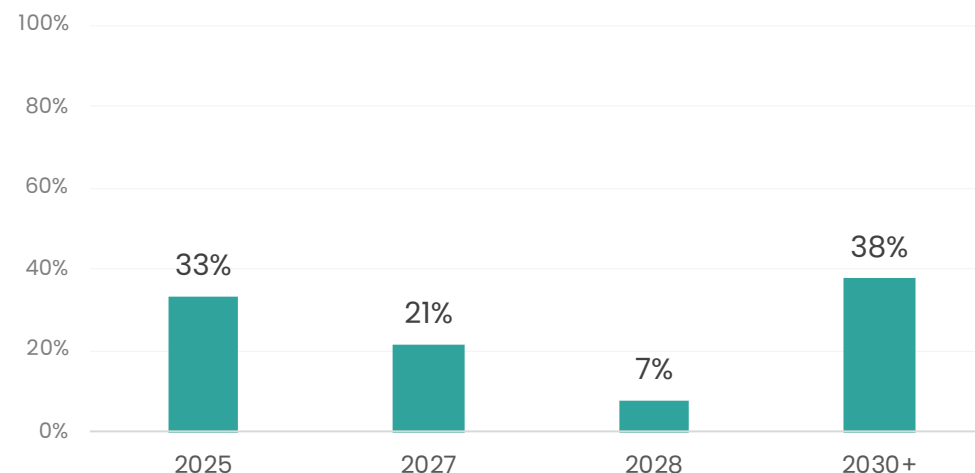
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

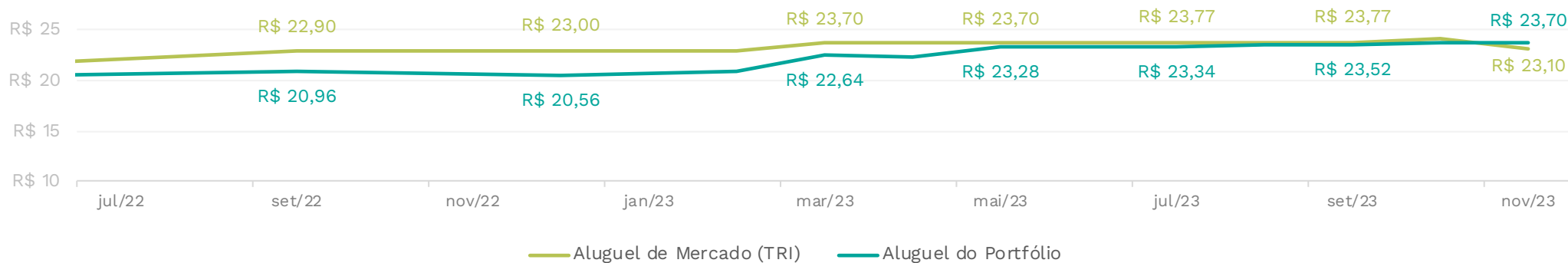
Principais Indicadores de Mercado

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\$ 10,08***
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



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

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Área construída ajustada de acordo com instalação de Mezanino de 12.594,78 pela Hering.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Suzano	
	<p> Campinas/SP</p> <p>ABL 28.657,08m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 518.939,02**</p> <p>Capacidade do piso 4 ton/m²</p> <p>Vencimento Mai/2025</p> <p>Aluguel/m² R\$ 18,11</p> <p>Pé direito 9,0 m</p>

Todimo	
	<p> Cuiabá/MT</p> <p>ABL 23.049,68m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 354.691,33*</p> <p>Capacidade do piso 6 ton/m²</p> <p>Vencimento Dez/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 15,39</p> <p>Pé direito 10,0 m</p>

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

Benteler		
	Igarassu/PE	
ABL	Vencimento	
14.998,27m²	Ago/2030	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 656.368,98*	R\$ 43,76	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	14,0 m	

Camargo		
	Tietê/SP	
ABL	Vencimento	
14.428,42m²	Jan/2032	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 407.238,06*	R\$ 28,22	
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\$ 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	

Covolán		
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento	
38.131,93m²	Abr/2034	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 500.000,00*	R\$ 13,11	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,0 m	

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

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Híbridos

Aethra



📍 São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.119,66m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 927.420,70*	R\$ 41,93
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m


EagleBurgmann



📍 Valinhos/SP

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

Moinho Iguaçu



📍 Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.111,64m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 172.379,84*	R\$ 28,21
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

Moinho Iguaçu



📍 São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
7.164,00m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 269.619,66*	R\$ 37,64
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Rizobacter



📍 Londrina/PR

ABL	Vencimento
11.118,43m²	Mai/2043
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 454.064,54*	R\$ 40,84
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

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

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1 | ambev | 11 |  |
| 2 | ambev | 12 |  |
| 3 |  | 13 | BENTELER |
| 4 |  | 14 | EagleBurgmann |
| 5 |  | 15 | LOJAS AMERICANAS |
| 6 |  | 16 | ambev |
| 7 | SantaCruz | 17 |  |
| 8 | Cepalço
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.

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.

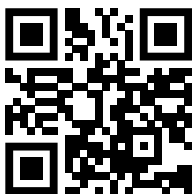
Essas são as causas que apoiamos:



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.