

RELATÓRIO DE GESTÃO  
**DEZEMBRO 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 .....	11
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i> .....	12
Performance do Fundo.....	15
Rentabilidade desde o início .....	15
Rentabilidade .....	16
Volume Mensal e Cota de Fechamento .....	17
Distribuição de Resultado .....	18
Balanço do Fundo .....	19
Cotistas.....	20
Tipos de Receita .....	21
Principais Indicadores de Mercado .....	23
Ativos Imobiliários.....	24
Localização dos Imóveis.....	28
Glossário .....	29
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](https://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 385 mil (trezentos e oitenta e cinco 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

**9.031.191**

Valor Patrimonial da Cota

**R\$ 113,05**

Patrimônio Líquido

**R\$ 1.020.958.046,22**

Valor de Mercado da Cota

**R\$ 113,67**

Valor de Mercado do Fundo

**R\$ 1.026.575.480,97**

Número de Cotistas

**106.593**

Código de negociação

**GGRC11**

Volume Mensal

**R\$ 28,4 milhões**

Taxa de Administração e Gestão

**1.10% a.a.**

Periodicidade dos Rendimentos

**Mensais**

Quantidade de Emissões

**6**

Dividendo Dez/23

**R\$ 0,90**

Presença em Pregões (%)

**100%**WAULT<sup>1</sup>**6,50 anos**

Área bruta locável (ABL)

**+385 mil m<sup>2</sup>**<sup>1</sup>WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

## Vídeos e Matérias



### Comentários do Gestor - GGRC11 - Novembro/2023

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

Assistir Vídeo ▶



**MONEYTIMES**

### Fundo imobiliário investe mais de R\$ 60 milhões no Paraná

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

Ler Matéria 📄

## Últimas Notícias do GGRC11

### [Distribuição de Rendimentos – Dez/23 - 02/01/2024](#)

No dia 02 de janeiro de 2024, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de dezembro, do período apurado entre 01/12/23 até 31/12/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota.

### [Fato Relevante - Rizobacter - 20/12/2023](#)

No dia 20 de dezembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Rizobacter.

### [Fato Relevante - Americanas - 18/12/2023](#)

No dia 18 de dezembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Americanas.

### [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.

## Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de dez/23 **foi distribuído R\$ 0,90 (noventa centavos) por cota do GGRC11, um *yield* de 0,79% no mês (9,50% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 113,67)**. Foram negociadas 251.423 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,4 milhões de reais.

**Durante o ano de 2023, o GGRC11 distribuiu mais de R\$ 97 milhões em rendimentos para seus mais de 100 mil cotistas. Esses rendimentos representam R\$ 11,62 (onze reais e sessenta e dois centavos) por cota no ano, com um *yield* anual de 10,32%**, com base na cota média de fechamento. Esses rendimentos contemplam resultados ordinários e extraordinários, tais como lucros na venda de ativos e outras receitas, como seguros recebidos. Mesmo com a distribuição de resultados extraordinários, o Fundo ainda possui cerca de 0,15/cota em caixa acumulado de retenções. **Os números refletem o amplo trabalho realizado pela gestão durante o ano de 2023, com uma série de desafios superados, tanto do ponto de vista de mercado como do portfólio do Fundo.**

**O ano de 2023 foi marcado pela volatilidade nos mercados mundiais**, com inflação resiliente nas principais economias, políticas monetárias restritivas, guerras e risco de uma crise sistêmica (resgate de grandes bancos globais e possível colapso de importantes empresas chinesas). **Apesar disso, nos últimos meses do ano tivemos um alívio e o início de um *rally* por conta, principalmente, da percepção de que a inflação americana está mais controlada e próxima da meta**, com possível início do ciclo de afrouxamento monetário pelo banco central americano (Fed), em 2024.

**O cenário local também contribuiu para que o Ibovespa e o IFIX encerrassem o ano com a melhor performance desde 2019, com ganhos de mais de 22% para o primeiro e mais de 15% para o segundo.** Já o dólar terminou o ano com queda de mais de 8%, cotado a R\$ 4,85. O início do ano de 2023 foi bastante conturbado no cenário local e externo, apesar disso, tivemos um crescimento do PIB acima do esperado, com queda da inflação, início do ciclo de corte nos juros, além de avanços como a reforma tributária e o arcabouço fiscal, que juntos formaram uma combinação de fatores para que os indicadores encerrassem o ano no campo positivo.

**Para 2024, temos uma visão positiva para o mercado imobiliário em geral, o que deve impulsionar o crescimento dos fundos de investimento imobiliário (FIIs), em especial os fundos de tijolo focados em segmentos atraentes, como é o caso do GGRC11.** Após um período de reestruturação, **o Fundo está preparado para um novo ciclo de crescimento, com foco em expansões e melhorias nos ativos do portfólio, além de aquisições estratégicas**, preferencialmente de imóveis novos, bem localizados, com bons inquilinos e que tenham prazos longos de contrato, de forma a garantir a perenidade do Fundo,

**Como *guidance*, a gestão projeta uma distribuição média mensal de R\$ 0,90 por cota para o ano de 2024, sendo que iremos trabalhar para, dentro do possível, linearizar esses rendimentos e dar mais previsibilidade ao cotista.** Essa projeção não leva em consideração eventuais resultados extraordinários que o Fundo possa ter, como, por exemplo, venda de ativos e/ou recuperação de valores em aberto, como é o caso dos aluguéis de Covolan, anteriores ao acordo. **Novas aquisições, melhorias no portfólio, entrega das expansões de Santa Cruz, além de outros movimentos estratégicos que estão em andamento pelo Fundo, podem ajudar a impulsionar os rendimentos.**

**Temos muito a fazer nesse novo ano, mas estamos confiantes que com trabalho sério, disciplina e resiliência os resultados serão alcançados.** Nosso foco continua sendo em atender o cotista com total transparência e agilidade, além de buscar a geração de retornos consistentes e acima da média de mercado.

### **Aquisição Imóvel Rizobacter - Pagamento**

No dia 20 de dezembro, o Fundo comunicou através de Fato Relevante, após superadas as condições suspensivas e resolutivas previstas no CVC, a celebração da Escritura Pública de Aquisição de Bem Imóvel referente a aquisição do Imóvel locado à Rizobacter do Brasil Ltda.

No mesmo ato, foi realizado o pagamento ao Vendedor da parcela no valor de R\$25.921.577,65 (vinte e cinco milhões, novecentos e vinte e um mil, quinhentos e setenta e sete reais e sessenta e cinco centavos). Para o cumprimento de obrigação *pós-closing*, ficou retido o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) à título de caução, até que seja cumprida a obrigação de desdobro e individualização do Imóvel pelo vendedor.

O saldo do Preço de Aquisição foi pago através da assunção do saldo residual do CRI estruturado pelo Vendedor para essa operação, conforme divulgado no Fato Relevante do dia 08 de dezembro de 2023.

Em razão do CRI estruturado pelo vendedor para essa operação, o Fundo ainda efetuou o pagamento do valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Securitizadora à título de amortização extraordinária parcial do saldo devedor do CRI, ocorrida no dia 22 de dezembro 2023, sendo que o saldo atual do CRI é de, aproximadamente, R\$ 33,9 milhões.

A partir da data do pagamento, o Fundo passa a receber o aluguel mensal da locatária, que atualmente é de R\$454.064,54 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

### **Pagamento Última Tranche – Americanas**

No dia 15 de dezembro foi realizado o pagamento da última tranche do preço de aquisição do imóvel locado para Lojas Americanas, no

valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). O Fundo, desde o pagamento da tranche de 30 de março 2023, recebe o aluguel em sua totalidade, sendo ele atualmente de R\$ 1.983.295,91 (um milhão, novecentos e oitenta e três mil, duzentos e noventa e cinco reais e noventa e um centavos).

Vale lembrar que, para essa parcela final, foi negociado pela gestão a redução de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) do valor devido originalmente.

### **SantaCruz - Início de Obras (Fase 1)**

Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado do dia 06/dezembro ([Clique aqui](#) para ler), informando que foram obtidas todos as licenças e alvaras necessários para início das obras de ampliação da Fase 1, ainda no mês de dezembro foi mobilizada e iniciada a obra pela construtora

### **Visitas Técnicas**

No mês de dezembro não foram realizadas visitas técnicas nos ativos integrantes da carteira do Fundo.

As visitas em 2024 seguirão um cronograma que está sendo estabelecido pelo time de engenharia da Zagros e os locatários.

## Perguntas e Respostas

### Pergunta 1 – O Fundo pode e/ou pretendem virar base 10?

**R:** Sim, o Fundo pode virar base 10. A gestão acompanhou o movimento de mudança de outros fundos e entende que pode ser positivo para o aumento da liquidez do GGRC11. De qualquer forma, essa decisão cabe ao cotistas e o tema poderá ser levado para votação em momento oportuno.

### Pergunta 2 – Para 2024, há previsão de nova emissão de cotas?

**R:** Um Fundo, assim como uma empresa, deve buscar sempre o seu crescimento. Fundos maiores são capazes de oferecer portfólios melhores e mais diversificados, estabilidade de dividendos e maior liquidez aos cotistas. No entanto, para que emissões sejam bem-sucedidas e positivas aos investidores, devemos ter alguns critérios preenchidos, como momento de mercado positivo, valor da cota de mercado acima do patrimonial, *pipeline* atrativo etc.

### Pergunta 3 – Pretendem expandir para outros segmentos que não o industrial?

**R:** Sim, inclusive nosso entendimento é que o último imóvel adquirido, da Rizobacter, pode ser classificado como híbrido, já que além da parte produtiva, possui galpão logístico, área administrativa e laboratório de pesquisa. O regulamento do Fundo, em sua seção Política de Investimento diz: “O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica...”. Sendo assim, apesar do Fundo estar focado em imóveis logístico e industriais, o regulamento nos permite diversificar.

### Pergunta 4 – Qual a taxa do CRI de Rizo?

**R:** O CRI de Rizobacter possui taxa de IPCA + 8% a.a., com carência do principal até nov/24. Independente da carência, o CRI foi estruturado pelo desenvolvedor do imóvel para ter seu fluxo pago de acordo com os aluguéis. Portanto, mesmo após o prazo de carência, não temos risco de comprometer os rendimentos do Fundo, até por ser um fluxo confortável dado os recebíveis de Rizobacter e o patrimônio do GGRC11.

## Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

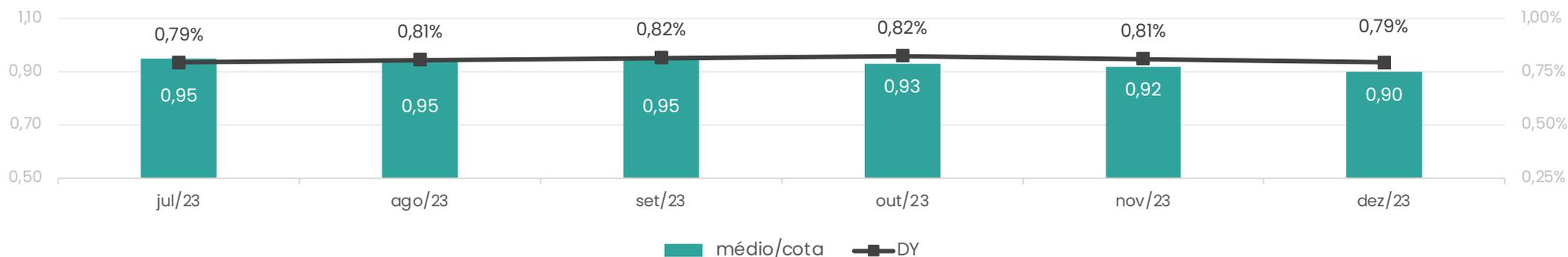
O Fundo distribuiu R\$0,90 (noventa centavos), por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de dezembro/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de janeiro/2024.

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 60 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 394 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

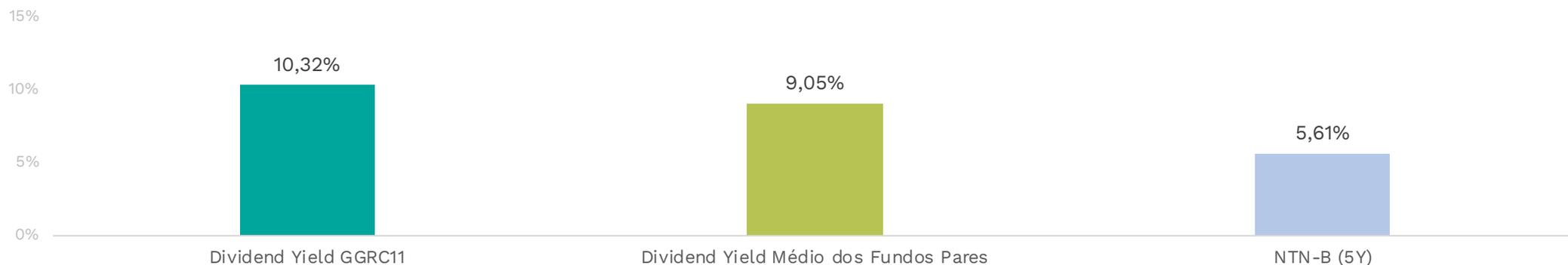
A tabela da página 14 representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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

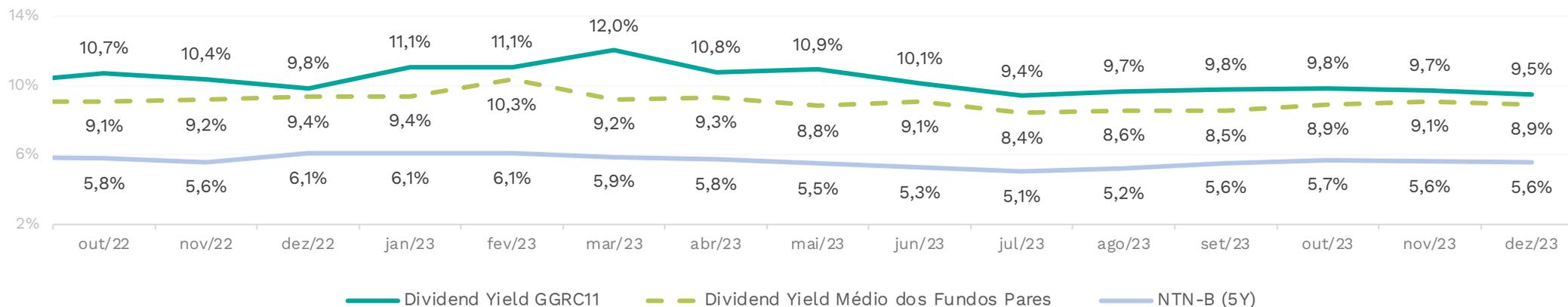


<sup>1</sup>Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos 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.

## Comparativo Anual de Rentabilidades



## 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	Out/23	Nov/23	Dez/23	Acumulado 2023
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 102.209.742,79</b>	<b>R\$ 9.377.156,92</b>	<b>R\$ 9.247.939,92</b>	<b>R\$ 8.977.034,70</b>	<b>R\$ 110.112.863,43</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$ 95.396.762,21	R\$ 8.148.149,20	R\$ 8.148.149,20	R\$ 8.190.788,48	R\$ 100.869.912,13
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$ 4.727.976,92	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.471.589,36
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 1.139.084,52	R\$ 1.008.757,52	R\$ 693.762,62	R\$ 5.771.361,94
Receita Renda Variável	R\$ -	R\$ 89.923,20	R\$ 91.033,20	R\$ 92.483,60	R\$ 318.299,98
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b>	<b>- R\$ 14.606.177,98</b>	<b>- R\$ 1.615.545,29</b>	<b>- R\$ 1.628.097,12</b>	<b>- R\$ -1.591.692,89</b>	<b>- R\$ 17.613.036,37</b>
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 359.084,68	- R\$ 357.742,08	- R\$ 356.304,82	- R\$ 4.353.436,77
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 889.857,38	- R\$ 967.970,99	- R\$ 913.218,01	- R\$ 10.471.897,61
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 326.019,19	- R\$ 233.866,05	- R\$ 160.224,58	- R\$ 1.334.855,78
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 40.584,04	- R\$ 68.518,00	- R\$ 161.945,49	- R\$ 1.452.846,22
<b>SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>R\$ 87.603.564,81</b>	<b>R\$ 7.761.611,63</b>	<b>R\$ 7.619.842,80</b>	<b>R\$ 7.385.341,80</b>	<b>R\$ 92.499.827,05</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 637.395,84	R\$ 688.852,92	R\$ 742.730,10	R\$ 4.257.197,91
<b>RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 87.393.473,02</b>	<b>R\$ 8.399.007,47</b>	<b>R\$ 8.308.695,72</b>	<b>R\$ 8.128.071,90</b>	<b>R\$ 96.757.024,96</b>
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$ 11,20</b>	<b>R\$ 0,93</b>	<b>R\$ 0,92</b>	<b>R\$ 0,90</b>	<b>R\$ 11,61</b>

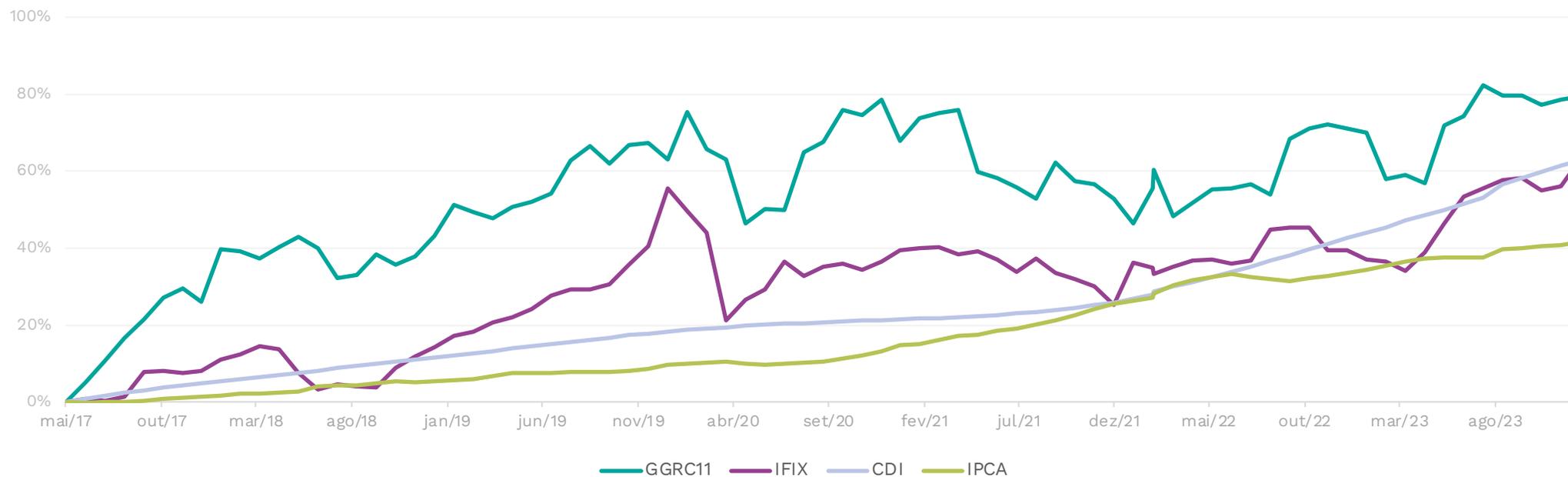
<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados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

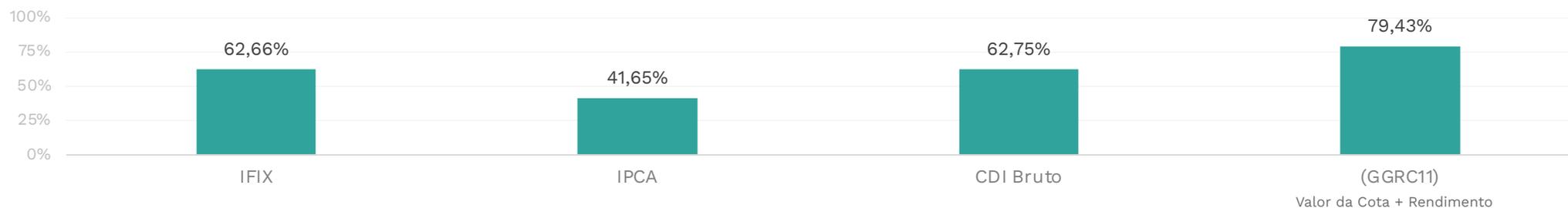
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

## Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 79,43%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 62,66%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 123,39% do CDI líquido e 157,89% 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.

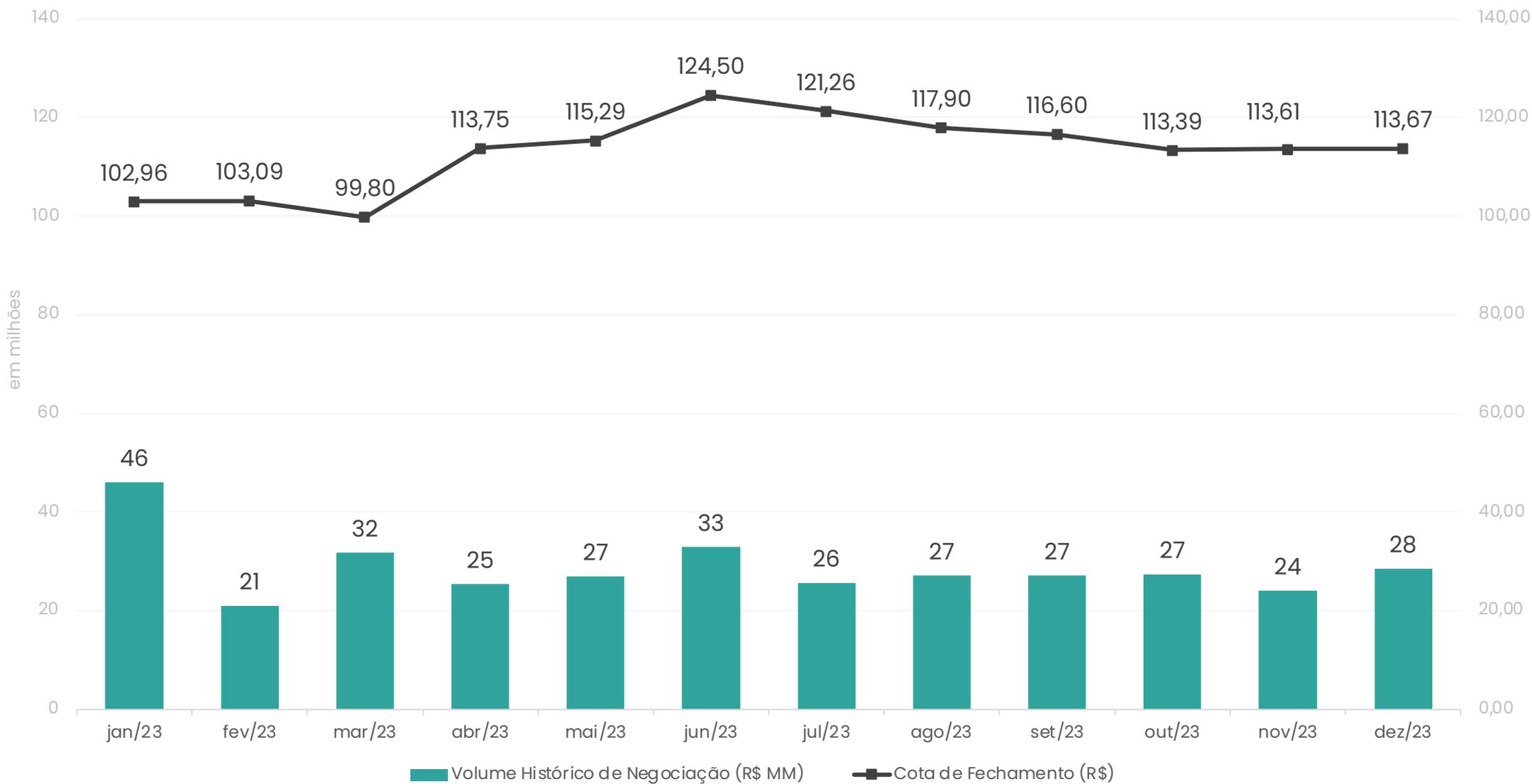
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

## Rentabilidade

Rendimento	Dez/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	0,05%	-2,38%	-0,72%	-11,73%	-2,60%	-0,25%	13,67%
Rendimentos	0,79%	10,22%	10,15%	24,90%	40,88%	52,72%	65,76%
DY Período (% CDI <sup>1</sup> )	104,66%	97,70%	88,90%	89,07%	110,13%	113,71%	123,29%
IFIX <sup>2</sup>	4,25%	15,49%	18,45%	17,90%	37,42%	49,63%	62,66%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,76%	10,46%	11,42%	27,96%	37,12%	46,37%	53,34%
IPCA	0,56%	4,93%	5,55%	24,68%	33,66%	39,73%	41,65%

<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

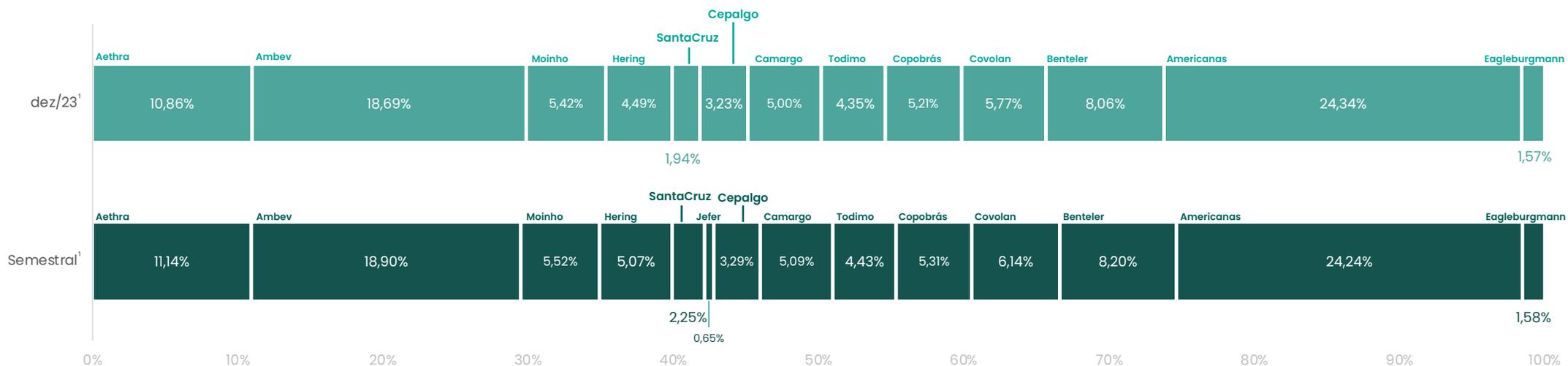


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

## Distribuição de Resultado

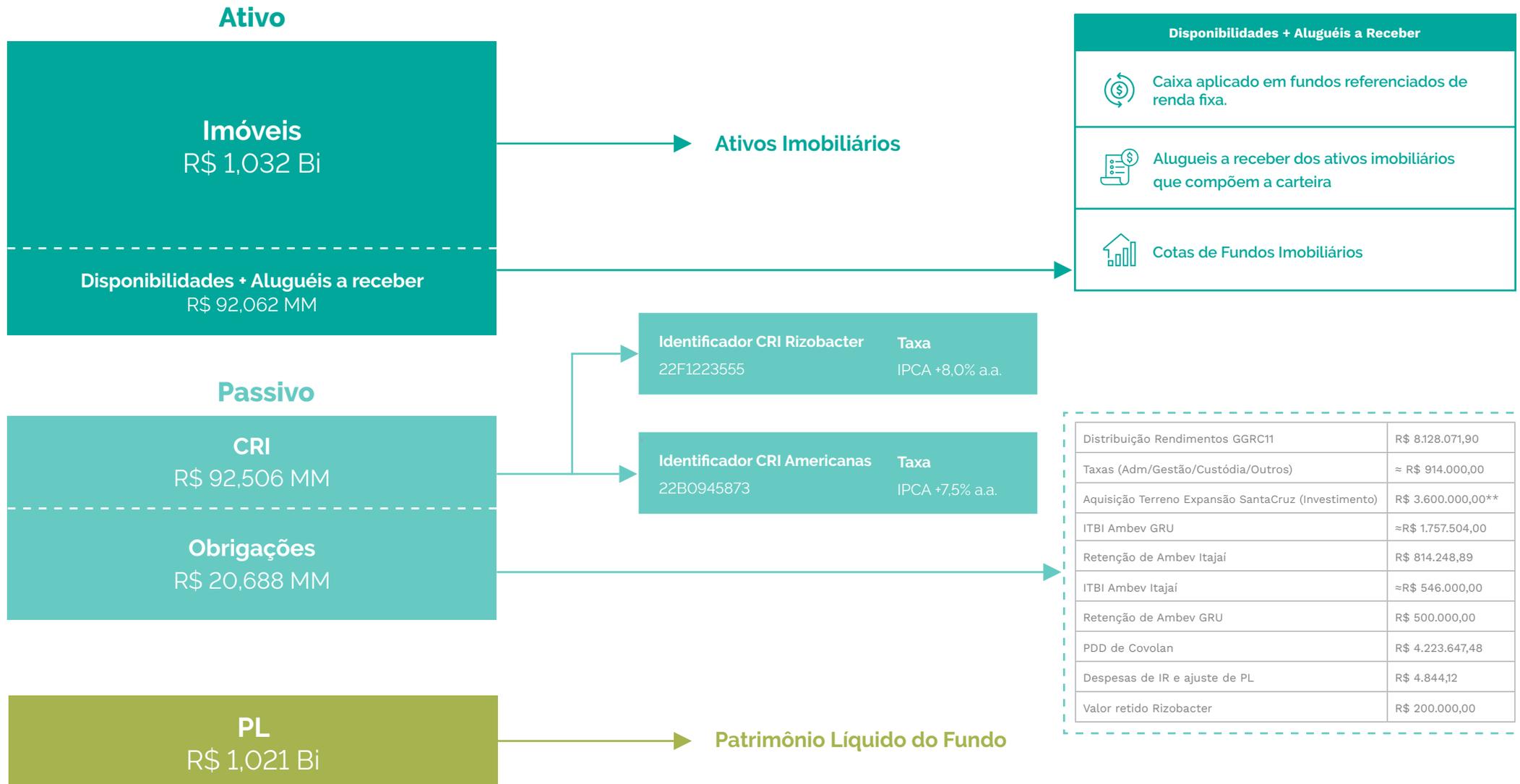
### Distribuição de Resultado por Ativo



<sup>1</sup>Considerando 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.

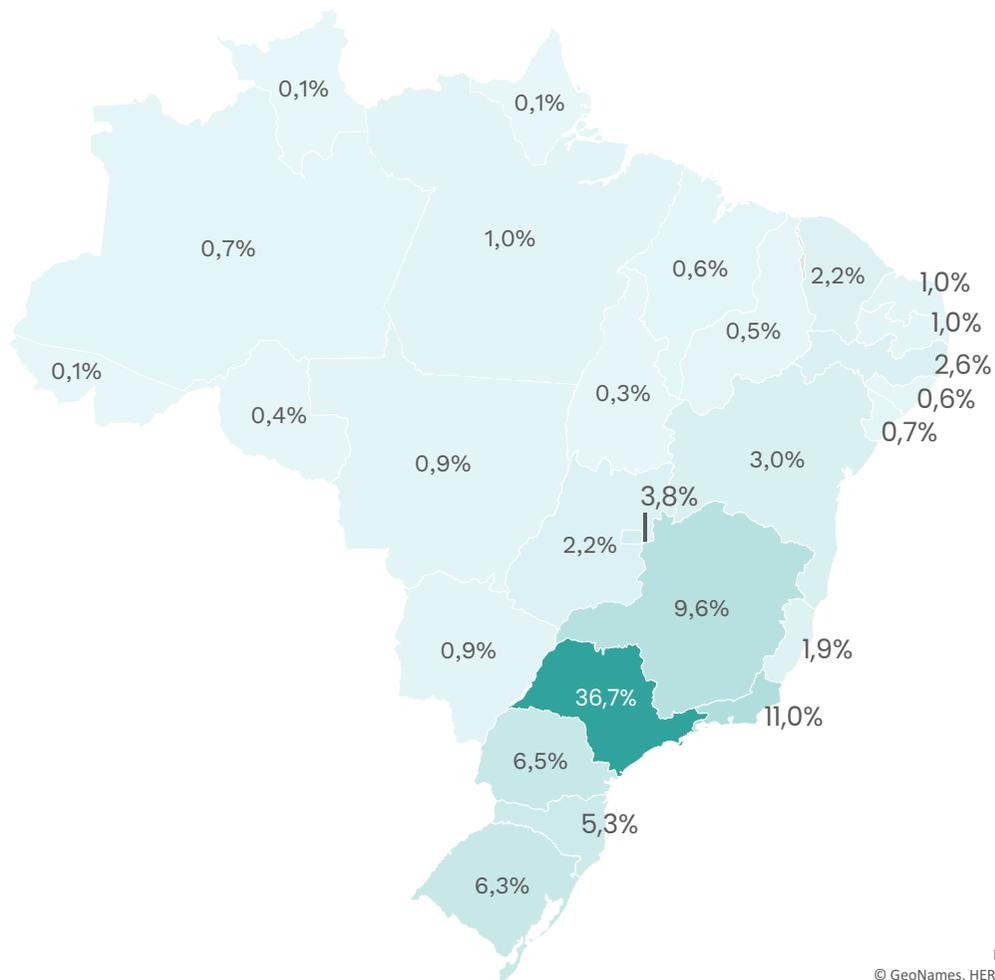
## Balço do Fundo



\*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\$ 2.900.000,00 já foram pagos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

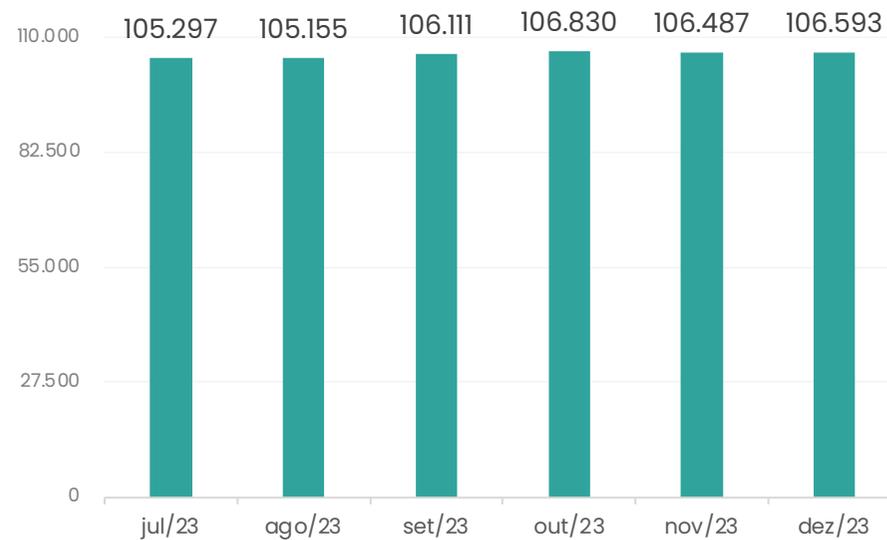
## Cotistas

### Cotistas por Estado



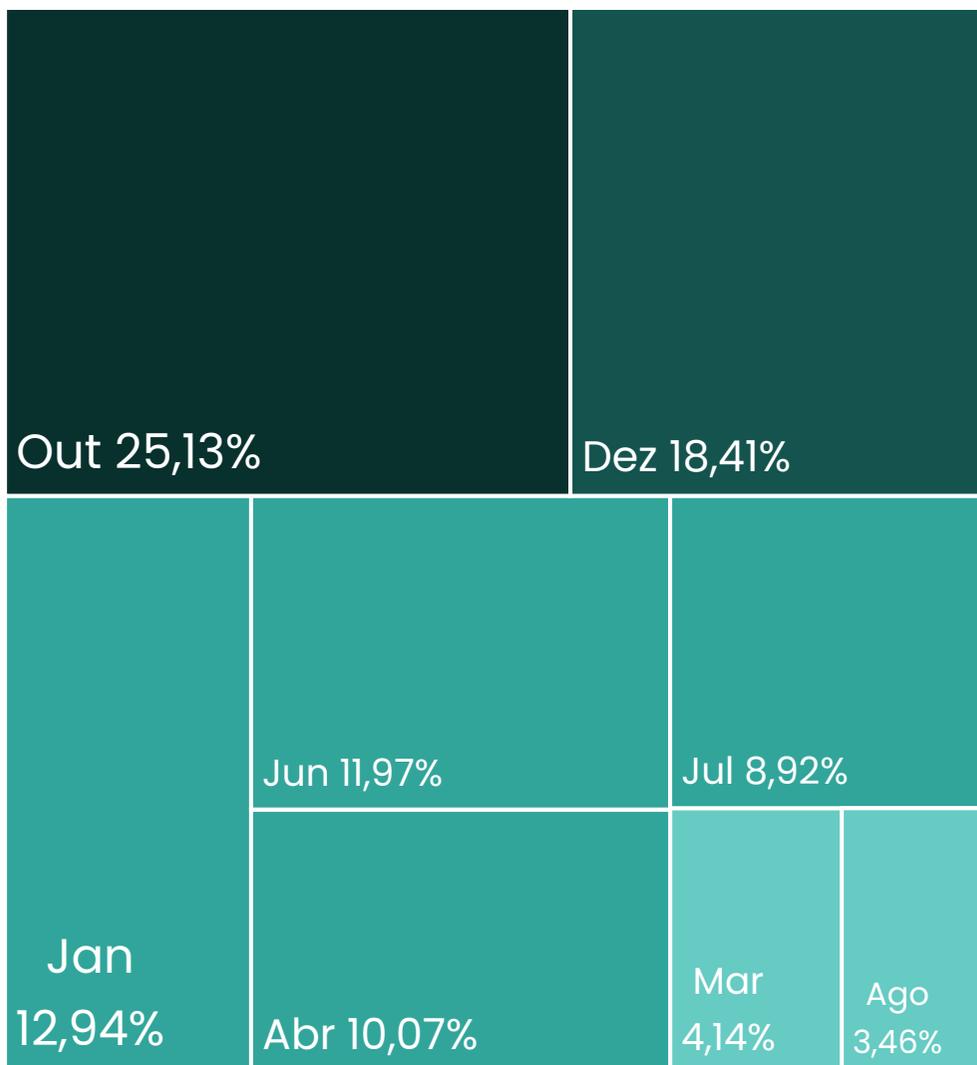
Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

### Número de Cotistas



## Tipos de Receita

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

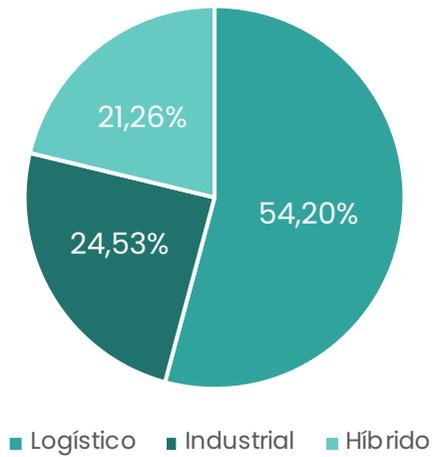


### Região

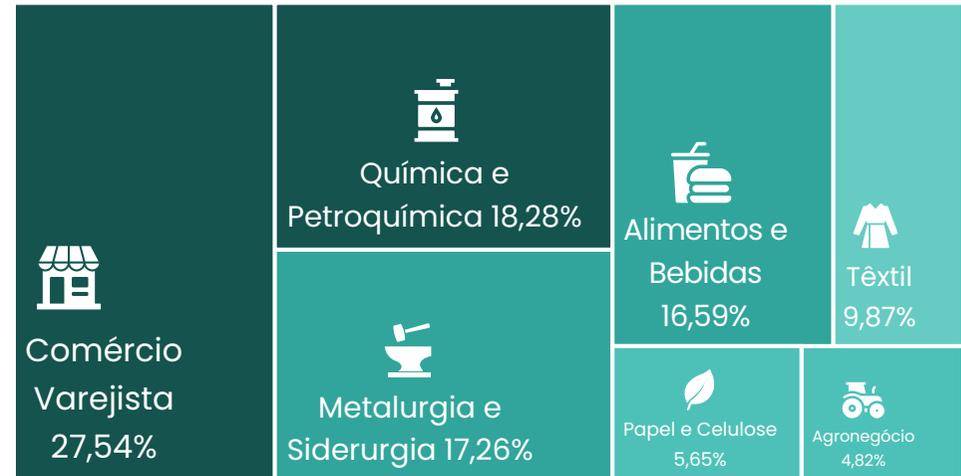


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

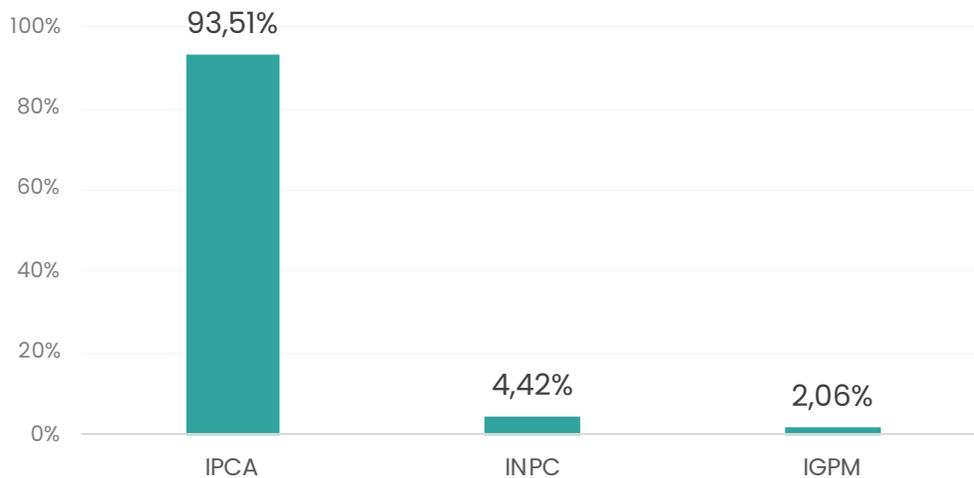
**Tipologia\***



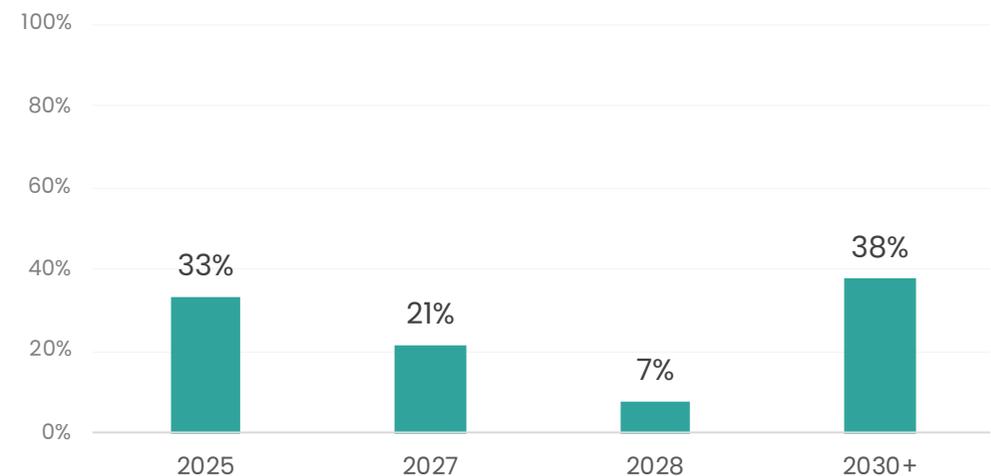
**Ramo de Atividade\***



**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 9,81% 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\$ 323.503,60*</b>	<b>R\$ 35,75</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\$ 10,08***</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\$ 1.983.295,91*</b>	<b>R\$ 22,25</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 (9,5 a 11,85) 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>

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

Todimo	
	<p><b>Cuiabá/MT</b></p> <p>ABL</p> <p><b>23.049,68m<sup>2</sup></b></p> <p>Valor do Aluguel</p> <p><b>R\$ 354.691,33*</b></p> <p>Capacidade do piso</p> <p><b>6 ton/m<sup>2</sup></b></p>
	<p>Vencimento</p> <p><b>Dez/2027</b></p> <p>Aluguel/m<sup>2</sup></p> <p><b>R\$ 15,39</b></p> <p>Pé direito</p> <p><b>10,0 m</b></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	14.998,27m <sup>2</sup>	Vencimento <b>Ago/2030</b>
Valor do Aluguel	R\$ 656.368,98*	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 43,76</b>
Capacidade do piso	5 ton/m <sup>2</sup>	Pé direito <b>14,0 m</b>

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

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

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

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

### Híbridos

**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\$ 927.420,70*</b>	<b>R\$ 41,93</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>7,5 (7 a 8) m</b>

**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\$ 39,85</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>4 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>9,0 (8,5 a 10) m</b>

**Moinho Iguaçu**



 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>

**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>

**Rizobacter**



 Londrina/PR

ABL	Vencimento
<b>11.118,43m<sup>2</sup></b>	<b>Mai/2043</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 454.064,54*</b>	<b>R\$ 40,84</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 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 |    |
| 2  | <b>ambev</b>  | 12 |    |
| 3  |    | 13 | <b>BENTELER</b>   |
| 4  |    | 14 | <b>EagleBurgmann</b>  |
| 5  |    | 15 | <b>LOJAS AMERICANAS</b>   |
| 6  |    | 16 | <b>ambev</b>  |
| 7  | <b>SantaCruz</b>  | 17 |  |
| 8  | <b>Cepalgo</b><br>FILMS   | 18 |  |
| 9  |  |    |   |
| 10 |  |    |   |

## Glossário

**ABL:** A Área Bruta Locável (ABL) é a medida do espaço interno total disponível para locação.

**AGO:** Reunião anual realizada para tratar de assuntos regulares e obrigatórios. Tem como objetivo central a deliberação referente as matérias que serão votadas.

**Built to suit:** Desenvolvimento e construção de empreendimentos sob medida para atender às necessidades exclusivas dos clientes, estabelecendo contratos de locação de longo prazo.

**CDI:** é uma taxa de juros que serve como referência para o mercado financeiro no Brasil.

**Cota patrimonial:** Representa o valor financeiro de uma cota dentro do PL do Fundo, calculada como o valor patrimonial (ativo – passivo) dividido pela quantidade de cotas em circulação do Fundo.

**Cota a mercado:** Valor da cota no mercado secundário, B3.

**CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários. É um título de renda fixa lastreado em créditos provenientes de financiamentos imobiliários.

**CVC:** Contrato de Venda e Compra.

**Demonstrações financeiras:** Relatórios contábeis que resumem a saúde financeira e o desempenho do Fundo em um período específico.

**Dividend Yield:** Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo. É calculado dividindo o rendimento anualizado pela cota pelo valor de mercado da cota.

**Emissão:** Criação e venda de novas cotas do fundo. Isso permite que o fundo capte mais dinheiro para financiar seus investimentos.

**Guidance:** Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

**IFIX:** Índice indicador de desempenho médio de fundos imobiliários, cuja composição é calculada e divulgada pela B3 a cada quadrimestre.

**INPC:** O Índice Nacional de Preços ao Consumidor é indicador que mede a variação de preços de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras.

**IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, mede a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços. Utilizado pelo governo federal como índice oficial de inflação.

**ITBI:** Tributo que deve ser pago quando ocorre a transmissão de propriedade de um bem imóvel, seja por compra, doação, herança ou outra forma de transferência.

**Locação atípica:** Contrato de locação estruturado sem margem para renegociação dos valores de aluguel durante sua vigência, sendo o reajuste determinado exclusivamente por um índice de correção monetária previamente acordado. A rescisão do contrato só é possível ao término do prazo originalmente estipulado ou mediante o pagamento de uma multa rescisória, que geralmente corresponde ao saldo remanescente do aluguel.

**Patrimônio Líquido:** O cálculo envolve a soma do valor do ativo total, subtraindo o passivo total. Ele representa o montante total de recursos investidos no fundo e pode ser calculado multiplicando o valor de uma cota pela quantidade total de cotas em circulação.

**Receita de locação:** Receita de Locação do empreendimento dividido pela ABL.

**Retrofit:** Processo de atualização, modernização ou renovação dos empreendimentos, adaptando-os para os inquilinos, com o objetivo de obter um aluguel mais elevado devido à valorização do imóvel.

**Sale and leaseback:** Transação financeira e imobiliária na qual a empresa vende o ativo para o fundo e, simultaneamente, aluga o mesmo ativo de volta por meio de um contrato de locação de longo prazo.

**Spread:** Diferença entre dois preços ou taxas, geralmente usado para medir custos ou lucros em transações financeiras.

**Tranche:** Usado para descrever um título que pode ser dividido partes menores, resultando em um contrato com divisões.

**Volume mensal:** Negociações do Fundo realizadas no mercado secundário durante o mês.

**WAULT:** A Média Ponderada dos Aluguéis Vigentes, ou *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (WAULT), é calculada como a média ponderada dos períodos remanescentes nos contratos de aluguel em relação à receita atual de aluguel do imóvel.

## Projetos Sociais

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor.

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](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).