

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO DE 2023

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Newsletter	3
Informe de Rendimentos.....	4
Características do Fundo	5
Informações do Fundo.....	6
Últimas Notícias do GGRC11	7
Comentários Iniciais	8
Perguntas e Respostas	11
Distribuição de Resultados.....	13
Dividendos e Dividend Yield.....	14
Balanço do Fundo	15
Distribuição de Resultado	15
Rentabilidade	16
Rentabilidade desde o início	16
Cotistas.....	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Tipos de Receita	19
Ativos Imobiliários.....	21
Localização dos Imóveis.....	25
Projetos Sociais.....	26

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.



Informe de Rendimentos

O Informe do exercício 2022 está disponível. Para visualizar o informe de rendimentos é necessário que você se cadastre no [Portal Vortex One](#).

Não tenho cadastro

1. Acesse portal.vortex.com.br e clique no botão "**Não tenho cadastro**".
2. Clicar no botão "**Pessoa física investidor**".
3. Digite seu CPF e clique em "**Confirmar**".
4. Para garantir que estamos falando com a pessoa certa, você deverá responder algumas **perguntas de confirmação de identidade**. São 4 perguntas, e você deve acertar ao menos 3 delas.
5. Caso não acerte, iremos fazer a validação a partir de um de seus documentos oficiais com foto.
6. Você deverá **cadastrar seu email**.
7. Você deverá fazer uma **verificação do email**, digitando o código que mandamos para ele.
8. Você deverá **cadastrar sua senha**.
9. Agora é só logar e baixar seu Informe de Rendimento.

Possuo cadastro

1. Faça o login com seu CPF e sua senha em portal.vortex.com.br.
2. Na página do Vórtx One Investidor, clique em "**Informe de Rendimento**" e um PDF do seu Informe será baixado com as informações que você precisa para declarar seu Imposto de Renda:

[Acessar Tutorial Completo](#)

Caso possua dúvidas ou problemas técnicos ao tentar acessar o **IR**, envie um e-mail para informes@vortex.com.br.

Características do Fundo

Objetivo do Fundo

O GGR COVEPI RENDA FII ("Fundo" e/ou "GGRC11") tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico, 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 18 (dezoito) contratos de locação, totalizando mais de 370mil (trezentos e setenta mil) m² de área bruta locável (ABL) ou área construída e são 100% atípicos.

Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração



Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas

8.134.118

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 124,49

Patrimônio Líquido

R\$ 1.012.610.974,87

Valor de Mercado da Cota

R\$ 103,09

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 838.546.224,62

Número de Cotistas

102.115

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 20,9 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

5

Dividendo Fevereiro/2023

R\$ 0,95

Presença em Pregões (%)

100%

WAULT¹

6,21 anos

Área bruta locável (ABL)

370 mil m²

¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Últimas Notícias do GGRC11

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Aethra - 09/03/2023

No dia 9 de março, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Aethra.

Comunicado ao Mercado - LASA - 08/03/2023

No dia 8 de março, divulgamos o Comunicado ao Mercado - LASA.

Comunicado ao Mercado - LASA - Pagamento Adicional Aluguel - 01/03/2023

No dia 1 de março, divulgamos o Comunicado ao Mercado - LASA - Pagamento Adicional Aluguel.

Distribuição de Rendimentos – Mar/23 - 01/03/2023

No dia 1 de março, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de fevereiro, do período apurado entre 01/02/23 até 28/02/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,95 por cota.

Fato Relevante - Desinvestimento - 28/02/2023

No dia 28 de fevereiro, divulgamos o Fato Relevante - Desinvestimento.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de fevereiro/23 foram distribuídos R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota, um *yield* de 0,90% no mês (11,06% anualizado), com base na cota de fechamento de fevereiro/23 (R\$103,09). Durante o mês de fevereiro/23 foram negociadas 205.714 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,2 milhões, uma variação de -47% *versus* o mês de janeiro/23.

No último dia de fevereiro, o Fundo anunciou, através de Fato Relevante ([clique aqui](#) para acessar), a venda do ativo Jefer para a própria locatária pelo valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). A transação representa um lucro de aproximadamente R\$ 0,55/cota e o investimento gerou uma TIR (taxa interna de retorno) global de aproximadamente 15,00% (quinze por cento) ao ano no período.

Vale lembrar que mesmo com a venda do imóvel Jefer, o lucro da operação ainda não foi distribuído nos rendimentos apurados de fevereiro/23 e será distribuído conforme recebimento das parcelas nos próximos meses dentro do respectivo semestre de recebimento, conforme previsão da Lei nº 8.668/93. Com a venda de Jefer, o *guidance* de rendimentos para os próximos meses passa a ser de aproximadamente R\$ 1,00/cota, considerando Americanas adimplente.

O IFIX encerrou fevereiro com uma leve queda de 0,45%, chegando ao quarto mês consecutivo sem registrar ganhos. Em fevereiro, o IPCA apresentou variação positiva de 0,86%, acima da projeção de mercado, e o Copom (comitê de política monetária) tomou a decisão de manter a taxa Selic em 13,75% ao ano pela 4ª vez consecutiva. As cotas dos FII's em geral, principalmente dos fundos de tijolo, vêm sofrendo com a concorrência da renda fixa e estão hoje, na média, com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. Só devemos ter uma inversão nesse cenário, a partir da sinalização de que as taxas de juros podem começar a cair (fechamento da curva longa de juros), o que pode acontecer antes do previsto inicialmente, já que o mercado de crédito corporativo está bastante pressionado, assim como o endividamento e inadimplência das famílias.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta atualmente com 102.115 (cento e dois mil, trezentos e vinte e cinco) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 8% nos últimos 12 meses.

Grupo Americanas

Em fevereiro, conforme já anunciado via Fato Relevante ([clique aqui](#) para acessar) e Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#) para acessar), o HGLG11 repassou ao GGRC11 o valor total de R\$ 925.428,47, a título de aluguel de Americanas. Esses valores, de acordo com o próprio HGLG11, seriam equivalentes a 19 (dezenove) dias do mês de janeiro/23 (com vencimento em fevereiro/23).

De acordo com o CVC, a gestão do Contrato de Locação compete exclusivamente ao HGLG11 até a lavratura da escritura, portanto, quaisquer medidas cabíveis para cobrança do valor remanescente do aluguel de janeiro/23 deverão ser tomadas pelo HGLG11, incluindo eventuais multas, correções e juros incidentes.

Conforme Comunicado ao Mercado em 08/03/2023 ([clique aqui](#) para acessar), o Fundo recebeu o valor de R\$ 1.509.910,37, referente ao repasse integral devido ao Fundo referente ao aluguel do mês de fevereiro/23, com vencimento no mês de março/23.

Reiteramos o nosso compromisso na atuação para que sejam preservados os interesses e direitos do Fundo e seus cotistas.

Visitas Técnicas

Durante o mês de fevereiro, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou a visita técnica em um dos imóveis locados para a Ambev, sendo esse localizado em Pelotas – RS.

A visita teve como objetivo a verificação do estado de conservação do imóvel e o plano de execução de manutenções preventivas e corretivas, visando prolongar o máximo possível da vida útil do imóvel.

Até o final do mês de março será publicado o Relatório de Acompanhamento Imobiliário deste ativo.

Portfólio

Negociação de Ativos

Conforme Fato Relevante divulgado em 28/02/2023 ([clique aqui](#) para acessar), o Fundo celebrou um memorando de entendimento vinculante com a Jefer Produtos Siderúrgicos LTDA., cujo objeto consiste na venda do imóvel localizado de Betim/MG, pelo valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). Esse ativo foi adquirido pelo Fundo na modalidade *Sale & Leaseback*, e parte da negociação à época, foi a elaboração de uma Opção de Recompra, na qual os vendedores poderiam efetuar a recompra após um período mínimo de contrato.

O preço será pago em tranches, sendo:

- (i) 2 (duas) parcelas* no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) cada, sendo a primeira já realizada em 28/02/2023 e a segunda com vencimento em 30/03/2023; e
- (ii) 6 (seis) parcelas* iguais, mensais e sucessivas no valor de R\$ 4.166.666,67 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e

*O valor das parcelas será reajustado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/ IBGE), desde a data de pagamento da primeira parcela até a efetiva data de pagamento de cada parcela.

sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada, sendo a primeira com vencimento em 28/04/2023 e a última com vencimento em 28/09/2023.

Conforme dito acima, na mesma data (28/02), a Jefer efetuou o pagamento da 1ª parcela do Preço, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

A promessa de compra e venda entre o Fundo e a Jefer deverá ser formalizada em breve.

Vale ressaltar que durante o pagamento das parcelas e até a quitação total, o aluguel será proporcional ao valor do preço efetivamente pago pela compradora, com exceção do aluguel com vencimento em 23/03/2023 que será pago integralmente, mesmo após o pagamento da 1ª parcela.

Para fins de projeção, tomando como base o preço e o fluxo das Parcelas, a transação gerará um lucro, em regime caixa, líquido de todos os passivos, taxas, ou qualquer outro custo ou despesa relacionada à alienação, de aproximadamente R\$4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais) para o Fundo ao final de todos os pagamentos, o equivalente a aproximadamente a R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por cota, considerando a quantidade atual de cotas, com uma TIR (Taxa Interna de Retorno) global de aproximadamente 15,00% (quinze por cento) ao ano.

Covolan

Em relação aos autos da ação de execução dos valores dos aluguéis em aberto, anteriores ao pedido de RJ da empresa, que atualmente se encontra no valor aproximado de R\$ 11 milhões, em fevereiro foi expedido o termo de penhora, que irá recair sobre todos os imóveis dos fiadores citados.

Com isso, o termo agora vai para o cartório de registro de imóveis para ser registrado nas matrículas dos bens. Apesar de, por orientação da auditoria do Fundo, termos dado baixa nesses valores, a gestão acredita que irá conseguir reaver parte ou até mesmo a totalidade dos valores via execução dos bens dos fiadores. No entanto, não temos uma previsão para isso, visto que depende de muitos prazos judiciais e atos ordinatórios do próprio judiciário.

O Fundo aguarda o recebimento do 2º adiantamento da indenização referente aos danos causados ao Prédio, o que deverá ocorrer no mês de março/23.

A Covolan segue, até o momento, adimplente com valores reperfilados após o pedido de RJ.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - O saldo em aberto de Americanas, referente aos dias de janeiro não pagos, será cobrado judicialmente?

R: De acordo com o CVC, a gestão do Contrato de Locação compete exclusivamente ao HGLG11 até o pagamento integral do preço de aquisição do Imóvel. Sendo assim, todas as medidas cabíveis para cobrança do valor remanescente do aluguel de janeiro/2023, que teve seu vencimento em fevereiro/2023, deverão ser tomadas pelo HGLG11, nos termos do CVC, incluindo eventuais multas, correções e juros incidentes.

Pergunta 2 - Em caso de não pagamento do aluguel pela Lasa, o HGLG11 é responsável pelo pagamento?

R: Em caso de inadimplemento da Americanas, o HGLG11 não é responsável pelo adimplemento. Mas neste caso, o HGLG11, até a lavratura da escritura, é responsável por adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cumprimento do Contrato de Locação, incluindo promover uma eventual ação de despejo.

Pergunta 3 - Como fica o Valor Patrimonial do Fundo com a venda de Jefer?

R: O valor patrimonial ainda será reprocessado pela administradora, e isso deve ocorrer após o recebimento de todas as parcelas e a lavratura da escritura. Com a saída do ativo da carteira e a distribuição dos lucros extraordinários, deveremos ter uma pequena queda no valor patrimonial, mas que não deve ser relevante para o Fundo.

Pergunta 4 - A venda de Jefer foi para o pagamento da parcela de Lasa?

R: Conforme Fato Relevante de 28/02, e também conforme já dito nos Relatórios de Gestão dos últimos meses, a Jefer possuía uma opção de recompra com o Fundo, que fez parte da negociação à época da aquisição do ativo, adquirido na modalidade *Sale & Leaseback*. Essa recompra ficava mais atrativa para a Jefer se aguardássemos a próxima janela de exercício (janeiro/25). Com o objetivo de buscar uma negociação mais favorável para o Fundo e, ainda, reforçar o caixa para cumprimento das obrigações e eventuais novas aquisições, a gestão buscou viabilizar a operação nesse momento.

Perguntas e Respostas

Pergunta 5 - A venda do imóvel para Jefer foi abaixo do valor de mercado e valor da avaliação? E se foi por que foi feito?

R: O valor da venda está dentro do valor de mercado e do laudo de avaliação. Vale lembrar que o valor ilustrado no laudo de avaliação, realizado pela Binswanger, é um valor médio entre os intervalos de menor e maior valor que o ativo pode alcançar, não um valor estático. Dessa forma, e considerando as características do contrato, que permitia a recompra a valores mais baixos, tanto na janela de janeiro/23, como na próxima janela que ocorreria em janeiro/25, entendemos que o valor transacionado foi um valor justo e mais favorável ao Fundo. Além disso, se levarmos em conta que foi uma negociação direta, sem comissão de intermediação, o valor fica praticamente na média do laudo. Deve-se levar em conta, ainda, o ganho de capital e a TIR do negócio (R\$ 0,55/cota e 15% ao ano, respectivamente), que são indicadores importantes para gerar valor aos cotistas.

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$0,95 (noventa e cinco centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de fevereiro/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês março/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 Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

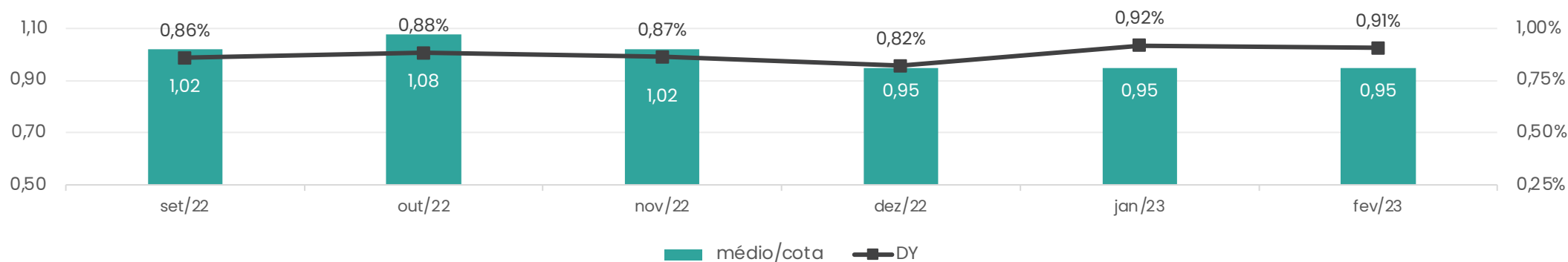
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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.

Fluxo GGRC11	Outubro/2022		Novembro/2022		Dezembro/2022		Janeiro/2023		Fevereiro/2023	
TOTAL DE RECEITAS	R\$	7.734.373,15	R\$	7.695.748,05	R\$	7.768.252,79	R\$	13.925.291,25	R\$	7.445.857,52
Receita de Locação ¹	R\$	7.583.054,01	R\$	7.572.315,77	R\$	7.519.940,99	R\$	13.615.210,65	R\$	7.158.476,33
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	151.319,14	R\$	123.432,28	R\$	248.311,80	R\$	310.080,60	R\$	287.381,19
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$	1.291.667,87	- R\$	1.274.326,78	- R\$	1.321.744,50	- R\$	1.638.943,65	- R\$	1.346.498,79
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	368.318,30	- R\$	365.236,78	- R\$	365.354,40	- R\$	364.794,17	- R\$	364.972,37
Taxa Total Adm.	- R\$	878.400,38	- R\$	856.013,93	- R\$	833.458,42	- R\$	897.752,78	- R\$	852.347,43
Impostos Renda Fixa	- R\$	34.042,58	- R\$	21.015,70	- R\$	55.680,51	- R\$	69.069,33	- R\$	-
Outras Despesas	- R\$	10.906,61	- R\$	32.060,37	- R\$	67.251,17	- R\$	307.327,37	- R\$	129.178,99
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$	8.379.103,32	R\$	7.913.597,58	R\$	7.370.507,55	R\$	7.727.412,10	R\$	7.727.412,10
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	1.936.398,03	R\$	1.492.176,30	R\$	923.999,56	- R\$	4.558.935,50	R\$	1.628.053,37
RENDIMENTO POR COTA	R\$	1,08	R\$	1,02	R\$	0,95	R\$	0,95	R\$	0,95

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.

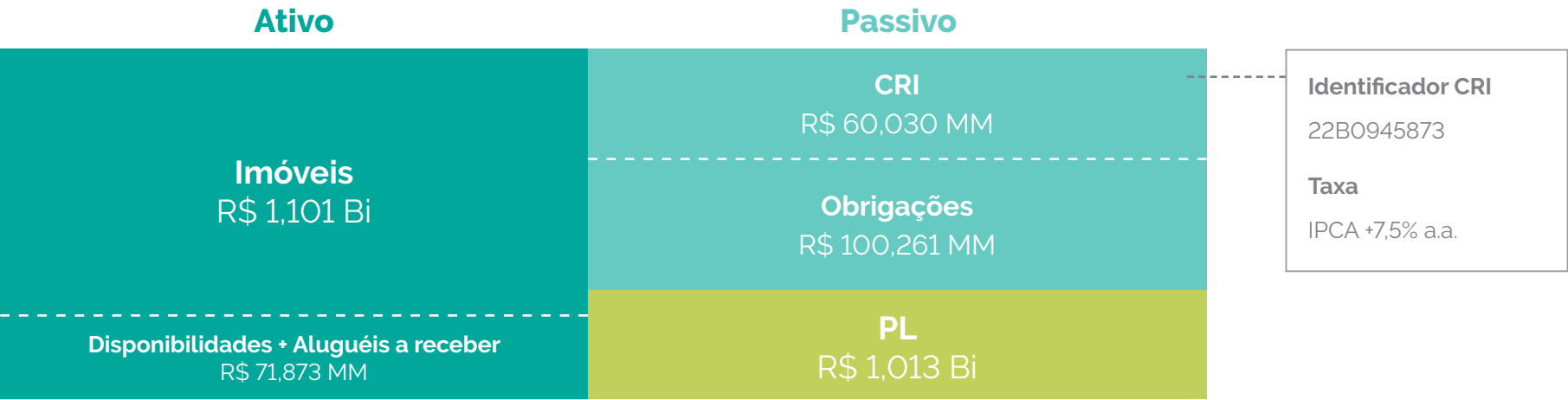
Dividendos e Dividend Yield - Últimos 6 meses



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.

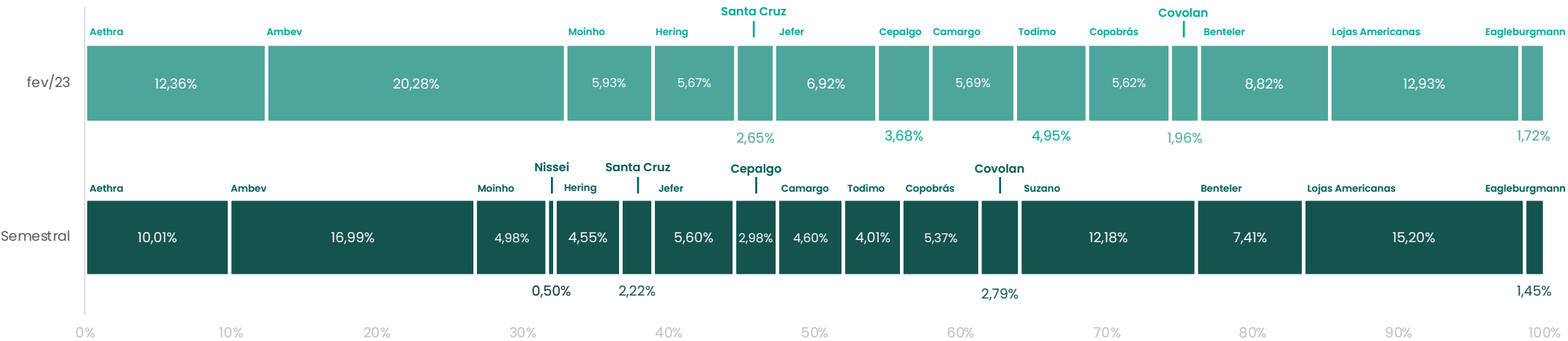
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Balanço do Fundo



Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Ativo

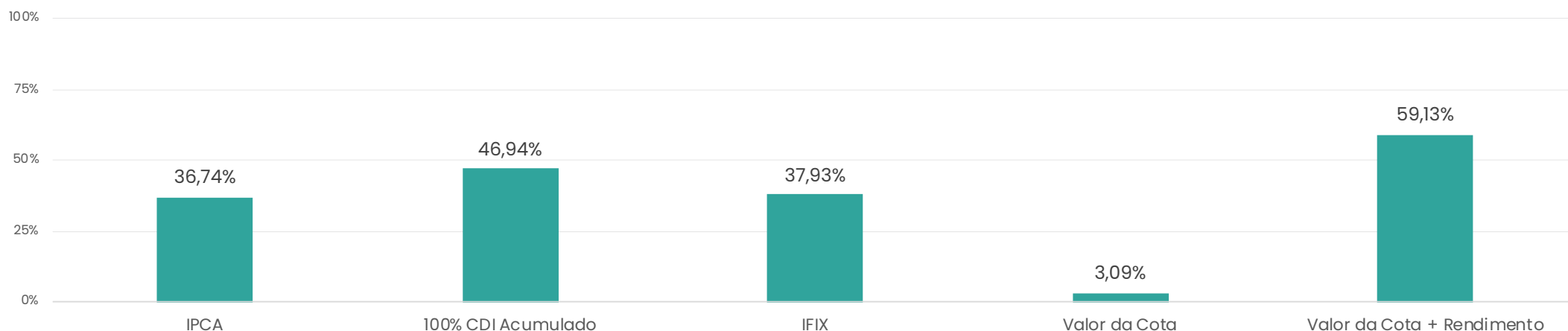


Rentabilidade

Rendimento	Fevereiro/2023	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	0,13%	-11,13%	-9,97%	-19,94%	-11,66%	-9,54%	3,09%
Rendimentos	0,92%	1,84%	1,66%	17,36%	32,55%	44,19%	56,04%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,05%	-8,34%	-8,34%	-2,81%	24,29%	43,16%	78,00%
DY Período (% CDI ¹)	117,84%	14,77%	13,29%	102,16%	128,88%	131,50%	140,45%
IFIX ²	0,01%	0,12%	0,12%	-0,02%	16,53%	26,89%	37,93%
CDI Líquido ¹	0,78%	2,1%	12,48%	16,99%	25,26%	33,61%	39,90%
IPCA	0,86%	1,37%	7,26%	20,36%	29,03%	34,88%	36,74%

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

Rentabilidade desde o início

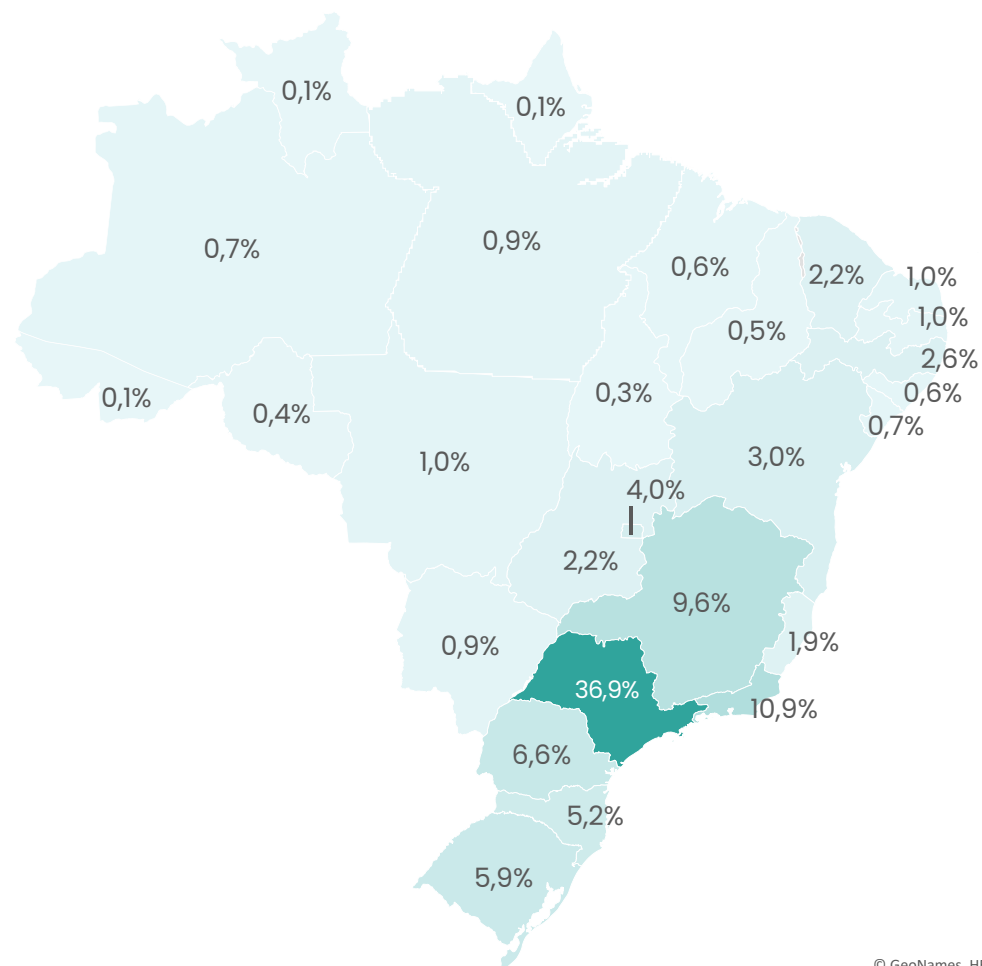


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

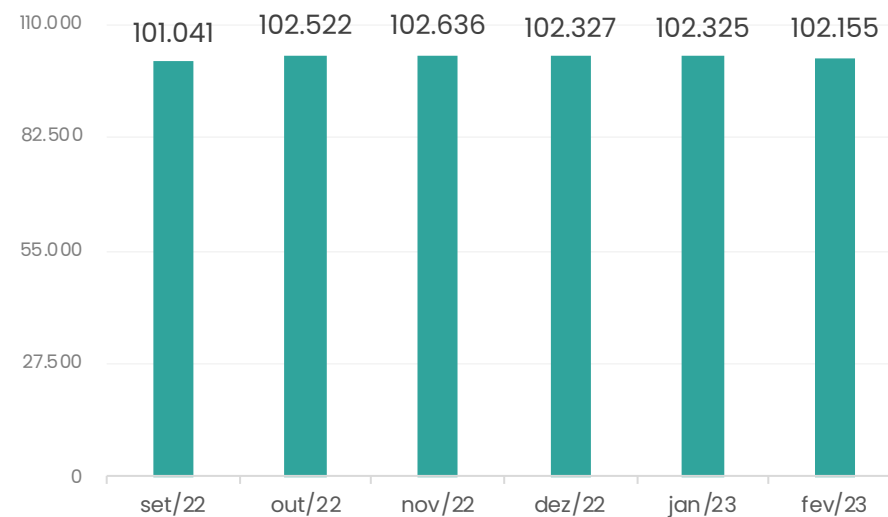
Cotistas

Cotistas por Estado

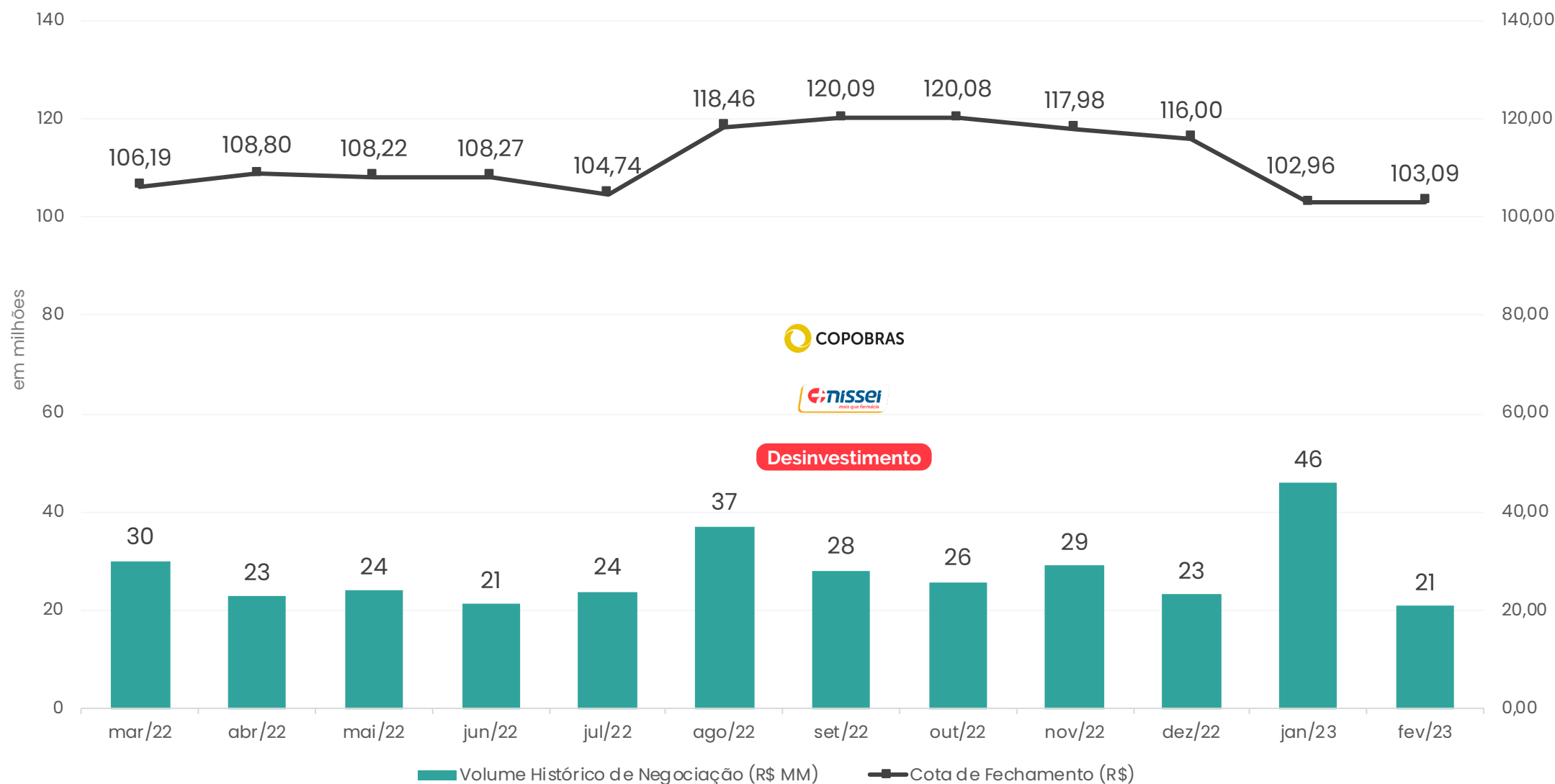


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

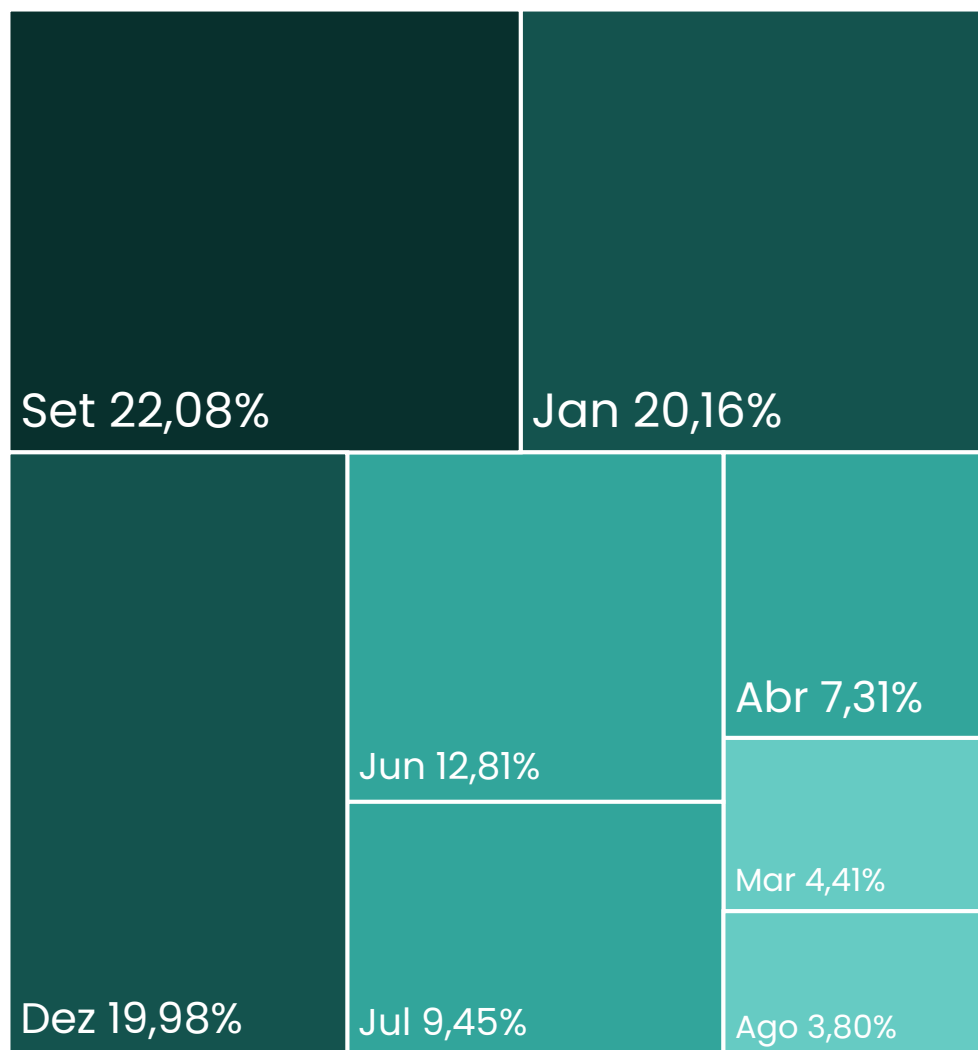


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

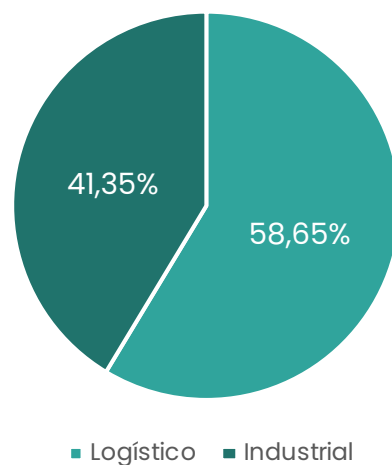


Região

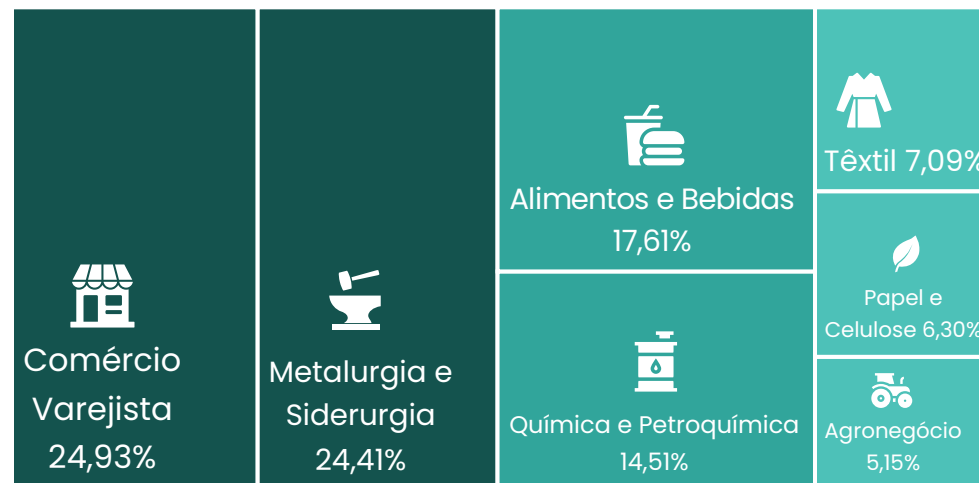


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

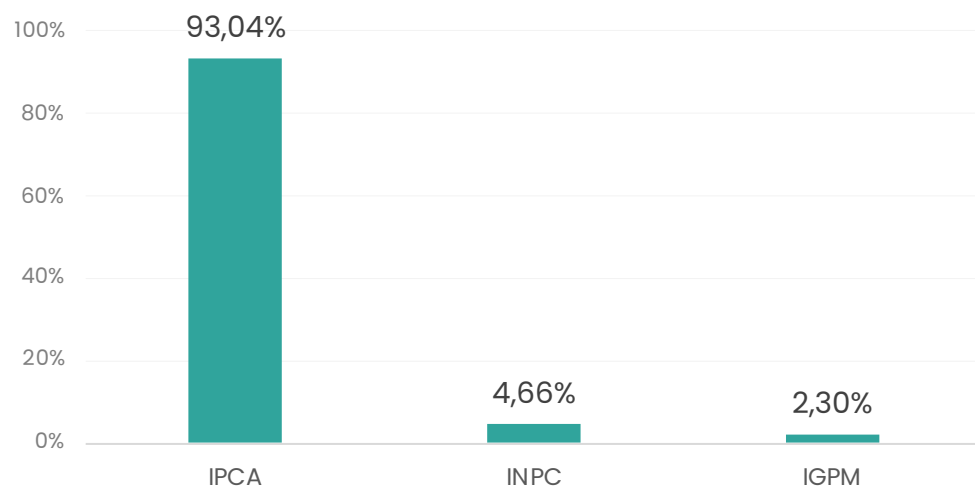
Tipologia*



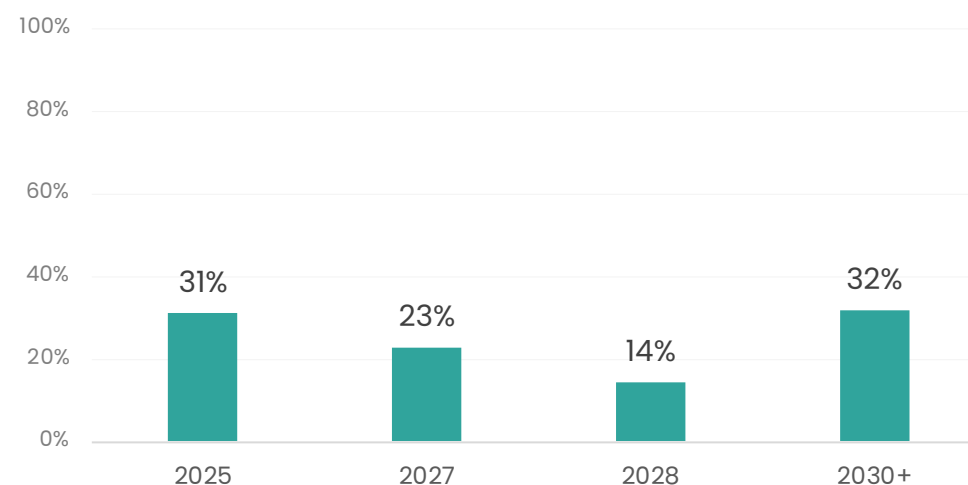
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos



Ambev

 **Guarulhos/SP**

ABL	Vencimento
13.484m²	Jul/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 778.675,34*	R\$ 57,75
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	11,0 m



Ambev

 **Itajaí/SC**

ABL	Vencimento
9.432,89m²	Ago/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 309.252,71*	R\$ 34,18
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m



Ambev

 **Pelotas/RS**

ABL	Vencimento
9.913m²	Mar/2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 363.509,24*	R\$ 36,67
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m



Hering

 **Anápolis/GO**

ABL	Vencimento
27.160m²	Jan/2035
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 405.725,19*	R\$ 14,94
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m



Lojas Americanas

 **Uberlândia/MG**

ABL	Vencimento
89.187,64m²	Set/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 1.895.927,43	R\$ 21,26
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m



Moinho Iguaçu

 **Cascavel/PR**

ABL	Vencimento
6.500,90m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 165.455,86*	R\$ 27,07
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. **Valor referente a 1ª, 2ª e 3ª parcelas pagas, correspondente à 79,64%.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos



Moinho Iguaçu

 São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
8.602,14m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 258.789,85*	R\$ 36,12
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m



Santa Cruz

 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202m²	2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 189.517,88*	R\$ 18,58
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m



Suzano

 Campinas/SP

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



Todimo

 Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
23.050m²	Dez/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
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
22.120m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
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
15.163,03m²	Ago/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 631.513,68*	R\$ 42,11
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/m²
R\$ 407.238,06*	R\$ 30,61
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	8,0 m

Cepalco	
 Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento
10.998,35m²	Fev/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 263.363,88*	R\$ 23,97
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	11,0 m

Copobras	
 João Pessoa/PB	
ABL	Vencimento
22.360m²	Abr/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 402.077,60*	R\$ 17,98
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m

Covolán	
 Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento
38.132m²	Abr/2034
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 200.000,00**	R\$ 5,24
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. **Aluguel de acordo com o reperfilamento feito por meio do 4º aditivo ao contrato de locação.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

EagleBurgmann

 Valinhos/SP



ABL	Vencimento
3.219m²	2037
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 123.331,72**	R\$ 38,32
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m

Jefer

 Betim/MG



ABL	Vencimento
21.295m²	Jan/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 495.124,10*	R\$ 23,25
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Após caracterizada a Data de Início da Locação, o primeiro aluguel devido pela Locatária será corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde maio de 2020.

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|----|--|----|-------------------------|
| 1 | ambev | 11 | COPOBRAS |
| 2 | ambev | 12 | AETHRA |
| 3 | Moinho Iguaçu | 13 | covolán |
| 4 | Todimo
A gente nasceu para construir | 14 | BENTELER |
| 5 | Hering | 15 | EagleBurgmann |
| 6 | suzano | 16 | LOJAS AMERICANAS |
| 7 | SantaCruz | 17 | ambev |
| 8 | Cepalço
FILMS | 18 | Moinho Iguaçu |
| 9 | JEFFER | | |
| 10 | CAMARGO
cia de embalagens | | |

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>



CCA Santa Tereza de Jesus

O CCA Santa Tereza de Jesus é um Centro para Crianças e Adolescentes, responsável pela educação e socialização de crianças carentes.

Instagram do projeto: [@ccasantateresa322](https://www.instagram.com/ccasantateresa322)

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.



zagroscapital



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.