

RELATÓRIO DE GESTÃO
JANEIRO DE 2023

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Newsletter	3
Características do Fundo	4
Informações do Fundo	5
Últimas Notícias do GGRC11	6
Entrevistas	7
Comentários Iniciais	8
Perguntas e Respostas	14
Distribuição de Resultados	16
Dividendos e Dividend Yield.....	17
Balanço do Fundo	18
Distribuição de Resultado	18
Rentabilidade	19
Rentabilidade desde o início	19
Cotistas.....	20
Volume Mensal e Cota de Fechamento	21
Tipos de Receita	22
Ativos Imobiliários	24
Localização dos Imóveis.....	28
Projetos Sociais.....	29

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 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\$ 124,81

Patrimônio Líquido

R\$ 1.015.193.319,92

Valor de Mercado da Cota

R\$ 102,96

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 837.488.789,28

Número de Cotistas

102.325

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 45,9 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

5

Dividendo Janeiro/2023

R\$ 0,95

Presença em Pregões (%)

100%

WAULT¹

6,29 anos

Área bruta locável (ABL)

370 mil m²

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

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - Lojas Americanas - 10/02/2023

No dia 20 de janeiro, divulgamos o Fato Relevante referente a Lojas Americanas.

Laudo de Avaliação Imobiliária - Cia Hering - 05/2022 - 08/02/2023

No dia 8 de fevereiro, divulgamos o Laudo de Avaliação Imobiliária referente a Cia. Hering.

Distribuição de Rendimentos – Fev/23 - 01/02/2023

No dia 1 de fevereiro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de janeiro, do período apurado entre 02/01/23 até 31/01/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,95 por cota.

Fato Relevante - 20/01/2023

No dia 20 de janeiro, divulgamos o Fato Relevante - 20/01/2023.

Comunicado ao Mercado - Conversão e Retratação de Recibos - 5ª Emissão de Cotas - 13/01/2023

No dia 13 de janeiro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Conversão e Retratação de Recibos da 5ª Emissão.

Comunicado ao Mercado - Encerramento e Resultado da 5ª Emissão - 13/01/2023

No dia 13 de janeiro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento e Resultado da 5ª Emissão.

Comunicado ao Mercado - LASA - 12/01/2023

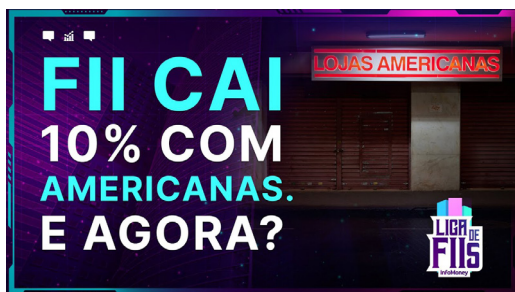
No dia 12 de janeiro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a LASA.

Entrevistas



GGRC11 e LOJAS AMERICANAS: Entenda o Caso

GGRC11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são direcionados com prioridade em empreendimentos de galpões logísticos.

[Assistir Entrevista ▶](#)

FII GGRC cai mais de 10%. O que esperar do fundo?

O mercado financeiro ainda dimensiona o impacto da recuperação judicial da Americanas e o Liga de FIIs discute como a reorganização financeira influencia nas operações dos FIIs que têm a varejista como locatária.

[Assistir Entrevista ▶](#)

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de janeiro/23 foram distribuídos R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota em fevereiro/23, um *yield* de 0,93% no mês (11,07% anualizado), com base na cota de fechamento de janeiro/23 (R\$102,96). Durante o mês de janeiro/23 foram negociadas 435.483 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,2 milhões, uma variação positiva de 96,9 % *versus* o mês de dezembro/22.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio.

A base de cotistas conta com 102.325 (cento e dois mil, trezentos e vinte e cinco) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 7,6% nos últimos 12 meses. Segundo boletim mensal da B3 divulgado em 08/02/23, o número de investidores em Fundos Imobiliários superou a marca de 2 milhões.

Recuperação Judicial Grupo Americanas

No mês de janeiro/23 fomos surpreendidos, assim como todo o mercado, com a notícia das "inconsistências contábeis" das Americanas S.A., que resultou no pedido de recuperação judicial do Grupo Americanas em 18/01/23 ("RJ"). Conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 10/02/23, a Americanas efetuou o pagamento parcial do aluguel com vencimento em fevereiro/23 (competência janeiro/23) para o fundo HGLG11 que, por sua vez, repassou a proporção de direito ao GGRC11. O valor parcial do aluguel recebido, segundo o HGLG11, seria equivalente a 12 (doze) dias de locação do mês de janeiro/23. Por suposição, os 18 (dezoito) dias não teriam sido pagos em função do pedido de recuperação judicial do Grupo Americanas ter sido requerido em 18/01/23 e deferido em 19/01/23.

Em nosso entendimento, a tese de pagamento dos dias proporcionais não se sustenta, já que inexistiam quaisquer valores vencidos até a data de deferimento da RJ, conforme informado pelo HGLG11. Além disso, após questionamento feitos, o HGLG11 informou que os créditos que foram listados no quadro de credores da RJ não são relacionados ao CD Uberlândia.

O recebimento parcial do aluguel deverá impactar negativamente, em aproximadamente 0,12 (doze centavos), os rendimentos referentes ao mês de fevereiro/23 do Fundo, sendo que as receitas financeiras e a correção dos demais contratos devem compensar, parcialmente, esse efeito negativo.

Todas as medidas cabíveis para cobrança do valor remanescente do aluguel com vencimento em fevereiro/23 deverão ser tomadas pelo HGLG11, incluindo eventuais multas, correções e juros incidentes.

Estamos acompanhando atentamente os desdobramentos da recuperação judicial do Grupo Americanas e iremos atuar para preservar os interesses e direitos do Fundo e seus cotistas.

Rescisão Venda Imóvel Hering

Ainda, durante o mês de janeiro/23, tivemos a rescisão parcial da venda de ativos para o fundo ZAVI11, conforme Fato Relevante divulgado em 20/01/23. A rescisão foi somente em relação ao Imóvel Hering, já que promessa de compra e venda possuía uma cláusula de evento adverso, que foi acionada pelo comprador em virtude de um gravame que impedia provisoriamente o desmembramento da matrícula mãe do imóvel. Esse evento não irá gerar impactos relevantes nos rendimentos ordinários do Fundo.

O gravame foi registrado na matrícula em função de uma dívida do antigo proprietário. Após manifestação do Fundo no processo judicial, foi derrubada a decisão que impedia o desmembramento da matrícula mãe e individualização dos imóveis. Atualmente, o processo de desmembramento está em fase final de cumprimento das exigências do Cartório de Registro de Imóveis e em breve esperamos que as matrículas individualizadas do Imóvel Hering e Imóvel Santa Cruz sejam constituídas.

5ª Emissão de Cotas

Conforme Fato Relevante publicado no dia 13/01/23, foi encerrada a 5ª emissão de Cotas do GGRC11. Foram subscritas e integralizadas 375.689 cotas durante os períodos de Direito de Preferência, Direito de Sobras e Montante Adicional, perfazendo um montante total colocado de R\$43.016.390,50 (quarenta e três milhões, dezesseis mil, trezentos e noventa reais e cinquenta centavos).

Negociação de Ativos

Opção de Recompra

Um dos inquilinos, que havia notificado o Fundo sobre o interesse em exercer sua opção de recompra, acabou não exercendo o pagamento dentro do prazo estabelecido, que seria até o final de janeiro/23. Entretanto, a Gestora está em tratativas com o inquilino para viabilizar essa operação de recompra do imóvel, desde que seja favorável para o Fundo. Quaisquer novidades serão prontamente comunicadas via Fato Relevante.

Atualização dos Aluguéis

No mês de janeiro o Fundo passou a receber os aluguéis reajustados dos seguintes locatários:

- (i) Galpão logístico industrial da Camargo, localizado em Tietê/SP;
- (ii) Galpão industrial da Cepalgo, localizado em Aparecida de Goiânia/GO;
- (iii) Galpão industrial da Jefer, localizado em Betim/MG e
- (iv) Galpão logístico da Todimo, localizado em Cuiabá/MT.

As correções representam um incremento de aproximadamente 1,099% (um vírgula zero noventa e nove por cento) na receita de aluguel total do Fundo.

Ainda, tivemos o recebimento do aluguel de Suzano, localizado em Campinas – SP, o qual é realizado em parcela única anual todo mês de janeiro de cada ano. O pagamento em parcela única em janeiro é referente aos últimos seis meses do ano anterior à data de pagamento e aos próximos seis meses do ano da data de pagamento.

Visitas Técnicas

Durante o mês de janeiro, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou a visita técnica no imóvel localizado em São José dos Pinhais –PR, locado atualmente para a empresa Aethra.

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

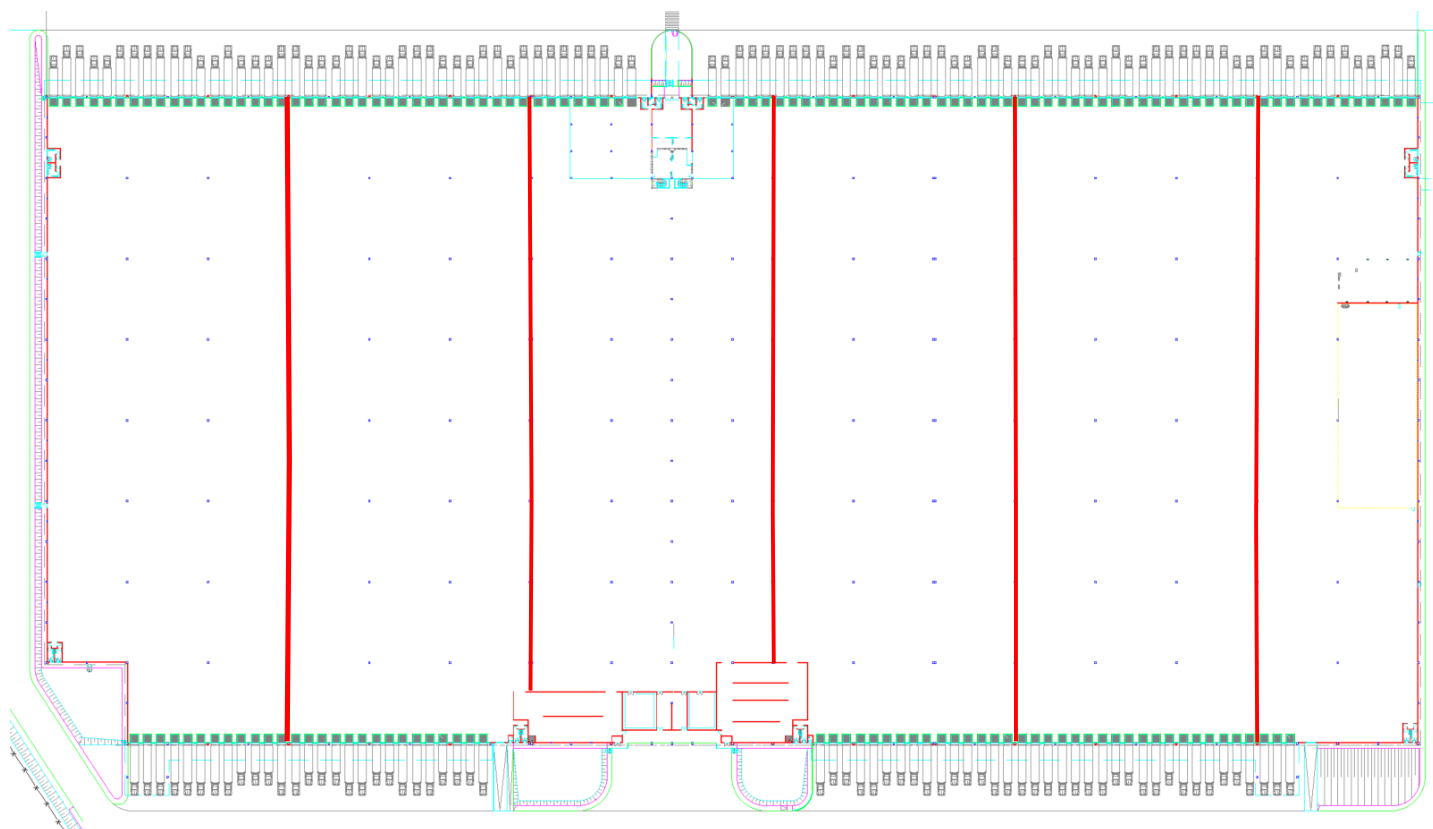
Até o final do mês de fevereiro será publicado o Relatório de Acompanhamento Imobiliário deste ativo.

Portfólio

LASA

Análise do potencial do Imóvel

Com a instalação de divisórias, há potencial de criação de módulos dentro do galpão, ou seja, áreas “privativas” menores, tornando o imóvel mais versátil, possibilitando a utilização do imóvel por mais de um locatário (multiusuário), atendendo diversas operações logísticas de diferentes empresas e em diferentes tamanhos.

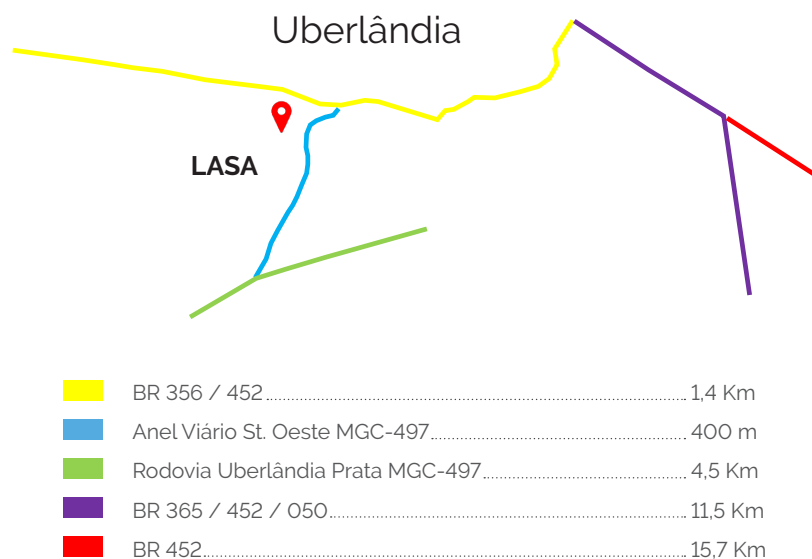


O imóvel possui diversas características especiais e relevantes, como da ótica da localização:

- (i) Incentivos fiscais e tributários;
- (ii) Ótima localização com facilidade de escoamento para outros estados pela proximidade com Rodovias e Aeroportos.

Pela ótica de qualidade do imóvel:

- (i) Verticalização e maior aproveitamento volumétrico (Pé direito 12m);
- (ii) Operações de carga e descarga simultâneas (160 docas elevadas em *cross docking*);
- (iii) Estrutura moderna de docas, disposição interna do galpão e estruturas de apoio;
- (iv) Fácil modulação e adaptação em diversos segmentos e atividades;
- (v) Robustez no sistema de proteção e combate a incêndio;



Vista Aérea Imóvel LASA



Covolán

Comentamos que o Fundo recebeu o valor de aproximadamente R\$630 mil, como antecipação dos valores incontroversos do seguro após o incêndio ocorrido na Covolan. Ao longo dos meses seguintes ao recebimento do valor, fizemos todo o trabalho de levantamento das obras necessárias e visita das potenciais construtoras para orçamento dos reparos da área afetada pelo incêndio.

Os orçamentos finais estão em vias de finalização, para assim, ser liberado o reparo da área atingida.

Os valores recebidos e a receber em relação ao sinistro são os valores incontroversos e apurados no âmbito do processo de regulação do sinistro pela Sompó (Companhia Seguradora). O processo de regulação do sinistro ainda não foi encerrado e seguem as tratativas com a seguradora para eventuais outros valores indenizatórios relacionados aos danos causados ao Prédio e ressarcimento do aluguel do período.

A Covolan vem retomando as atividades produtivas no imóvel e permanece adimplente em relação aos valores acordados no reperfilamento celebrado em novembro/22.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - Porque a cota do GGRC11 está caindo tanto?

R: No entendimento da Gestora, as cotas estão sofrendo em função, principalmente, da turbulência causada pela notícia da fraude contábil e recuperação judicial do Grupo Americanas, importante inquilino do Fundo, assim como por questões macroeconômicas, em especial os riscos fiscais e de política monetária do novo governo, que impactam a curva de juros e a indústria de FIIs como um todo.

Pergunta 2 - Já tem em mente um potencial substituto para as americanas?

R: Para que possamos, de fato, iniciar as buscas por novos inquilinos é necessário que seja dado início à rescisão do contrato para devolução do imóvel. Conforme detalhado acima, no momento atual de mercado, acreditamos que a divisão do imóvel em módulos possa facilitar eventual substituição do inquilino.

Pergunta 3 - Já tem perspectiva de novas aquisições de imóveis este ano?

R: Estamos sempre em busca de boas oportunidades, e uma vez equacionados os desafios atuais do portfólio, pretendemos sim realizar novas aquisições, seja com reciclagem de ativos e/ou crescimento do Fundo.

Pergunta 4 - Qual o impacto em centavos da inadimplência das Lojas Americanas no fundo?

R: Conforme mencionado nas últimas *lives* e entrevistas da equipe de gestão, eventual inadimplência total da Americanas geraria um impacto de aproximadamente R\$0,20 (vinte centavos) nos rendimentos. Essa eventual inadimplência, entretanto, deve impactar provisoriamente os rendimentos do Fundo, visto que o contrato de locação poderá ser rescindido e o imóvel deverá ser reposicionado, assim que desocupado pela Americanas.

Pergunta 5 - Quando a Americanas paga aluguel para o GGRC11?

R: Em função do contrato de compra do imóvel celebrado com o fundo HGLG11, até a quitação do preço, a gestão do contrato e o recebimento dos aluguéis é feita pelo HGLG11. Sendo assim, o GGRC11 recebe o repasse da fração a que tem direito, geralmente, a partir do 10º dia de cada mês.

Perguntas e Respostas

Pergunta 6 - O que o Fato Relevante da Hering impacta no fundo?

R: Conforme explicado nos comentários iniciais, esse evento não irá gerar impactos relevantes nos rendimentos ordinários do Fundo.

Pergunta 7 - O que significa a retração comunicada? Vão devolver o valor das cotas adquiridas na emissão?

R: Conforme Fato Relevante divulgado em 19/01/2023, essa retratação atinge somente 1.153 novas cotas subscritas que foram condicionadas desde que a oferta tivesse atingido a totalidade do seu valor pretendido, em virtude da possibilidade de distribuição parcial da 5ª Oferta Pública de Cotas do GGRC11.

Pergunta 8 - Quanto o GGRC11 pode perder com os imóveis de Americanas e Ambev?

R: Ambos são inquilino importantes e relevantes para o portfólio do GGRC11. No caso de Americanas, os impactos foram citados acima. Em relação à Ambev, até o momento, são somente especulações do mercado, dado que os acionistas de referência de Americanas, leia-se 3G Capital, também são relevantes em Ambev. Acreditamos serem empresas distintas, tanto do ponto de vista de governança quanto de geração de resultados.

Pergunta 9 - O GGRC11 se propõe ser um fundo mais logístico ou industrial?

R: Hoje o portfólio do Fundo é mais logístico do que industrial, sendo que a gestão entende que esse mix é importante para uma diversificação de inquilinos, imóveis e fontes de receita do Fundo.

Distribuição de Resultados

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

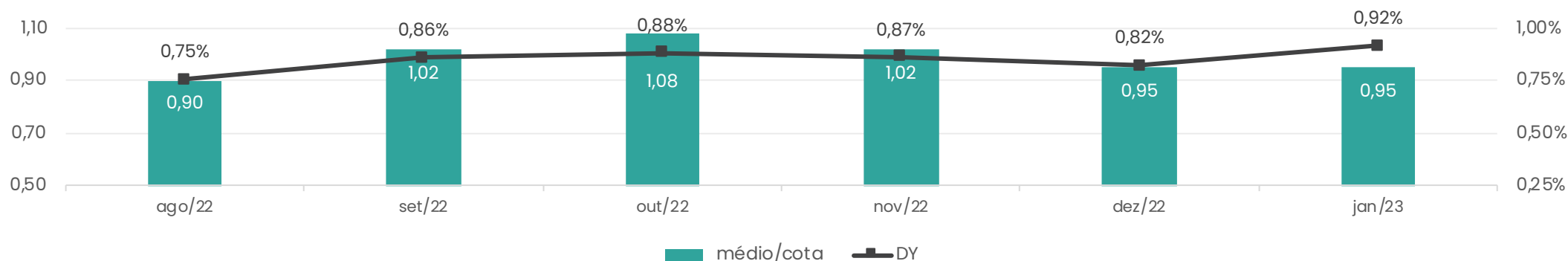
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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	Setembro/2022	Outubro/2022	Novembro/2022	Dezembro/2022	Janeiro/2023
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 12.782.676,91	R\$ 7.734.373,15	R\$ 7.695.748,05	R\$ 7.768.252,79	R\$ 13.925.291,25
Receita de Locação ¹	R\$ 7.665.516,01	R\$ 7.583.054,01	R\$ 7.572.315,77	R\$ 7.519.940,99	R\$ 13.615.210,65
Lucros Imobiliários ²	R\$ 4.727.976,92	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 389.183,98	R\$ 151.319,14	R\$ 123.432,28	R\$ 248.311,80	R\$ 310.080,60
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.768.879,60	- R\$ 1.291.667,87	- R\$ 1.274.326,78	- R\$ 1.321.744,50	- R\$ 1.638.943,65
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 371.663,27	- R\$ 368.318,30	- R\$ 365.236,78	- R\$ 365.354,40	- R\$ 364.794,17
Taxa Total Adm.	- R\$ 887.825,51	- R\$ 878.400,38	- R\$ 856.013,93	- R\$ 833.458,42	- R\$ 897.752,78
Impostos Renda Fixa	- R\$ 86.512,23	- R\$ 34.042,58	- R\$ 21.015,70	- R\$ 55.680,51	- R\$ 69.069,33
Outras Despesas	- R\$ 422.878,59	- R\$ 10.906,61	- R\$ 32.060,37	- R\$ 67.251,17	- R\$ 307.327,37
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 7.913.597,58	R\$ 8.379.103,32	R\$ 7.913.597,58	R\$ 7.370.507,55	R\$ 7.725.412,10
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 3.100.199,74	R\$ 1.936.398,03	R\$ 1.492.176,30	R\$ 923.999,56	- R\$ 4.558.935,50
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 1,02	R\$ 1,08	R\$ 1,02	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.

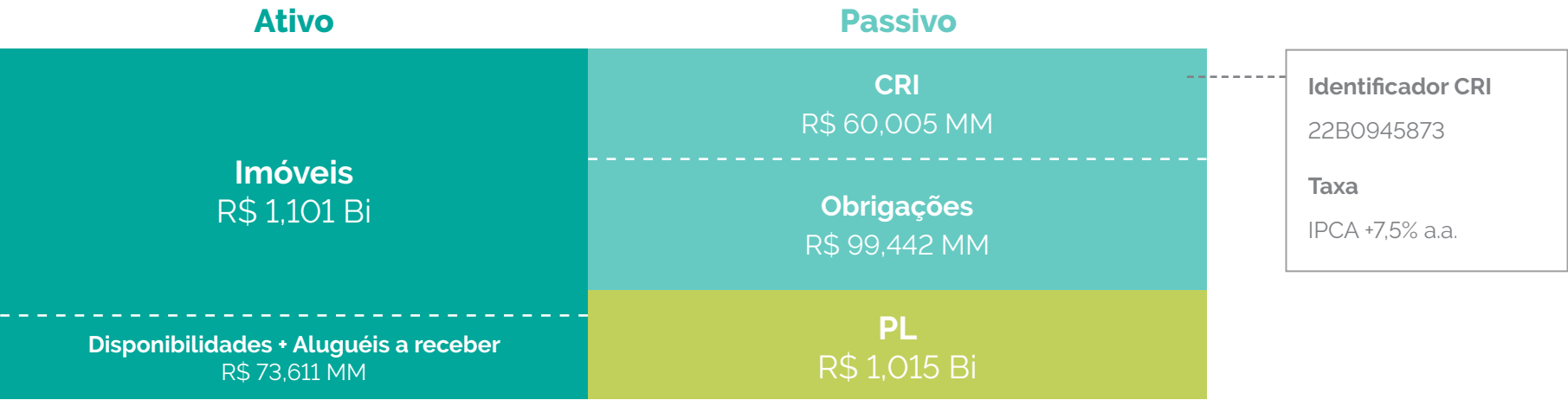
Dividendos e Dividend Yield - Últimos 6 meses



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.

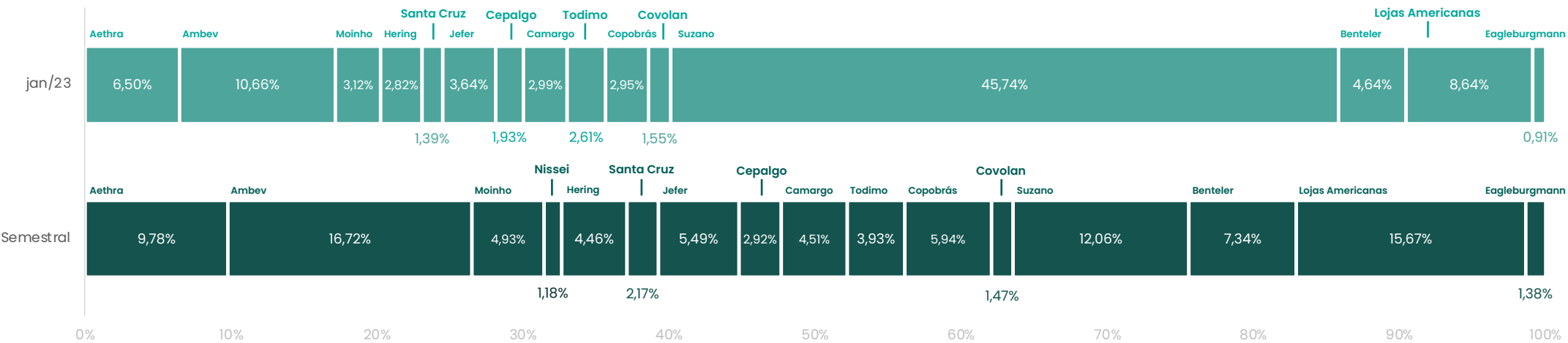
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Balanço do Fundo



Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Ativo

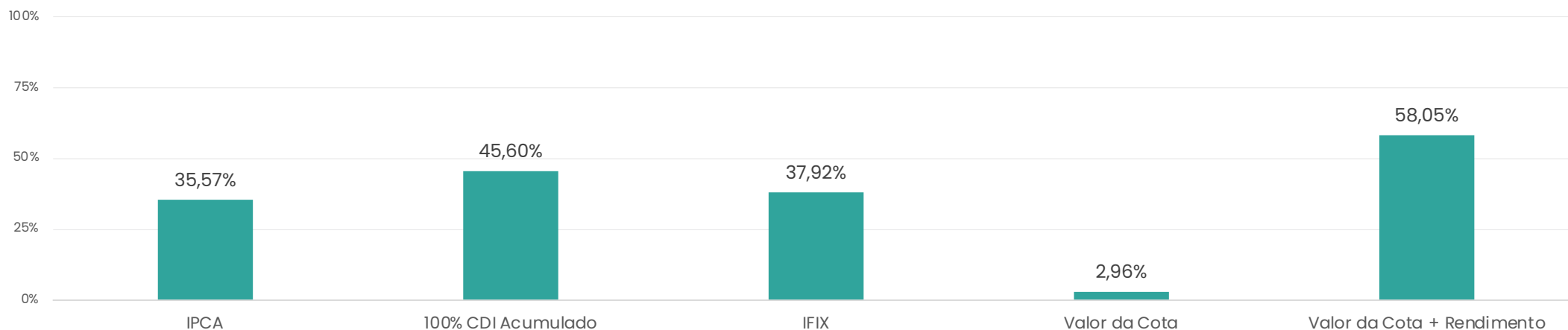


Rentabilidade

Rendimento	Janeiro/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	-11,24%	-11,24%	-10,08%	-20,04%	-11,77%	-9,65%	2,96%
Rendimentos	0,92%	0,92%	0,83%	16,62%	31,74%	43,36%	55,09%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-10,42%	-9,25%	-9,25%	-3,70%	23,12%	41,82%	76,25%
DY Período (% CDI ¹)	96,92%	7,96%	7,16%	103,48%	130,86%	133,31%	142,12%
IFIX ²	-2,07%	0,11%	0,11%	-0,02%	16,52%	26,88%	37,92%
CDI Líquido ¹	0,95%	11,59%	11,59%	16,06%	24,25%	32,53%	38,76%
IPCA	0,53%	6,35%	6,35%	19,33%	27,93%	33,73%	35,57%

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

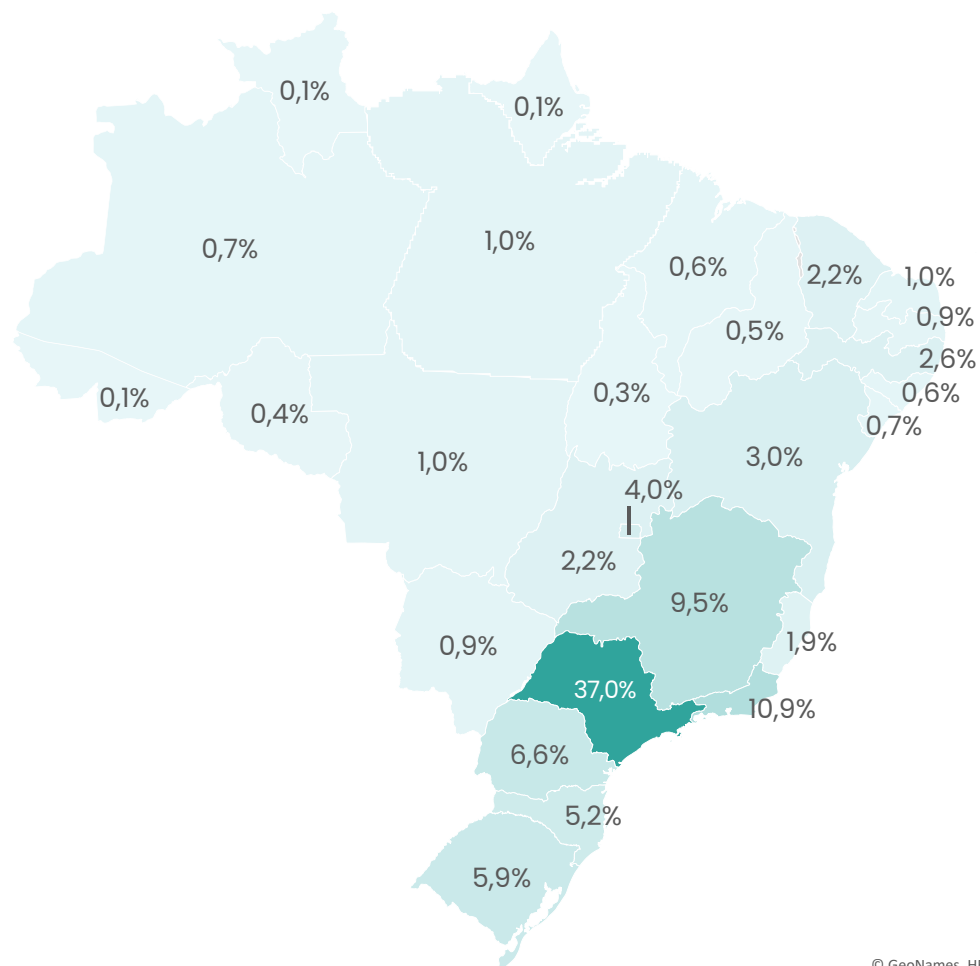


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

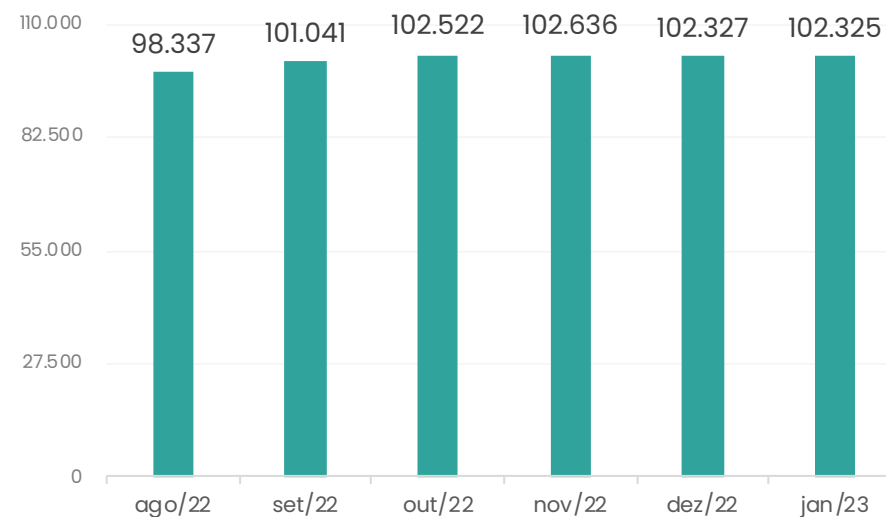
Cotistas

Cotistas por Estado

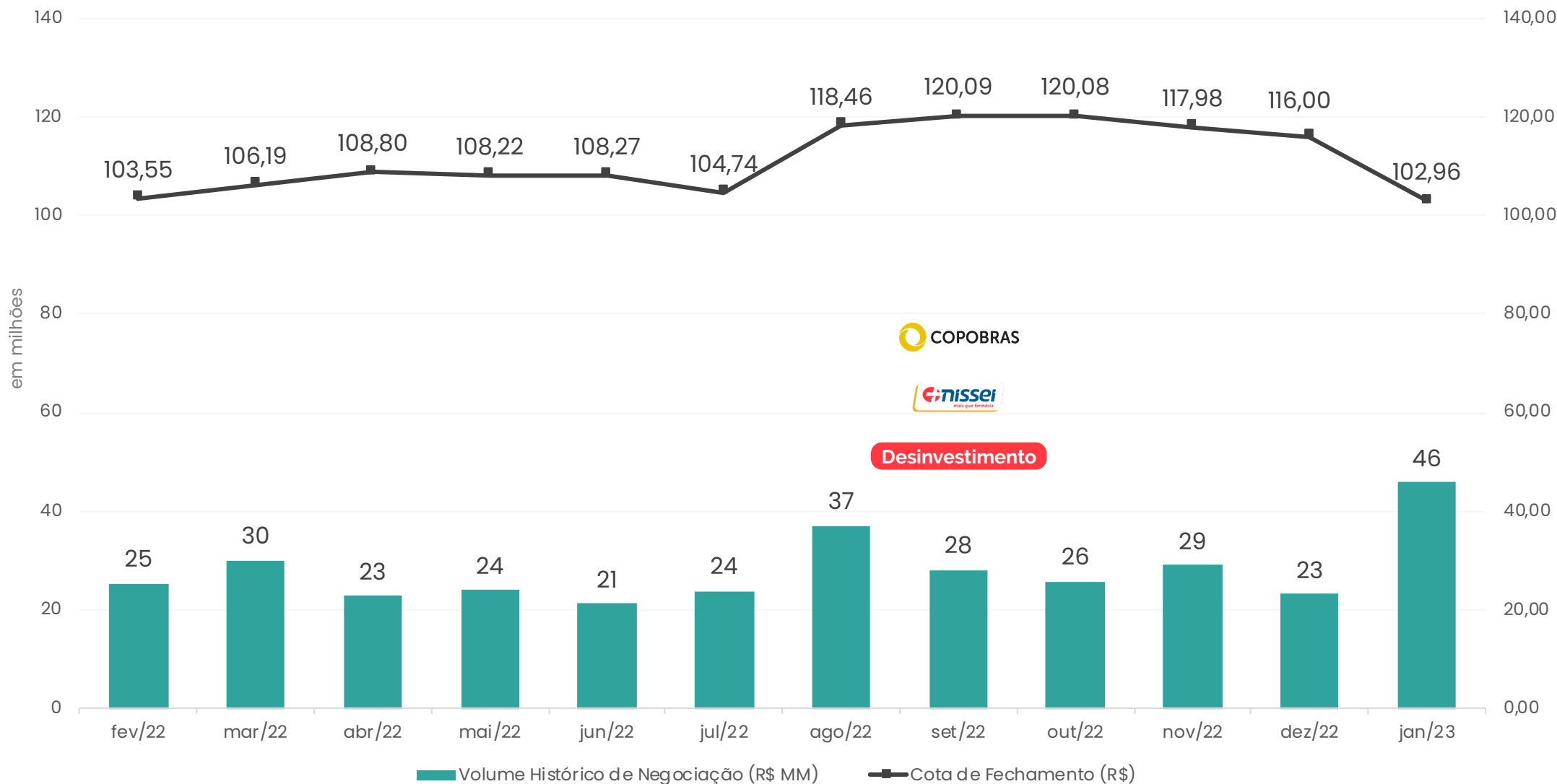


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

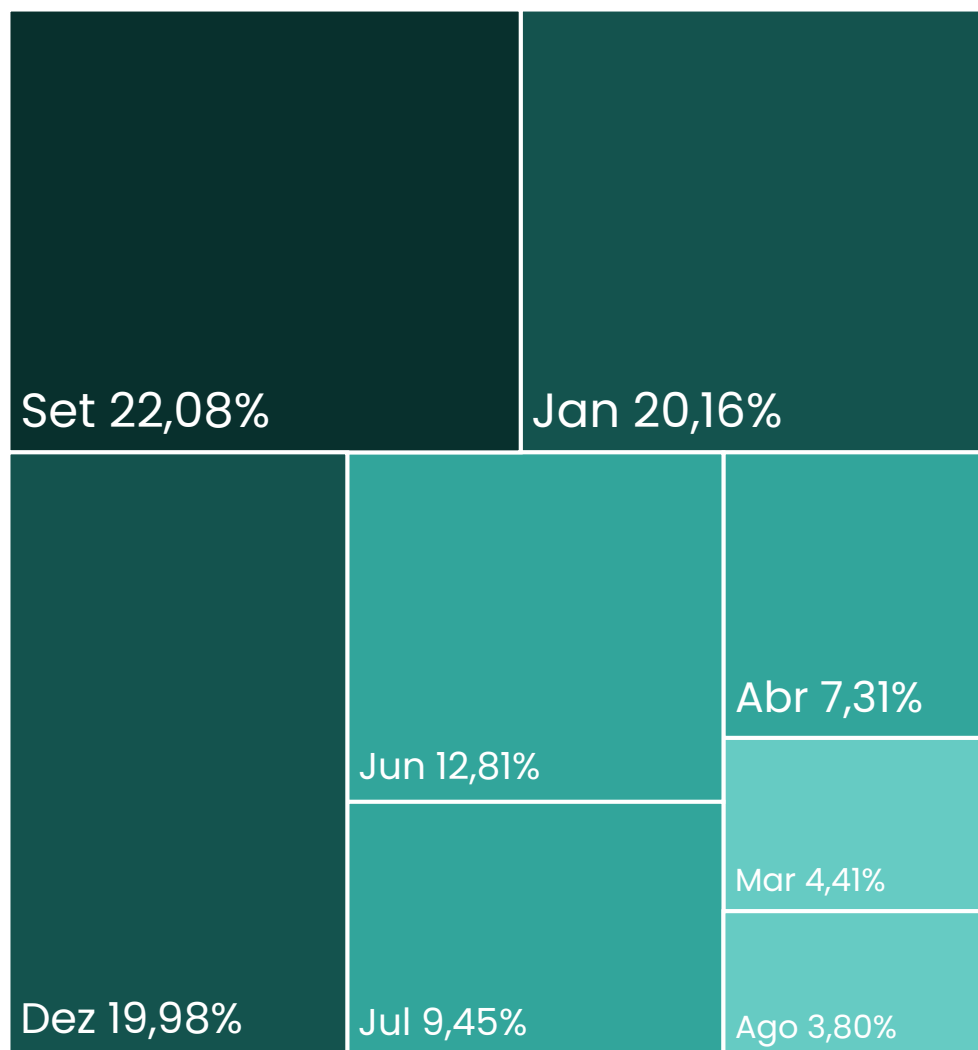


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

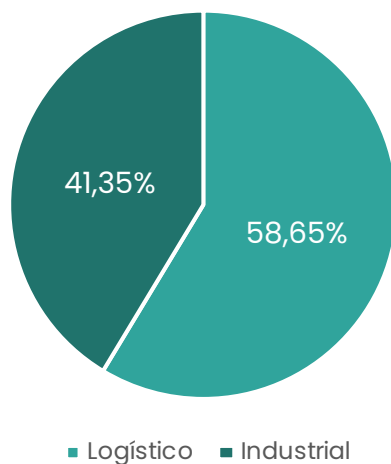


Região

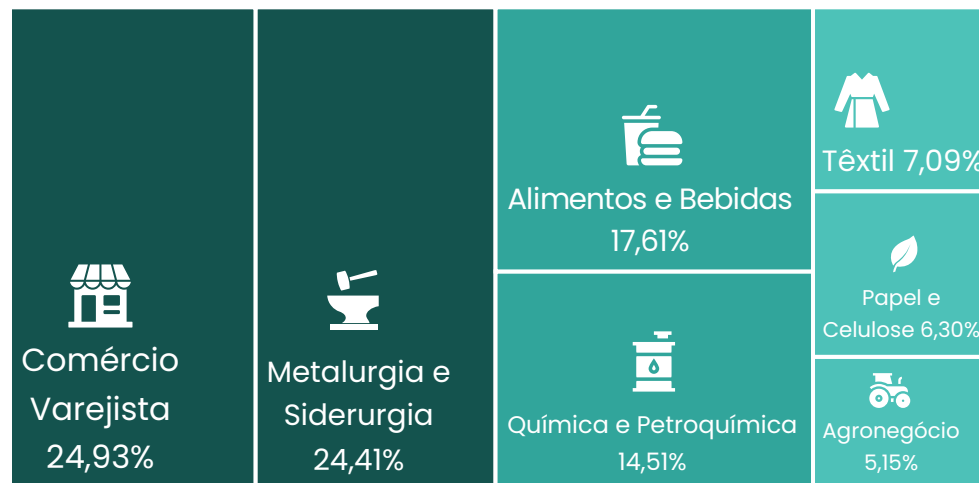


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

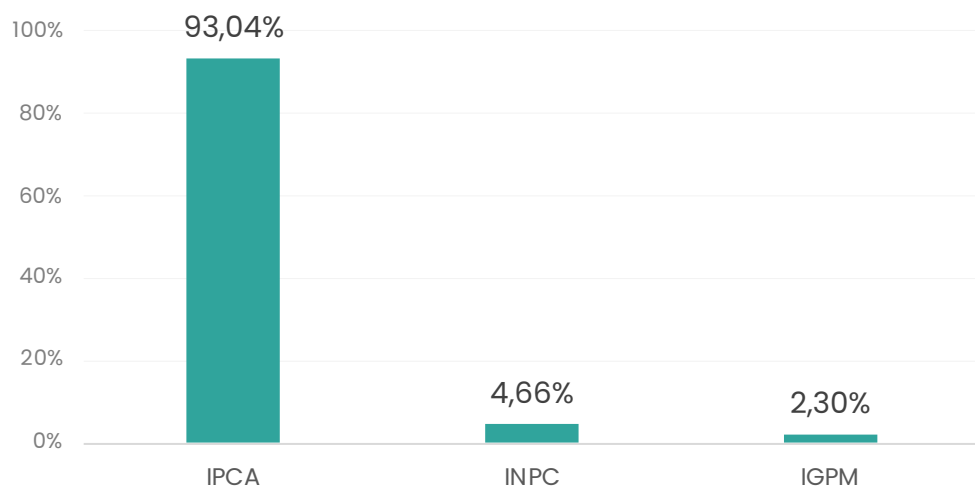
Tipologia*



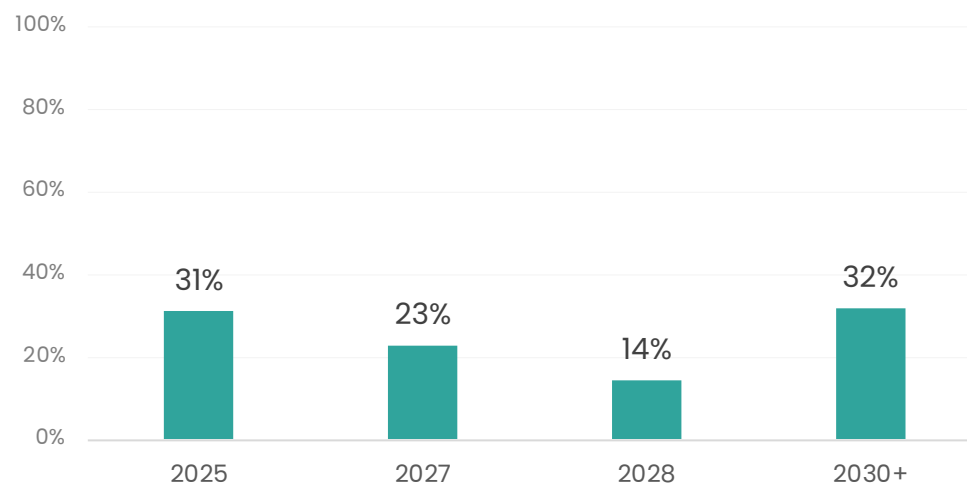
Ramo de Atividade*



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/m²
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/m²
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/m²
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/m²
R\$ 383.803,87*	R\$ 14,13
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/m²
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/m²
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

Cepalço	
 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

Covolan	
 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 | covolan |
| 4 | TD 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.



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.