



**ZAGROS**  
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO  
**JULHO 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
Vídeos.....	6
Comentários Iniciais .....	7
Perguntas e Respostas.....	10
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i> .....	12
Performance do Fundo.....	14
Rentabilidade desde o início .....	14
Rentabilidade .....	15
Volume Mensal e Cota de Fechamento .....	16
Distribuição de Resultado .....	17
Balanço do Fundo .....	18
Cotistas.....	19
Tipos de Receita .....	20
Principais Indicadores de Mercado .....	22
Ativos Imobiliários.....	23
Localização dos Imóveis.....	27
Projetos Sociais.....	28

## 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](http://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 370 mil (trezentos e setenta 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

**8.134.118**

Valor Patrimonial da Cota

**R\$ 113,74**

Patrimônio Líquido

**R\$ 925.167.589,35**

Valor de Mercado da Cota

**R\$ 121,26**

Valor de Mercado do Fundo

**R\$ 986.343.148,68**

Número de Cotistas

**105.297**

Código de negociação

**GGRC11**

Volume Mensal

**R\$ 23,3 milhões**

Taxa de Administração e Gestão

**1.10% a.a.**

Periodicidade dos Rendimentos

**Mensais**

Quantidade de Emissões

**5**

Dividendo Jul/23

**R\$ 0,95**

Presença em Pregões (%)

**100%**WAULT<sup>1</sup>**6,02 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

## Últimas Notícias do GGRC11

### Fato Relevante - Expansão Grupo SC - 04/08/2023

No dia 4 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente a Expansão do Grupo SC..

### Distribuição de Rendimentos – Ago/23 - 01/08/2023

No dia 1 de agosto, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de julho, do período apurado entre 01/07/23 até 31/07/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,95 por cota.

### Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Covolan Têxtil - 31/07/2023

No dia 31 de julho, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da Covolan Têxtil.

## Vídeos

GGR COVEPI Renda FII  
Junho de 2023

Comentários  
do Gestor

ZAGROS  
CAPITAL

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

Comentários do Gestor no Relatório de Gestão do fundo GGRC11 referente ao mês de Junho de 2023.

Assistir Vídeo 

Covolan Têxtil  
Julho de 2023

Visita  
Técnica

ZAGROS  
CAPITAL

### GGRC11 - Visita Técnica - Covolan Têxtil

Comentários de Diego Rodrigues, Diretor de Engenharia e Novos Negócios e Rodrigo Paludo, Engenheiro sobre a Visita Técnica realizada em 07 de Julho de 2023 no imóvel da Covolan Têxtil.

Assistir Vídeo 

## Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de jul/23 **foi distribuído R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota, um yield de 0,79% no mês (9,40% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 121,26)**. Foram negociadas 210.505 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,2 milhões, uma variação de -22,4% *versus* o mês anterior.

**No cenário externo**, os bancos centrais de alguns países, como EUA, Suécia, Reino Unido, Canadá, entre outros, **continuaram o ciclo de aperto monetário, com novas elevações de juros**, em função principalmente da inflação resiliente e do mercado de trabalho aquecido.

**No cenário local**, a **elevação da nota de crédito do Brasil** pela agência de classificação Fitch, **além da expectativa para o início do ciclo de corte de juros**, que se corroborou com a reunião do Copom de 02 de agosto, **contribuíram para um mês de resultados positivos nos mercados de ações e de fundos imobiliários**, apesar da volatilidade. O cenário de inflação em queda, crescimento, além do avanço das pautas econômicas (fiscal e tributária), deixa o país mais próximo de um novo ciclo virtuoso.

O IFIX encerrou o mês com **alta de 1,33%**, uma **valorização de 11,45% no ano e 14,42% nos últimos 12 meses**, atingindo os 3.197 pontos, a 56 pontos da sua máxima histórica, **sendo o 4º mês consecutivo de alta**.

No mês de julho, **o Fundo recebeu o valor de R\$ 4.267.102,50 (quatro milhões, duzentos e sessenta e sete mil, cento e dois reais e cinquenta centavos), referente a 6ª parcela da venda do ativo Jefer**, conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda. O valor recebido já contempla o reajuste da parcela.

A base de cotistas do **GGRC11 atingiu o número de 105.297 mil** investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, **mostrando um crescimento de 9,4% nos últimos 12 meses**.

### Expansão CD SantaCruz

Em 04 de agosto, através da divulgação de Fato Relevante ([clique aqui](#) para acessar), o Fundo finalizou a assinatura de documentos preliminares para a expansão do CD SantaCruz em Anápolis/GO, sendo um dos documentos um Memorando de Entendimentos Vinculante com o Grupo SC, composto pela DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA. e PANPHARMA DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS LTDA., celebrado em 1º de agosto de 2023.

O CD SantaCruz possui, atualmente, 10.202,09m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), e após a ampliação poderá atingir aproximadamente 40.000m<sup>2</sup>,

sendo que a ampliação poderá ocorrer em até 3 fases. Estima-se um investimento total de cerca de R\$110.000.000,00 para todas as fases.

Os documentos definitivos, incluindo a renovação do contrato de locação atual com os novos termos, serão firmados após o cumprimento das condições estabelecidas no Memorando.

Após o cumprimento das condições do Memorando e outros acordos, o CD SantaCruz terá uma área adicional de terreno de 60.000m<sup>2</sup>, com o Fundo desembolsando o valor de até R\$6.500.000,00 por essa nova área. Informações detalhadas sobre a expansão do CD SantaCruz serão divulgadas aos cotistas e ao mercado conforme as cláusulas de confidencialidade no Memorando.

### Visitas Técnicas

Durante o mês de julho, a nossa equipe de engenharia e portfólio, realizou a visita técnica em quatro ativos do portfólio:

- (i) CD da Ambev, localizado em Itajaí - SC;
- (ii) Galpão Industrial de Cepalgo, localizado em Aparecida de Goiânia - GO;
- (iii) CD Cia Hering, localizado em Anápolis - GO;
- (iv) CD SantaCruz, localizado em Anápolis - GO.

As visitas têm como objetivo a verificação do estado de conservação dos imóveis e o plano de execução de manutenções preventivas e corretivas, visando prolongar o máximo possível da vida útil do imóvel.

Fotos das Visitas Técnicas



Vista aérea do imóvel da AMBEV Itajaí



Vista aérea do imóvel da Cepalço



Fachada lateral do galpão da Cia Hering



Fachada lateral do galpão de SantaCruz

Relatório Fotográfico: julho 2023

## Perguntas e Respostas

**Pergunta 1 - No caso como o incêndio no imóvel de Covolan, a quem cabe o custo da reforma? Ao locatário ou ao locador? Todos os imóveis possuem seguro incêndio?**

**R:** No caso do sinistro no imóvel locado à Covolan, o custo da reforma está sendo pago com os recursos recebidos da seguradora a título de indenização da cobertura do prédio na apólice de seguro. O seguro patrimonial é obrigação do locatário e consta em todos os contratos do Fundo. A gestora faz o monitoramento desses seguros e cobra os locatários quando ocorrem vencimentos ou quando alguma apólice está em desacordo com o valor e/ou outras características do imóvel.

**Pergunta 2 - Como pretendem pagar pela ampliação da SantaCruz? O caixa do Fundo de hoje é suficiente, visto que há também a obrigatoriedade com o HGLG?**

**R:** O acordo para expansão do CD de SantaCruz foi feito em fases e com algumas condições precedentes. O Fundo conta, atualmente, com reserva de caixa para a fase inicial, mas para a expansão total precisará de novos recursos.

**Pergunta 3 - Como o Fundo buscará se destacar com essa crescente melhora no mercado de FIIs?**

**R:** A gestão trabalhou bastante nos últimos tempos para que o Fundo estivesse em uma situação mais confortável quando o ciclo econômico se invertesse. Assim, entendemos estar preparados para aproveitar as boas oportunidades de um possível novo ciclo virtuoso de mercado, nos diferenciando em termos de originação, execução, agilidade e transparência.

**Pergunta 4 - Como estão os processos da Covolan e Aethra, que envolvem o Fundo? Sobre Covolan, há perspectivas para o recebimento do valor em aberto?**

**R:** Os processos de Covolan e Aethra seguem em andamento. O processo de execução face à Covolan e os fiadores está na fase de avaliação dos bens penhorados e busca de novos bens dos fiadores já citados, ainda aguardamos as devidas expedições dos mandados para citação de dois fiadores que ainda não foram localizados. Não foi admitida a renovação do *stay period* para a Covolan, mas como os valores em aberto são anteriores ao pedido da recuperação judicial, a cobrança desses valores face a Covolan será submetida a aprovação do plano de recuperação judicial. Sobre

## Perguntas e Respostas

o processo que envolve a Aethra, atualmente é pleiteado pelo Fundo o pagamento dos valores correspondente à correção monetária, multa e juros dos 4 (quatro) meses de aluguel que foram diferidos em 12 (doze) parcelas. Este processo está em fase de produção de provas e foi recentemente nomeado um perito judicial para apuração dos valores devidos. A gestão segue atuando ativamente nos processos através dos assessores do Fundo e espera ter novidades em breve. Qualquer informação sobre o desdobramento dos processos será devidamente informada ao cotista.

### Pergunta 5 - Quais são os planos da gestora para a diversificação e crescimento do Fundo?

**R:** Os planos para o crescimento do Fundo e diversificação do portfólio estão baseados em alguns pilares: **i)** expansões dos atuais inquilinos do portfólio, a exemplo de SantaCruz; **ii)** aquisição de ativos que tenham bons inquilinos, localizações estratégicas e padrão construtivo de qualidade; **iii)** diluir a representatividade de ativos/inquilinos como Americanas e Ambev e **iv)** reciclagem de portfólio, com desinvestimento de ativos que possam proporcionar lucros relevantes ou melhorar a relação risco/retorno do Fundo.

### Pergunta 6 - A queda do VP foi proposital? A gestão tem alguma gerência sobre isso? O tombo foi muito grande de R\$ 125,03 para R\$ 113,86?

**R:** Não há fundamento para sugerir que o novo valor da cota patrimonial possa ter sido propositalmente remarcado. A avaliação dos imóveis é realizada anualmente por empresas independentes, respeitadas no mercado e sem qualquer interferência da Gestora. A contratação é feita de acordo com as melhores práticas do mercado, assegurando a isonomia e total independência dos contratados do Fundo. No relatório de gestão de junho/2023, informamos que foram utilizadas as mesmas empresas de avaliação que já prestavam serviços para o Fundo nos anos anteriores (Binswanger e Consult).

À gestão cabe apenas disponibilizar aos avaliadores as informações corretas de cada ativo e contrato de locação. O laudo de avaliação do ativo passa, ainda, pela aprovação da administradora e auditor independente do Fundo (que esse ano será a PwC).

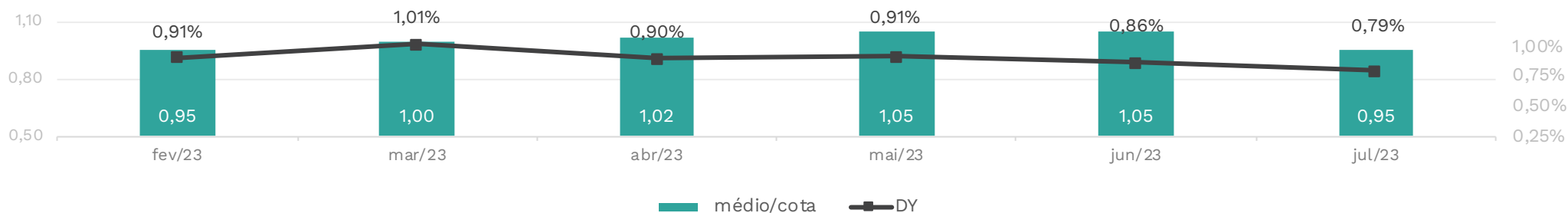
De acordo com os laudos de avaliação, alguns dos principais fatores que afetaram o novo valor da cota foram a venda de ativos e consequente distribuição de lucros, bem como o aumento na taxa de desconto do fluxo de caixa dos recebíveis. Lembrando que, pelo método evolutivo (valor de reposição), tivemos crescimento do valor patrimonial, mas os avaliadores recomendaram a utilização do método do fluxo de caixa descontado para precificação da cota patrimonial.

## Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

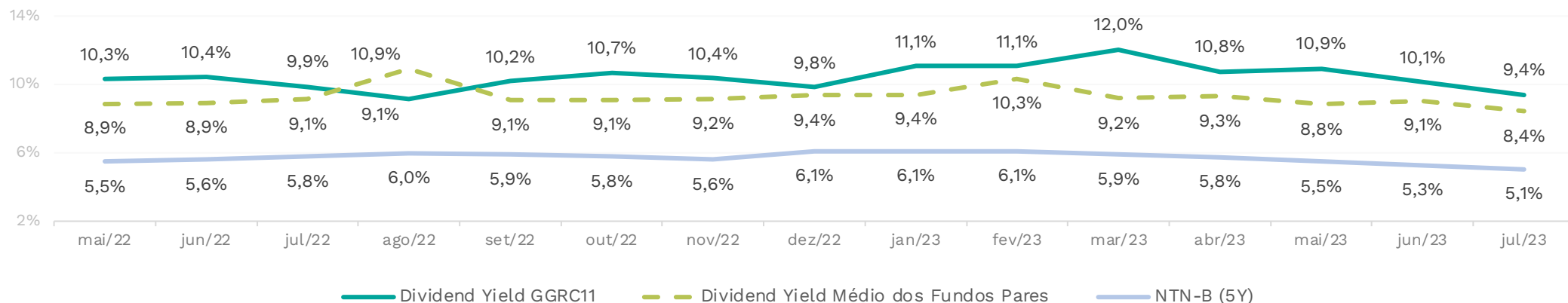
O Fundo distribuiu R\$0,95 (noventa e cinco centavos), por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de julho/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês agosto/2023.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 100 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 430 bps sobre a NTN-B de 5 anos.

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



### Comparativo de Rentabilidades



Fundos pares: HGLG, XPLG, BTLG, BRCO, VILG, LVBI, HSLG, GTLG, SDIL, RBRL.

<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.

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

Abaixo a Demonstração de Resultados efetivamente recebida pelo Fundo nos períodos.

Fluxo GGRC11	2022	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Acumulado 2023
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 102.209.742,79</b>	<b>R\$ 8.725.981,27</b>	<b>R\$ 8.728.412,35</b>	<b>R\$ 8.784.734,46</b>	<b>R\$ 64.960.714,31</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$ 95.396.762,21	R\$ 7.994.978,65	R\$ 7.977.726,40	R\$ 8.017.653,08	R\$ 60.198.461,23
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$ 4.727.976,92	R\$ 415.503,25	R\$ 416.458,91	R\$ 416.458,91	R\$ 2.637.380,98
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 332.471,92	R\$ 334.227,04	R\$ 350.622,47	R\$ 2.124.872,11
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b>	<b>- R\$ 14.606.177,98</b>	<b>- R\$ 1.260.565,66</b>	<b>- R\$ 1.584.495,95</b>	<b>- R\$ 1.365.820,69</b>	<b>- R\$ 9.886.616,07</b>
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 366.157,09	- R\$ 366.198,41	- R\$ 364.829,70	- R\$ 2.557.477,21
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 683.268,02	- R\$ 917.156,09	- R\$ 906.839,21	- R\$ -5.775.402,01
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 115.955,43	- R\$ 106.937,97	- R\$ 11.856,49	- R\$ -466.917,22
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 95.185,12	- R\$ 194.203,48	- R\$ -82.295,29	- R\$ 1.086.819,63
<b>SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>R\$ 87.603.564,81</b>	<b>R\$ 7.465.415,61</b>	<b>R\$ 7.143.916,40</b>	<b>R\$ 7.418.913,78</b>	<b>R\$ 55.074.098,25</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 1.075.408,30	R\$ 1.396.907,87	R\$ 308.498,32	R\$ 1.620.704,21
<b>RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 87.393.473,02</b>	<b>R\$ 8.540.823,91</b>	<b>R\$ 8.540.824,27</b>	<b>R\$ 7.727.412,10</b>	<b>R\$ 56.694.802,46</b>
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$ 11,20</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 1,05</b>	<b>R\$ 0,95</b>	<b>R\$ 6,97</b>

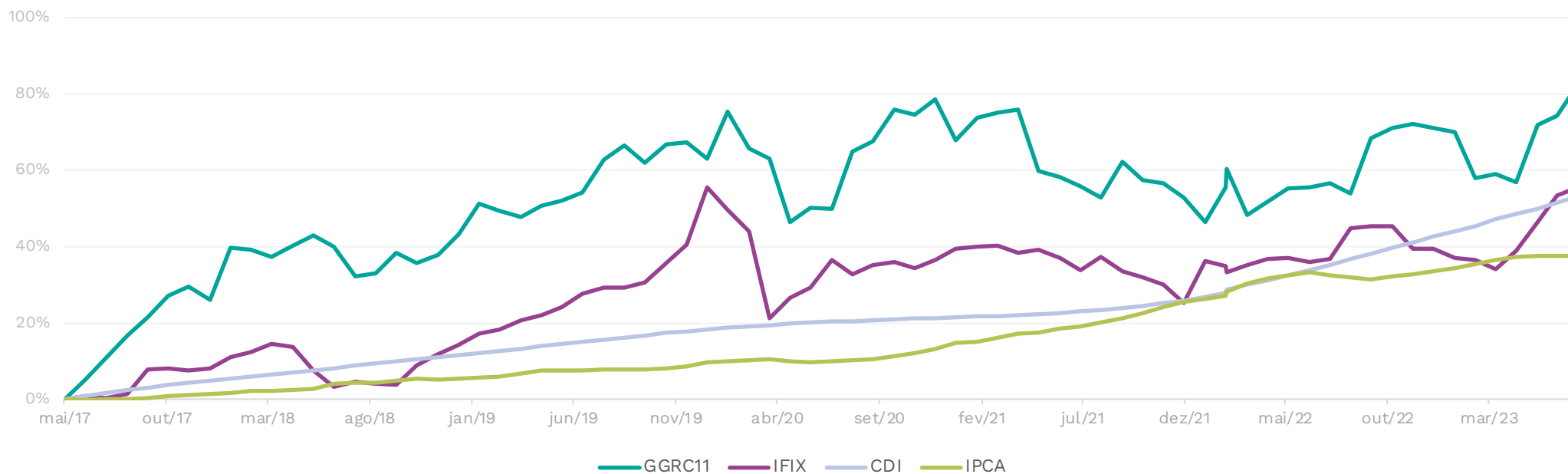
<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados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

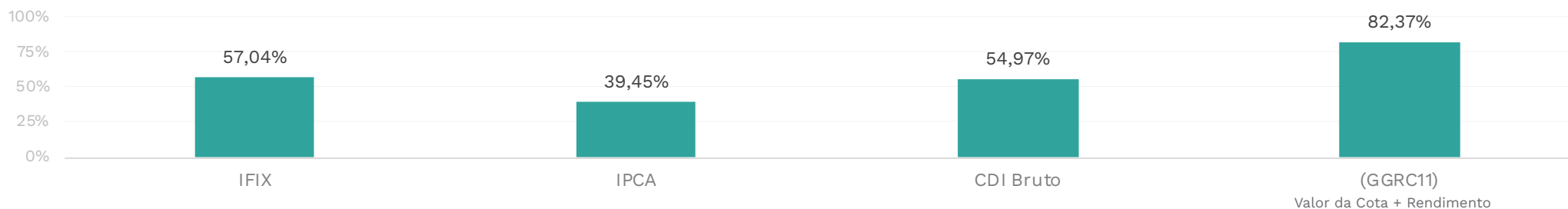
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

## Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 82,37%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 57,04%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 131% do CDI líquido e 155% 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.

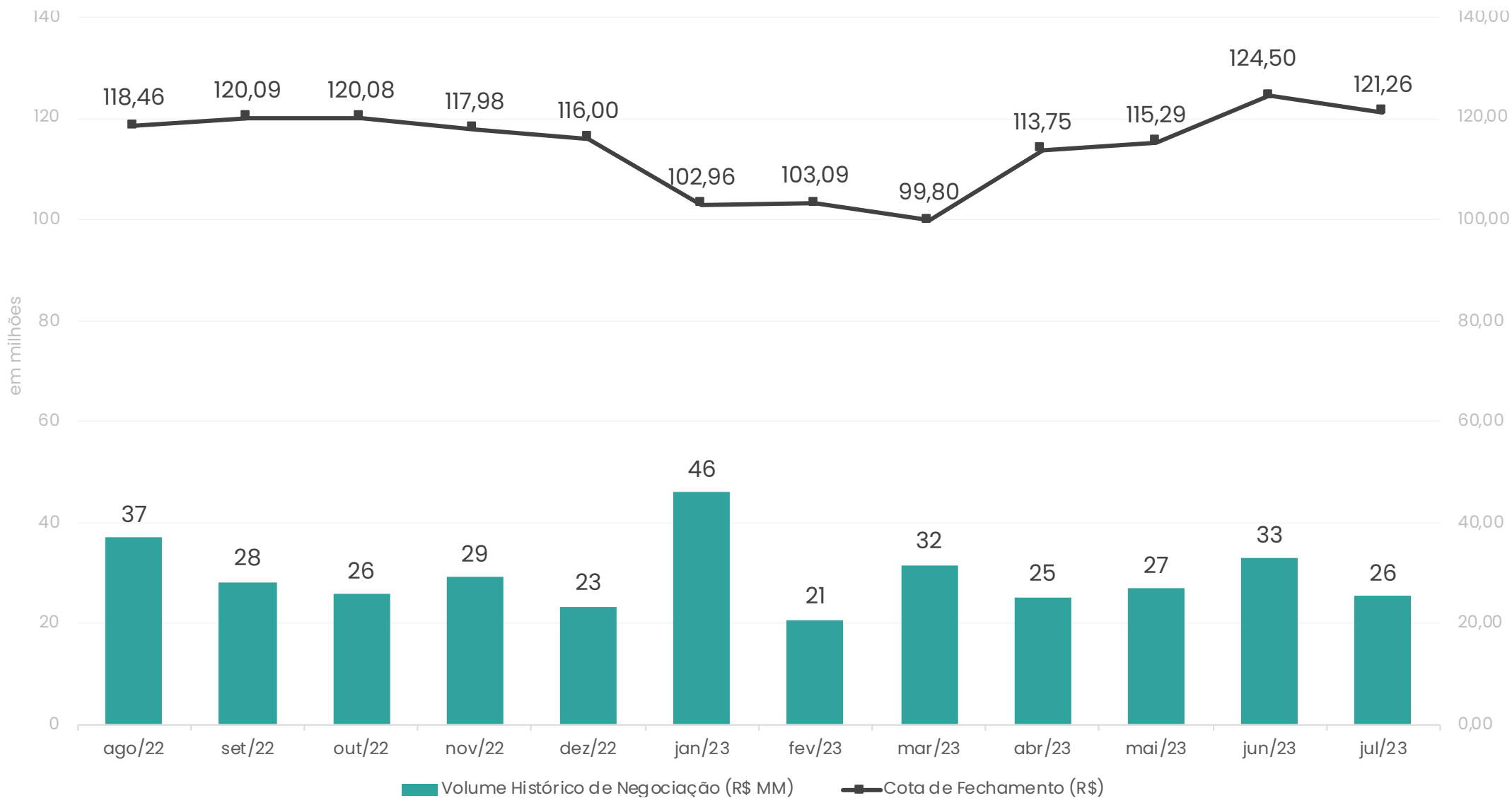
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

## Rentabilidade

Rendimento	Jul/23	Acumulado 2023	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-2,60%	4,14%	5,90%	-5,83%	3,91%	6,41%	21,26%
Rendimentos	0,78%	5,75%	6,09%	21,29%	36,89%	48,64%	61,11%
DY Período (% CDI <sup>1</sup> )	86,14%	91,51%	84,15%	94,37%	117,94%	121,33%	130,78%
IFIX <sup>2</sup>	1,33%	11,51%	14,36%	13,84%	32,68%	44,47%	57,04%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,91%	6,28%	7,23%	22,56%	31,28%	40,09%	46,73%
IPCA	0,12%	3,36%	3,98%	22,75%	31,58%	37,55%	39,45%

<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

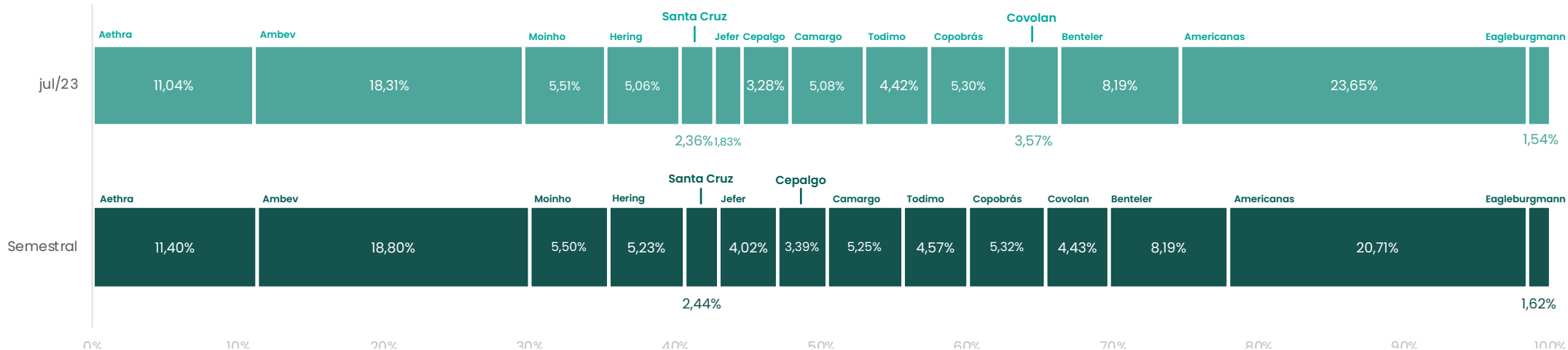


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

## Distribuição de Resultado

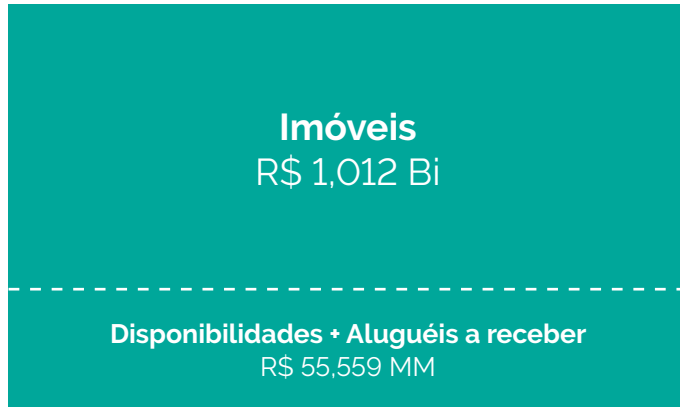
### Distribuição de Resultado por Ativo



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

## Balanço do Fundo

### Ativo



Ativos Imobiliários

Caixa aplicado em fundos referenciados de renda fixa

Aluguéis a receber dos ativos imobiliários que compõem a carteira

### Passivo



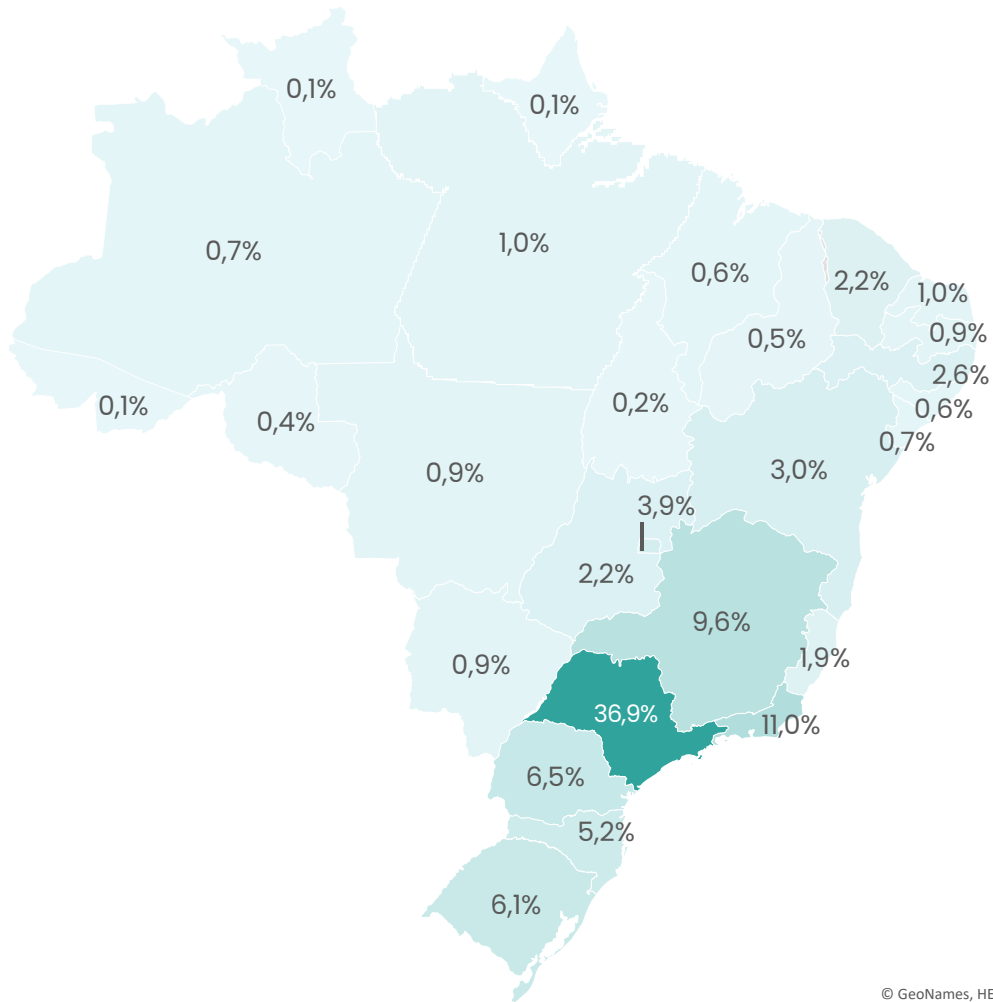
Identificador CRI	Taxa
22B0945873	IPCA +7,5% a.a.

Patrimônio Líquido do Fundo

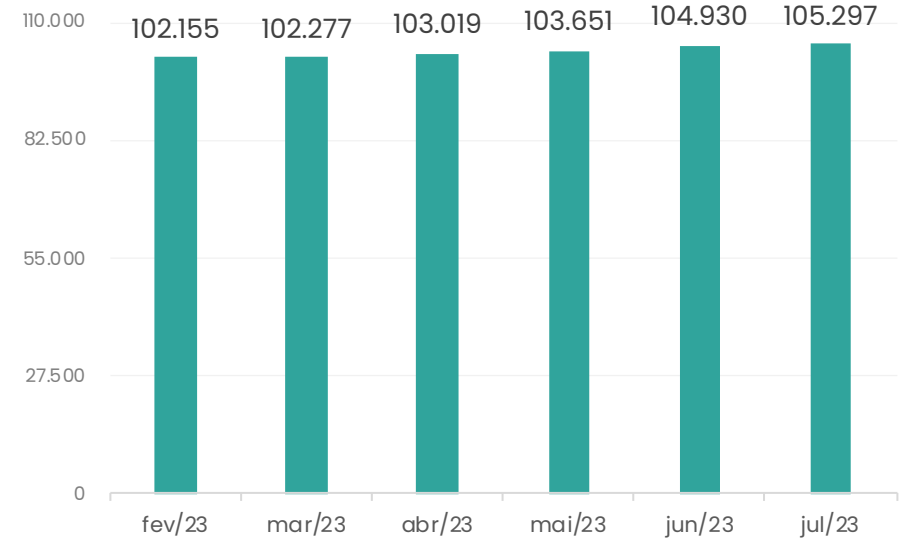
Despesas Recorrentes	
Pagamento de rendimentos do mês (04/2023)	R\$ 7.727.412,10
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈R\$ 952.000,00
Despesas Extraordinárias	
Tranche de Americanas	R\$ 30.000.000,00
Parcelas recebidas antecipadamente pela venda do imóvel JEFER	R\$ 37.101.594,78
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 655.059,08
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00

## Cotistas

### Cotistas por Estado

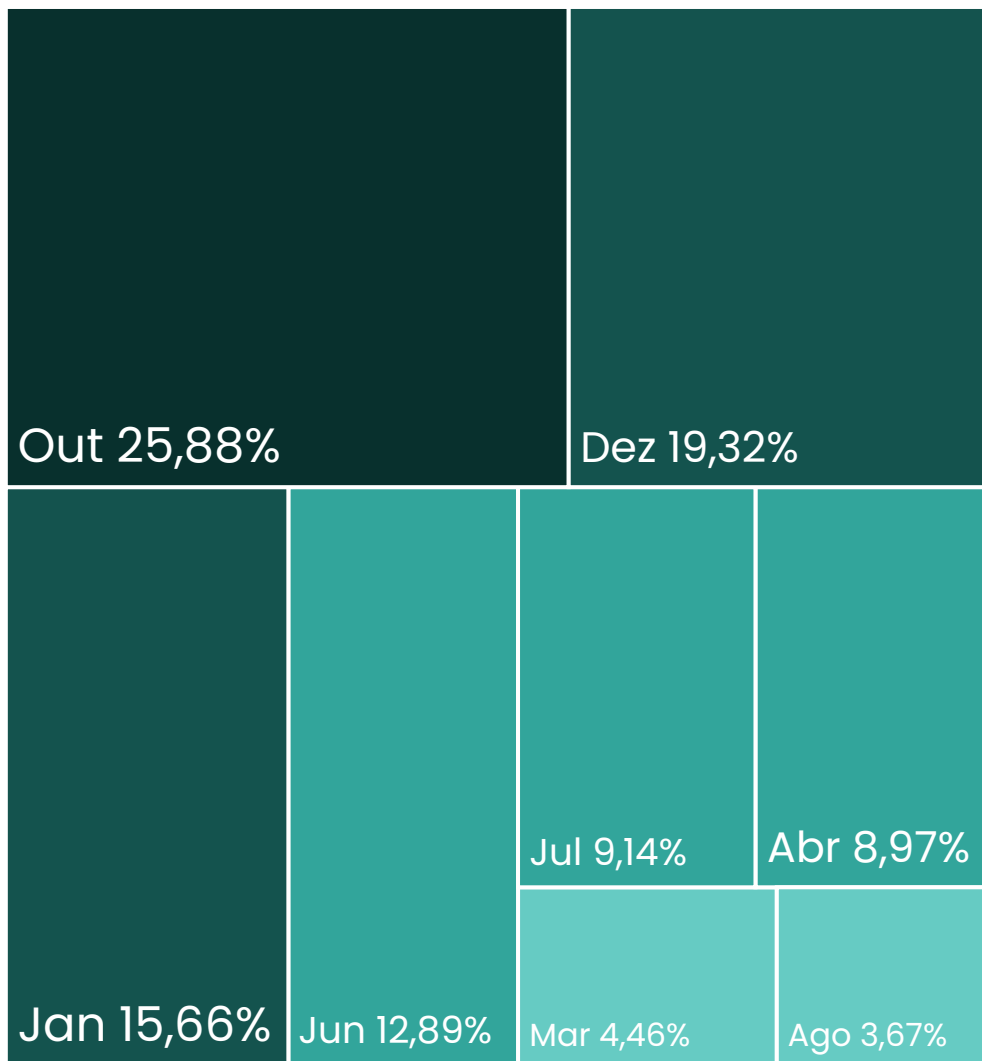


### Número de Cotistas



## Tipos de Receita

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

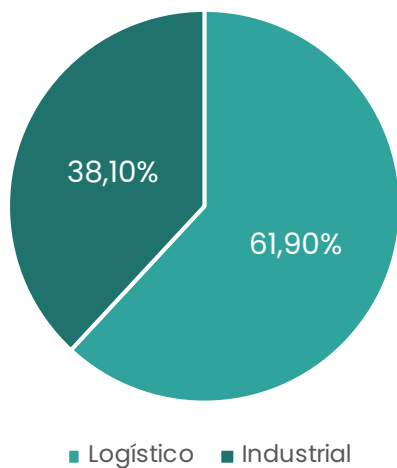


### Região

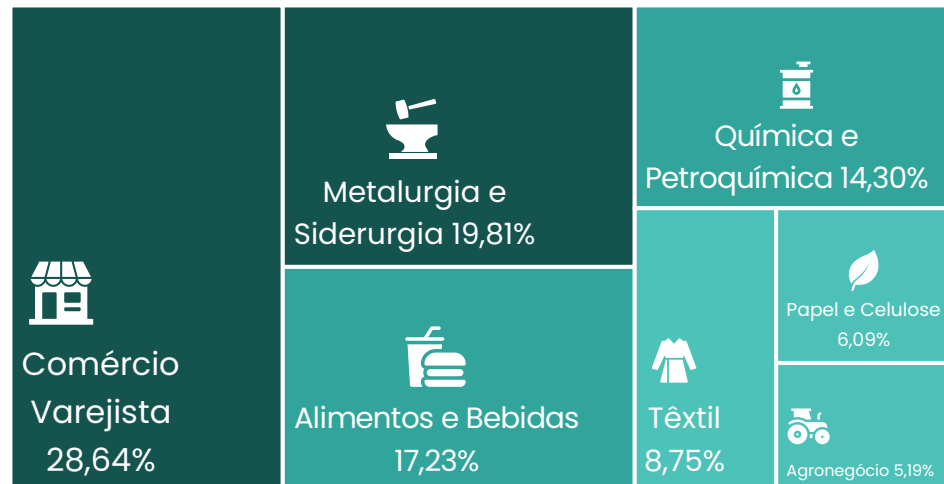


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

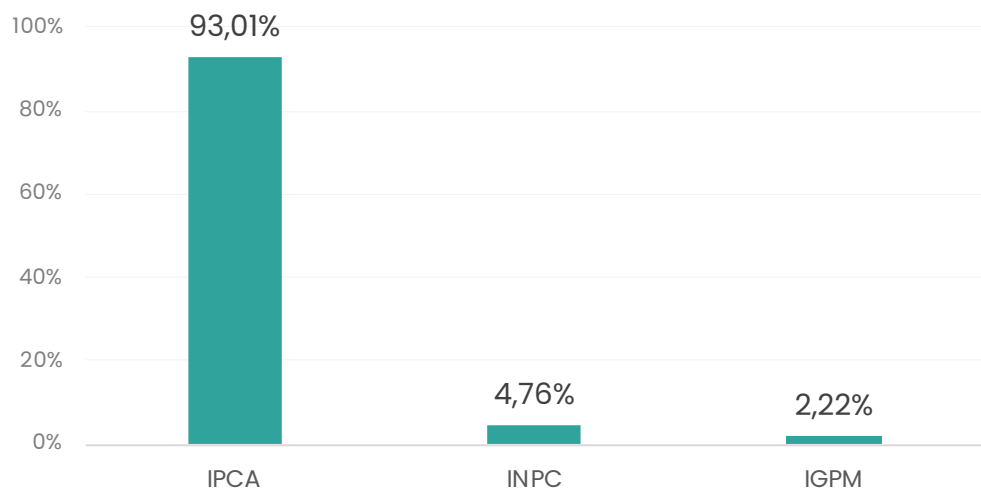
### Tipologia\*



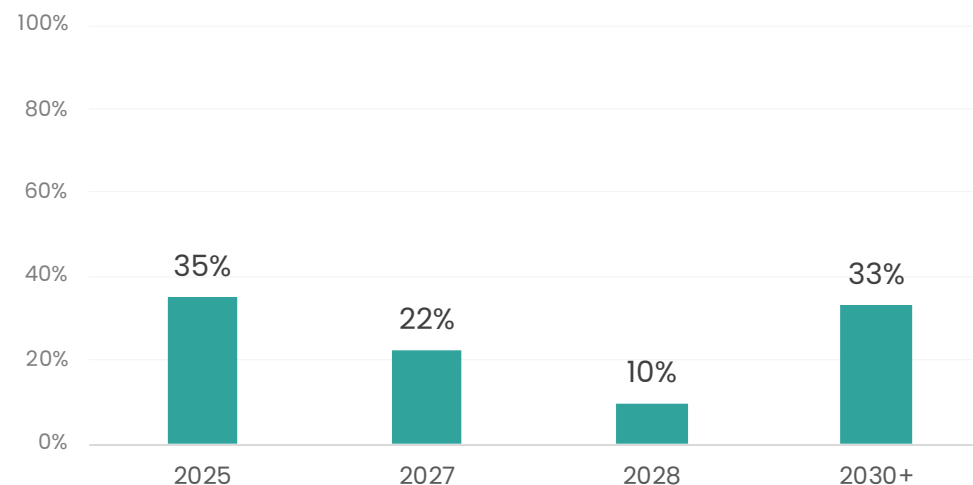
### Ramo de Atividade\*



### Índice de Reajuste\*



### Vencimento de Contratos\*



\*Com base na receita dos aluguéis.

## Principais Indicadores de Mercado

Abaixo os indicadores de mercado sobre a média nacional dos preços ofertados para locação e vacâncias em comparação ao Fundo.

A locação média do portfólio do Fundo está cerca de 3,95% 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>778.675,34*</b>	<b>R\$ 57,75</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\$ 309.252,71*</b>	<b>R\$ 34,18</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>27.160,07m<sup>2</sup></b>	<b>Jan/2035</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 405.725,19*</b>	<b>R\$ 14,94</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\$ 1.895.927,43*</b>	<b>R\$ 21,27</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 (9,5 a 11,85) m</b>



**Moinho Iguçu**

 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>

\*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
<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>

**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>

**Suzano**



 Campinas/SP

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

**Todimo**



 Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
<b>23.049,68m<sup>2</sup></b>	<b>Dez/2027</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 354.691,33*</b>	<b>R\$ 15,39</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 m</b>

\*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	
<b>22.119,66m<sup>2</sup></b>	<b>Nov/2030</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 884.781,42*</b>	<b>R\$ 40,00</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>7,5 (7 a 8) m</b>	

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

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

Cepalgo		
	Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento	
<b>10.998,35m<sup>2</sup></b>	<b>Fev/2028</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 263.363,88*</b>	<b>R\$ 23,97</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>11,0 m</b>	

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

Covolan		
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento	
<b>38.131,93m<sup>2</sup></b>	<b>Abr/2034</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	
<b>R\$ 340.000,00**</b>	<b>R\$ 8,92</b>	
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 m</b>	

\*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
<b>3.218,67m<sup>2</sup></b>	<b>2037</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 123.331,72**</b>	<b>R\$ 38,32</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>4 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>9,0 (8,5 a 10) m</b>

**Jefer**



 Betim/MG	
ABL	Vencimento
<b>21.295,03m<sup>2</sup></b>	<b>Jan/2028</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 146.703,44*</b>	<b>R\$ 6,89</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>5 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. \*\*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  | <b>ambev</b>                                   | 11 | COPOBRAS                |
| 2  | <b>ambev</b>                                   | 12 | AETHRA                  |
| 3  | Moinho Iguazu                                  | 13 | covolan                 |
| 4  | <b>Todimo</b><br>A gente nasceu para construir | 14 | <b>BENTELER</b>         |
| 5  | <b>Hering</b>                                  | 15 | EagleBurgmann           |
| 6  | <b>suzano</b>                                  | 16 | <b>LOJAS AMERICANAS</b> |
| 7  | <b>SantaCruz</b>                               | 17 | <b>ambev</b>            |
| 8  | <b>Cepalgo</b><br>FILMS                        | 18 | Moinho Iguazu           |
| 9  | <b>JEFFER</b>                                  |    |                         |
| 10 | <b>CAMARGO</b><br>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)



### 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/>

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).