

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO
AGOSTO DE 2023

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Newsletter	3
Características do Fundo	4
Informações do Fundo.....	5
Vídeos e Matérias.....	6
Últimas Notícias do GGRC11	8
Comentários Iniciais	9
Perguntas e Respostas	12
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	14
Performance do Fundo.....	16
Rentabilidade desde o início	16
Rentabilidade	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento	18
Distribuição de Resultado	19
Balanço do Fundo	20
Cotistas.....	21
Tipos de Receita	22
Principais Indicadores de Mercado	24
Ativos Imobiliários.....	25
Localização dos Imóveis.....	29
Projetos Sociais.....	30

Newsletter

Cadastre-se em nossa lista de e-mails para receber as novidades do fundo em primeira mão.

1º Passo

Acesse o site pelo link ggrc11.com.br/newsletter ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



Aponte a camera do seu celular para o QR Code ao lado para se inscrever.



2º Passo

Você receberá um e-mail do nosso sistema para confirmação do cadastro em nossa *newsletter*, caso não tenha recebido dentro de 10 minutos, verifique em sua caixa de *spam*.



3º Passo

Após clicar no link para confirmar o seu cadastro, uma mensagem aparecerá dizendo que o seu cadastro foi realizado com sucesso, agora você vai receber os relatórios e comunicados em primeira mão no seu e-mail.



Características do Fundo

Objetivo do Fundo

O GGR COVEPI RENDA FII ("Fundo" e/ou "GGRC11") tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis, predominantemente, industriais e/ou logísticos, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, sale and leaseback* ou *retrofit*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no regulamento.

Carteira Imobiliária

O fundo possui, atualmente, 18 (dezoito) ativos imobiliários com contratos de locação 100% atípicos, totalizando mais de 374 mil (trezentos e setenta e quatro mil) m² de área bruta locável (ABL).

Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração



Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas

8.134.118

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 113,69

Patrimônio Líquido

R\$ 924.783.723,20

Valor de Mercado da Cota

R\$ 117,90

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 959.012.512,20

Número de Cotistas

105.115

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 27,0 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

5

Dividendo Ago/23

R\$ 0,95

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,10 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - GGRC11 - Julho/2023

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

Assistir Vídeo ▶



Fundos Imobiliários com Pedro van den Berg (GGRC11) | Café com FII

Hoje o bate-papo é sobre Fundo Imobiliário GGRC11 (GGR COVEPI Renda FII) com o CEO e diretor de gestão Pedro van den Berg da Zagros Capital.

Assistir Vídeo ▶



GGRC11, BBIM11, FMOF11, BPML11 e mais: Confira novidades em FIIs; lfix sobre

Investing.com – A quinta-feira, 31 de agosto, é de novidades no Fundo de Investimentos Imobiliários (FIIs) Copevi, BB (BVMF:BBAS3) Recebíveis Imobiliários, BTG Pactual (BVMF:BPAC11) Shoppings e Memorial FII e mais.

Ler Matéria 📄

Vídeos e Matérias



(SUNO)

GGRC11, VVCO11: Veja a agenda de ofertas de fundos imobiliários desta semana

Entre os destaques do mercado de fundos imobiliários desta semana estão os FIIs GGRC11 e VVCO11, que estão preparando emissões de cotas.

Ler Matéria 



invest
news

Nova emissão para expandir imóvel do GGRC11 é novo capítulo para a Zagros

Gestora fará sua sexta emissão de cotas com intuito de levantar até R\$ 250 milhões.

Ler Matéria 



MONEYTIMES

Emissão de cotas: Por que fundos imobiliários estão fazendo tantos 'follow-ons'?

Emissões de cotas de fundos imobiliários somam quase R\$ 11 bilhões em 2023 e supera mesmo período do ano passado

Ler Matéria 

Últimas Notícias do GGRC11

[Comunicado ao Mercado - Encerramento do Direito de Preferência - 04/09/2023](#)

No dia 4 de setembro, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Direito de Preferência.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Cepalgo - 04/09/2023](#)

No dia 04 de setembro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da Cepalgo.

[Distribuição de Rendimentos – Set/23 - 01/09/2023](#)

No dia 1 de setembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de agosto, do período apurado entre 01/08/23 até 31/08/23. Foi distribuído o valor de R\$ 0,95 por cota.

[Comunicado ao Mercado - Expansão SantaCruz - 28/08/2023](#)

No dia 28 de agosto, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Expansão do Grupo SC..

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Santa Cruz - 28/08/2023](#)

No dia 28 de agosto, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da SantaCruz.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - AMBEV Itajai - 28/08/2023](#)

No dia 28 de agosto, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da AMBEV Itajai.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Cia Hering - 28/08/2023](#)

No dia 28 de agosto, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da Cia Hering.

[Comunicado ao Mercado - Início do Direito de Preferência - 22/08/2023](#)

No dia 22 de agosto, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente ao Início do Direito de Preferência.

[Fato Relevante - Direito de Preferência - 18/08/2023](#)

No dia 18 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente ao Direito de Preferência..

[Fato Relevante - 6ª Emissão de Cotas - 15/08/2023](#)

No dia 15 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente a 6ª Emissão de Cotas do fundo GGRC11.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de ago/23 **foi distribuído R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota, um *yield* de 0,81% no mês (9,67% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 117,90)**. Foram negociadas 227.943 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,2 milhões, uma variação de -3,4% *versus* o mês anterior.

No cenário externo, os dados mais fracos da economia chinesa e as dúvidas acerca da continuidade do ciclo de aperto monetário nas principais economias do mundo, **contribuíram para uma maior volatilidade nos mercados** e afetaram as curvas de juros ao redor do globo. Os rendimentos dos *Treasuries* (títulos da dívida americana), por exemplo, atingiram os **níveis mais altos em 15 anos**.

No cenário local, além de uma certa contaminação pelo mercado externo, tivemos um aumento na percepção de risco para a execução da política fiscal, principalmente em relação à meta de zerar o déficit primário no próximo ano. Isso se refletiu na **abertura da curva de juros, com a taxa da NTN-B chegando a sua máxima desde junho**.

Apesar de um aumento da tensão nos mercados, com queda de 5,09% no Ibovespa, **o IFIX mostrou resiliência e encerrou o mês com alta de 0,78%**, uma **valorização de 12,06% no ano**, atingindo os 3.214 pontos, **sendo o 5º mês consecutivo de alta**. O **resultado positivo ainda reflete o início do ciclo de queda dos juros**, sendo que o Copom fez o primeiro corte de 0,50 ponto percentual no início do mês de agosto.

No dia 15 de agosto, o GGRC11 anunciou o início de sua 6ª emissão de cotas, com valor unitário de 114,00 (cento e quatorze reais), sem considerar o custo unitário de distribuição, e R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos), considerando o custo unitário de distribuição, perfazendo a oferta **no montante total de, inicialmente, até R\$ 197.500.098,00 (cento e noventa e sete milhões, quinhentos mil e noventa e oito reais)**, sem considerar o custo unitário de distribuição e o lote adicional de novas cotas ([clique aqui](#) para acessar).

No mês de agosto, **o Fundo recebeu o valor de R\$ 4.268.805,00 (quatro milhões, duzentos e sessenta e oito mil, oitocentos e cinco reais), referente a 7ª e penúltima parcela da venda do ativo Jefer**, conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda. O valor recebido já contempla o reajuste da parcela.

Expansão CD SantaCruz

O Fundo, **após o cumprimento de uma das condições precedentes do Memorando**, realizou o **pagamento do valor de R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) pela nova área de expansão do CD Anápolis de aproximadamente 60.000m²**, sendo o pagamento em 12

(doze) notas promissórias, sendo 1 (uma) no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), 10 (dez) no valor de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), e 1 (uma) no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Em 25 de agosto de 2023, houve a liquidação financeira da 1ª nota promissória no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Conforme exposto no Fato Relevante publicado no dia 04 de agosto de 2023, a Ampliação será realizada em 3 (três) fases, conforme as características gerais descritas abaixo:

	TERRENO ¹	ABL ²	VALOR ALUGUEL BASE ³	PRAZO DE ENTREGA ⁴
FASE 1	10.000m ²	4.636,84m ²	R\$110.000,00	9 (nove) meses
FASE 2	30.000m ²	17.861,16m ²	R\$436.277,24	18 (dezoito) meses
FASE 3	30.000m ²	A definir	A definir	A definir, de comum acordo entre as Partes

Após entrega das Fases 1 e 2 da Ampliação, o aluguel base consolidado do CD Anápolis passará a ser de R\$22,50/m² (vinte e dois reais e cinquenta centavos por metro quadrado) para um ABL de 32.700,09m², sendo que o valor pago atualmente é de R\$18,58/m² (dezoito reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado) para um ABL de 10.202,09m², um incremento de aproximadamente 21% no valor de locação por m².

6ª Emissão de Cotas

Após o anúncio da 6ª emissão de cotas do GGRC11, os cotistas com data-base de 18 de agosto, tiveram o período de 22 de agosto até 1º de setembro para a subscrição de cotas no âmbito do Direito de Preferência.

No período do Direito de Preferência foram subscritas 299.423 (duzentas e noventa e nove mil, quatrocentas e vinte e três) Cotas da 6ª Emissão, **perfazendo o montante total de R\$ 34.134.222,00 (trinta e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e vinte e dois reais)**, excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

Os cotistas têm até o dia 12 de setembro para exercício de Sobras e de Montante Adicional.⁵ ([clique aqui](#) para acessar).

¹Área aproximada. ²Área aproximada. ³A ser atualizado pelo IPCA/IBGE a partir da assinatura deste Memorando até a assinatura dos documentos definitivos. ⁴Estimando a partir da assinatura dos documentos definitivos, a depender da data de aprovação do(s) projeto(s) nos competentes órgãos públicos e do índice pluviométrico médio do período. ⁵Data limite na B3.

Covolán

Em agosto de 2023 foi proferida a sentença que julgou improcedente a ação de revisão contratual proposta pela Covolan face ao Fundo, onde a Covolan buscava a revisão do contrato de locação em função dos prejuízos sofridos pela empresa durante a pandemia. De forma resumida, o juiz entendeu que, por ser contrato atípico, as cláusulas pactuadas devem ser respeitadas, evitando a intervenção do Poder Judiciário e observando o princípio da conservação dos negócios jurídicos. No mesmo sentido, foi proferida a sentença de improcedência dos embargos à execução opostos pela Covolan, de modo a reafirmar a exigibilidade do crédito locatício que ficou em aberto entre 2021 e 2022.

Visitas Técnicas

Durante o mês de agosto, a nossa equipe de engenharia e portfólio, realizou a visita técnica no ativo do portfólio locado à Todimo.

O imóvel está localizado na Rod. Palmiro Paes de Barros, 290, Cuiabá - MT.

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 da Visita Técnica



Vista aérea do imóvel



Vista interna do galpão



Fachada lateral do galpão

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - Para a ampliação de SantaCruz, a melhor opção era uma oferta mesmo?

R: Sim. Pelos estudos feitos pela gestão, o financiamento via emissão de cotas seria mais vantajoso para o Fundo e para cotista do que um CRI, por exemplo. No prospecto, na seção estudo de viabilidade, mostramos que após a emissão o resultado recorrente do Fundo deve aumentar, ou seja, é uma emissão geradora de valor.

Pergunta 2 - Por que não foi aberto os nomes dos ativos-alvo do pipeline?

R: Por questões de estratégia comercial e confidencialidade de documentos. Os estágios para se adquirir um ativo geralmente são: **i)** prospecção e análise, **ii)** proposta, **iii)** carta de intenções, **iv)** Memorando de entendimentos ("MoU") vinculante e **v)** Documentos Definitivos. Santa Cruz foi o único ativo que abrimos o nome, pois já estava com o MoU vinculante assinado e com os documentos definitivos sendo confeccionados, ou seja, esses documentos davam segurança à divulgação do negócio, tanto do ponto de vista comercial quanto jurídico.

Pergunta 3 - Por que há fator de proporção no Direito de Preferência e nas Sobras?

R: No caso do Direito de Preferência ("DP"), o fator de proporção se dá pela quantidade de cotas e vale para todos os cotistas que possuam a quantidade mínima de cotas. Já nas Sobras, o fator de proporção é calculado pelas cotas remanescentes na proporção de quem exerceu o DP. Ex: cotista com 10 cotas, teve direito a 2 cotas no DP. Caso tenha exercido, terá direito a mais 9 cotas nas Sobras. No entanto, poderá ainda solicitar o montante adicional, que irá depender da demanda e de possível rateio.

Pergunta 4 - Por que os cotistas pagam para comprar as cotas na mesma condição que os "não cotistas"?

R: Pois é preciso ter isonomia no tratamento a todos os investidores. Não podemos fazer um valor de emissão para os cotistas e outro para os não cotistas. Entretanto, os cotistas podem adquirir antes via Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional.

Perguntas e Respostas

Pergunta 5 - Qual a data para conversão dos recibos das cotas que estão sendo subscritas, em GGRC11?

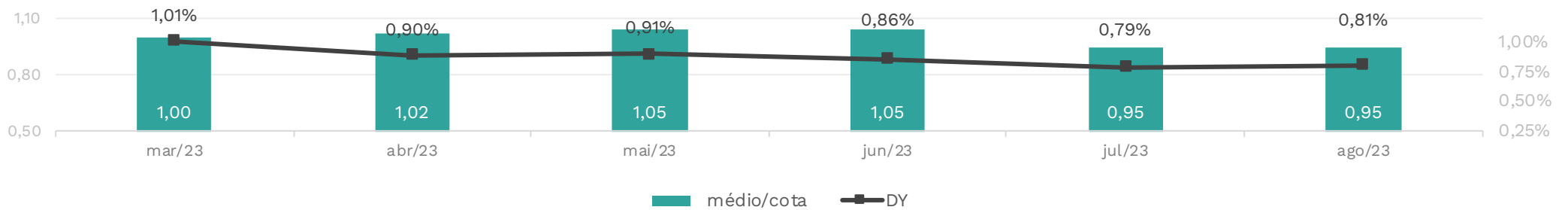
R: As Cotas da 6ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 6ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. O Anúncio de Encerramento está previsto para ocorrer até o dia 31 de outubro de 2023 (data máxima).

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

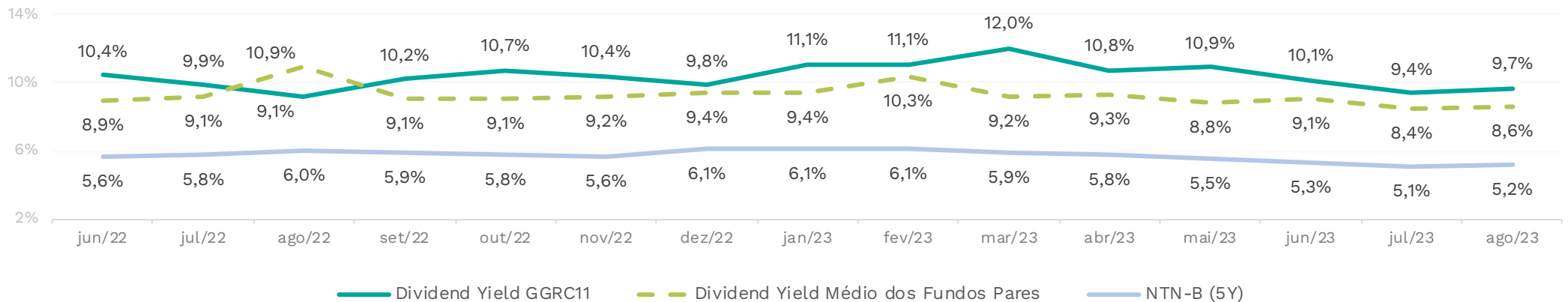
O Fundo distribuiu R\$0,95 (noventa e cinco centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de agosto/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês setembro/2023.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 110 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 450 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.

¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

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	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Acumulado 2023
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 102.209.742,79	R\$ 8.728.412,35	R\$ 8.784.734,46	R\$ 8.918.204,72	R\$ 73.878.919,03
Receita de Locação ¹	R\$ 95.396.762,21	R\$ 7.977.726,40	R\$ 8.017.653,08	R\$ 8.100.353,59	R\$ 68.298.814,82
Lucros Imobiliários ²	R\$ 4.727.976,92	R\$ 416.458,91	R\$ 416.458,91	R\$ 416.625,07	R\$ 3.054.006,05
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 334.227,04	R\$ 350.622,47	R\$ 401.226,06	R\$ 2.526.098,16
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 14.606.177,98	- R\$ 1.584.495,95	- R\$ 1.365.820,69	- R\$ 1.376.664,96	- R\$ 10.892.346,43
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 366.198,41	- R\$ 364.829,70	- R\$ 362.315,74	- R\$ 2.919.792,95
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 917.156,09	- R\$ 906.839,21	- R\$ 928.680,81	- R\$ 6.704.082,82
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 106.937,97	- R\$ 11.856,49	- R\$ 31.087,48	- R\$ 498.004,70
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 194.203,48	- R\$ -82.295,29	- R\$ 54.580,93	- R\$ 770.465,95
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 87.603.564,81	R\$ 7.143.916,40	R\$ 7.418.913,78	R\$ 7.541.539,75	R\$ 62.986.572,60
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 1.396.907,87	R\$ 308.498,32	R\$ 185.872,35	R\$ 1.620.704,21
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 87.393.473,02	R\$ 8.540.824,27	R\$ 7.727.412,10	R\$ 7.727.412,10	R\$ 64.607.276,81
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 11,20	R\$ 1,05	R\$ 0,95	R\$ 0,95	R\$ 7,92

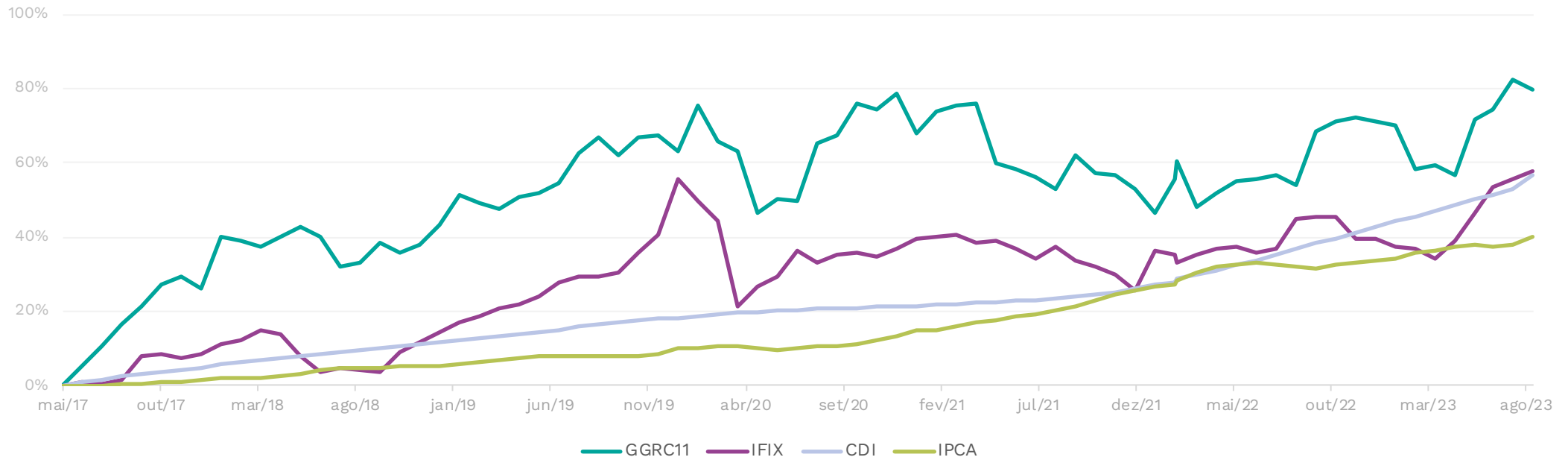
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

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

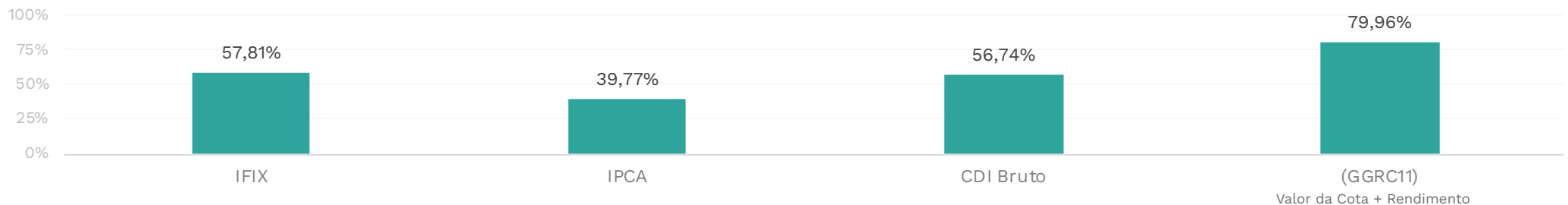
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 79,96%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 57,81%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 128,68% do CDI líquido e 156,06% 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.

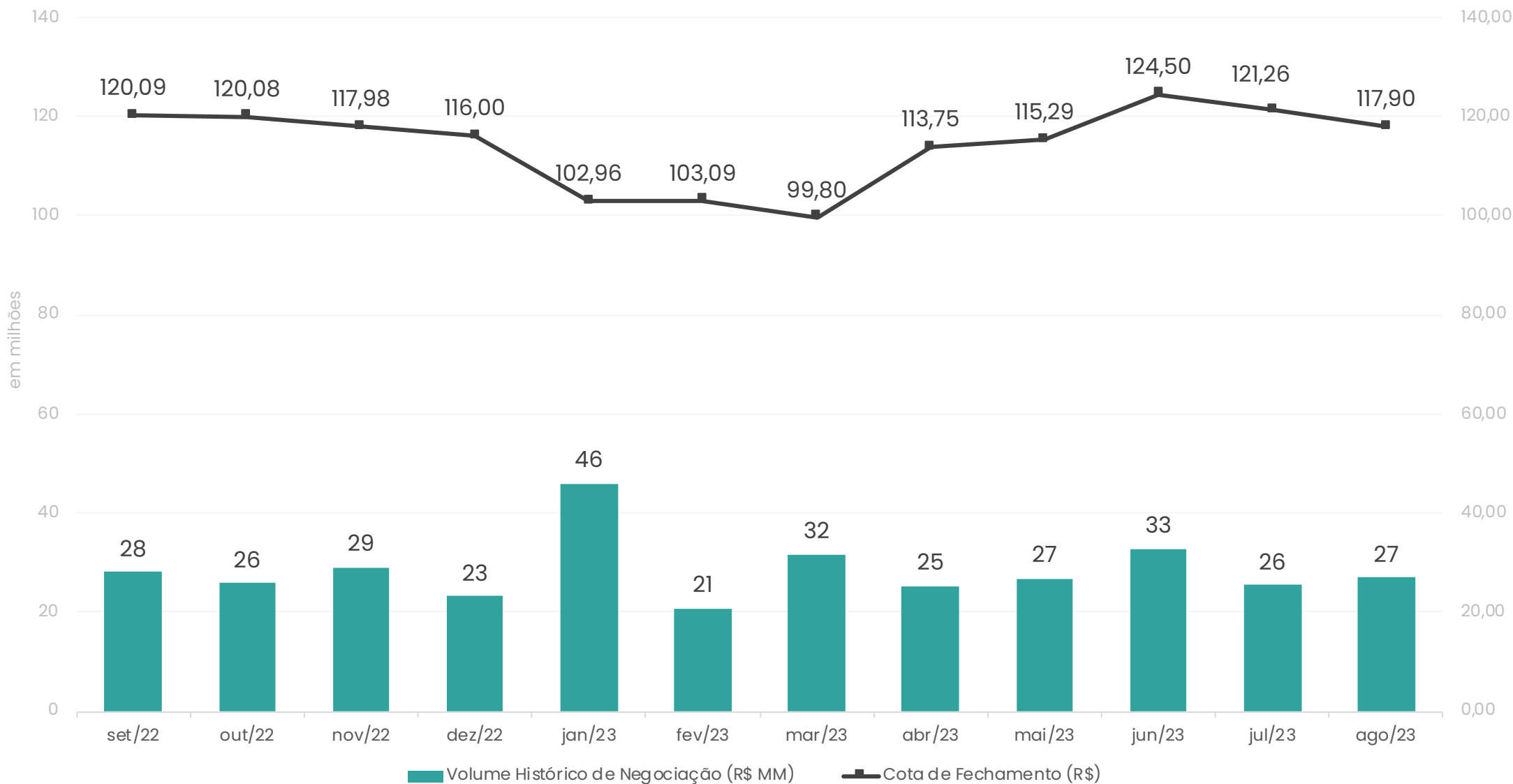
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Ago/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	-2,77%	1,25%	2,97%	-8,44%	1,03%	3,46%	17,90%
Rendimentos	0,81%	6,72%	6,92%	22,03%	37,71%	49,48%	62,06%
DY Período (% CDI ¹)	83,15%	92,65%	84,33%	92,61%	115,64%	119,17%	128,68%
IFIX ²	0,49%	12,05%	14,92%	14,39%	33,33%	45,17%	57,81%
CDI Líquido ¹	0,97%	7,25%	8,20%	23,79%	32,61%	41,52%	48,23%
IPCA	0,23%	3,59%	4,21%	23,03%	31,89%	37,87%	39,77%

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

Volume Mensal e Cota de Fechamento

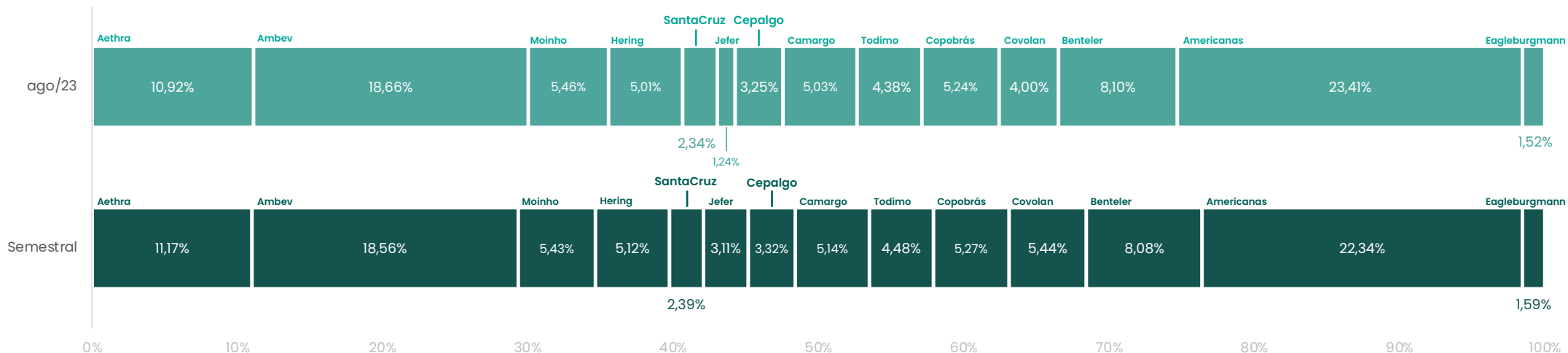


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Ativo



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

22B0945873

Taxa

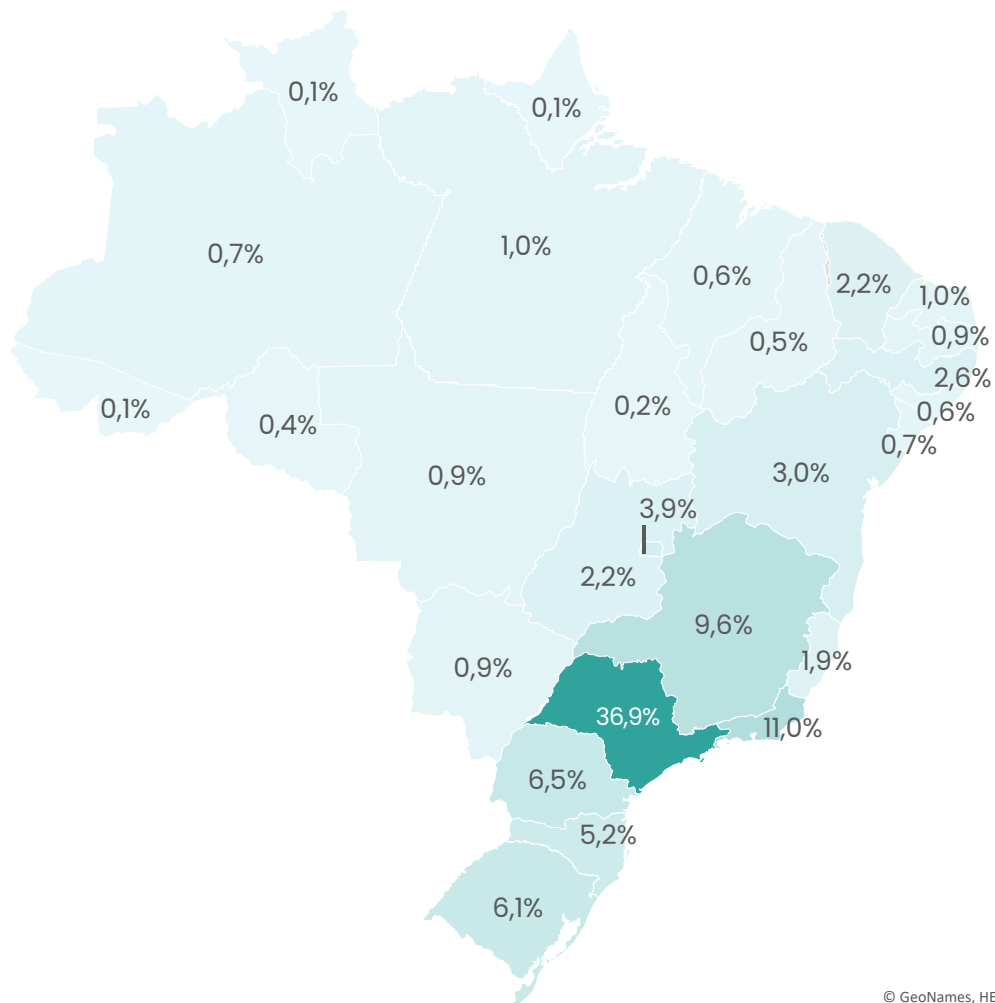
IPCA +7,5% a.a.

Patrimônio Líquido do Fundo

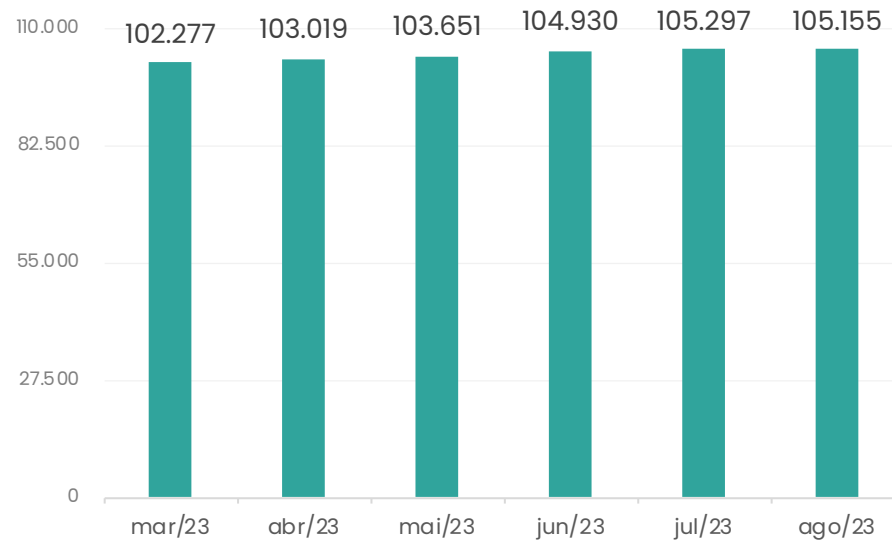
Despesas Recorrentes	
Pagamento de rendimentos do mês (04/2023)	R\$ 7.727.412,10
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈R\$ 996.000,00
Despesas Extraordinárias	
Tranche de Americanas	R\$ 30.000.000,00
CRI	R\$ 59.636.885,56
PDD de Covolan	R\$ 4.223.647,48
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 653.830,93
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00

Cotistas

Cotistas por Estado

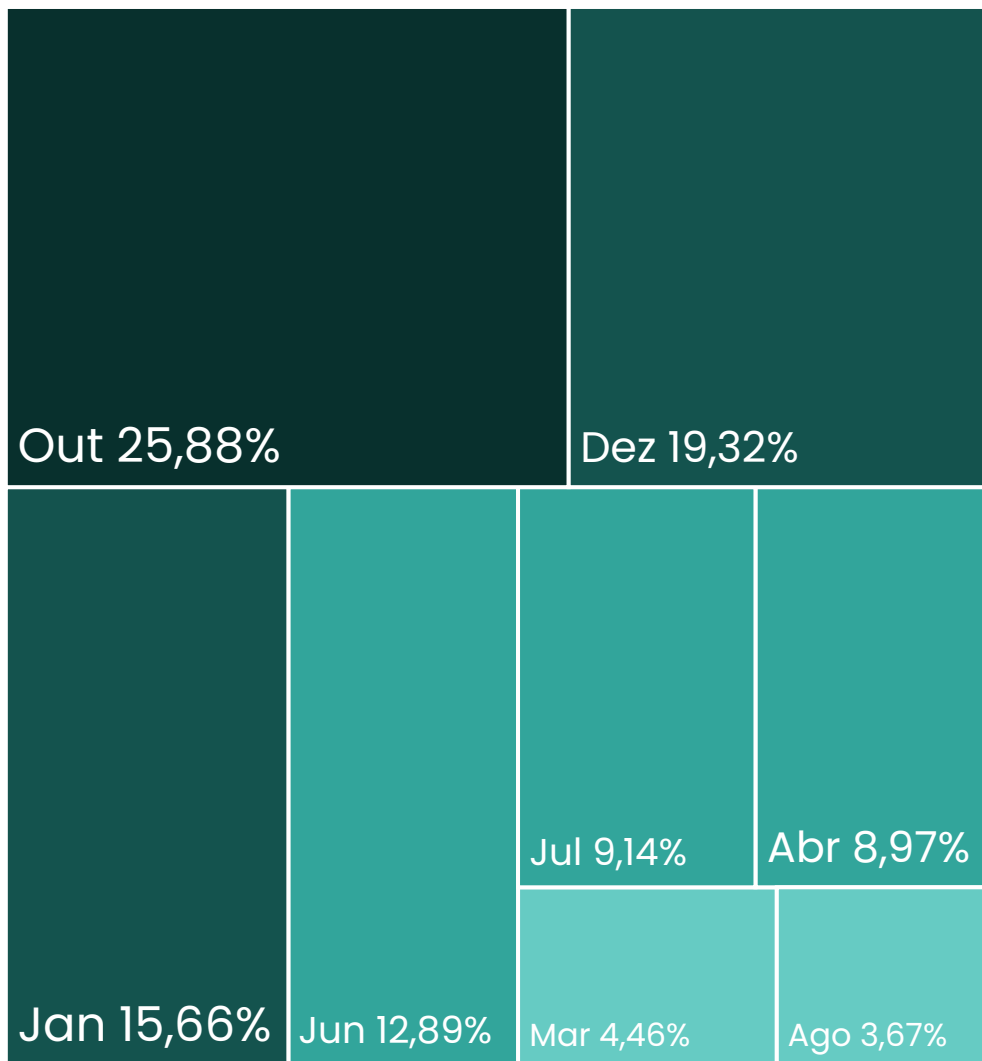


Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

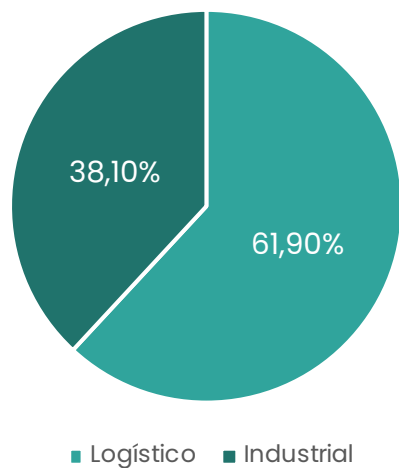


Região

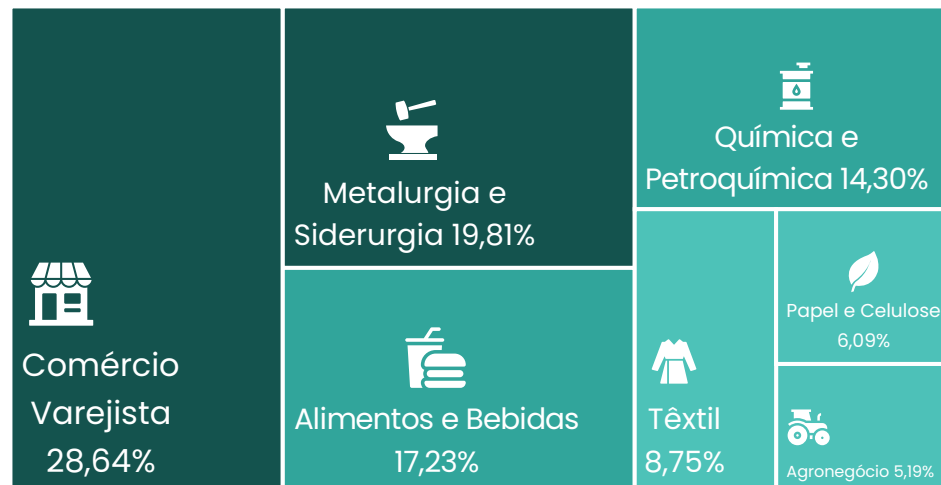


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

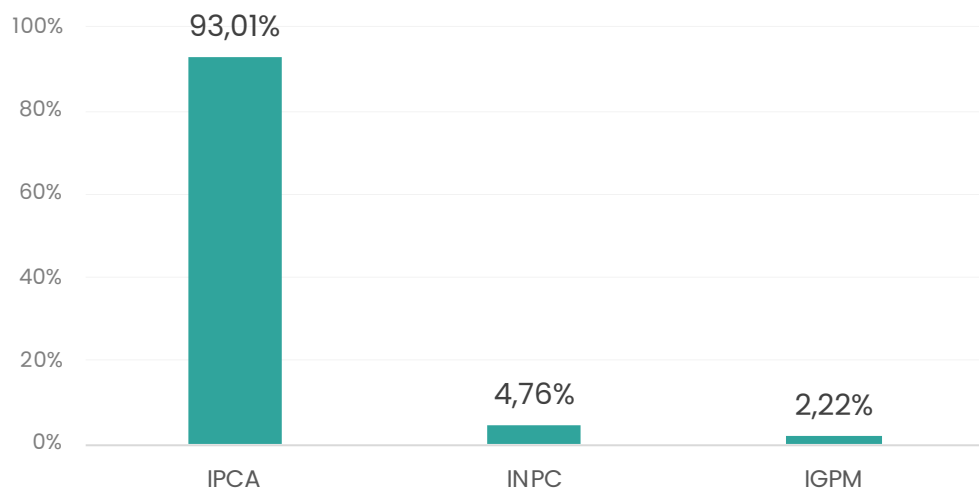
Tipologia*



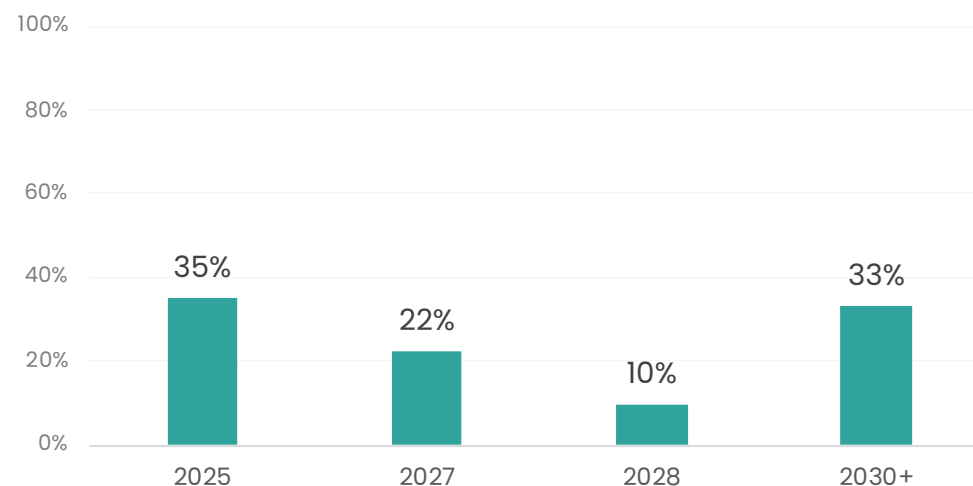
Ramo de Atividade*



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



Ambev

 Itajaí/SC

ABL	Vencimento
9.048,27m²	Ago/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 309.252,71*	R\$ 34,18
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m



Ambev

 Pelotas/RS

ABL	Vencimento
9.912,60m²	Mar/2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 380.415,25*	R\$ 38,38
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m



Hering

 Anápolis/GO


ABL	Vencimento
40.255,27m²**	Jan/2035
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 405.725,19*	R\$ 14,67***
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m




Americanas

 Uberlândia/MG

ABL	Vencimento
89.117,00m²	Set/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 1.895.927,43*	R\$ 21,27
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m



Moinho Iguçu

 Cascavel/PR

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

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Área construída ajustada de acordo com instalação de Mezanino de 12.594,78 pela Hering. ***Receita/m² considerando área construída de 27.660,79m² (área descontada pelo mezanino instalado pela Hering).

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Moinho Iguaçu



 São Miguel do Iguaçu/PR

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

Santa Cruz



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202,09m²	2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 189.517,88*	R\$ 18,58
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Suzano



 Campinas/SP

ABL	Vencimento
28.657,08m²	Mai/2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 518.939,02**	R\$ 18,11
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 m

Todimo



 Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
23.049,68m²	Dez/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
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	
22.119,66m²	Nov/2030	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
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	
14.998,27m²	Ago/2030	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 656.368,98*	R\$ 43,76	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	14,0 m	

Camargo		
	Tietê/SP	
ABL	Vencimento	
14.428,42m²	Jan/2032	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 407.238,06*	R\$ 28,22	
Capacidade do piso	Pé direito	
5 ton/m²	8,0 m	

Cepalgo		
	Aparecida de Goiânia/GO	
ABL	Vencimento	
10.998,35m²	Fev/2028	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 263.363,88*	R\$ 23,97	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	11,0 m	

Copobras		
	João Pessoa/PB	
ABL	Vencimento	
22.360,06m²	Abr/2028	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 424.579,49*	R\$ 18,99	
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	9,0 m	

Covolan		
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	
ABL	Vencimento	
38.131,93m²	Abr/2034	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	
R\$ 340.000,00**	R\$ 8,92	
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
3.218,67m²	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
21.295,03m²	Jan/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 146.703,44*	R\$ 6,89
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 Iguazu | 13 | covolan |
| 4 | Todimo
A gente nasceu para construir | 14 | BENTELER |
| 5 | Hering | 15 | EagleBurgmann |
| 6 | suzano | 16 | LOJAS AMERICANAS |
| 7 | SantaCruz | 17 | ambev |
| 8 | Cepalgo
FILMS | 18 | Moinho Iguazu |
| 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.

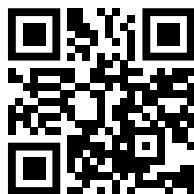
Essas são as causas que apoiamos:



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>

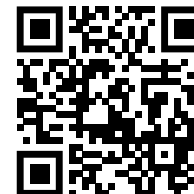


Marmita do Bem Londrina

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

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.