ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

AGOSTO DE 2022

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Características do Fundo 3
Informações do Fundo 4
Últimas Notícias do GGRC11 5
Entrevistas 5
Comentários Iniciais 6
Perguntas e Respostas 9
Distribuição de Resultados 11
Dividendos e Dividend Yield 12
Balanço do Fundo 13
Distribuição de Resultado 13
Rentabilidade 14
Rentabilidade desde o início 14
Cotistas 15
Volume Mensal e Cota de Fechamento 16
Tipos de Receita 17
Critérios de Análise e Alocação 19
Ativos Imobiliários 20
Localização dos Imóveis 24
Newsletter 25

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 20 (vinte) contratos de locação, totalizando mais de 397mil (trezentos e noventa e sete mil) m^2 de área bruta locável (ABL) ou área construída e são 100% atípicos.

Gestão	Administração e Distribuição	Escrituração
ZAGROS CAPITAL	Capital SECURITIES SERVICES	VORTX

Informações do Fundo

Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	7.758.429	R$ 129,59	R$ 1.005.415.985,23

Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R$ 118,46	R$ 919.063.499,34	98.337	GGRC11

Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R$ 37,0 milhões	1.10% a.a.	Mensais	4

Dividendo Agosto/2022	Presença em Pregões (%)	WAULT[1]	Área bruta locável (ABL)
R$ 0,90	100%	6,55 anos	397 mil m²

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

Últimas Notícias do GGRC11

Distribuição de Rendimentos – Set/22 - 01/09/2022

No dia 1º de setembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de agosto, do período apurado entre 01/08/22 até 31/08/22. Foi distribuído o valor de R$ 0,90 por cota.

Fato Relevante - Desinvestimento - 26/08/2022

No dia 26 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente a venda de 3 ativos do GGRC11.

Fato Relevante - EagleBurgmann - 16/08/2022

No dia 16 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente ao início do prazo locatício da locatária.

Entrevistas

Tickercast #04: GGRC11 | Com Pedro van den Berg e Thais Dominicali

Host do Podcast: Danilo Bastos

Assistir Entrevista

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de agosto/22 foi distribuído R$0,90 (noventa centavos) por cota, um *yield* de 0,76% no mês (9,12% anualizado), com base na cota de fechamento de agosto/22 (R$118,46).

Durante o mês observamos uma reação nas cotações dos FIIs, em especial os fundos de tijolo que estavam bastante descontados e devem se beneficiar com a perspectiva do possível fim do ciclo de aperto monetário e expectativa de queda nos juros a partir de 2023. O IFIX fechou o mês de agosto/22 com alta de 5,76% e o GGRC11 com alta 12,18%.

Em relação às propostas para venda de ativos, no dia 26 de agosto de 2022 foi divulgado o Fato Relevante sobre a assinatura de compromisso de compra e venda para alienação de 3 ativos do Fundo. No campo "Desinvestimentos" descrevemos mais detalhes sobre a transação.

Neste mês tivemos, ainda, o reajuste do contrato de locação do ativo Santa Cruz, sendo que o efeito será no caixa do mês de setembro/22.

Em agosto/22 foram negociadas 334.399 cotas do Fundo na B3, com volume médio diário de aproximadamente R$ 1,61 milhões, um volume 42% superior ao mês de julho/22. A base de cotistas atingiu a marca de 98.337 investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 3% nos últimos 12 meses e 2,1% no mês de agosto/22 *versus* o mês anterior.

Desinvestimento – Fato Relevante 26/08/22

Em 26 de agosto, divulgamos o Fato Relevante referente a assinatura do compromisso de compra e venda de 3 ativos da carteira do GGRC11, sendo eles: Nissei, Copobras GRU e Cia Hering. Os recursos provenientes serão destinados para: (i) o pagamento da 3ª tranche do imóvel de Lojas Americanas, do qual o Fundo fará jus a porcentagem adicional de aluguel na mesma proporção do valor pago dessa parcela; (ii) a amortização antecipada de parte da operação de CRI, que deverá ser realizada em janeiro/23. o que diminui a alavancagem do Fundo; e (iii) distribuição de rendimentos extraordinários aos cotistas.

Considerando as obrigações do Fundo e o momento de mercado, a estratégia de desinvestimento busca reciclar o portfólio e destravar valor para os cotistas e vai em linha com o trabalho de gestão ativa para um melhor desempenho do Fundo e interesse dos cotistas.

A venda, como informado, para fins de projeção, tomando como base o valor total da transação e o fluxo das parcelas, irá gerar um lucro, em regime caixa, líquido de todos os passivos, taxas, ou qualquer outro custo ou despesa relacionada à alienação, de aproximadamente R$15.172.608,15

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.

(quinze milhões, cento e setenta e dois mil, seiscentos e oito reais e quinze centavos), o que equivale a aproximadamente R$ 1,96 (um real e noventa e seis centavos) por cota, considerando a quantidade atual de 7.758.429 (sete milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte e nove) cotas, com uma TIR (Taxa Interna de Retorno) global de aproximadamente 15,35% (quinze vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, sem considerar correções.

Vale lembrar que o ciclo médio de permanência dos 3 ativos na carteira do Fundo foi de aproximadamente 5 anos, sendo que nesse período geraram um retorno nominal de R$70 milhões para os cotistas (entre aluguéis e ganho de capital).

O lucro total da venda dos 3 ativos deverá ser distribuído da seguinte maneira: parte no 2º semestre de 2022 e parte no 1º e 2º semestres de 2023, conforme valor das tranches recebidas, o qual seguirá o cronograma divulgado no Fato Relevante do Desinvestimento em 26/08/22.

Por questões contábeis de atribuição de valor de venda para cada um dos ativos, a distribuição não deverá ser proporcional ao valor recebido nas tranches, já que a maior parcela de lucro estará na venda do ativo Cia Hering, e, portanto, será distribuída nos 2 semestres do próximo ano. Para efeitos de projeção, segue abaixo uma distribuição esperada para os 3 semestres das tranches, sendo que não necessariamente serão lineares entre os meses:

- 2º semestre/2022 – R$ 4.727.976,92 milhões (R$ 0,61 por cota)
- 1º semestre/2023 – R$ 5.650.813,31 milhões (R$ 0,73 por cota)
- 2º semestre/2023 – R$ 4.793.817,93 milhões (R$ 0,62 por cota)

Caso superadas as condições precedentes, a 1ª parcela do preço deverá ser paga pelo comprador no dia 20/09, com efeito somente na distribuição de outubro. Na superação das condições e pagamento de cada parcela, comunicaremos ao mercado e aos cotistas pelos canais oficiais.

Vale informar, que foi efetuada a venda de 100% do imóvel locado à Cia Hering e que a fração de 21,3% se refere ao % do imóvel Hering sobre a área total da matrícula, Conforme Fato Relevante à época de aquisição, a matrícula possui mais de 280 mil m^2. Ou seja, dos mais de 280 mil metros quadrados, 26.408,86 se referem a área construída do imóvel Hering, o equivalente a 21,3% do total da área da matrícula.

Portfólio

Covolan

Os processos movidos face a Covolan e seus fiadores seguem em trâmite. Na ação de execução que o Fundo move contra a Covolan, a seguradora SOMPO cumpriu a ordem de penhora sobre parte dos valores indenizatórios a que a Covolan tem direito e depositou em juízo o valor de R$2.769.362,12.

Foi requerido a liberação dos valores depositados em juízo pela SOMPO para o Fundo, sendo que até o presente momento não houve a manifestação do juiz acerca do pedido.

Os valores de indenização para o Fundo quanto aos danos no prédio e perda de aluguel seguem em processo de apuração e regulação pela Seguradora.

Perguntas e Respostas

Iniciamos no relatório desse mês uma sessão de perguntas e respostas, as quais podem ser enviadas pelos cotistas ou interessados no GGRC11, seja pelos canais oficiais ou grupos de discussão sobre o fundo.

Pergunta 1 - Dos 8 maiores fundos do setor logístico em termos de patrimônio líquido somente 4 cobram apenas taxa de administração, a saber HGLG11, BTLG11, LVBI11 e GGRC11. Dentre eles, somente GGRC11 cobra acima de 1% a.a. Se a ideia é levar o GGRC11 para outro nível, que tal reduzir a taxa de administração para um patamar abaixo de 1% a.a. e tornar o fundo mais competitivo frente aos seus pares e mais atrativo ao investidor? A gestão tem interesse em redução da taxa mesmo que de forma gradual com o crescimento do fundo?

R: Conforme dito pelo investidor, o GGRC11 está no grupo dos fundos relevantes do setor logístico/industrial que cobra uma única taxa (no nosso caso calculado sobre o valor de mercado da cota), sendo que essa taxa de administração paga todos os serviços (gestão, administração, controladoria, escrituração, custódia, etc.), além de não cobrar taxa de consultoria e performance. De qualquer forma, entendemos que com o crescimento do fundo e da gestora podemos sim vir a revisar as taxas cobradas, seja de forma escalonada ou de uma só vez. Iniciamos, inclusive, uma revisão de todos os contratos dos prestadores de serviços do fundo, que estão embutidos ou não na taxa cobrada, de forma a gerar economia e reverter isso para os cotistas.

Pergunta 2 - A gestão já recebeu ou tem prazo definido para receber os valores do seguro referente ao imóvel da Covolan?

R: A gestão tem atuado ativamente para ter uma resolução rápida e satisfatória para o fundo no que envolve o seguro do imóvel locado à Covolan. Recebemos em julho desse ano, uma parcela de aproximadamente R$630 mil, referente aos valores incontroversos do seguro por danos ao imóvel. A seguradora já aprovou o valor de indenização por danos no prédio de aproximadamente R$1.701.760,41, que está sendo contestado pela gestão por acreditarmos que teremos um valor de obra maior para repor os danos ao imóvel.

Por outro lado, a seguradora também apurou valor de R$838.490,56, referente aos valores dos aluguéis do período que não foram pagos pela Covolan em virtude do dano ocorrido, sendo que esses valores estão sendo contestados pela própria Covolan, que entende que a seguradora deveria repor um valor maior. A liberação da indenização por perda de aluguel somente será liberada após finalizado o processo de regulação deste sinistro.

Pergunta 3 - A gestão tem interesse em fazer uma consulta pública ou assembleia com intuito de modificar o regulamento do fundo para "flexibilizar as travas" citadas pelo Pedro na entrevista concedida ao Danilo Bastos no Ticker11? E para quando?

R: Sim, temos interesse em consultar os cotistas sobre uma eventual reforma do regulamento, sendo que devemos pautar o assunto assim que forem concluídos os estudos sobre o tema. Uma eventual flexibilização das regras do fundo não quer dizer que pretendemos deixar de ser um fundo de contratos atípicos, o que não é o caso, mas, sim, poder otimizar a carteira atual e novos investimentos do fundo e gerar maior valor ao cotista. Esse assunto também foi abordado na entrevista com o Artur Losnak do TC.

Pergunta 4 – Porque a gestão não coloca uma trava no regulamento que proíba emissão abaixo do Valor Patrimonial, e na mesma assembleia flexibilize os contratos de locação visando ter mais autonomia.

R: Entendemos o receio do investidor em relação a emissões abaixo do VP e a atual gestão é contra emissões quando a cota está muito depreciada, mas deixar o fundo "engessado" pode ser prejudicial ao próprio cotista e qualquer emissão deverá ser aprovada via assembleia ou consulta formal. Um caso prático seria a cota estar bem próxima do VP e poder ser feita uma emissão focada na base de cotistas cujo objetivo seja, por exemplo, a expansão de um ativo existente ou pagamento de alguma obrigação importante do fundo. Sobre flexibilizar os contratos, conforme já respondido na questão anterior, pode vir sim a destravar valor de alguns ativos.

Pergunta 5 - Uma vez convocada assembleia, quais seriam as questões a serem destravadas no regulamento? Permitir contratos típicos? Permitir a compra de SPE? Autorizar a fazer desenvolvimento? Aumentar valor máximo permitido em subscrições? Reduzir o prazo mínimo dos contratos a serem fechados? O que hoje mais trava a gestão?

R: Conforme dito anteriormente, um estudo mais amplo sobre eventual reforma do regulamento está em curso pela gestão. Em um primeiro momento identificamos a questão de não poder celebrar contratos típicos nos atuais imóveis do portfólio. Sobre desenvolvimento e investimentos em SPE, nossa visão é um pouco mais conservadora e enxergamos como positivo desde que sejam projetos com contratos atípicos para não gerar um risco extra ao fundo.

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R$0,90 (noventa centavos), por cota, de resultado[1] referente ao mês de agosto de 2022. Os pagamentos serão realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de setembro de 2022.

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.

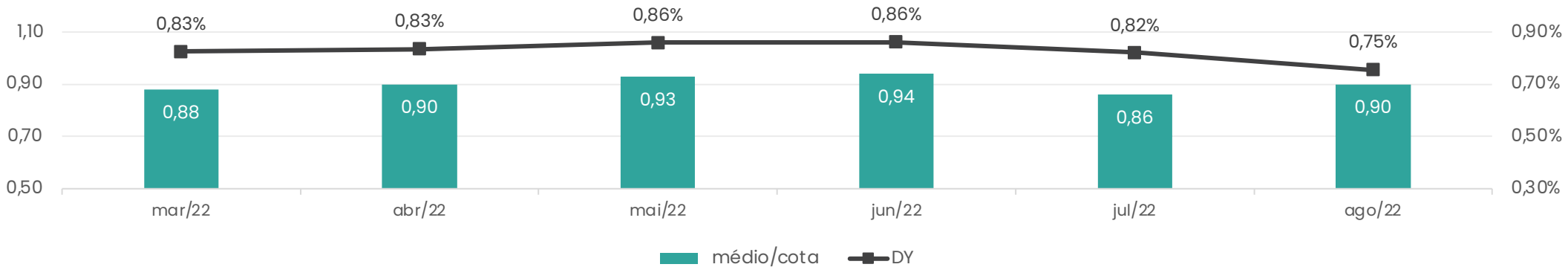
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

[1]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.

Fluxo GGRC11	Abril/2022	Maio/2022	Junho/2022	Julho/2022	Agosto/2022
TOTAL DE RECEITAS	**R$ 7.511.187,21**	**R$ 7.610.108,82**	**R$ 7.669.383,47**	**R$ 7.774.102,91**	**R$ 7.848.984,06**
Receita de Locação[1]	R$ 7.387.584,55	R$ 7.454.175,18	R$ 7.528.614,05	R$ 7.644.415,98	R$ 7.699.895,71
Lucros Imobiliários[2]	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Receita Renda Fixa	R$ 123.602,66	R$ 155.933,64	R$ 140.769,42	R$ 129.686,93	R$ 149.088,35
TOTAL DE DESPESAS[3]	**- R$ 1.256.816,08**	**- R$ 1.253.882,68**	**- R$ 1.341.052,03**	**- R$ 1.251.539,72**	**- R$ 1.238.990,28**
Despesa Imobiliária	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Despesa Financeira	R$ 369.848,72	R$ 373.915,40	- R$ 375.921,56	- R$ 375.710,09	- R$ 376.223,71
Taxa Total Adm.	- R$ 798.784,03	- R$ 730.436,53	- R$ 823.342,96	- R$ 769.441,18	- R$ 777.675,45
Impostos Renda Fixa	- R$ 27.810,60	- R$ 34.068,68	- R$ 28.045,78	- R$ 28.042,17	- R$ 31.271,23
Outras Despesas	- R$ 60.372,73	- R$ 115.462,07	- R$ 111.421,02	- R$ 78.346,28	- R$ 53.369,89
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**R$ 6.982.586,10**	**R$ 7.215.338,97**	**R$ 7.292.923,26**	**R$ 6.672.248,94**	**R$ 6.672.248,94**
Retenção ou Distribuição Caixa	R$ 728.214,97	R$ 859.112,83	R$ 964.591,83	R$ 176.685,75	R$ 372.592,21
RENDIMENTO POR COTA	**R$ 0,90**	**R$ 0,93**	**R$ 0,94**	**R$ 0,86**	**R$ 0,90**

[1]Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. [2]Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. [3]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.

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.

Balanço do Fundo

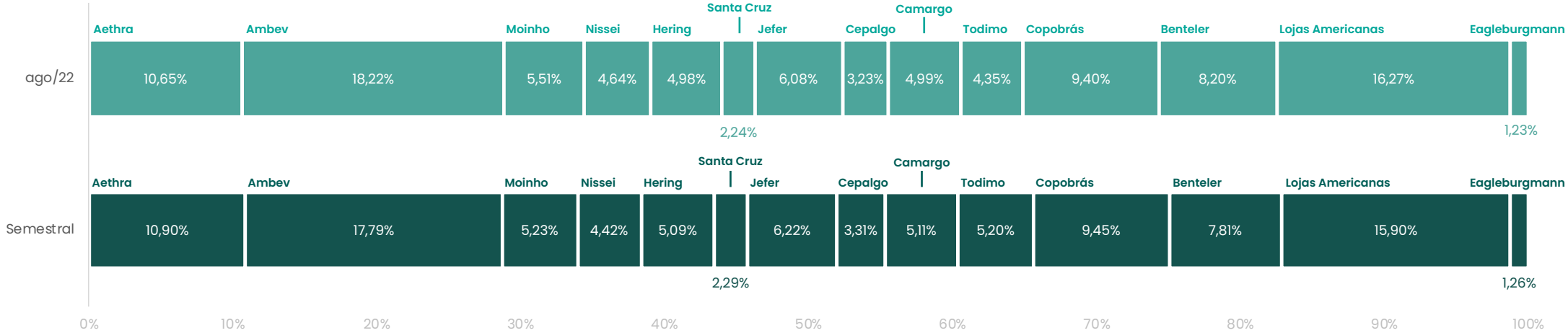
Ativo	Passivo
Imóveis R$ 1,187 Bi	**Alavancagem** R$ 61,897 MM
	Obrigações R$ 152,503 MM
Disponibilidades + Aluguéis a receber R$ 32,778 MM	**PL** R$ 1,005 Bi

Identificador
22B0945873

Taxa
IPCA +7,5% a.a.

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.

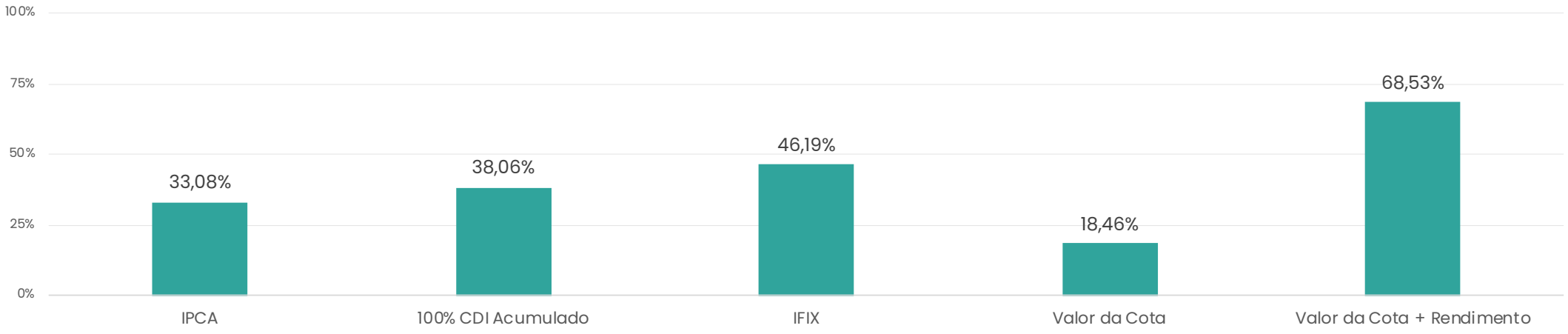
LEIA O [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Agosto/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	13,10%	6,04%	-8,01%	1,51%	3,95%	18,46%
Rendimentos	0,76%	6,02%	12,72%	27,43%	38,95%	50,07%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	13,96%	12,77%	5,00%	32,83%	52,01%	87,64%
DY Período (% CDI[1])	76,40%	91,37%	117,54%	147,58%	147,36%	154,78%
IFIX[2]	5,76%	6,11%	5,97%	23,51%	34,48%	46,19%
CDI Líquido[1]	0,99%	6,59%	10,82%	18,59%	26,44%	32,35%
IPCA	-0,36%	4,39%	17,14%	25,58%	31,27%	33,08%

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

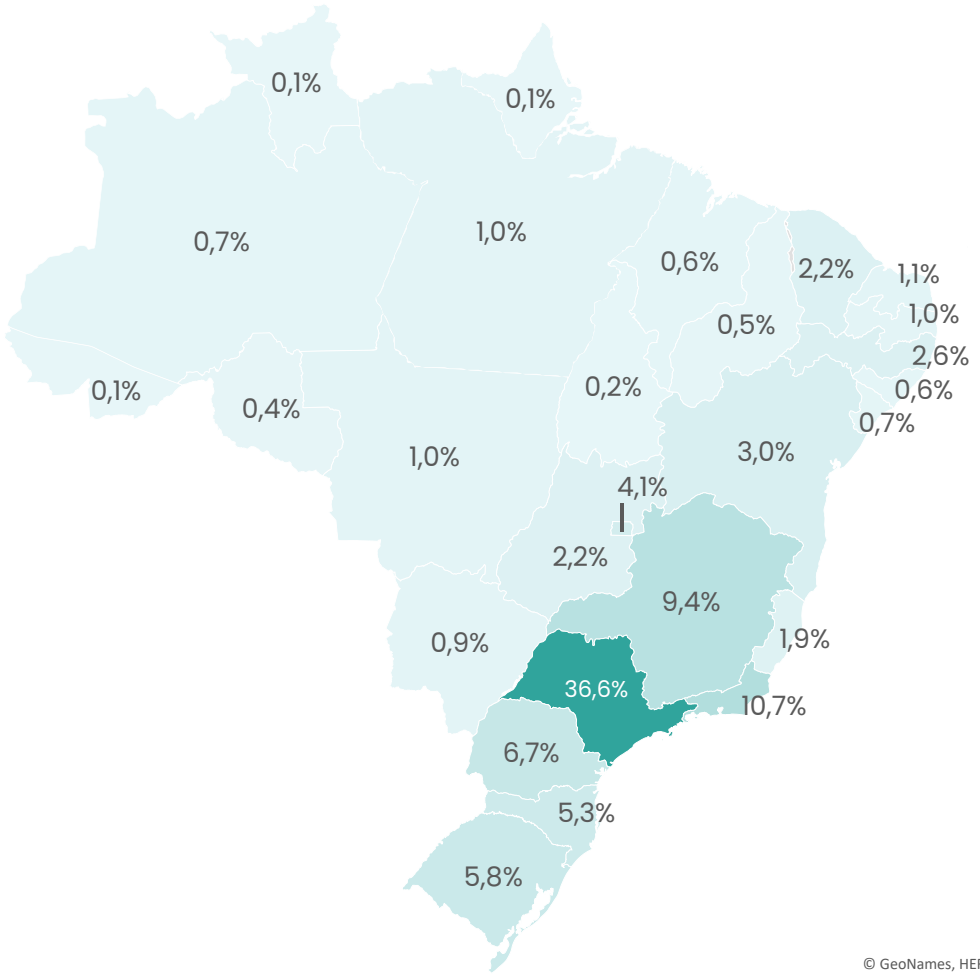
Rentabilidade desde o início



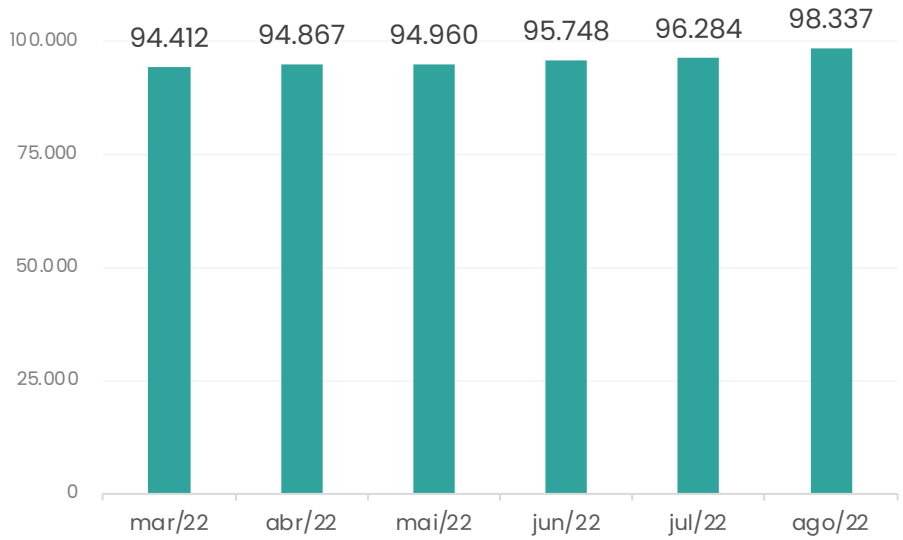
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Cotistas

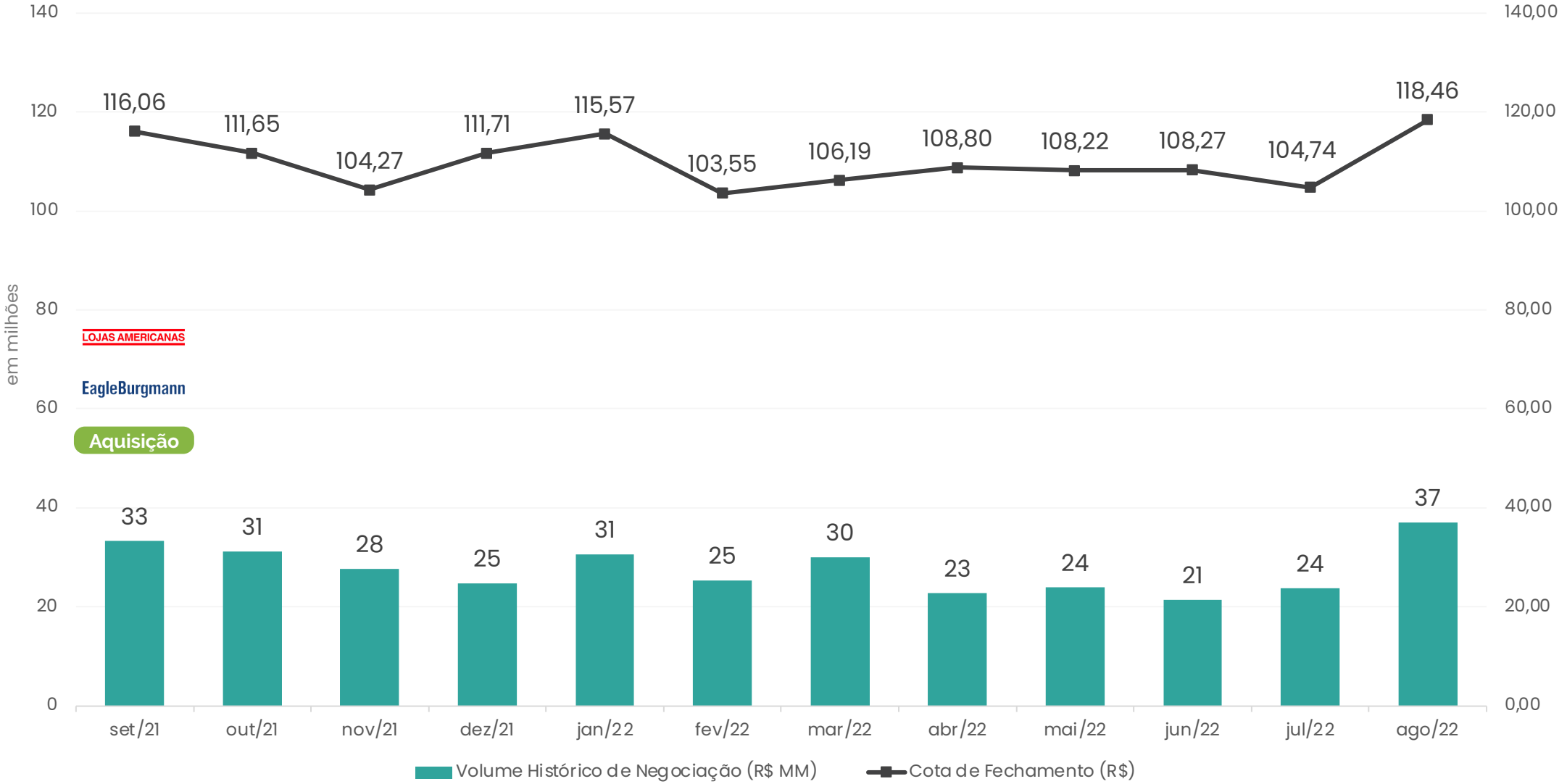
Cotistas por Estado



Número de Cotistas

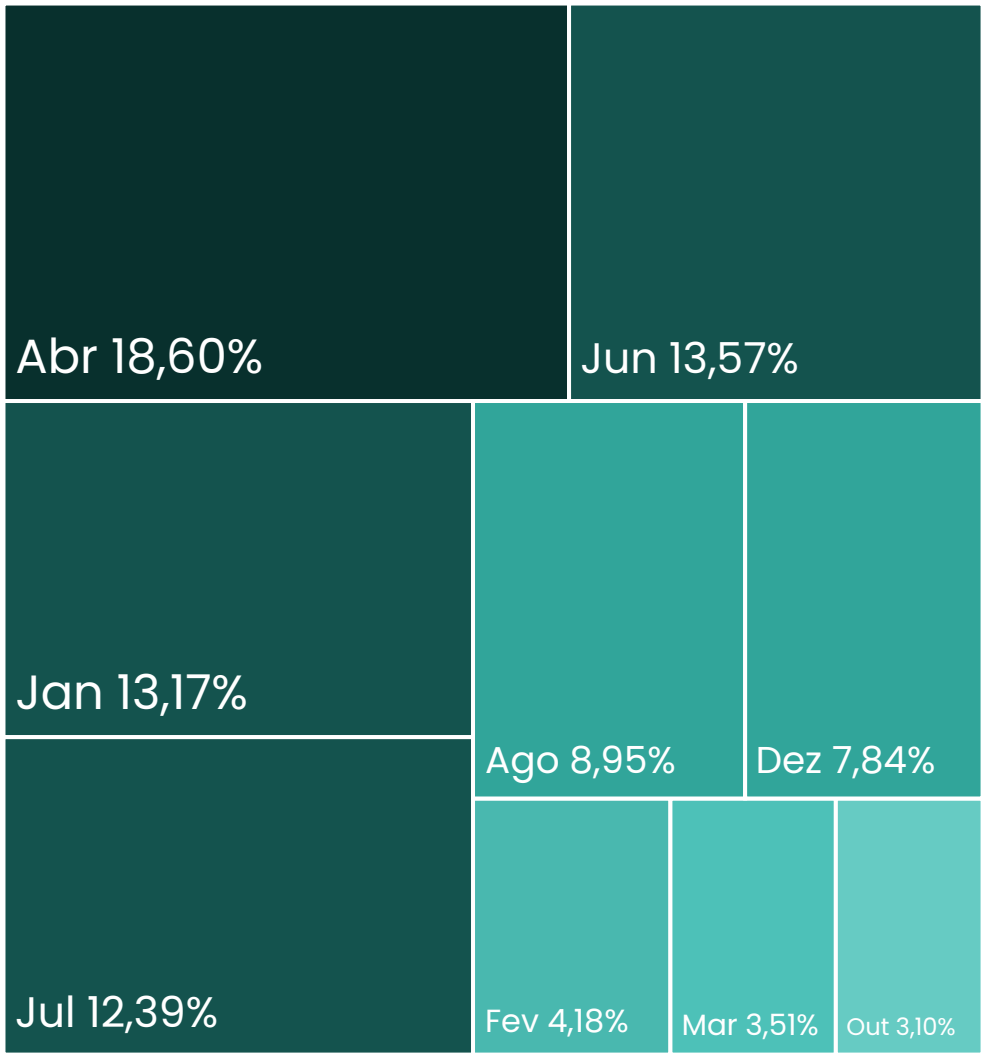


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

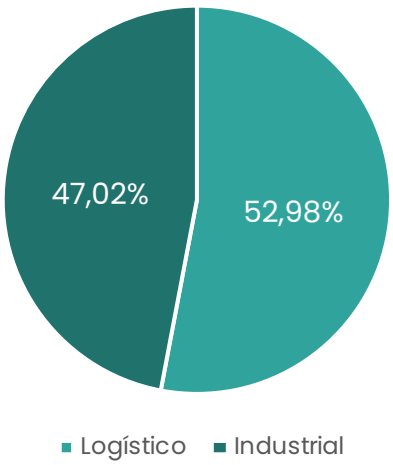
Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



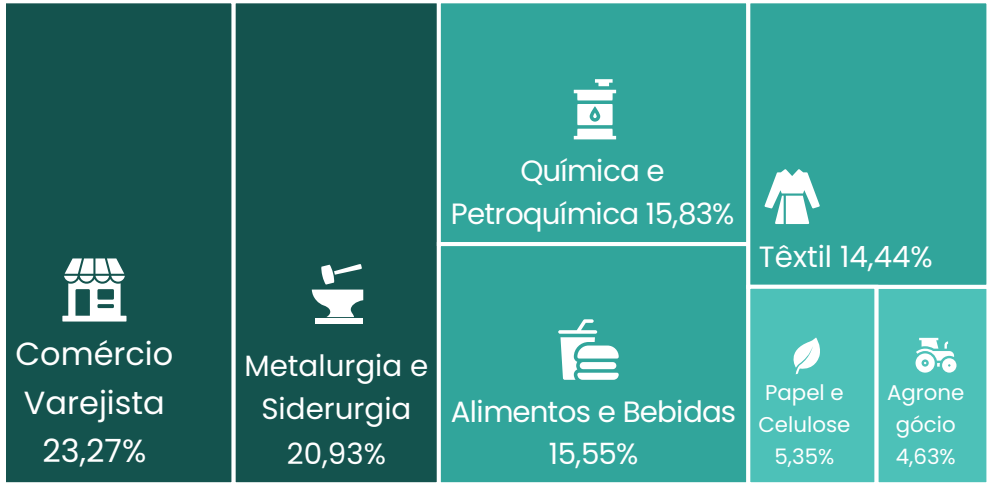
Região

Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

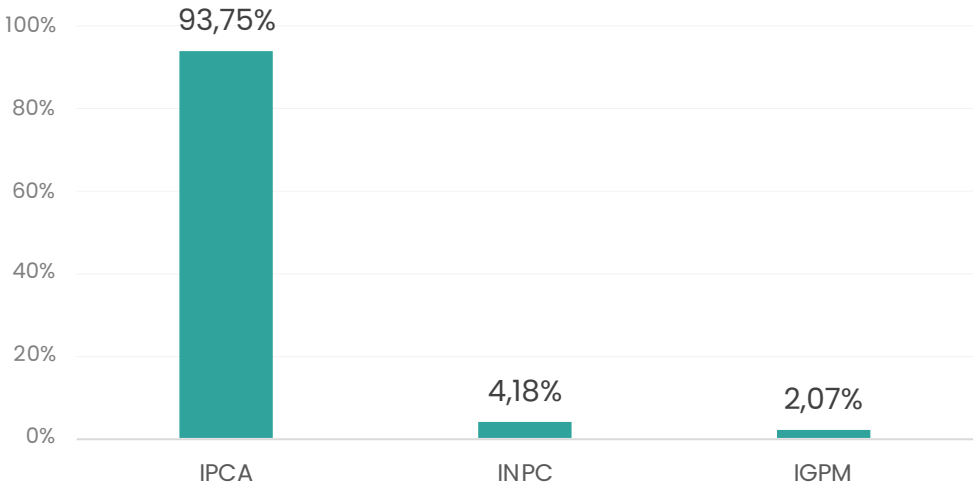
Tipologia*



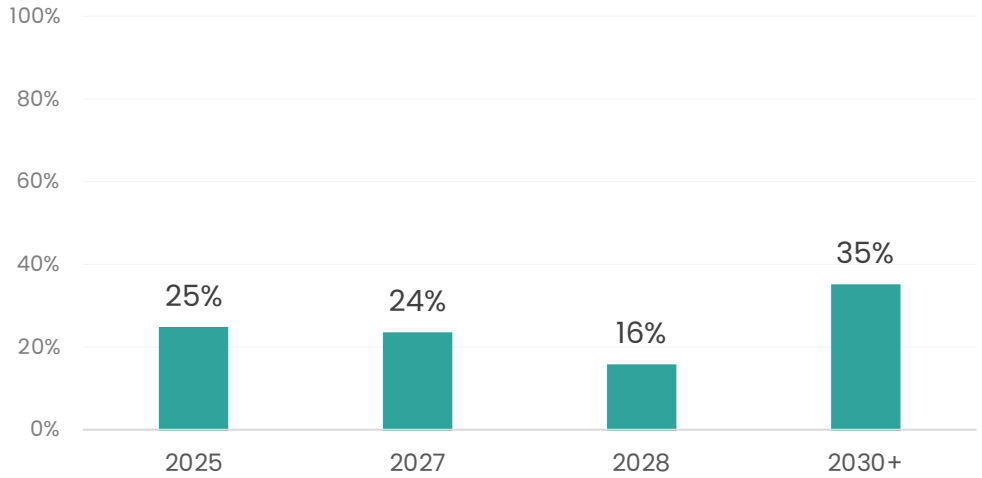
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

Critérios de Análise e Alocação

A equipe da Zagros aplica critérios rígidos na análise de operações para o GGRC11. As operações são estruturadas e analisadas por diversas áreas internas, de modo que podemos utilizar de nossa *expertise* em análise e mitigação de riscos dessas operações sob o viés imobiliário, econômico-financeiro, jurídico e de *compliance*, sempre em consonância com o objetivo do Fundo. Alguns dos nossos pilares para investimento incluem, mas não se limitando, os seguintes itens:

Localização: Analisamos no detalhe a região no qual o imóvel está inserido, levando em conta (i) população; (ii) economia regional e plano de expansão; (iii) raio de abastecimento; (iv) principais vias e rodovias de escoamento; e (v) outros meios de transporte aeroportuário e portuário.

Reposição imobiliária: Analisamos ainda os diversos usos do imóvel e comparação com mercado logístico AAA, buscando o máximo de possibilidades de utilização do imóvel por diversos setores da economia, negociações de preços competitivos de locação e formas de valorizar os imóveis.

Qualidade construtiva: Comparamos cada imóvel com as mais avançadas técnicas e construções do mercado imobiliário, como capacidade de piso, tipo de cobertura, sistemas de proteção, prevenção e combate a incêndio, disposição administrativa e monitoramento de produção, pavimentação externa, bem como buscamos histórico das construções de forma a avaliar a necessidade de reformas e/ou intervenções precoces.

Crédito do Inquilino: Ao adquirir um imóvel, inicia-se um relacionamento de no mínimo 5 anos com a locatária, conforme previsto no regulamento. Portanto, é de suma importância para Zagros que o olhar da análise econômico-financeira seja num horizonte de longo prazo, de modo a identificar se a empresa irá gerar caixa suficiente para honrar os aluguéis durante e depois do término do contrato atípico. Para isso, analisamos a perenidade do setor de atuação da empresa, controle acionário, estrutura de governança, modelo de negócio, rentabilidade e capacidade de geração de caixa, estrutura de capital, liquidez e responsabilidade socioambiental, entre outros fatores dependendo da natureza de cada atividade. Pode ser exigida também uma garantia ao contrato analisado, dependendo do perfil de risco da locatária.

Diligência Jurídica, Contratos e *Compliance*: O processo de aquisição conta com uma assessoria jurídica externa especializada para condução do processo de *Due Diligence* do ativo imobiliário e do proprietário, de modo a identificar potenciais ônus reais sob os imóveis que o Fundo tenha intenção de incorporar em seu portfolio. Além disso, são analisados os requisitos ligados à reputação do inquilino, bem como são realizadas checagens com objetivo de identificação de eventuais conflitos de interesses com a possível existência de partes relacionadas com prestadores de serviços do Fundo. Superada a diligência, todos os contratos são bem estruturados para fins configuração da atipicidade contratual exigida pelas operações, de maneira a mitigar quaisquer brechas que possam porventura existir.

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$ 284.429,70*	R$ 31,43
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

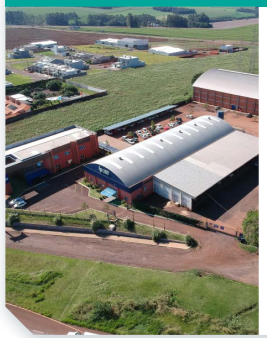
Lojas Americanas

Uberlândia/MG

ABL	Vencimento
89.187,64m²	Set/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 1.589.851,63	R$ 17,93
Capacidade do piso	**Pé direito**
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m

Aluguel Devido ao GGRC
R$ 1.252.510,93**

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 do aluguel referente a proporção da 1ª tranche + 2ª tranche bonificação até setembro de 2022.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

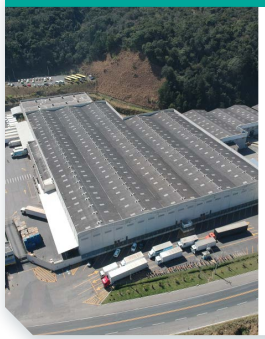
Galpões Logísticos

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

Nissei



Colombo/PR

ABL	Vencimento
15.993m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 357.490,60*	R$ 22,35
Capacidade do piso	**Pé direito**
6 ton/m²	9,2 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$ 490.559,69**	R$ 17,12
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$ 334.923,17*	R$ 14,53
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$ 820.004,81*	R$ 37,07
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$ 384.541,29*	R$ 28,90
Capacidade do piso	**Pé direito**
5 ton/m²	8,0 m

Cepalgo

Aparecida de Goiânia/GO

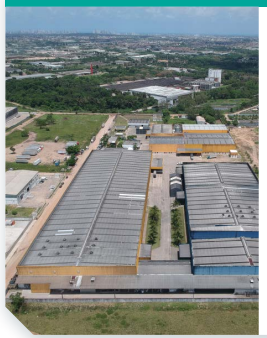
ABL	Vencimento
10.998,35m²	Fev/2028
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 248.961,24*	R$ 22,66
Capacidade do piso	**Pé direito**
6 ton/m²	11,0 m

Copobras

Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
11.502,42m²	Mar/2028
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 321.689,86*	R$ 27,86
Capacidade do piso	**Pé direito**
4 ton/m²	9,6 (8,10 a 11) 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

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

Covolan

Santa Bárbara D'Oeste/SP

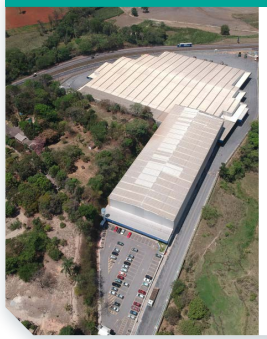
ABL	Vencimento
38.132m²	Abr/2034
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 940.421,54*	R$ 24,66
Capacidade do piso	**Pé direito**
6 ton/m²	10,0 m

EagleBurgmann

Valinhos/SP

ABL	Vencimento
3.219m²	2037
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
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/m²**
R$ 468.047,14*	R$ 21,98
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

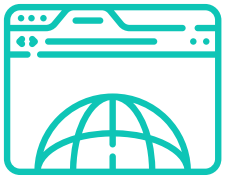
Imóveis

1	Nissei	11	Copobras
2	ambev	12	Aethra
3	Moinho Iguaçu	13	Covolan
4	Todimo	14	Benteler
5	Hering	15	EagleBurgmann
6	Suzano	16	Lojas Americanas
7	SantaCruz	17	ambev
8	Cepalgo	18	Moinho Iguaçu
9	Jeffer	19	ambev
10	Camargo	20	Copobras

Newsletter

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

1



Acesse ggrc11.com.br/newsletter e faça o seu cadastro

2

Confirme o seu cadastro no e-mail escolhido

3

Pronto! Agora você vai receber os relatórios em primeira mão.

ZAGROS
CAPITAL

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

LEIA O [PROSPECTO, 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

zagroscapital

Zagros Capital

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.