

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO
MARÇO DE 2023

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Newsletter	3
Informe de Rendimentos.....	4
Características do Fundo	5
Informações do Fundo.....	6
Últimas Notícias do GGRC11.....	7
Comentários Iniciais	8
Perguntas e Respostas	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	17
Distribuição de Resultado	18
Balanço do Fundo	19
Cotistas.....	20
Tipos de Receita	21
Principais Indicadores de Mercado	23
Ativos Imobiliários.....	24
Localização dos Imóveis.....	28
Projetos Sociais.....	29

Newsletter

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

1º Passo

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



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



2º Passo

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



3º Passo

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



Informe de Rendimentos

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

Não tenho cadastro

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

Possuo cadastro

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

[Acessar Tutorial Completo](#)

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

Características do Fundo

Objetivo do Fundo

O GGR COVEPI RENDA FII ("Fundo" e/ou "GGRC11") tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis, 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) 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\$ 125,22

Patrimônio Líquido

R\$ 1.018.537.085,56

Valor de Mercado da Cota

R\$ 99,80

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 811.784.976,40

Número de Cotistas

102.277

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 31,7 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

5

Dividendo Mar/23

R\$ 1,00

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,12 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

Últimas Notícias do GGRC11

[Distribuição de Rendimentos – Abr/23 - 03/04/2023](#)

No dia 3 de abril, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de março, do período apurado entre 01/03/23 até 31/03/23. Foi distribuído o valor de R\$ 1,00 por cota.

[Fato Relevante - Pagamento e Escritura LASA - 30/03/2023](#)

No dia 30 de março, divulgamos o Fato Relevante - Pagamento e Escritura LASA.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Ambev RS - 20/03/2023](#)

No dia 20 de março, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Ambev RS.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de mar/23 foi distribuído **R\$ 1,00 (um real) por cota, um yield de 1,00% no mês (12,02% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 99,80)**. Foram negociadas 312.027 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,4 milhões, uma variação de -3,68% *versus* o mês anterior.

O mês de março foi marcado pela volatilidade nos mercados, com o noticiário agitado tanto no lado corporativo como no político e econômico. No exterior, a falência e **liquidação do Silicon Valley Bank (SVB)**, além da **crise que levou à venda do Credit Suisse**, gerou receio de contaminação no sistema financeiro mundial. Entretanto, a atuação rápida do governo e autoridades dos EUA e Suíça parece ter mitigado os efeitos dessa crise. **O Fed, banco central americano, aumentou a taxa básica de juros em 0,25%, atingindo o maior nível de juros desde 2007.**

No cenário nacional, **o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, apresentou a proposta de arcabouço fiscal**, que substituirá o teto de gastos. Em linhas gerais, a proposta prevê que o crescimento real dos gastos do governo fique limitado a 70% do crescimento real das despesas. Caso o projeto se mantenha em linha com o propósito estabelecido, **é provável que a preocupação do Banco Central a respeito dos gastos públicos seja parcialmente suavizada.**

No contexto econômico, apesar da pressão do governo pela redução dos juros, **o Copom (comitê de política monetária) do Banco Central manteve a taxa de juros em 13,75% pela quinta vez consecutiva.** Essa manutenção da taxa de juros não alivia o cenário econômico atual, e **só deveremos ter alteração no cenário de política monetária com a queda da volatilidade e expectativas de inflação mais em linha com as metas.**

No lado do Fundo, no dia 30 de março, a Gestora comunicou via Fato Relevante ([clique aqui](#) para acessar) a conclusão da aquisição do imóvel CD Uberlândia, atualmente locado para Americanas. Em negociação entre as partes, **o valor da última tranche, que devidamente atualizado seria de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), foi ajustado para R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)** e dividido em duas parcelas iguais, sendo que a primeira já foi paga contra a lavratura da Escritura. Com esse pagamento, **o Fundo passa a receber a totalidade do aluguel**, no valor atual de R\$ 1.895.927,43, o que representa **um incremento de R\$ 386.010,82** em relação ao valor do aluguel que já vinha sendo recebido pelo Fundo, **ou aproximadamente R\$ 0,05/cota** (mais informações em "Portfólio", na página a seguir).

Ainda no mês, **o Fundo recebeu a 2ª parcela referente a venda do imóvel Jefer, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) acrescidos de reajuste.**

O IFIX encerrou março com queda de -1,69%, atingindo o quinto mês consecutivo sem registrar ganhos. As cotas de FII's ainda apresentam descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial, e esperamos que reajam assim que houver uma reversão nas expectativas pessimistas de curto prazo.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta atualmente com 102.277 (cento e dois mil, duzentos e setenta e sete) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 8,3% nos últimos 12 meses e 0,1% no mês de março em relação ao mês anterior.

Visitas Técnicas

Durante o mês de março, a nossa equipe de engenharia e portfólio, realizou a visita técnica a um dos imóveis locados para a Ambev (O Fundo possui no total 3 imóveis locados para Ambev). O imóvel em questão está localizado na Avenida Amâncio Gaiolli, 1493 – Bairro Água Chata – Guarulhos - SP.

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

O imóvel encontra-se em operação e apresenta um estado de conservação regular, necessitando de reparos simples. Não houve registro de nenhuma patologia que comprometesse o imóvel e/ou a operação da inquilina.

Fotos do Imóvel da AMBEV GRU

Relatório Fotográfico: março de 2023.



Fachada do galpão de lona



Frente do imóvel



Manutenção corretiva da boca de lobo



Vista interna do galpão

O Relatório de Acompanhamento Imobiliário completo será emitido até o final do mês.

Portfólio

Lojas Americanas

Conforme já citado nos "Comentários Iniciais", em 30 de março foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel CD Uberlândia/MG, locado atualmente para Americanas. Com a lavratura da Escritura a aquisição do Imóvel foi concluída e a gestão do contrato de locação e do imóvel passam a ser feitas diretamente pela Zagros Capital, gestora do Fundo.

O valor da última tranche, que devidamente atualizado seria de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), foi ajustado para R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e dividido em duas parcelas iguais. Sendo: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) pagos na data de 30 de março, contra à lavratura da Escritura, e R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) a serem pagos até o dia 15 de dezembro de 2023, sem reajuste.

A partir do mês de mai/23 (competência abr/23), o Fundo passa a receber a totalidade do aluguel pago pela Locatária, no valor atual de R\$ 1.895.927,43 (um milhão, oitocentos e noventa e cinco mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e três centavos), o que representa um incremento de R\$ 386.010,82 (trezentos e oitenta e seis mil, dez reais e oitenta e dois centavos) em relação ao valor do aluguel que vinha sendo recebido o que representa aproximadamente R\$ 0,05/cota.

O Aluguel de abr/23 (competência mar/23) foi pago integral e pontualmente pela Americanas.

Covolan

No relatório do mês de fev/23, informamos que houve a expedição do termo de penhora, o qual irá recair sobre todos os imóveis dos fiadores, em relação aos valores dos aluguéis em aberto anteriores ao pedido de RJ da empresa (valor aproximado de R\$ 11 milhões).

O termo foi apresentado nos respectivos cartórios de registro de imóveis em que os fiadores possuem imóveis para constar nas respectivas matrículas dos bens. Vale lembrar que inclusive os imóveis considerados como bens de família podem ser penhorados nesta execução.

O Fundo recebeu da Sompo, a título de indenização, o valor de R\$ 538.450,60 referente ao 2º adiantamento dos danos causados ao prédio.

A Covolan segue, até o momento, adimplente com valores reperfilados, de acordo com o FR de 11 de nov/22. No mês de abril o valor do aluguel mínimo passará de R\$ 200.000,00 para R\$ 240.000,00.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - A gestão já está estudando como quitar o restante da última parcela da Lojas Americanas?

R: Conforme citado no decorrer do relatório, a última parcela de Americanas foi renegociada e dividida em duas parcelas iguais de R\$ 30 milhões, sendo que a primeira foi paga no final de março e a segunda e última será paga no dia 15 de dezembro de 2023. Com os recursos da última emissão e o fluxo de recebíveis da venda do ativo Jefer, o Fundo terá condições de arcar com as obrigações em curso sem a necessidade de novas emissões ou venda de ativos.

Pergunta 2 - Com o pagamento da metade da última parcela LASA, quem será o responsável em adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais?

R: A partir de abril a gestão do contrato de locação e do imóvel será feita diretamente pela Zagros Capital, na qualidade de gestora do GGRC11. Com relação ao valor em aberto do aluguel de janeiro, como o CSHG habilitou os créditos na Recuperação Judicial, não há no momento outras medidas extrajudiciais ou judiciais para adoção. A gestora acompanhará atentamente os desdobramentos da RJ, incluindo a eventual aprovação do plano e pagamento de credores.

Pergunta 3 - Essa distribuição de rendimento no patamar de R\$ 1,00 (um real) se mantém?

R: Conforme *guidance* do último relatório, pretendemos manter esse patamar de rendimentos para o primeiro semestre, desde que o portfólio esteja 100% adimplente. Esse rendimento contempla parte do lucro da venda do Imóvel Jefer e a distribuição dos rendimentos do aluguel de Americanas. Com a renegociação com o CSHG e o recebimento integral do aluguel de Americanas a partir de maio, poderemos ter inclusive um incremento nesse rendimento.

Pergunta 4 - O Fundo pretende vender algum outro ativo?

R: No momento nenhum ativo do portfólio do Fundo está sendo ofertado, porém a gestão analisa de forma criteriosa eventuais ofertas que possam ser recebidas por seus ativos.

Perguntas e Respostas

Pergunta 5 - O Fundo pretende fazer novas aquisições para repor os desinvestimentos realizados recentemente?

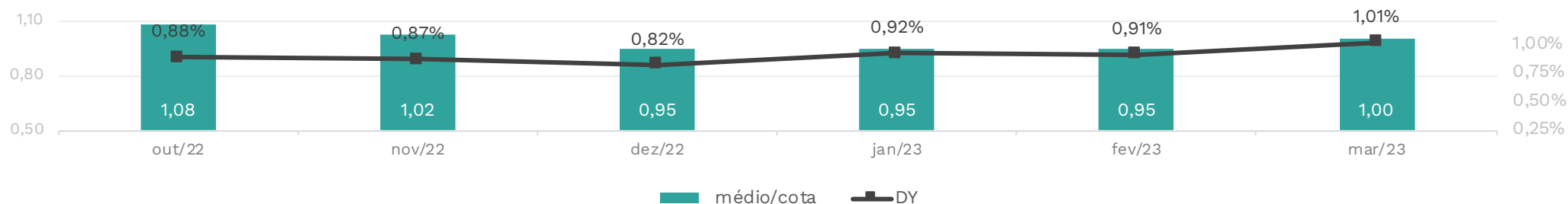
R: Sim. A gestão entende que os principais desafios do Fundo foram superados nos últimos meses e teremos um foco maior em *pipeline* de negócios e crescimento a partir de agora. Esse crescimento pode ocorrer via novas aquisições e/ou expansões dos atuais inquilinos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

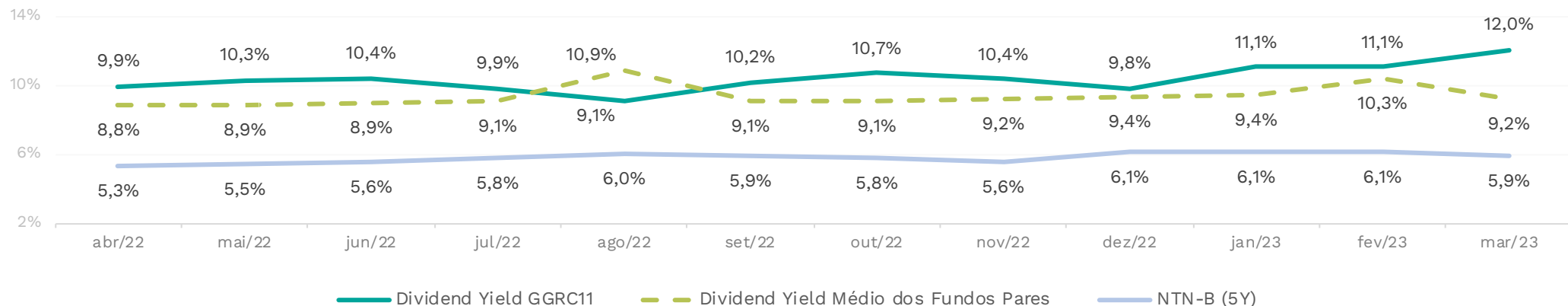
No mês de **abr/23**, o Fundo distribuiu R\$ 1,00 (um real), por cota, de resultado¹ referente ao mês de mar/23. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês abr/23.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 280 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 610 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	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Acumulado 2023
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 102.209.742,79	R\$ 13.925.291,25	R\$ 7.445.857,52	R\$ 9.047.173,52	R\$ 30.418.322,29
Receita de Locação ¹	R\$ 95.396.762,21	R\$ 13.615.210,65	R\$ 7.158.476,33	R\$ 7.759.916,37	R\$ 28.533.603,35
Lucros Imobiliários ²	R\$ 4.727.976,92	R\$ -	R\$ -	R\$ 975.975,87	R\$ 975.975,87
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 310.080,60	R\$ 287.381,19	R\$ 311.281,28	R\$ 908.743,07
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 14.606.177,98	- R\$ 1.638.943,65	- R\$ 1.346.498,79	- R\$ 1.333.884,80	- R\$ 4.319.327,24
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 364.794,17	- R\$ 364.972,37	- R\$ 364.799,42	- R\$ 1.094.565,96
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 897.752,78	- R\$ 852.347,43	- R\$ 665.662,63	- R\$ 2.415.762,84
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 69.069,33	- R\$ -	- R\$ 195.530,20	- R\$ 264.599,53
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 307.327,37	- R\$ 129.178,99	- R\$ 107.892,55	- R\$ 544.398,91
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 87.603.564,81	R\$ 12.286.347,60	R\$ 6.099.358,73	R\$ 7.713.288,72	R\$ 26.098.995,05
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	- R\$ 4.558.935,50	R\$ 1.628.053,37	R\$ 420.829,28	- R\$ 2.510.052,85
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 87.393.473,02	R\$ 7.727.412,10	R\$ 7.727.412,10	R\$ 8.134.118,00	R\$ 23.588.942,20
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 11,20	R\$ 0,95	R\$ 0,95	R\$ 1,00	R\$ 2,90

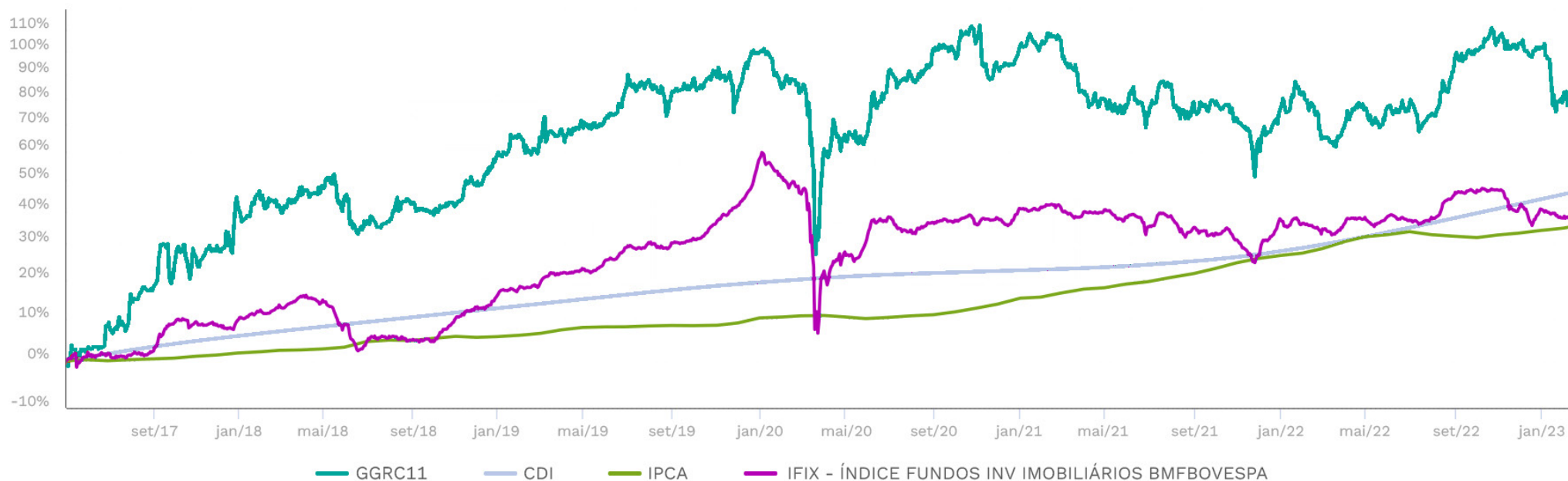
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: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

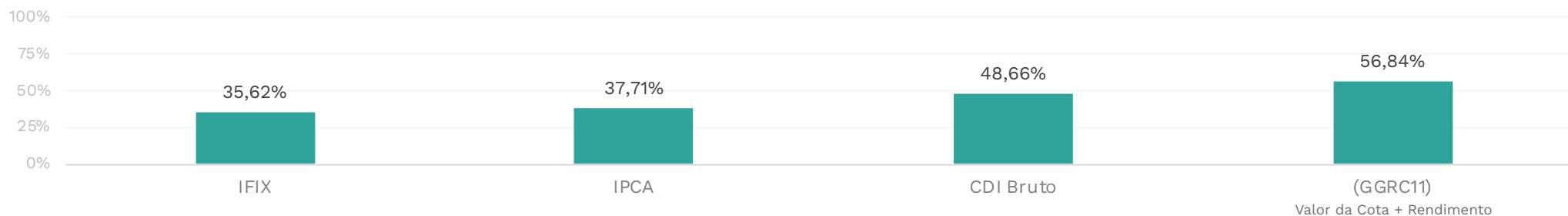
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 56,84%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 35,62%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 137% do CDI líquido e 151% 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.

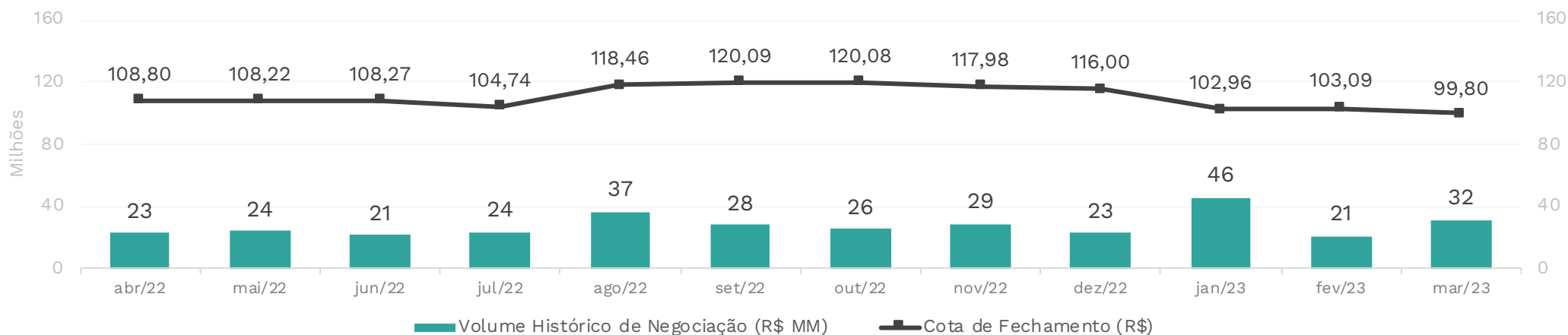
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Mar/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	-3,19%	-13,97%	-12,84%	-22,50%	-14,48%	-12,43%	-0,20%
Rendimentos	1,00%	2,91%	2,53%	18,13%	33,41%	45,07%	57,04%
DY Período (% CDI ¹)	100,75%	106,50%	68,82%	99,73%	125,84%	128,79%	137,90%
IFIX ²	-1,68%	-3,71%	-1,56%	-1,69%	14,58%	24,76%	35,62%
CDI Líquido ¹	0,99%	2,73%	3,68%	18,18%	26,55%	34,99%	41,36%
IPCA	0,71%	2,10%	2,72%	21,21%	29,94%	35,84%	37,71%

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

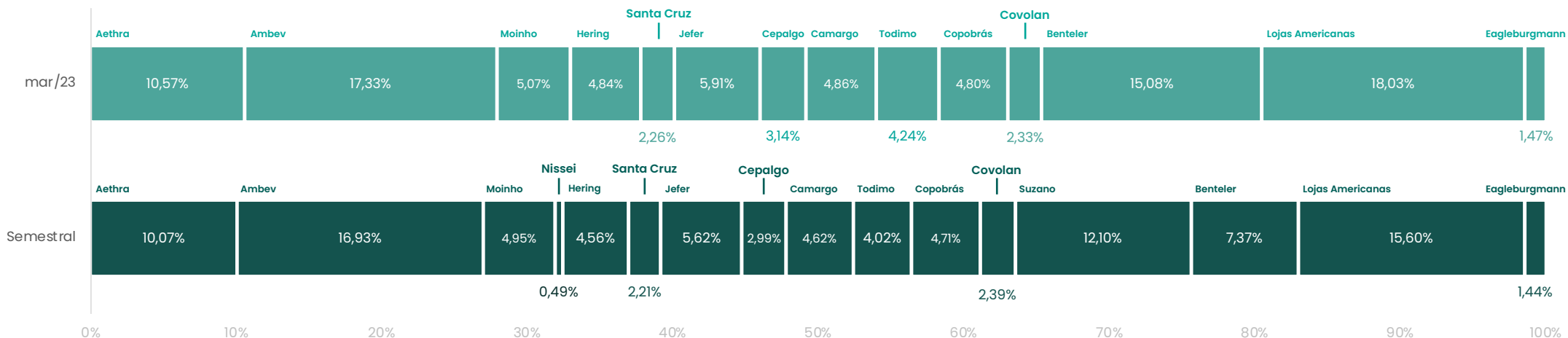


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

Distribuição de Resultado

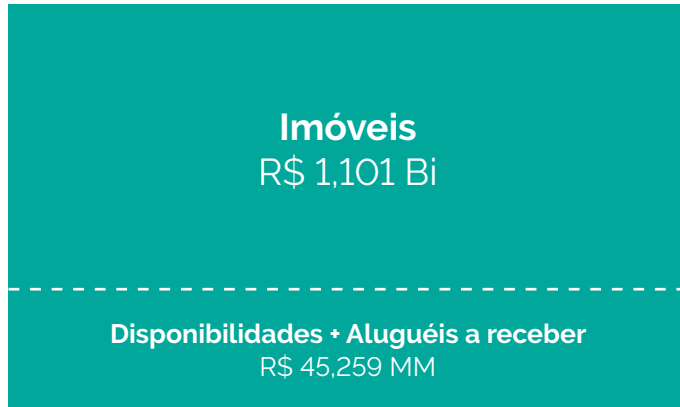
Distribuição de Resultado por Ativo



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



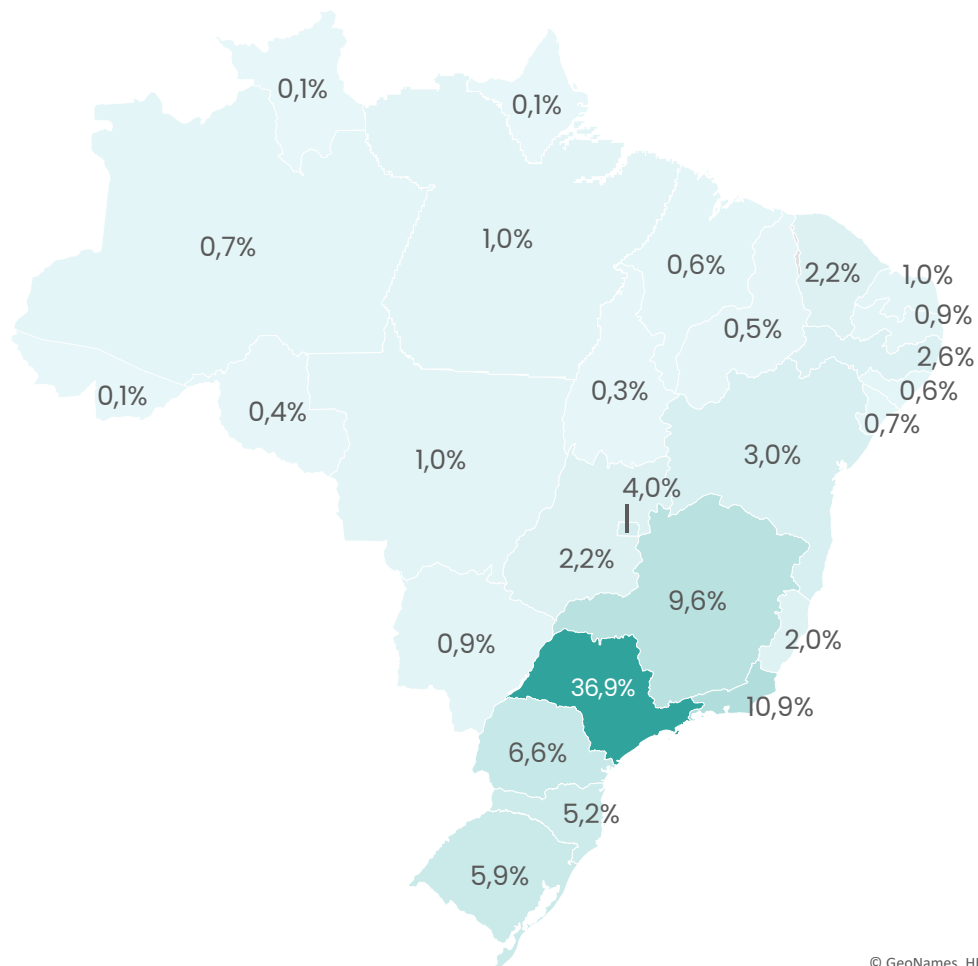
Identificador CRI	Taxa
22B0945873	IPCA +7,5% a.a.

Patrimônio Líquido do Fundo

Despesas Recorrentes	
Pagamento de rendimentos do mês (03/2023)	≈R\$ 8.140.000,00
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈R\$ 891.000,00
Despesas Extraordinárias	
Tranche de LASA	R\$ 30.000.000,00
Parcelas recebidas antecipadamente pela venda do imóvel JEFER	R\$ 20.000.000,00
PDD de Covolan	R\$ 5.061.363,04
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 723.622,94
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00

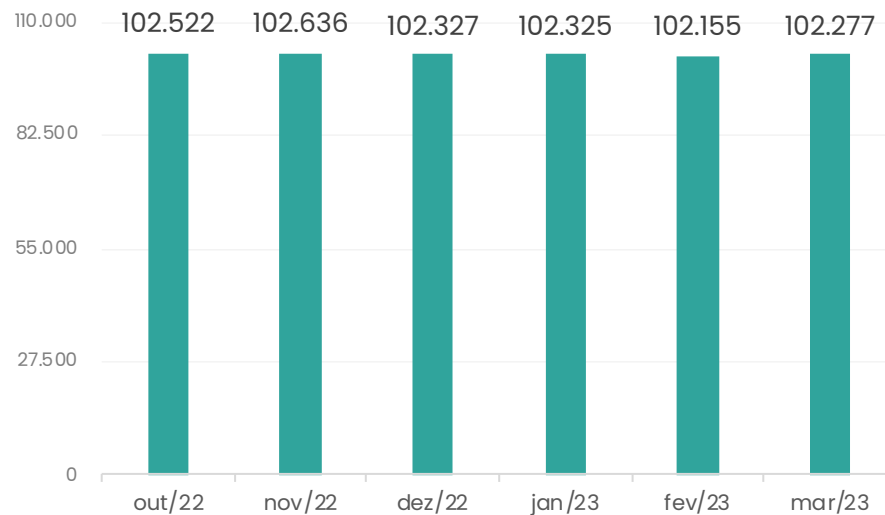
Cotistas

Cotistas por Estado



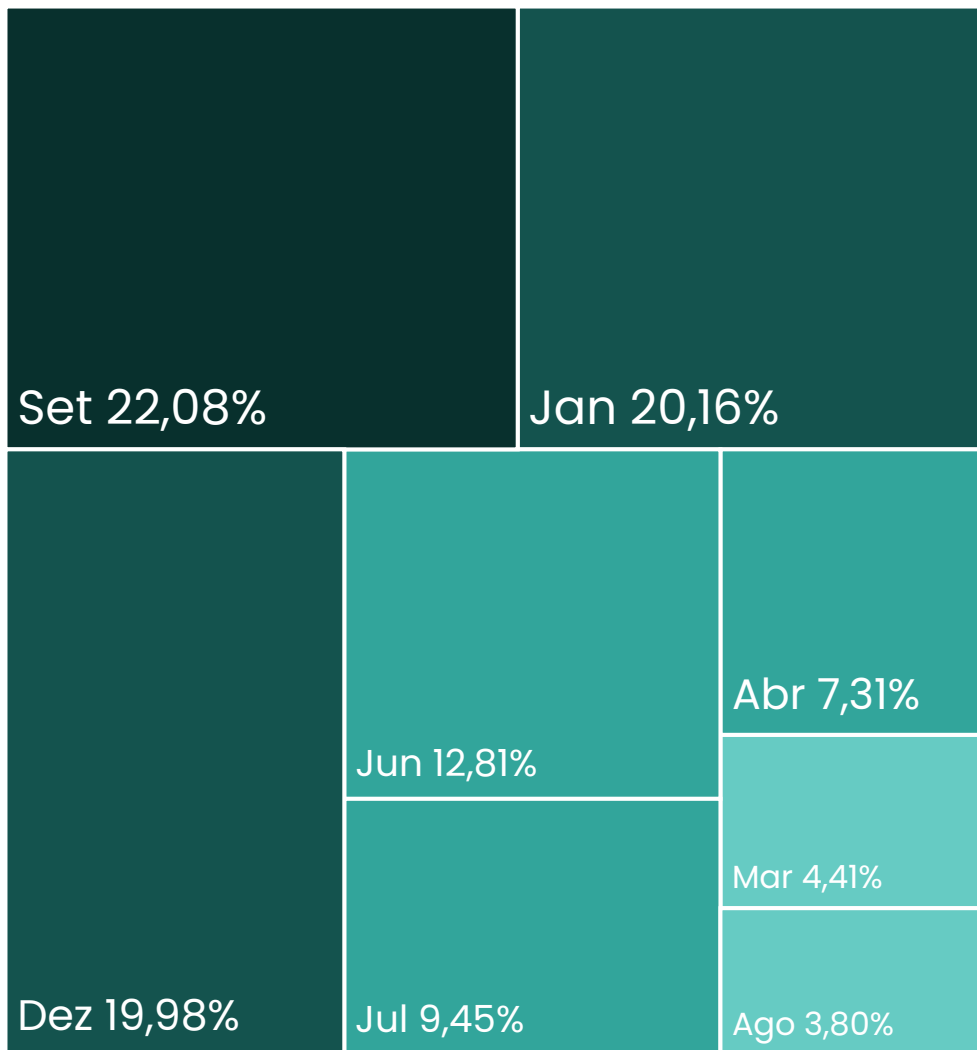
Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

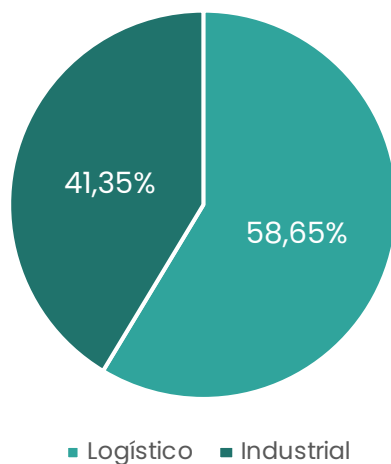


Região

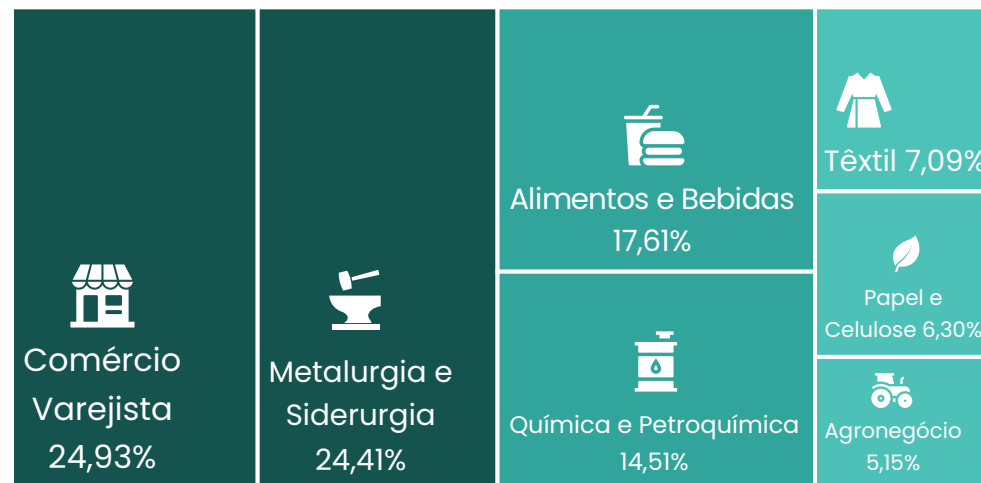


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

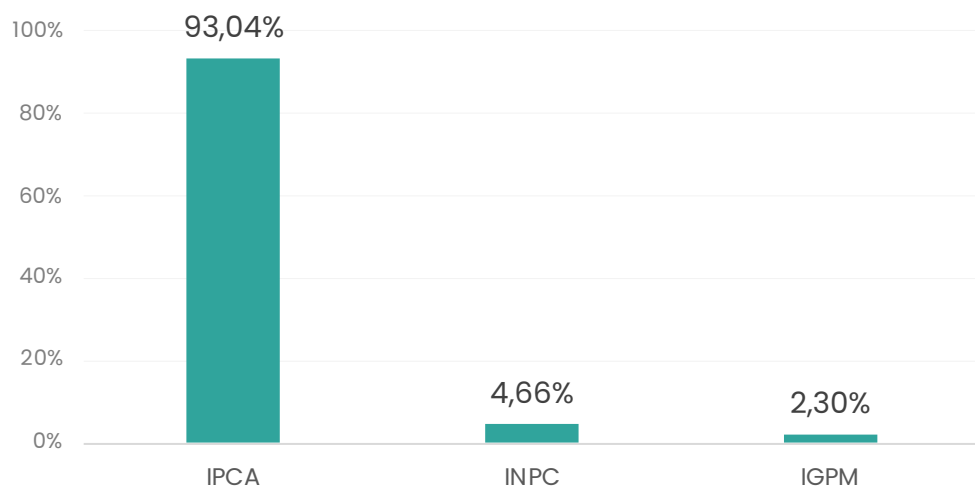
Tipologia*



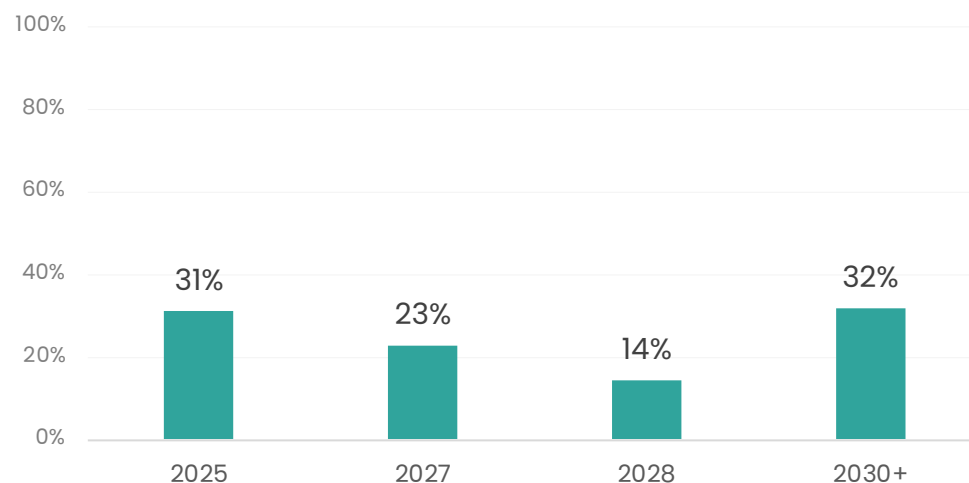
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

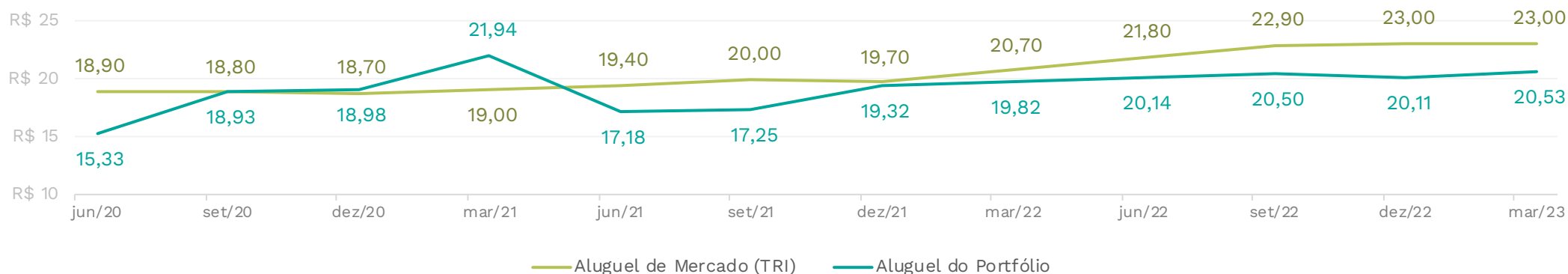
Principais Indicadores de Mercado

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 11% 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 88%.

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



Ambev

 Itajaí/SC

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



Ambev

 Pelotas/RS

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



Hering

 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
27.160m²	Jan/2035
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 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/m ²	Aluguel Devido ao GGRC
R\$ 1.895.927,43	R\$ 21,26	R\$ 1.509.916,61**
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m	



Moinho Iguçu

 Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.500,90m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 165.455,86*	R\$ 27,07
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Valor referente a 1ª, 2ª e 3ª parcelas pagas, correspondente à 79,64%.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Moinho Iguaçu



 São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
8.602,14m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 258.789,85*	R\$ 36,12
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Santa Cruz



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202m²	2025
Valor do Aluguel	Aluguel/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
28.657m²	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
23.050m²	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
22.120m²	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
15.163,03m²	Ago/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
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/m ²
R\$ 407.238,06*	R\$ 30,61
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
22.360m²	Abr/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 402.077,60*	R\$ 17,98
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m

Covolán



 Santa Bárbara D'Oeste/SP

ABL	Vencimento
38.132m²	Abr/2034
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 200.000,00**	R\$ 5,24
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Aluguel de acordo com o reperfilamento feito por meio do 4º aditivo ao contrato de locação.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

EagleBurgmann



 Valinhos/SP

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

Jefer



 Betim/MG

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

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

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|----|--|----|-------------------------|
| 1 | ambev | 11 | COPOBRAS |
| 2 | ambev | 12 | AETHRA |
| 3 | Moinho Iguaçu | 13 | covolan |
| 4 | 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 Iguaçu |
| 9 | JEFFER | | |
| 10 | CAMARGO
cia de embalagens | | |

Projetos Sociais

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor.

Essas são as causas que apoiamos:



Lar Casa Bela

O Lar Casa Bela é uma OSC - Organização da Sociedade Civil – que oferece acolhimento institucional temporário e provisório para bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar, quando não estão recebendo os cuidados necessários para o seu pleno desenvolvimento.

Site do projeto: <https://larcasabela.org.br>



CCA Santa Tereza de Jesus

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

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

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

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010



Aponte a câmera do seu celular para
acessar o site da Zagros Capital.



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