

RELATÓRIO DE GESTÃO
MAIO 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
Vídeos	7
Comentários Iniciais	9
Perguntas e Respostas	13
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.



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\$ 125,03

Patrimônio Líquido

R\$ 1.017.019.303,27

Valor de Mercado da Cota

R\$ 115,29

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 937.782.464,22

Número de Cotistas

103.651

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 26,9 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

5

Dividendo Mai/23

R\$ 1,05

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**5,84 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

Últimas Notícias do GGRC11

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Camargo - 06/06/2023](#)

No dia 6 de junho, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel das Camargo Cia Embalagens.

[Distribuição de Rendimentos – Jun/23 - 01/06/2023](#)

No dia 1 de junho, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de maio, do período apurado entre 01/05/23 até 31/05/23. Foi distribuído o valor de R\$ 1,05 por cota.

[Comunicado ao Mercado - Indenização Sinistro Covolan - 31/05/2023](#)

No dia 31 de maio, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Indenização do Sinistro do imóvel Covolan..

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - LASA - 18/05/2023](#)

No dia 18 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel das Lojas Americanas.

[Relatório de Acompanhamento Imobiliário - AMBEV GRU - 16/05/2023](#)

No dia 16 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário referente ao imóvel da AMBEV GRU.

Vídeos

GGR COVEPI Renda FII
Abril de 2023

Comentários
do Gestor

ZAGROS
CAPITAL

Comentários do Gestor - GGRC11 - Abril/2023

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

Assistir Vídeo 

Vídeos

Camargo Cia de Embalagens
Maio de 2023

Visita
Técnica

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11 - Visita Técnica - Camargo - Maio/2023

Comentários da equipe de Engenharia sobre a Visita Técnica realizada em 25 de Maio de 2023 no imóvel da Camargo Cia Embalagens.

Assistir Vídeo ▶

EagleBurgmann
Maio de 2023

Visita
Técnica

ZAGROS
CAPITAL

GGRC11 - Visita Técnica - EagleBurgmann - Maio/2023

Comentários da equipe de Engenharia sobre a Visita Técnica realizada em 24 de Maio de 2023 no imóvel da EagleBurgmann.

Assistir Vídeo ▶

Indenização Sinistro Covolan
Maio de 2023

Comunicado
ao Mercado

ZAGROS
CAPITAL

Comunicado ao Mercado - Indenização Sinistro Covolan

O Comunicado ao Mercado referente a Indenização do Sinistro Covolan recebeu os comentários da nossa Diretora Jurídica e Compliance, Ana Caroline.

Assistir Vídeo ▶

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de mai/23 **foi distribuído R\$ 1,05 (um real e cinco centavos) por cota, um *yield* de 0,91% no mês (10,93% anualizado), com base na cota de fechamento do mês (R\$ 115,29)**. Foram negociadas 236.010 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,2 milhões, uma variação de -14,29% *versus* o mês anterior.

No cenário internacional a visão ainda continua sendo de cautela, especialmente pela perspectiva mais desfavorável para as **economias desenvolvidas**, por conta da **inflação elevada e os juros restritivos que devem levar a um cenário de desaceleração** dessas economias.

No cenário local, a aprovação do texto do arcabouço fiscal, dados de inflação mais brandos e notícias de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) acima do esperado (1,9% em relação ao trimestre anterior), **contribuíram para um sentimento de maior otimismo durante o mês de maio**, com a curva de juros futuros ainda em trajetória de queda, **o que ajudou na boa performance do Ibovespa (índice de ações) e IFIX (índice de fundos de investimentos imobiliários)**.

O IFIX encerrou o mês com alta de 5,43% (acumulado de 7,10% nos últimos 12 meses), chegando aos 3.013,46 pontos, a segunda maior alta recente desde ago/22. Todos os segmentos de fundos imobiliários entregaram retorno positivo no mês, com destaque para os fundos de papel (ou crédito), com alta de 8%, seguido dos fundos híbridos, com alta de 7,7%, fundos de fundos (FoFs) com 6,7%, logísticos com 5,4% e shoppings com 5,1%. **Apesar da continuidade da trajetória de alta do IFIX que se iniciou em abril, muitos FII's ainda continuam descontados e tem espaço para valorização nos próximos meses.**

Em um cenário de queda da inflação e taxa de juros, os fundos de tijolo tendem a ter uma performance melhor que outros segmentos, não somente por estarem com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial, mas também por uma possível valorização de seus ativos em função de um custo de oportunidade menor.

O GGRC11 também foi destaque na mídia no mês de mai/23, ficou entre os fundos imobiliários mais rentáveis entre abril e maio de 2023 ([clique aqui](#) para ler).

Ainda durante o mês, **o Fundo recebeu o valor de R\$ 4.257.310,64 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, trezentos e dez e sessenta e quatro centavos), referente a 4ª parcela da venda do ativo Jefer**, conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda e **o valor de R\$838.490,58 (oitocentos e trinta e oito mil, quatrocentos e noventa reais e cinquenta e oito centavos)**, equivalente ao período de 6 (seis) meses

indenizáveis de aluguel, **em razão do sinistro que ocorreu em fev/22 no imóvel Covolan**, conforme comunicado ([clique aqui](#) para ler).

A Covolan segue adimplente com o aluguel reperfilado e no mês de mai/23 o Fundo recebeu o valor de R\$ 283.326,78 (duzentos e oitenta e três mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta e oito centavos) referente ao aluguel de abr/23, **valor esse superior ao aluguel mínimo estipulado de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**, pois equivale a uma porcentagem sobre o faturamento, conforme acordado em contrato.

Com relação aos recursos recebidos à título de indenização para recuperação do prédio, no mês de mai/23 finalizamos o processo de contratação da construtora que será responsável pelos reparos e reforma da área afetada. A evolução da obra poderá ser acompanhada nos próximos relatórios.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta atualmente com 103.651 (cento e três mil, seiscentos e cinquenta e um) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 8,25% nos últimos 12 meses e 0,32% no mês de abril em relação ao mês anterior.

Visitas Técnicas

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

- (i) Eagle Burgmann;
- (ii) Camargo Embalagens;

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.

O imóvel da Eagle Burgmann está localizado na Rua Antonio Felamingo – Valinhos – SP. Na data da visita, o ativo passava por pequenas adaptações de ampliação interna no mezanino. Além disso, manutenções corretivas estavam sendo realizadas, como: correção das garantias de construção, pequenos reparos no telhado e manutenção na infra de ligação das placas fotovoltaico.

Fotos do Imóvel da EagleBurgmann

Relatório Fotográfico: maio de 2023.



Vista aérea do imóvel



Vista interna do galpão



Fachada lateral do galpão

O Relatório de Acompanhamento Imobiliário completo está disponível no site do fundo ([clique aqui](#)).

O imóvel da Camargo Embalagens está localizado na Rua Álvaro Camerin, 51 – Distrito Industrial – Tietê – SP. O ativo não possui nenhuma obra, apenas manutenções periódicas.

Fotos do Imóvel da Camargo Embalagens

Relatório Fotográfico: maio de 2023.



Vista aérea do imóvel



Vista interna do galpão



Fachada lateral do galpão

O Relatório de Acompanhamento Imobiliário completo está disponível no site do fundo ([clique aqui](#)).

Ambos os imóveis se encontram em operação e apresenta um bom estado de conservação, necessitando de reparos simples. Não houve registro de nenhuma patologia que comprometesse o imóvel e/ou a operação da inquilina.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - O fundo teve uma valorização considerável nos últimos dois meses, vocês ainda veem margem de crescimento?

R: Sim continuamos enxergando potencial de crescimento. A valorização dos últimos dois meses basicamente retornou o valor da cota ao patamar do início do ano, antes do evento de Americanas. A cota de mercado continua abaixo do valor patrimonial, e na opinião da gestão não reflete melhorias ocorridas nos últimos meses, com receitas extraordinárias e potenciais ganhos com otimização dos ativos.

Pergunta 2 - Vocês poderiam comentar sobre a taxa de ocupação do fundo? Há alguma tratativa já iniciada para não haver vacância?

R: Conforme dito no início do relatório, o Fundo não apresenta vacância em seu portfólio, tampouco inadimplência. De qualquer forma, estamos sempre trabalhando de forma preventiva para reposicionar algum ativo, caso necessário.

Pergunta 3 - Após a Americanas assumir publicamente a fraude fiscal, como fica a relação com o Fundo? Continua ocupando o imóvel? Segue adimplente?

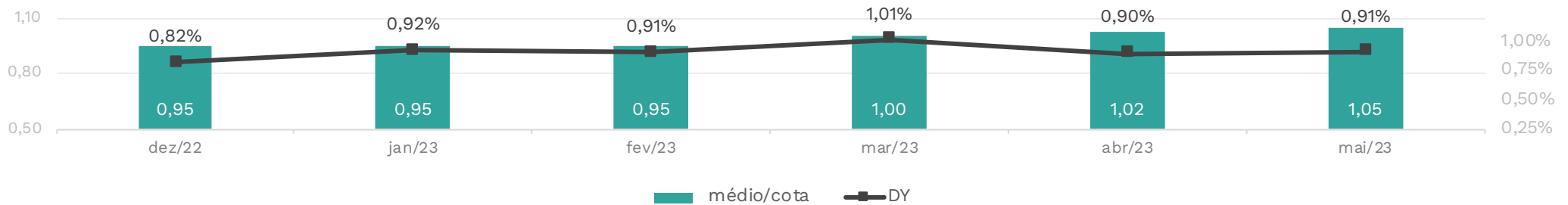
R: Não há alteração na relação entre o Fundo e a Americanas, o contrato de locação permanece vigente e a Americanas segue adimplente com o pagamento integral do aluguel e ocupando o imóvel. A Gestora segue monitorando os desdobramentos da RJ e da fraude fiscal assumida pela companhia.

Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

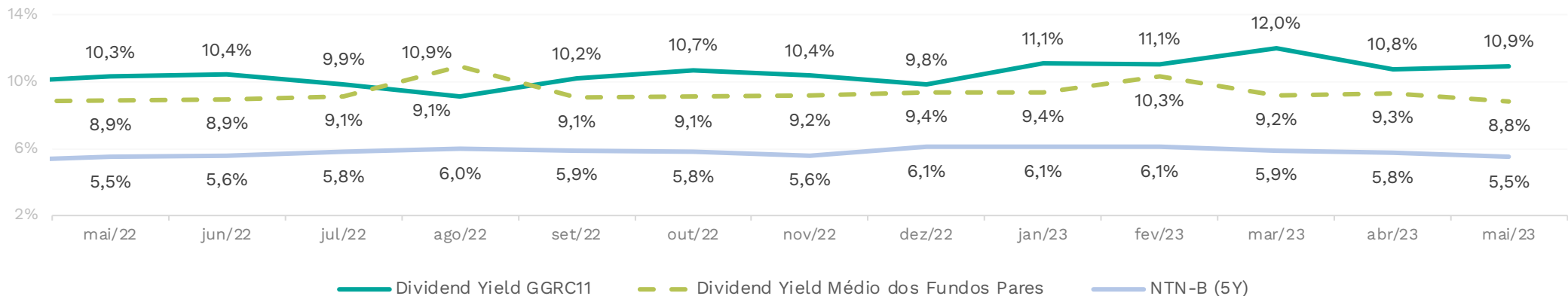
O Fundo distribuiu R\$1,05 (um real e cinco centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de mai/2023. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês jun/23.

O *dividend yield* do GGRC11 apresentou um *spread* de 210 bps sobre o *dividend yield* médio dos fundos comparáveis e um *spread* de 540 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	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Acumulado 2023
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 102.209.742,79	R\$ 9.047.173,52	R\$ 8.317.249,53	R\$ 8.725.981,27	R\$ 47.461.553,08
Receita de Locação ¹	R\$ 95.396.762,21	R\$ 7.759.916,37	R\$ 7.674.499,75	R\$ 7.994.978,65	R\$ 44.203.081,74
Lucros Imobiliários ²	R\$ 4.727.976,92	R\$ 975.975,87	R\$ 412.984,04	R\$ 415.503,25	R\$ 1.804.463,16
Receita Renda Fixa	R\$ 2.085.003,66	R\$ 311.281,28	R\$ 229.765,74	R\$ 315.499,37	R\$ 1.454.008,18
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 14.606.177,98	- R\$ 1.333.884,80	- R\$ 1.360.225,36	- R\$ 1.260.565,66	- R\$ 6.940.118,56
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 739.374,01	- R\$ 364.799,42	- R\$ 365.726,05	- R\$ 366.157,09	- R\$ 1.826.449,40
Taxa Total Adm.	- R\$ 9.842.703,58	- R\$ 665.662,63	- R\$ 852.375,86	- R\$ 683.268,02	- R\$ 3.951.406,72
Impostos Renda Fixa	- R\$ 455.825,50	- R\$ 195.530,20	- R\$ 34.993,86	- R\$ 115.955,43	- R\$ 351.941,59
Outras Despesas	- R\$ 3.568.274,89	- R\$ 107.892,55	- R\$ 107.129,59	- R\$ 95.185,12	- R\$ 810.320,85
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 87.603.564,81	R\$ 7.713.288,72	R\$ 6.957.024,17	R\$ 7.465.415,61	R\$ 40.521.434,52
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 210.091,79	R\$ 420.829,28	R\$ 1.339.776,18	R\$ 1.075.408,30	- R\$ 97.855,34
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 87.393.473,02	R\$ 8.134.118,00	R\$ 8.296.800,35	R\$ 8.540.823,91	R\$ 40.423.579,18
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 11,20	R\$ 1,00	R\$ 1,02	R\$ 1,05	R\$ 4,97

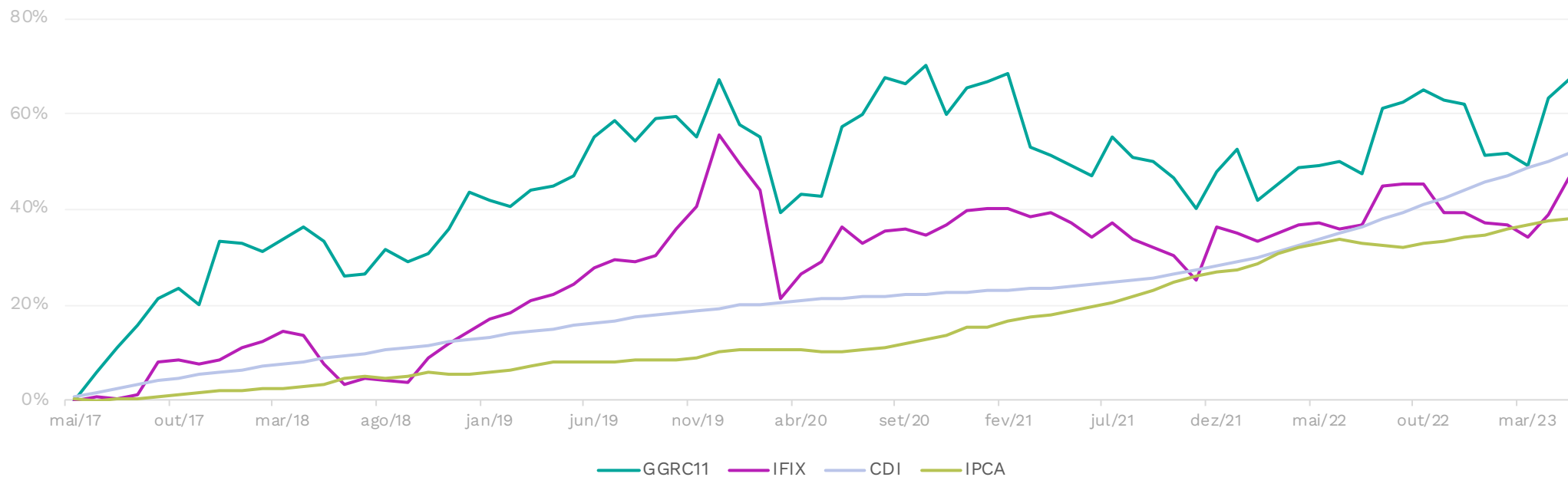
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: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

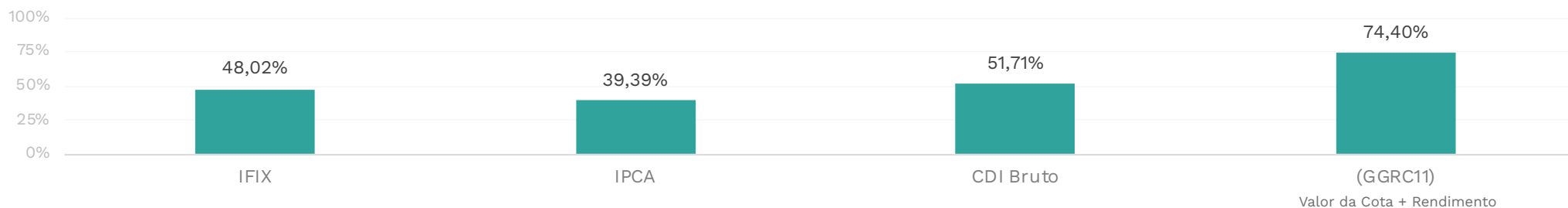
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 74,40%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 48,02%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 134% do CDI líquido e 150% 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.

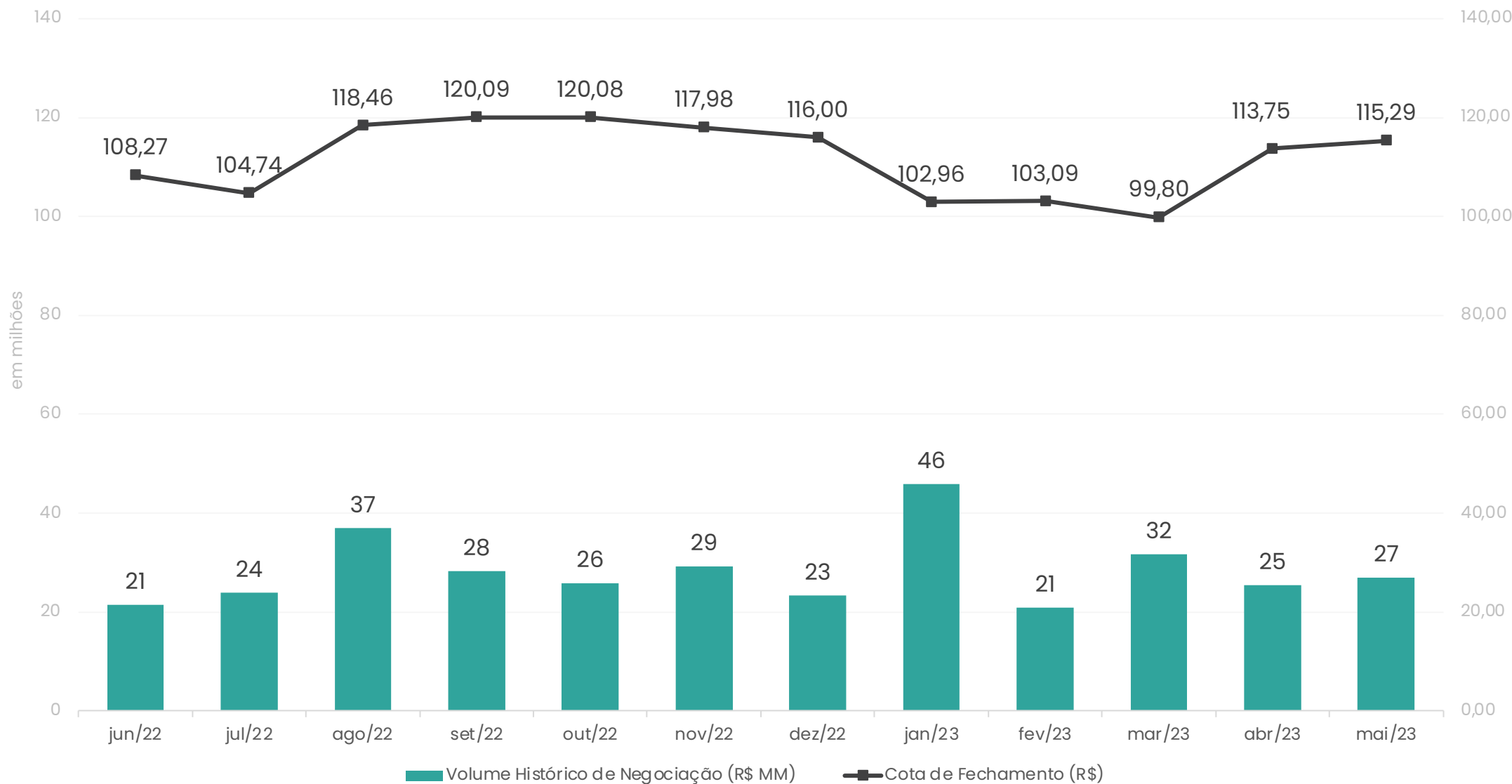
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Mai/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	1,35%	-0,99%	0,69%	-10,47%	-1,21%	1,17%	15,29%
Rendimentos	0,91%	4,31%	4,34%	19,74%	35,18%	46,89%	59,11%
DY Período (% CDI ¹)	95,67%	96,60%	80,17%	97,25%	122,01%	125,18%	134,49%
IFIX ²	5,43%	5,10%	7,44%	7,30%	25,06%	36,17%	48,02%
CDI Líquido ¹	0,95%	4,46%	5,41%	20,30%	28,83%	37,45%	43,95%
IPCA	0,23%	2,95%	3,94%	22,70%	31,53%	37,50%	39,39%

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

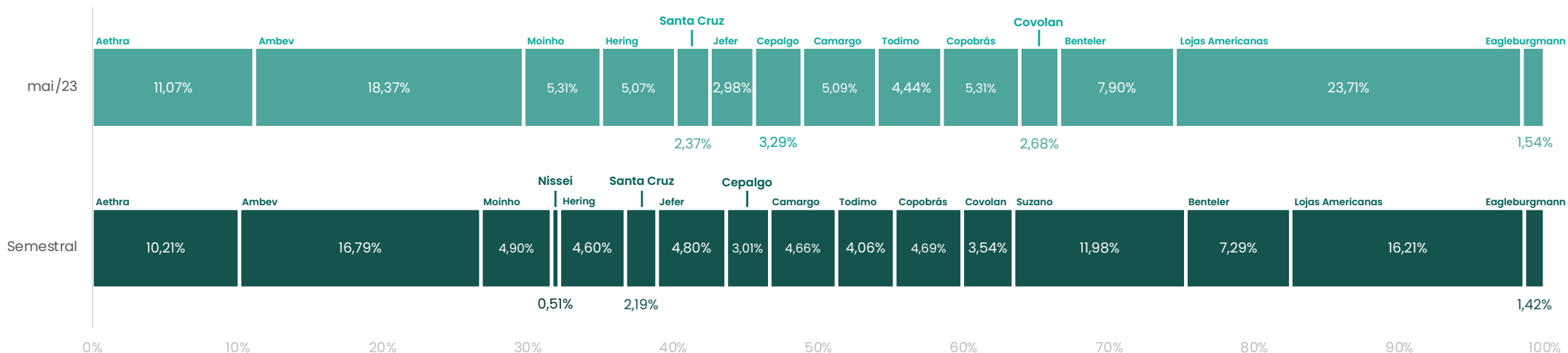


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

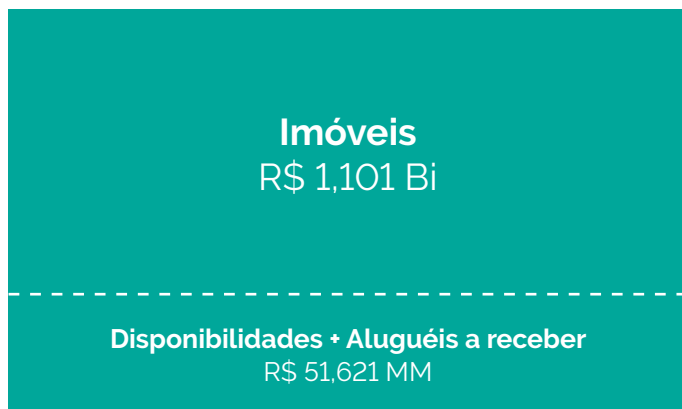
Distribuição de Resultado

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



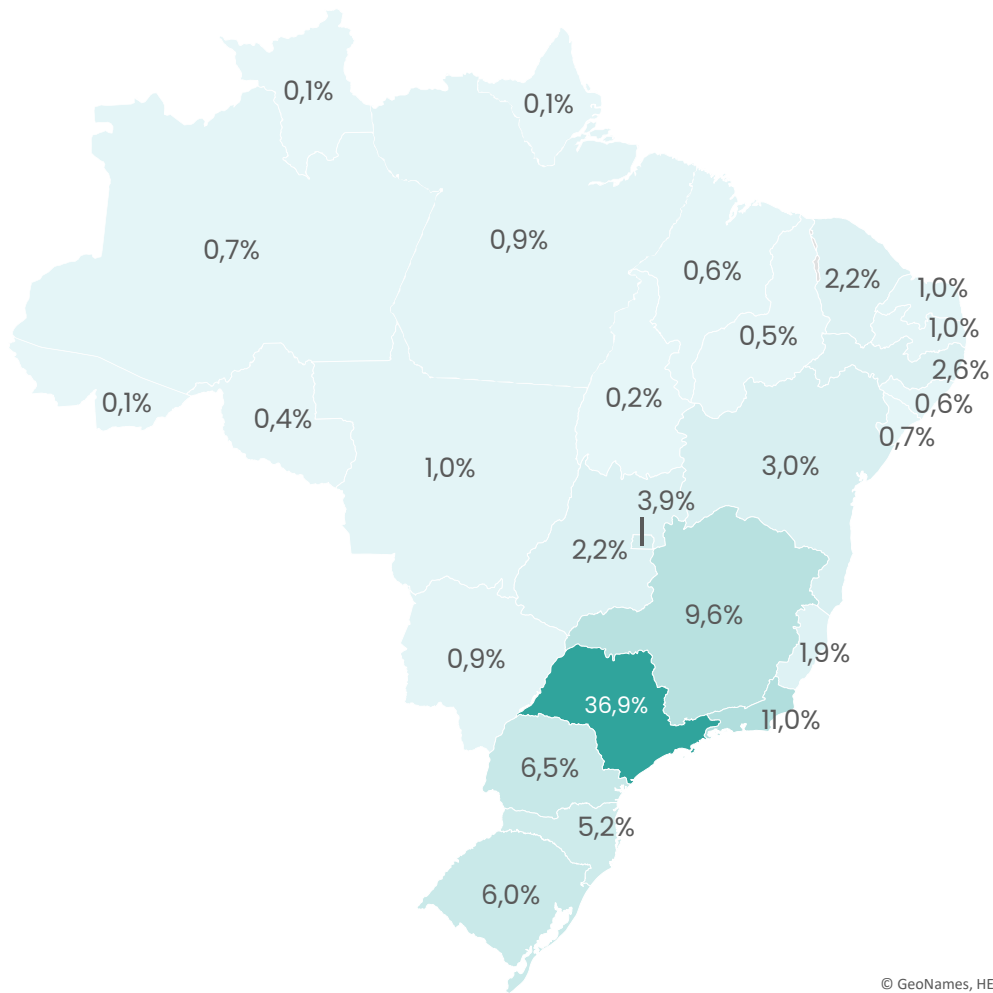
Identificador CRI	Taxa
22B0945873	IPCA +7,5% a.a.

Patrimônio Líquido do Fundo

Despesas Recorrentes	
Pagamento de rendimentos do mês (04/2023)	R\$ 8.540.823,90
Taxas (Adm/Gestão/Custódia/Outros)	≈R\$ 917.000,00
Despesas Extraordinárias	
Tranche de Americanas	R\$ 30.000.000,00
Parcelas recebidas antecipadamente pela venda do imóvel JEFER	R\$ 28.567.389,78
PDD de Covolan	R\$ 5.061.363,04
ITBI Ambev GRU	≈R\$ 1.757.504,00
Retenção de Ambev Itajaí	R\$ 655.184,17
ITBI Ambev Itajaí	≈R\$ 546.000,00
Retenção de Ambev GRU	R\$ 500.000,00

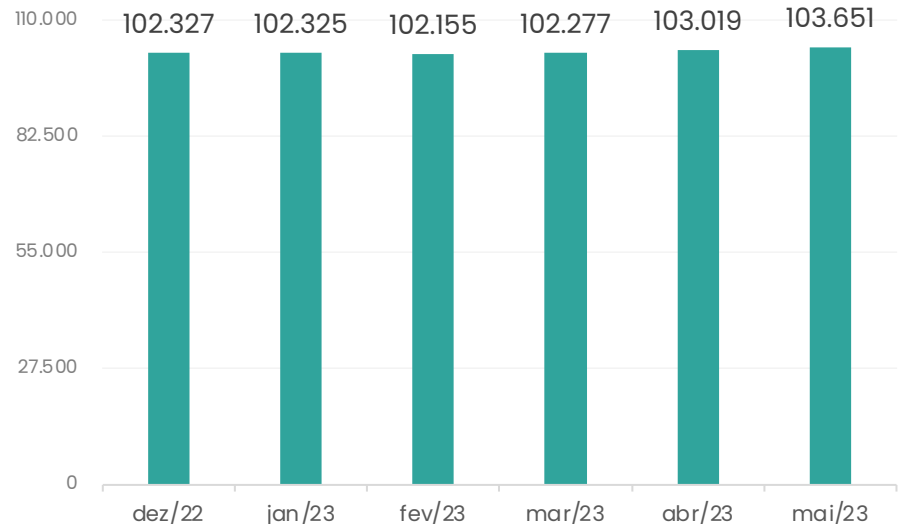
Cotistas

Cotistas por Estado



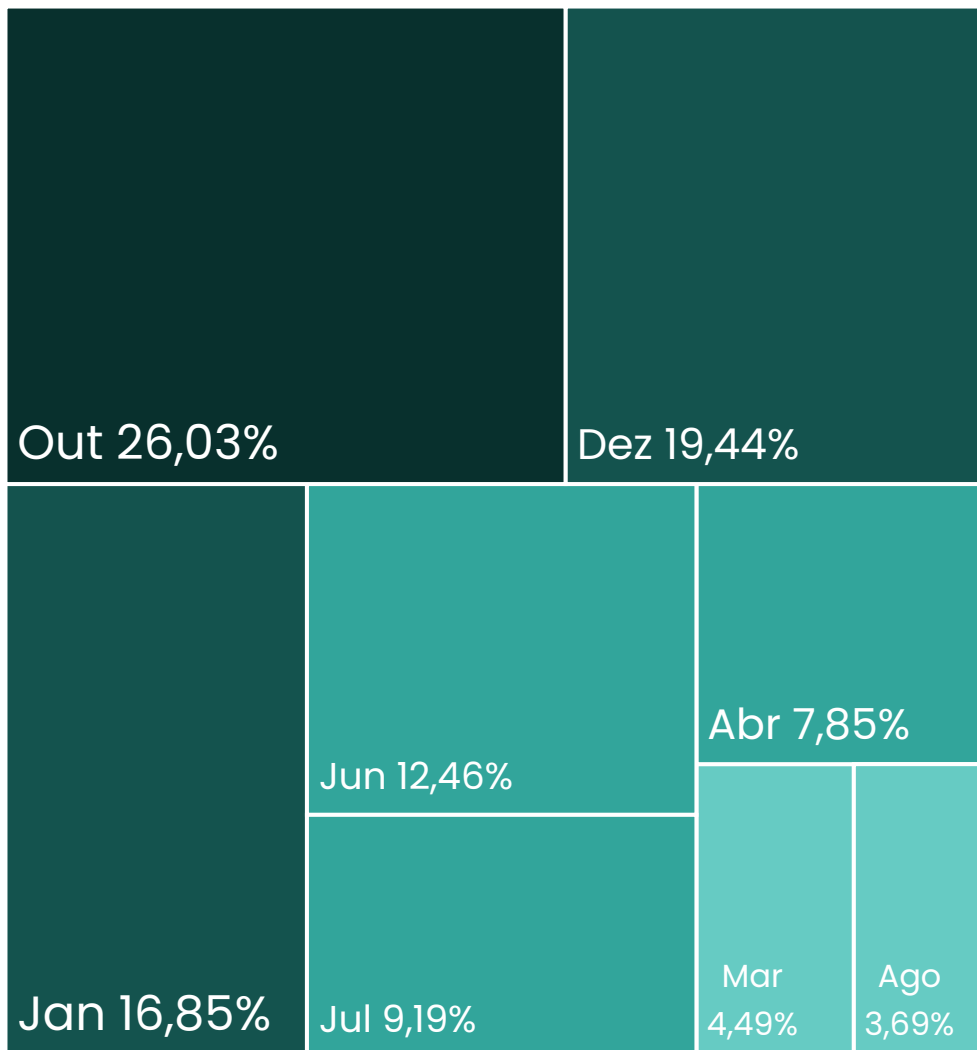
Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

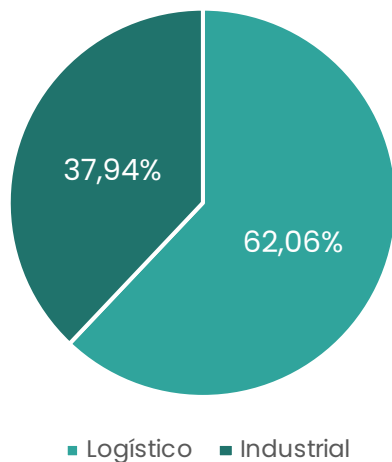


Região

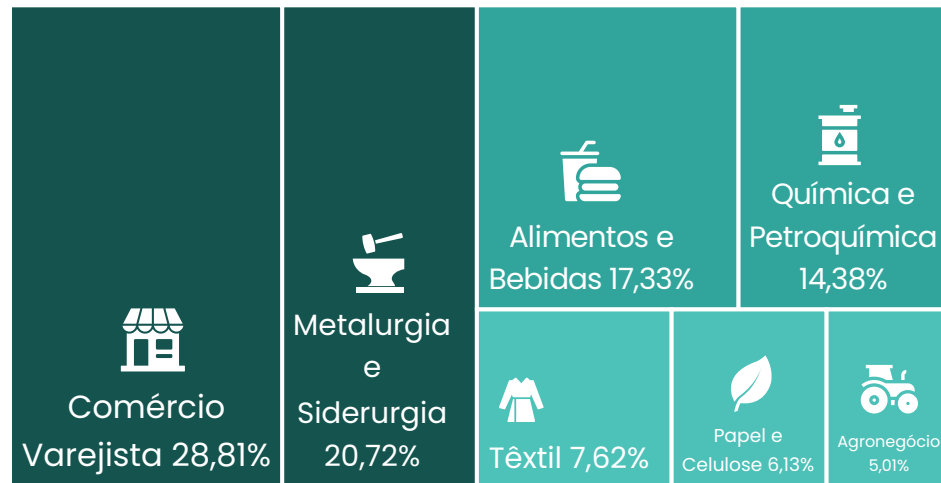


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

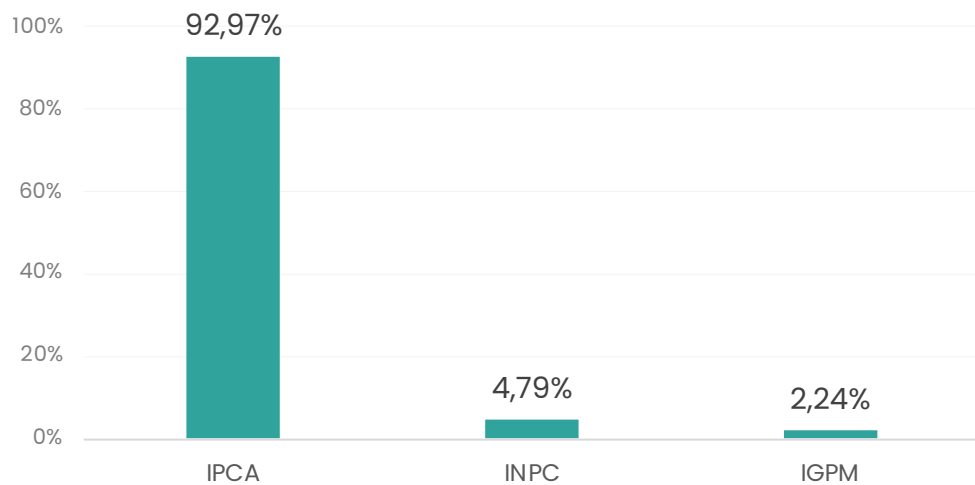
Tipologia*



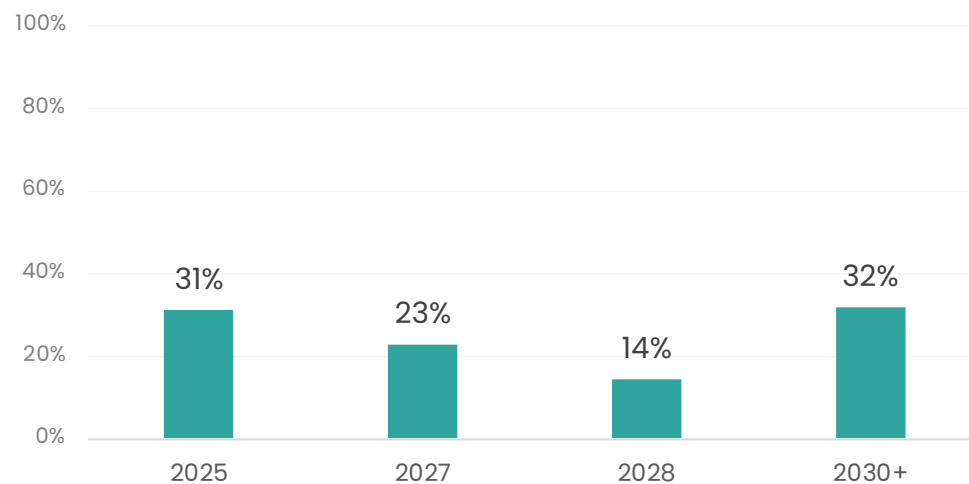
Ramo de Atividade*



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 3,92% 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
13.484m²	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\$ 380.415,25*	R\$ 38,38
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\$ 405.725,19*	R\$ 14,94
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
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 Iguaçu

 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\$ 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
22.360m²	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
38.132m²	Abr/2034
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 240.000,00**	R\$ 6,29
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\$ 238.939,09*	R\$ 11,22
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>



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.