ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO 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 do Gestor 6
Distribuição de Resultados 10
Dividendos e Dividend Yield 11
Distribuição de Resultado 12
Rentabilidade 14
Rentabilidade desde o início 14
Cotistas 15
Volume Mensal e Cota de Fechamento 16
Tipos de Receita 17
Ativos Imobiliários 19
Localização dos Imóveis 21
Newsletter 22
Perguntas Frequentes 22

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 construída.

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$ 132,77	R$ 1.030.109.117,50

Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R$ 115,57	R$ 896.641.755,10	95.084	GGRC11

Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R$ 30,6 milhões	1.10% a.a.	Mensais	4

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - Incêndio Covolan – 07/02/2022

No dia 07 de fevereiro, o Fundo divulgou através dos canais oficiais o Fato Relevante referente ao incêndio ocorrido na noite de 05/02 e madrugada de 06/02 no galpão da Covolan.

Distribuição de rendimentos – Jan/21 - 01/02/2022

No dia 11 de janeiro, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Cepalgo, a visita realizada teve como objetivo a verificação do estado do imóvel e o acompanhamento da necessidade de manutenções preventivas para a conservação do imóvel.

Fato Relevante – Ação Judicial Covolan – 26/01/2022

No dia 29 de novembro, foi publicado o Edital de Convocação de AGO para a assembleia que ocorrerá no dia 29 de dezembro de 2021 às 12:00 horas, onde será deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. A assembleia acontecerá em formato totalmente digital, através da plataforma Microsoft Teams.

Entrevistas

Comentários do Gestor

Notícias do Mercado em Janeiro: Decisão da CVM sobre os rendimentos distribuídos do fundo Maxi Renda ("MXRF11")

No dia 25 de janeiro, o fundo MXRF11 divulgou um fato relevante informando a decisão da CVM sobre o regime contábil adotado para a distribuição de dividendos. Segundo a CVM, o MXFR11 teria distribuído dividendos aos cotistas com base no regime de caixa, mas o correto seria que isso ocorresse apenas em exercícios com lucro contábil.

No entendimento da CVM, os rendimentos do MXFR11 foram distribuídos mesmo quando excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício ou acumulado, com base no lucro caixa. Esse excedente distribuído teria efeito de aumentar os prejuízos acumulados de forma recorrente e, portanto, deveria ser enquadrado como amortização do custo de capital investido pelos cotistas.

O MXRF11 no Fato Relevante mencionou o Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01/2014 da própria CVM como base para justificar a distribuição de dividendos pelo regime de caixa, em que os fundos devem partir do eventual lucro contábil para a distribuição, fazendo ajustes que levem em consideração apenas o que efetivamente circulou pelo caixa. Diante desse entendimento na indústria de FIIs, eles ficariam dispensados de considerar a marcação a mercado no momento de definição da distribuição de dividendos.

O temor do mercado de FIIs de que a decisão poderia se aplicar sobre outros fundos, foi confirmado posteriormente pela CVM no comunicado publicado em 27 de janeiro de 2022.

"*A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado, pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.*"* A decisão foi suspensa em 1º de fevereiro, após a CVM aceitar o pedido de efeito suspensivo feito pelo BTG Pactual, administrador do MXFR11. O MXFR11 terá 15 (quinze) dias para apresentar um pedido de reconsideração do julgamento do colegiado da CVM que tomou a decisão. A reconsideração será analisada pela autarquia, que pode acatar ou rejeitar o pedido.

Ainda, com o intuito de trazer um pouco mais do tema para os nossos cotistas, pedimos ao Eli Loria, ex-diretor da CVM, um breve comentário sobre o assunto.

"Os FII que encontramos atualmente no mercado são muito diferentes – e principalmente mais complexos – do que se imaginou em 1993, quando foi promulgada a Lei 8.668, ou mesmo em 2008, quando foi editada a Instrução CVM 472, que é a norma mais atualizada sobre os FII. A lei dos FII está defasada.

*Fonte: https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/noticias/esclarecimentos-sobre-a-decisao-do-colegiado-de-21-12-2021-relativa-a-distribuicao-de-rendimentos-por-fundo-de-investimento-imobiliario

A decisão proferida pelo Colegiado da CVM em relação ao Maxi Renda FII é uma demonstração dessa defasagem. Tivemos uma posição da Supervisão de Securitização (SSE), outra proferida por parte do Colegiado (majoritária), e uma terceira proferida também no âmbito do Colegiado (minoritária). E os investidores, administradores, gestores e consultores imobiliários se viram surpreendidos por uma decisão que provoca enorme impacto na rentabilidade do investimento em FII, além de representar uma inovação que traz insegurança ao mercado e pode até mesmo criar desbalanceamento dentro da própria indústria de FII.

Não é a primeira vez que o artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, que determina que "o fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa", provoca controvérsias. Esse dispositivo, que foi pensado com propósito exclusivamente tributário (já que fomentava a distribuição periódica de rendimentos de FII, que, originalmente, não gozavam de nenhum benefício), deveria ser alterado, de forma a evitar diferentes interpretações para um dos temas mais importantes dos FIIs."

O GGRC11 não se encontra em situação análoga a do MXFR11, visto que sua distribuição é de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. E sua contabilidade é regida pelo regime de competência, conforme o disposto na Instrução CVM 516/2011.

Estamos atentos aos próximos desdobramentos desta decisão.

Acontecimentos

Incêndio no galpão da Covolan

Conforme divulgado no último dia 07 de fevereiro, um incêndio atingiu o galpão industrial locado à Covolan Indústria Têxtil Ltda., localizado em Santa Bárbara D'Oeste, na noite de sábado (05/02) e na madrugada do domingo (06/02)..

Na ocasião, a gestora prontamente deslocou seu time de engenharia na manhã do domingo (06/02) para o imóvel com objetivo de auxiliar o locatário e acompanhar os desdobramentos dos fatos presencialmente.

Conforme informado, nas apurações preliminares, foi constatado que o incêndio foi de limitadas proporções, sem vítimas e afetou aproximadamente 5.000 m² de um total de 38.131,93² de área construída. O imóvel conta com seguro patrimonial e todos os procedimentos foram e estão sendo adotados perante a seguradora.

A Administradora e a Gestora manterão os cotistas do Fundo e o mercado informados dos desdobramentos.

Ações Judiciais

Covolan

Conforme mencionado no Fato Relevante publicado em agosto de 2021 após conhecimento sobre a proposição de ação judicial pela Covolan Indústria Têxtil Ltda., a Administradora e a Gestora contrataram assessor jurídico para o Fundo, que, adotando as medidas judiciais necessárias, interpôs recurso contra a liminar conferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara D'Oeste.

O agravo de instrumento foi julgado e provido por unanimidade em 15 de dezembro de 2021, confirmando a tutela recursal anteriormente concedida ao Fundo (informada no Fato Relevante publicado em 18 de novembro de 2021), tendo seu acórdão sido disponibilizado na imprensa oficial no dia 21 de janeiro de 2022, na volta do recesso do Judiciário.

A fim de reaver os valores em atraso, e com amparo no julgamento do recurso, já foi proposta pelo Fundo a execução de título executivo extrajudicial em face da Covolan e de seus fiadores, tendo sido determinada pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara D'Oeste a citação e intimação dos executados para pagamento. A Administradora e a Gestora seguirão envidando todos os esforços e medidas para buscar a preservação dos direitos do Fundo e de seus cotistas. Todos os cotistas serão informados sobre eventuais desdobramentos dos processos judiciais, por meio da divulgação nos veículos oficiais.

Aethra

Sobre o processo que envolve o ativo Aethra, como informado ao mercado, a locatária entrou com uma ação cautelar em 2020 pedindo a suspensão da exigibilidade dos aluguéis com vencimento em março, abril, maio e junho de 2020. A Aethra também entrou com o pedido de diluição desses aluguéis ao longo do ano de 2021, sem penalidades contratuais ou acréscimos nesses valores.

Ao longo do ano de 2021 a Aethra veio realizando o pagamento desses valores em atraso, sem quaisquer penalidades e/ou acréscimos com base na decisão preliminar judicial obtida pela locatária.

O Fundo está recorrendo em 2ª instância para reverter a decisão preliminar de 1ª instância, de modo que a Aethra seja obrigada judicialmente a pagar ao Fundo as penalidades e acréscimos previstos no contrato pelo atraso dos 4 (quatro) meses de aluguéis do ano de 2020. Atualmente estamos aguardando a manifestação do judiciário.

As equipes de Gestão e Jurídica da Zagros em conjunto com os assessores legais do Fundo estão trabalhando arduamente a fim de obter uma

decisão favorável ao Fundo o mais breve possível em ambos os processos.

Quaisquer desdobramentos e informações referentes a ações judiciais com as locatárias serão divulgadas de maneira geral e ampla por meio de Fato Relevante e nos canais oficiais do Fundo.

Para mais dúvidas, por favor, entrem em contato com nossa equipe de Relacionamento com Investidor.

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.

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R$0,87 (oitenta e sete centavos), por cota, de resultado[1] referente ao mês de janeiro de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de fevereiro de 2022.

No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente.

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

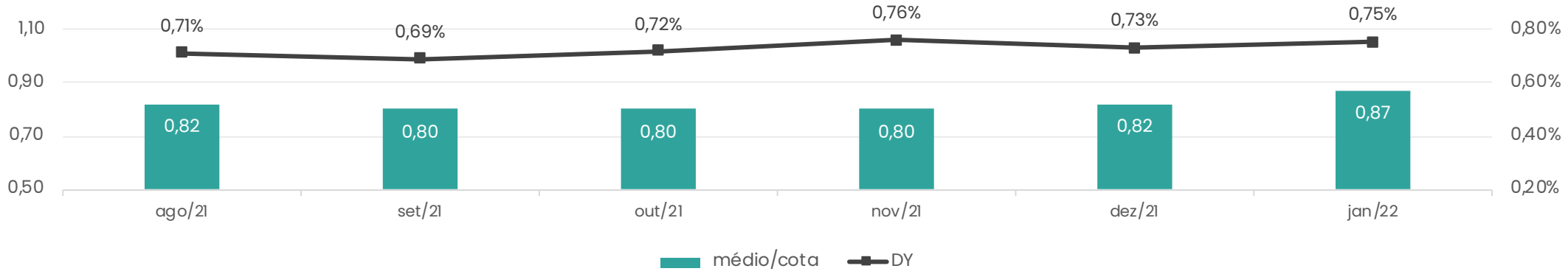
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se 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.

Fluxo GGRC11	Setembro/2021	Outubro/2021	Novembro/2021	Dezembro/2021	Janeiro/2022
TOTAL DE RECEITAS	**R$ 6.630.116,23**	**R$ 7.108.659,35**	**R$ 7.115.721,45**	**R$ 7.342.987,58**	**R$ 13.244.368,56**
Receita de Locação[1]	R$ 6.451.324,69	R$ 7.000.500,41	R$ 7.010.575,15	R$ 7.223.893,89	R$ 13.119.603,57
Lucros Imobiliários[2]	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Receita Renda Fixa	R$ 178.791,54	R$ 108.158,94	R$ 105.146,30	R$ 119.093,69	R$ 124.764,99
TOTAL DE DESPESAS[3]	**- R$ 1.195.841,26**	**- R$ 892.701,55**	**- R$ 951.827,40**	**- R$ 814.525,58**	**- R$ 939.648,92**
Despesa Fundo	- R$ 1.155.727,04	- R$ 868.365,79	- R$ 928.169,48	- R$ 787.729,50	- R$ 911.576,80
Despesa Imobiliária	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Impostos Renda Fixa	- R$ 40.114,22	- R$ 24.335,76	- R$ 23.657,92	- R$ 26.796,08	- R$ 28.072,12
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**R$ 6.206.350,97**	**R$ 6.206.743,20**	**R$ 6.191.253,97**	**R$ 6.361.911,78**	**R$ 6.749.833,23**
Retenção ou Distribuição Caixa	R$ 772.582,11	- R$ 9.214,60	R$ 27.359,92	- R$ 166.550,22	- R$ 5.554.886,41
RENDIMENTO POR COTA	**R$ 0,80**	**R$ 0,80**	**R$ 0,80**	**R$ 0,82**	**R$ 0,87**

[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.

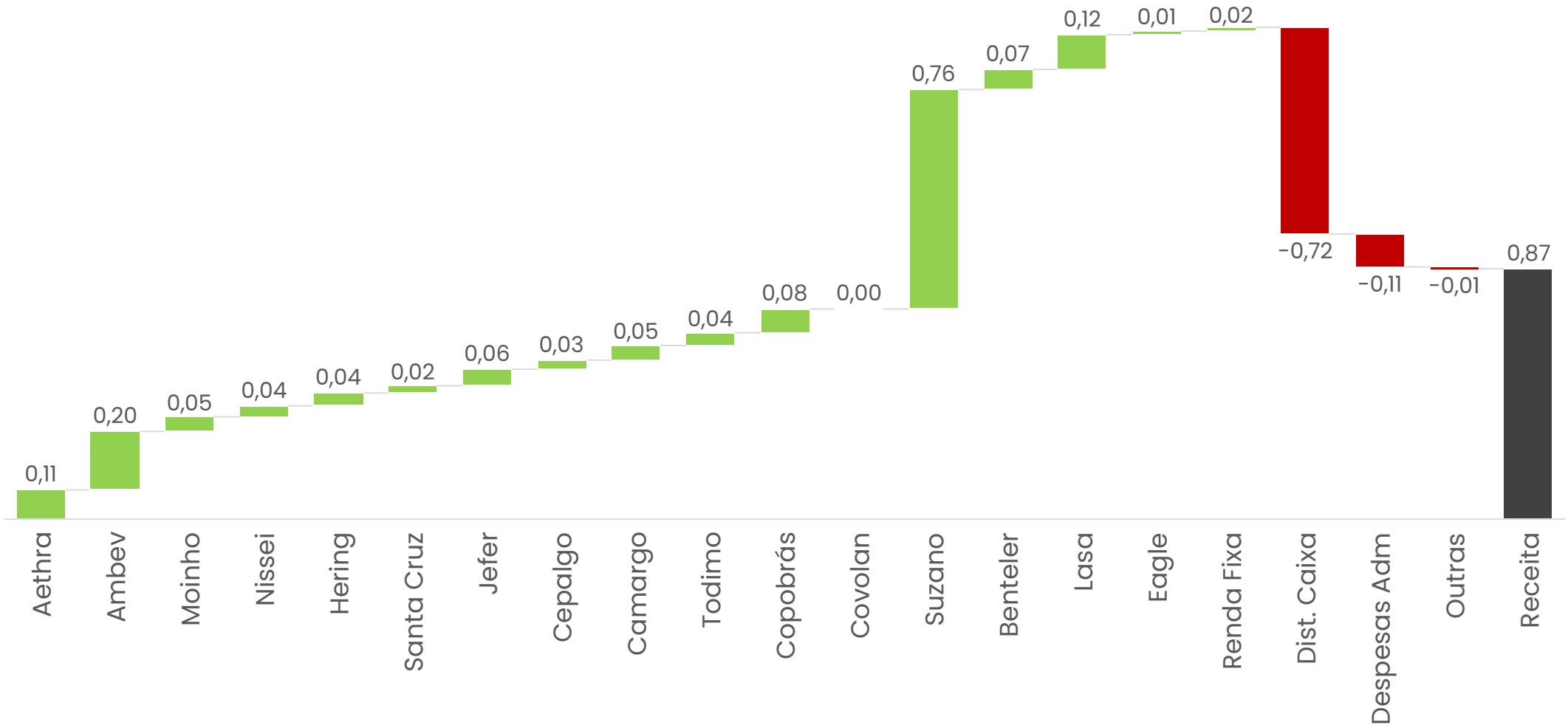
Dividendos e Dividend Yield - Últimos 6 meses



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.

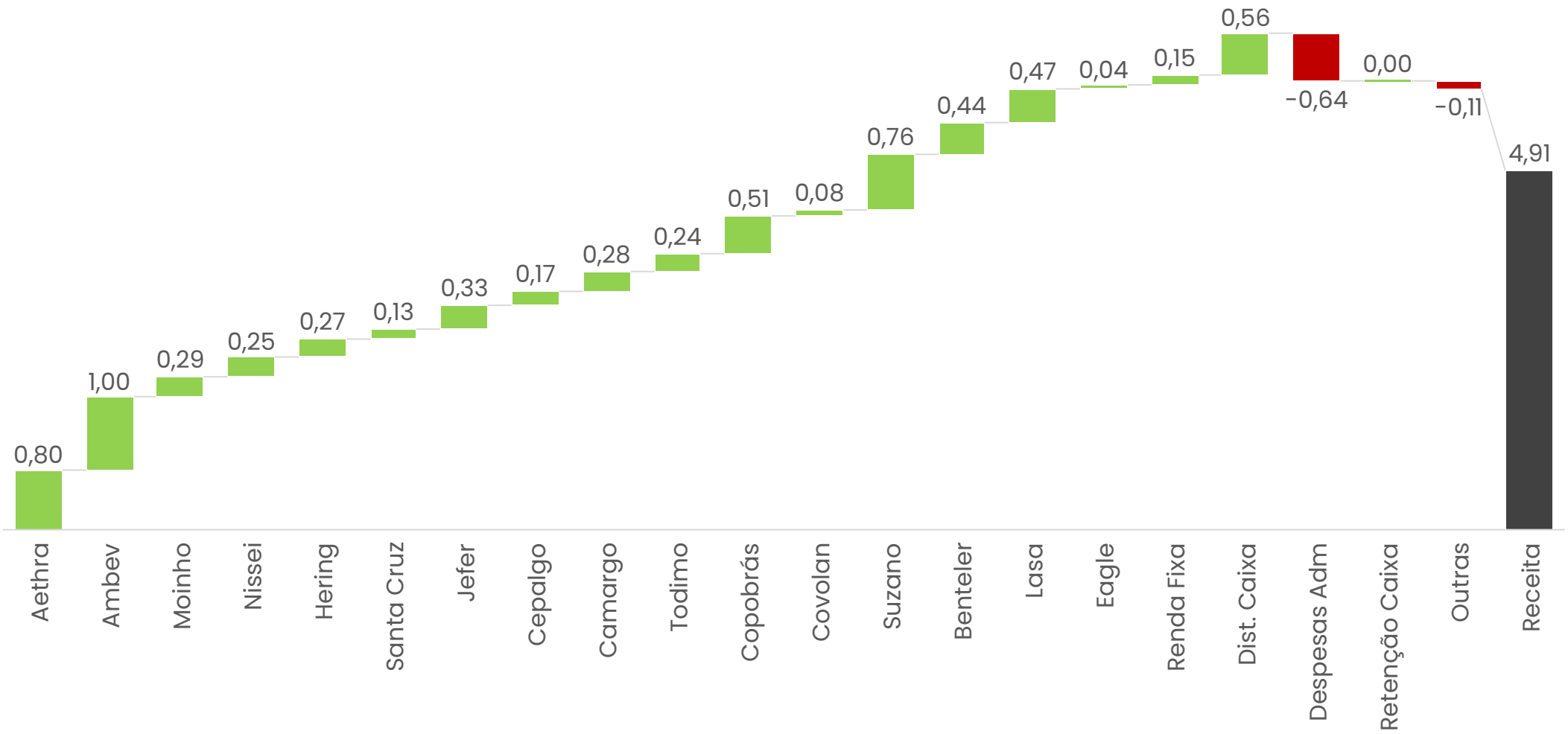
Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Locatário - Janeiro/2022 - R$/Cota



No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. 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.

Distribuição de Resultado por Locatário - Últimos 6 meses - R$/Cota



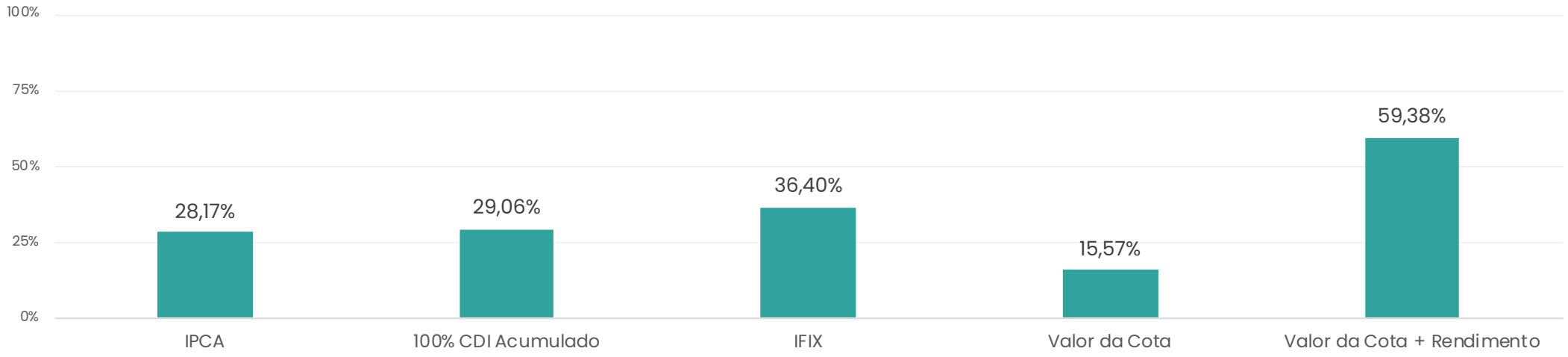
No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. 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.

Rentabilidade

Rendimento	Janeiro/2022	Acumulado 2022	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	3,46%	3,46%	-0,97%	1,41%	15,57%
Rendimentos	0,75%	7,14%	22,07%	33,46%	43,81%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	4,23%	-10,57%	23,39%	41,28%	73,90%
DY Período (% CDI[1])	121,32%	161,05%	186,39%	174,51%	177,35%
IFIX[2]	-0,99%	-3,25%	15,24%	25,48%	36,40%
CDI Líquido[1]	0,62%	4,44%	11,84%	19,18%	24,70%
IPCA	0,54%	11,32%	20,94%	26,43%	28,17%

[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.

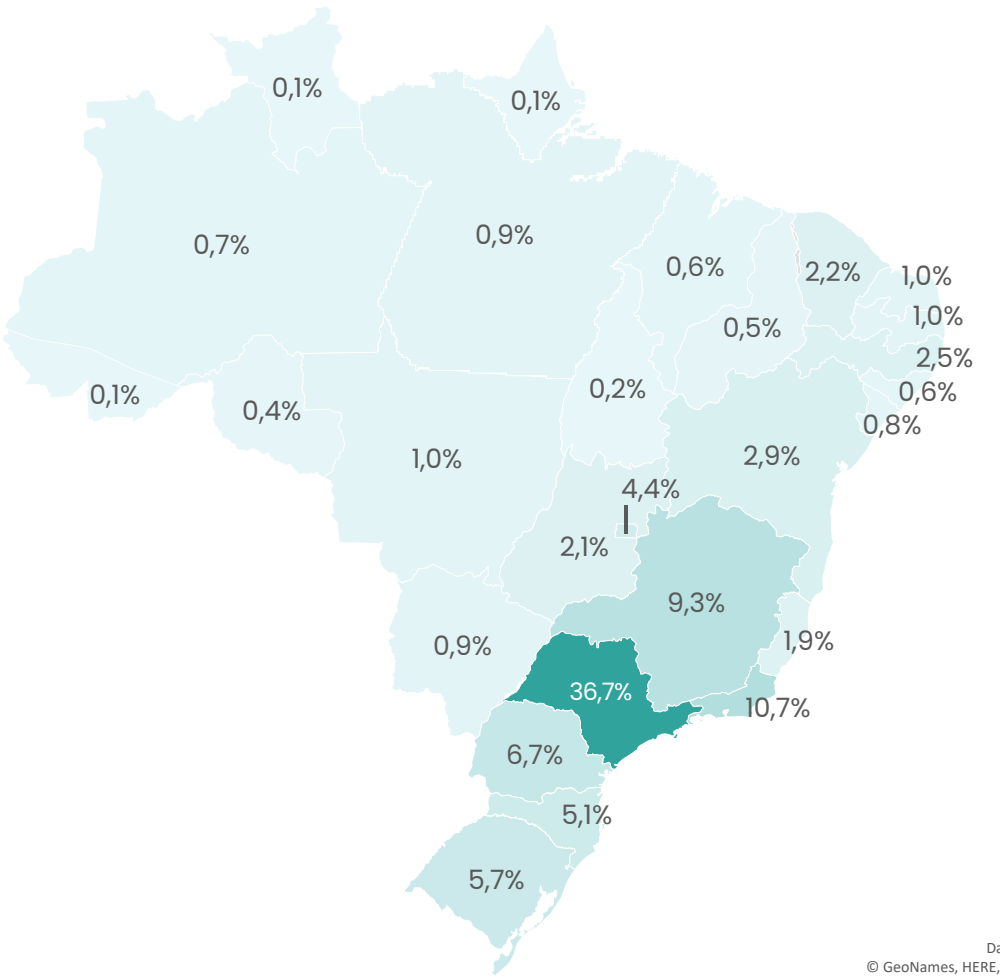
Rentabilidade desde o início



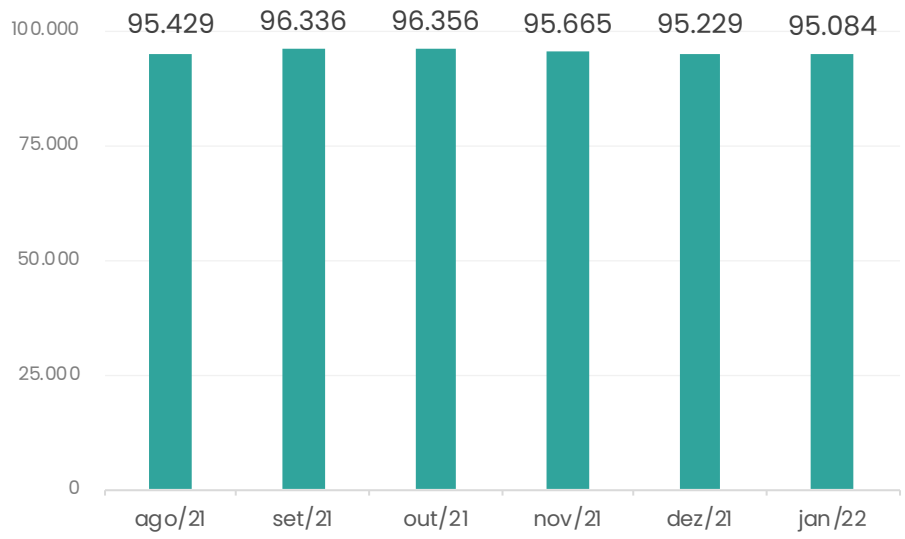
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Cotistas

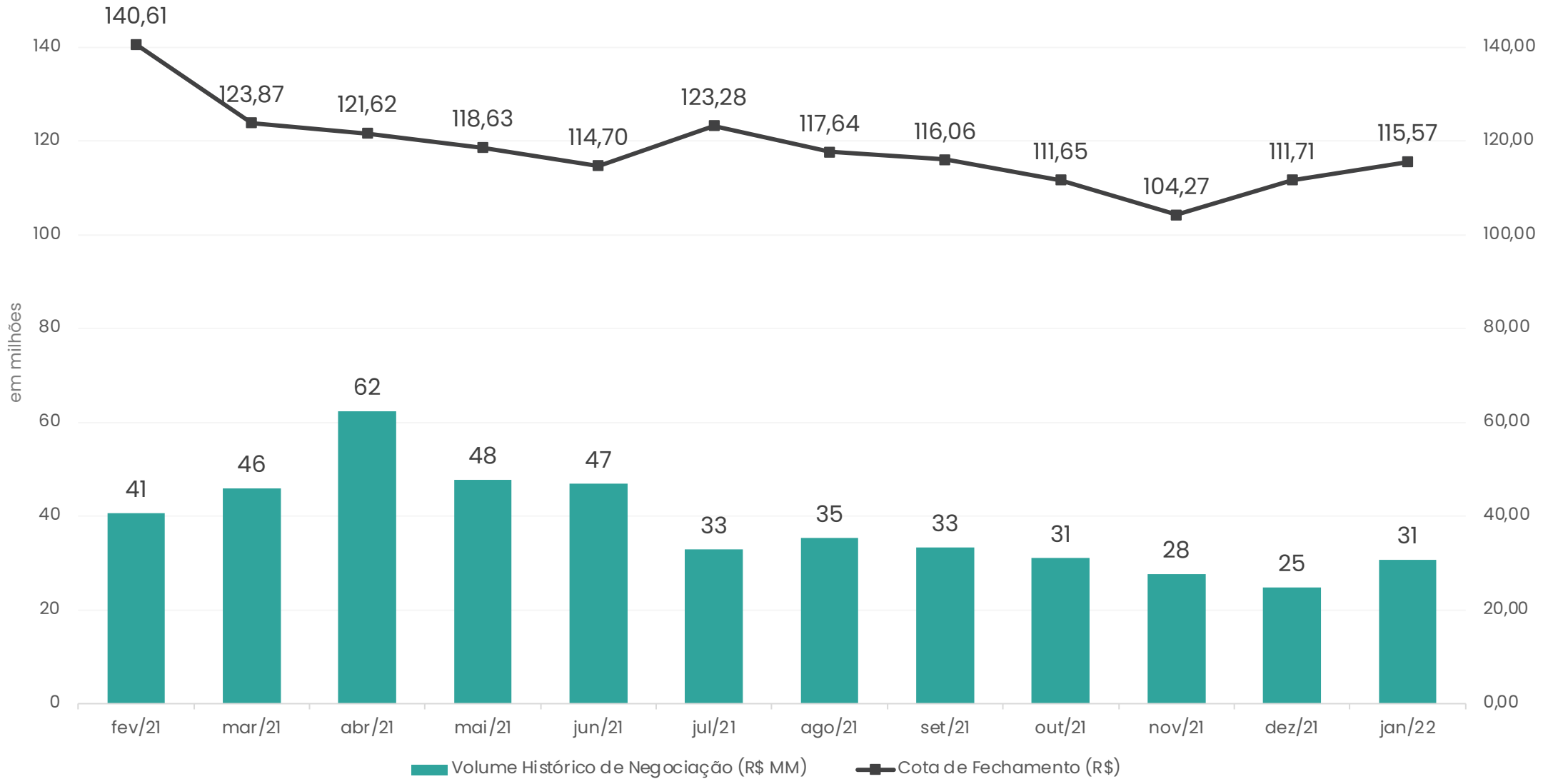
Cotistas por Estado



Número de Cotistas

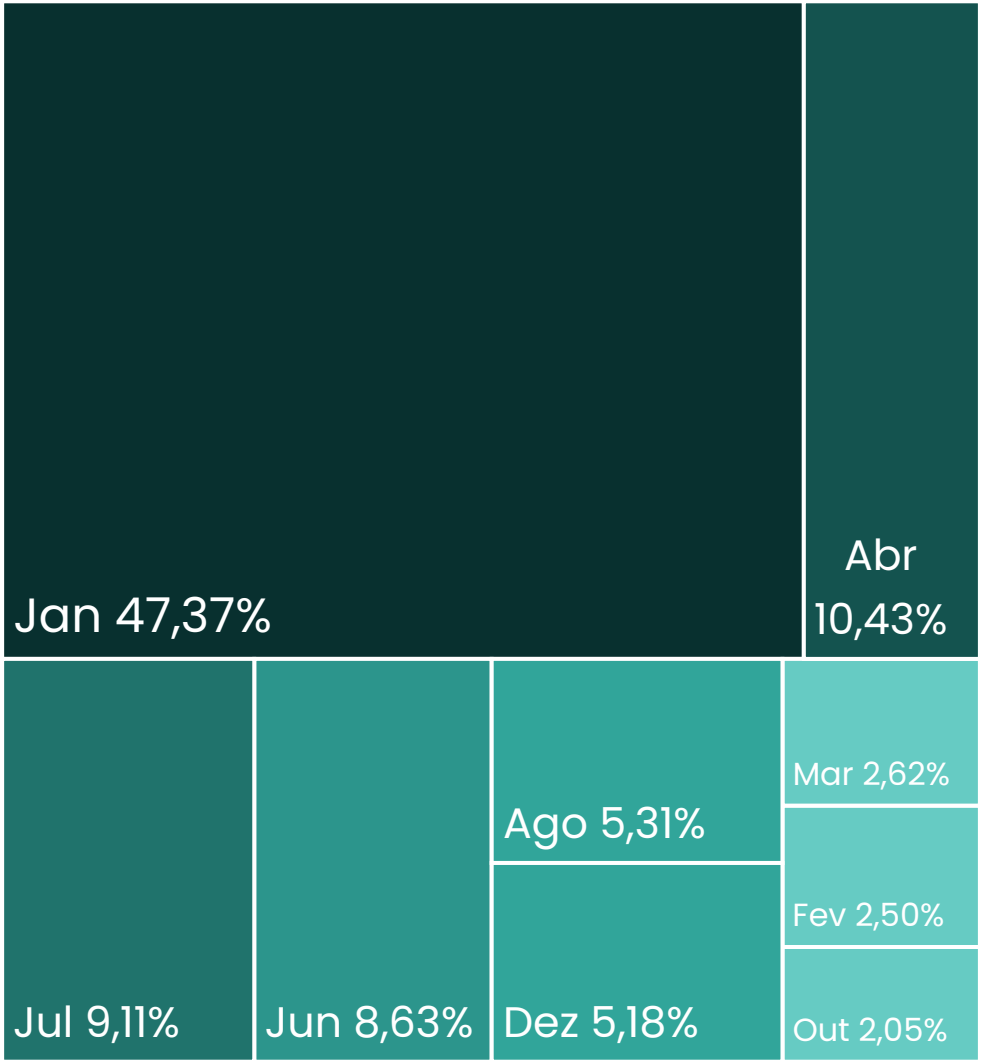


Volume Mensal e Cota de Fechamento



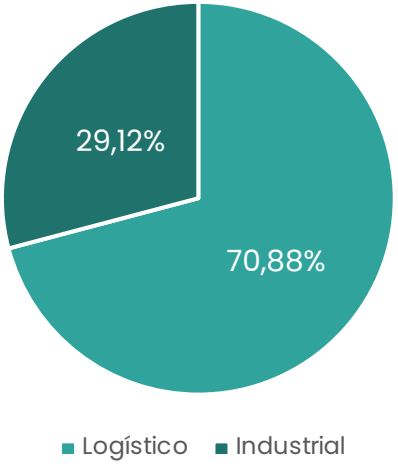
Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



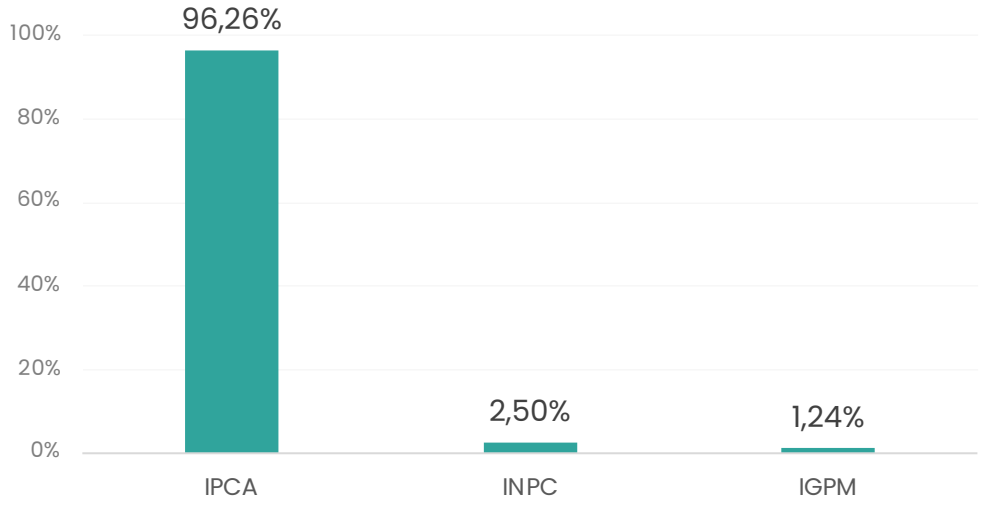
Região

Tipologia*

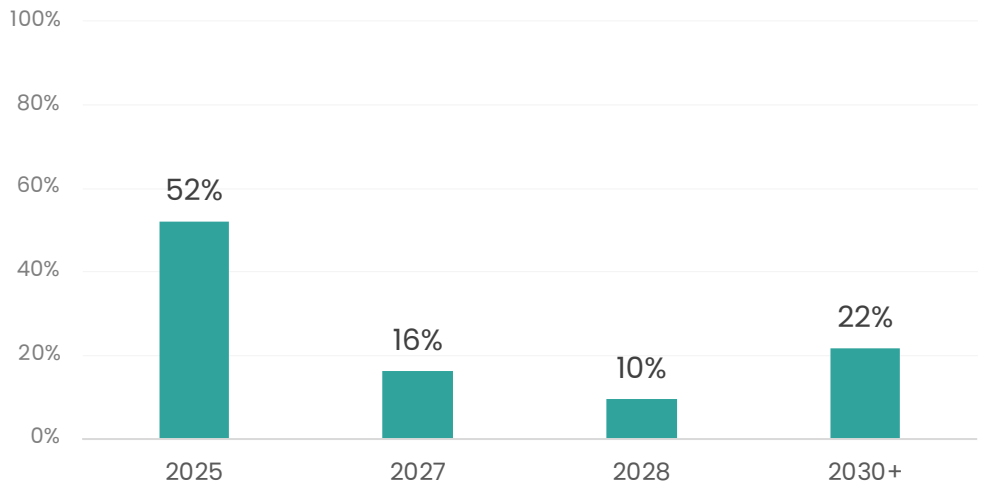


Ramo de Atividade*

Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

ambev — Guarulhos/SP
ABL: 13.484m²
Vencimento: Jul/2027
Valor do Aluguel: R$ 944.879,40
Aluguel/m²: R$ 70,07

ambev — Itajai/SC
ABL: 9.048m²
Vencimento: Ago/2027
Valor do Aluguel: R$ 284.429,70
Aluguel/m²: R$ 31,43

ambev — Pelotas/RS
ABL: 9.913m²
Vencimento: Mar/2025
Valor do Aluguel: R$ 326.604,82
Aluguel/m²: R$ 32,95

Hering — Anápolis/GO
ABL: 27.160m²
Vencimento: Jan/2035
Valor do Aluguel: R$ 347.021,21
Aluguel/m²: R$ 12,78

LOJAS AMERICANAS — Uberlandia/MG
ABL: 89.117m²
Vencimento: Set/2027
Valor do Aluguel: R$ 1.589.851,63
Aluguel devido ao GGRC: R$ 907.897,86**
Aluguel/m²: R$ 17,93

Moinho Iguaçu — Cascavel/PR
ABL: 6.112m²
Vencimento: Jun/2027
Valor do Aluguel: R$ 147.555,03
Aluguel/m²: R$ 24,14

Moinho Iguaçu — São Miguel do Iguaçu/PR
ABL: 7.164m²
Vencimento: Jun/2027
Valor do Aluguel: R$ 230.791,13
Aluguel/m²: R$ 32,22

Nissei (mais que farmácia) — Colombo/PR
ABL: 15.993m²
Vencimento: Jun/2027
Valor do Aluguel: R$ 319.955,90
Aluguel/m²: R$ 20,01

SantaCruz — Anápolis/GO
ABL: 10.202m²
Vencimento: 2025
Valor do Aluguel: R$ 172.168,78
Aluguel/m²: R$ 16,88

suzano — Campinas/SP
ABL: 28.657m²
Vencimento: Mai/2025
Valor do Aluguel: R$ 490.559,49*
Aluguel/m²: R$ 17,11

Todimo (A gente nasceu para construir) — Cuiabá/MT
ABL: 23.050m²
Vencimento: Dez/2027
Valor do Aluguel: R$ 334.923,17
Aluguel/m²: R$ 14,53

Os valores de aluguel se referem aos alugueis vigentes a partir de janeiro/2022. *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.
**Valor do aluguel referente a proporção da 1ª tranche + bonificação até setembro de 2022.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

	ABL	Vencimento
AETHRA – São José dos Pinhais/PR	22.120m²	Nov/2030
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 820.004,81	R$ 37,07

	ABL	Vencimento
BENTELER – Igarassu/PE	14.998m²	Ago/2030
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 565.207,93	R$ 37,68

	ABL	Vencimento
CAMARGO cia de embalagens – Tietê/SP	13.306m²	Jan/2032
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 384.541,29	R$ 28,90

	ABL	Vencimento
Cepalgo FILMS – Aparecida de Goiânia/GO	10.988m²	Fev/2028
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 226.203,00	R$ 20,59

	ABL	Vencimento
COPOBRAS – Guarulhos/SP	11.548m²	Mar/2028
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 363.727,41	R$ 31,50

	ABL	Vencimento
COPOBRAS – João Pessoa/PB	22.360m²	Abr/2028
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 293.946,41	R$ 13,15

	ABL	Vencimento
covolan textil – Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132m²	Abr/2034
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 828.120,87	R$ 21,72

	ABL	Vencimento
EagleBurgmann – Valinhos/SP	3.219m²	2037
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 94.982,30*	R$ 29,51

	ABL	Vencimento
JEFER – Betim/MG	21.295m²	Jan/2028
	Valor do Aluguel	Aluguel/m²
	R$ 468.047,14	R$ 21,98

Os valores de aluguel se referem aos alugueis vigentes a partir de janeiro/2022.
*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 FILMS	18	Moinho Iguaçu
9	JEFER	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.

Perguntas Frequentes

Como é calculado o valor da Cota patrimonial do Fundo?

Como uma empresa, o Fundo GGRC11 tem um Balanço Patrimonial. O **Valor Patrimonial** nada mais é do que o Ativo menos o Passivo do Fundo. **Ativo**: é a soma dos valores dos imóveis da carteira do fundo (que representam a maior parte da composição do ativo) + aluguéis a receber + caixa e/ou outras direitos. **Passivo**: São as obrigações do Fundo como despesas com taxas regulatórias, administração, laudos de avaliação entre outras obrigações. A diferença disso tudo é o valor patrimonial do fundo. De forma simplificada: são os valores dos imóveis + caixa - despesas. Sendo assim a cota patrimonial nada mais é que o valor patrimonial dividido pelo número de cotas do fundo.

Qual a vacância do GGRC11?

Atualmente o Fundo não possui vacância física na carteira que compõe os ativos.

Qual a % de participação do GGRC nos imóveis?

O GGR Covepi tem 100% de todos os ativos imobiliários em sua carteira, exceto o imóvel de sua última aquisição, imóvel das Lojas Americanas, que possui a % referente ao desembolso e pagamento da 1ª tranche.

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 Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B - Conjunto 62
Vila Olímpia - São Paulo/SP - 04547-005

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.