ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO 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 6
Comentários do Gestor 7
Distribuição de Resultados 14
Dividendos e Dividend Yield 15
Distribuição de Resultado 16
Rentabilidade 18
Rentabilidade desde o início 18
Cotistas 19
Volume Mensal e Cota de Fechamento 20
Tipos de Receita 21
Ativos Imobiliários 23
Localização dos Imóveis 25
Newsletter 26
Perguntas Frequentes 26

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$ 132,11	R$ 1.024.952.664,93

Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R$ 103,55	R$ 803.385.322,95	94.595	GGRC11

Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R$ 27,2 milhões	1.10% a.a.	Mensais	4

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - Pagamento 2ª Tranche Lasa - 15/03/2022

No dia 15 de março, o Fundo divulgou através dos canais oficiais o Fato Relevante sobre o pagamento da 2ª tranche de Lasa.

Fato Relevante - Operação CRI - 15/03/2022

No dia 15 de março, o Fundo divulgou através dos canais oficiais o Fato Relevante sobre a emissão de um CRI realizado para o pagamento de Lasa.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário Copobras PB - 14/03/2022

No dia 14 de março, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Copobras PB, 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.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário Benteler - 10/03/2022

No dia 10 de março, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Benteler, 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.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário Ambev GRU - 10/03/2022

No dia 10 de março, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Ambev GRU, 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.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário EagleBurgmann - 08/03/2022

No dia 08 de março, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária EagleBurgmann, a visita realizada teve como objetivo a verificação do estado das obras.

Relatório Anual 2021 - 04/03/2022

No dia 04 de março, divulgamos o Relatório de Gestão Anual do Fundo.

Distribuição de Rendimentos - Fev/22 - 02/03/2022

No dia 02 de março, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de fevereiro, do período apurado entre 01/02/22 até 28/02/22. Foi distribuído o valor de R$ 0,85 por cota.

Fato Relevante - Atraso Obra EagleBurgmann - 16/02/2022

No dia 16 de fevereiro, divulgamos aos cotistas o Fato Relevante referente ao atraso no cronograma previsto para conclusão das obras.

Entrevistas

Professor Baroni

GGRC11: Gestão explica TUDO que está acontecendo com o FII

24/02/2022

BM&C NEWS

ENTREVISTA EXCLUSIVA COM DIEGO RODRIGUES, DA ZAGROS CAPITAL | RADAR FIIS

17/01/2022

FIIs

ResumoFIIs conversa com Diego da Zagros Gestora do GGRC11 - 03/12

03/12/2021

Comentários do Gestor

Acontecimentos

Emissão CRI

Conforme Fato Relevante divulgado em 15 de março de 2022, o **Fundo** realizou uma operação de cessão de recebíveis de créditos imobiliários em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora"), com a finalidade de servirem de lastro no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, pelo um prazo de 14 (quatorze) anos, com uma taxa de 7,5% a.a. (sete vírgula cinco por cento ao ano) e indexado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ("CRI").

Os créditos imobiliários que serviram de lastro para o **CRI** foram: (i) o "*Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – Built to Suit*" celebrado em 11 de dezembro de 2014 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo **Fundo** e a **CIA HERING** ("Contrato de Locação Imóvel Hering"); e (ii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob medida e Outras Avenças*" celebrado em 22 de julho de 2019 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo **Fundo** e a **BENTELER SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA.** ("Contrato de Locação Imóvel Benteler").

Pela cessão do Contrato de Locação Imóvel Hering e Contrato de Locação Imóvel Benteler, a Securitizadora pagou ao Fundo o valor total de **R$60.749.000,00 (sessenta milhões, setecentos e quarenta e nove mil)**. Os recursos obtidos com a operação de **CRI** foram utilizados pelo **Fundo** para pagamento da 2ª tranche do preço de aquisição do imóvel localizado em Uberlândia/MG e locado à **LOJAS AMERICANAS S.A.**, conforme cronograma de pagamento divulgado no Fato Relevante publicado em 02 de setembro de 2021.

A operação de **CRI** conta como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos seguintes contratos: (i) o "*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*" sob a modalidade "*Built to Suit*" celebrado em 17 de janeiro de 2011, entre a antiga locadora, posteriormente foi substituída pelo **Fundo**, e a **AMBEV S.A. – CDD GUARULHOS**; (ii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico*" sob a modalidade "*Sale and Leaseback*" celebrado em 18 de abril de 2018, entre o **Fundo** e a **COPOBRAS S.A. INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS**; e (iii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico*" sob a modalidade "*Sale and Leaseback*" celebrado em 28 de dezembro de 2017, entre o **Fundo** e a **TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO S.A.**

A operação de **CRI** representa atualmente o correspondente à 5,9% (cinco vírgula nove por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Para melhor visualização da operação de CRI e do pagamento da 2ª tranche do Imóvel, segue abaixo a planilha com a projeção dos rendimentos do Fundo diante da cessão dos recebíveis que servirão de lastro para o CRI e o incremento de receita de aluguel para o Fundo com o pagamento da 2ª tranche do Imóvel, bem como o resultado dessa diferença:

	Parcela CRI (PMT) [3]	Redução de Rendimento por cota	Adicional de rendimento por cota somente 2ª tranche LASA	Balanço
1º ao 97ª mês	R$ 680.601,45 [1]	R$ 0,09	R$ 0,05 [2]	R$ - 0,04
98º ao 167º mês	R$ 352.620,45 [1]	R$ 0,05	R$ 0,05 [2]	R$ 0,00

• As projeções acima tratam de valores brutos e não consideram eventuais despesas e/ou reserva de caixa que serão descontadas e/ou acrescidas dos valores dos rendimentos.

Pagamento 2ª Tranche Lasa

Conforme divulgado em Fato relevante publicado 15 de março de 2022, o **Fundo** realizou o pagamento da 2ª tranche do preço do imóvel adquirido em 02 de setembro de 2021, no valor de R$61.924.526,37 (sessenta e um milhão, novecentos e vinte e quatro mil, quinhentos e vinte seis reais e trinta e sete centavos) o que equivale à 19,76% do Imóvel.

O Imóvel está atualmente locado para a **Lojas Americanas S.A.**, por meio de um contrato atípico na modalidade *built to suit* firmado em 01/08/2012.

A somatória da 1ª e 2ª tranches desembolsadas pelo **Fundo** até a presente data é de **R$163.424.526,37 (cento e sessenta e três milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, quinhentos e vinte seis reais e trinta e sete centavos)**, equivalente à 59,88% (cinquenta e nove vírgula oitenta e oito por cento) do preço de aquisição do Imóvel.

(1) Anualmente serão acrescidos aos valores, o pagamento das despesas com agente fiduciário, instituição custodiante e auditoria do patrimônio separado.
(2) Modelo hipotético considerando a continuidade do contrato de locação de LASA após set/2027, com base nos valores de mar/2022.
(3) As PMTs serão atualizadas mensalmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Tranche	Percentual (4)	Pagamento		Prazo
1ª	40,12%	R$	101.500.000,00	Pago na assinatura do CVC (02/09/2021)
2ª	19,76%	R$	61.924.526,37	Pago em 15/03/2022
	59,88%	**R$**	**163.424.526,37**	

Com o pagamento da 2ª tranche do Imóvel, o **Fundo** tem o direito ao recebimento do valor de R$1.252.488,24[4] (um milhão, duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e quatro centavos) de aluguel.

Apenas para fins de projeção do valor pago e do rendimento do Imóvel, considerando o valor de locação e a bonificação de aluguel previstos para recebimento pelo Fundo, nos termos da CVC e Contrato BTS, segue tabela abaixo:

Tranche	Aluguel Fundo (4)		Quantidade de Cotas Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota		Cap Rate
1ª	R$	828.982,83		R$	0,11	9,80%
2ª	R$	423.505,40	7.758.429	R$	0,05	8,21%
Total	R$	1.252.488,24		R$	0,16	9,20%

• As projeções acima tratam de valores brutos e não consideram eventuais despesas e/ou reserva de caixa que serão descontadas e/ou acrescidas dos valores dos rendimentos.

[4]Este valor já contempla a bonificação de aluguel no valor de R$208.333,33 (duzentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) que deverá ser paga ao Fundo pelo vendedor do Imóvel nos primeiros 12 (doze) meses contados da data de aquisição, qual seja, 02 de setembro de 2021, conforme informado no Fato Relevante publicado em 02 de setembro de 2021.

Atraso de Obra EagleBurgmann

Em 16 de fevereiro foi publicado o Fato Relevante sobre o atraso de obra do galpão industrial que está sendo edificado sob medida para a **EAGLEBURGMANN DO BRASIL VEDAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA.**, nos termos e condições previstos no Contrato de Locação Atípico, na modalidade *built-to-suit*, firmado em 26 de agosto de 2021 ("Contrato BTS").

Como informado em 26 de agosto de 2021, o preço de aquisição do imóvel será pago em 5 (cinco) tranches, conforme a tabela abaixo:

Tranche	Pagamento (GGRC Pagar)		Prêmio de Locação (GGRC Receber)		Data Recebimento Prêmio Locação
1ª	R$	10.123.750,00	R$	64.758,11	05/10/21
2ª	R$	1.575.000,00	R$	74.832,84	04/11/21
3ª	R$	1.575.000,00	R$	84.907,57	03/12/21
4ª	R$	1.575.000,00	R$	94.982,30	05/01/22
-	R$	-	R$	94.982,30	07/02/22
-	R$	-	R$	94.982,30	07/03/2022 (5)
5ª	R$	2.651.250,00	R$	111.941,42	07/04/2022 (5)
	R$	**17.500.000,00**	**R$**	**621.386,84**	

A partir do pagamento da 1ª tranche, o **Fundo** passou a receber do vendedor do Imóvel o valor de **R$64.758,11 (sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e oito reais e onze centavos)** a título de Prêmio de Locação. Para o cálculo do valor a ser pago como Prêmio de Locação, foi adotada a seguinte métrica para todas as tranches:

$$\Sigma \text{ tranches desembolsadas} \times 7{,}85\% \div 12$$

A data prevista para o início do prazo locatício era 26 de janeiro de 2022, porém houve um atraso no cronograma previsto para conclusão das obras tendo em vista a necessidade de alteração da construtora, cuja nova data para conclusão é 1º de abril de 2022.

Diante do atraso incorrido no cronograma de obra, a 5ª tranche do Preço de Aquisição ficará retida pelo **Fundo** até a efetiva data de início de

(5) Data prevista sujeita a alterações

locação do Contrato BTS.

Durante este período em que acontecerá o atraso na entrega da obra, o **Fundo** receberá a título de Prêmio de Locação o valor equivalente ao do prêmio da 4ª tranche, ou seja, o valor de **R$94.982,30 (noventa e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta centavos)** até a data de desembolso da 5ª tranche. Os rendimentos provenientes da retenção da 5ª tranche são de direito do **Fundo**.

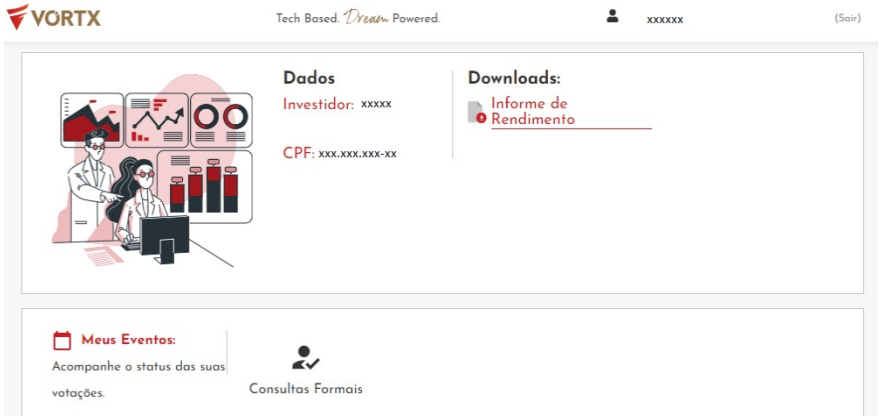
Atualmente o cronograma da obra está em 85% (oitenta e cinco por cento).

Informe de Rendimentos

O Informe de Rendimentos de 2021 está disponível para download no Portal do Investidor da Vórtx. Siga as orientações abaixo para visualizar o Informe de Rendimentos:

1. Acesse o site: https://portal.vortx.com.br/login.

2. Caso já tenha cadastro, entre com seu CPF/ME e sua senha. Assim que você acessar ao portal, no canto direito terá a opção de Downloads. Nessa opção você poderá fazer o download do seu Informe de Rendimentos, conforme modelo abaixo:



3. Caso você não tenha cadastro no Portal do Investidor da Vórtx, basta escolher a opção não tenho cadastro e preencher as informações que o site irá solicitar. A Vórtx irá gerar uma senha provisória e encaminhará para o seu e-mail para confirmar o seu cadastro. Com o cadastro finalizado, siga as orientações acima.

Os Informes de Rendimentos são disponibilizados aos cotistas que não tenham e-mail cadastrado na B3 em via física enviada pelos correios, e para os cotistas que têm o e-mail cadastrado na B3 por meio de correio eletrônico.

O envio dos Informes de Rendimentos em formato físico, geram custos para o **Fundo**, de modo que neste período do ano há um aumento nos custos e despesas do Fundo, podendo este aumento impactar diretamente no rendimento distribuído aos cotistas, sendo assim, sugerimos que mantenham seus dados cadastrais sempre atualizados através da plataforma da sua corretora e/ou na B3.

Visitas Técnicas

Durante o mês de fevereiro e março, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visitas técnicas nos imóveis localizados em: (i) João Pessoa – PB locado à Copobras; (ii) Igarassu – PE locado à Benteler; (iii) Guarulhos - SP locado à Ambev; e (iv) Valinhos – SP locado à Eagleburgmann. As visitas têm o objetivo de verificar o estado do imóvel, acompanhar e/ou verificar a necessidade de manutenções preventivas para a conservação do imóvel, e acompanhar as obras que estão em andamento no imóvel.

Os relatórios de acompanhamento imobiliário foram divulgados no site exclusivo do Fundo, qual seja, https://ggrc11.com.br.

Ações Judiciais

Covolan

Conforme informado no último relatório de gestão, o **Fundo**, a fim de reaver os valores em atraso, e com amparo no julgamento do recurso, entrou com um processo de execução de título executivo extrajudicial em face da Covolan e de seus fiadores.

Em 09 de março foram expedidas as cartas de citação dos executados pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara D'Oeste comunicando sobre o processo e da decisão para, no prazo de 03 (três) dias úteis contados da juntada do AR positivo no processo, o pagamento do valor da dívida.

Em um processo de execução não há a discussão sobre a lide, ou seja, é um processo que o objetivo é cobrar o cumprimento de uma obrigação. No caso do **Fundo**, este processo tem como objetivo cobrar os aluguéis em atraso, com base na decisão de 2ª instância que determinou que são devidos os alugueis em sua integralidade em razão da atipicidade do contrato de locação firmado entre as partes.

Atualmente precisamos aguardar o cumprimento dos prazos previstos no Código de Processo Civil Brasileiro quanto a citação e intimação de todos os executados para prosseguirmos com o processo de execução e todas as medidas judiciais cabíveis para recuperação do crédito do **Fundo**.

A Administradora e a Gestora seguirão envidando todos os esforços e medidas para buscar a preservação dos direitos do Fundo e de seus cotistas.

Quaisquer desdobramentos e informações referentes a ações judiciais com a locatária será divulgada 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$0,85 (oitenta e cinco centavos), por cota, de resultado[1] referente ao mês de fevereiro de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de março de 2022.

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

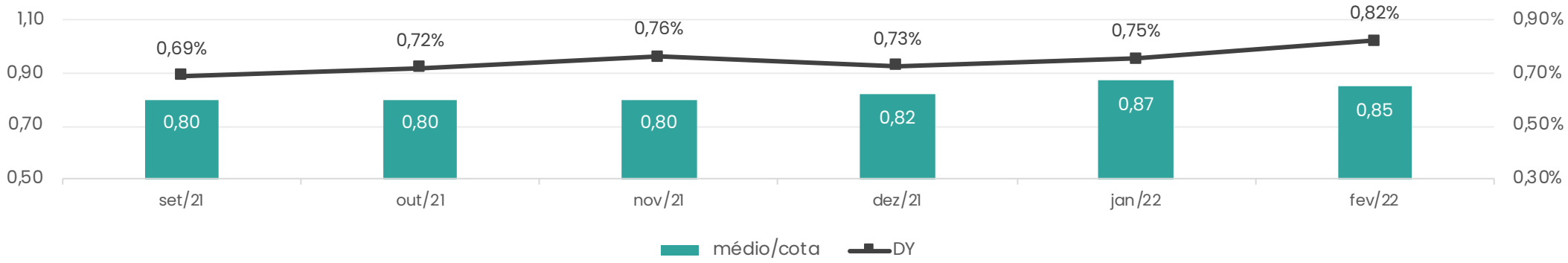
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se 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	Outubro/2021	Novembro/2021	Dezembro/2021	Janeiro/2022	Fevereiro/2022
TOTAL DE RECEITAS	**R$ 7.108.659,35**	**R$ 7.115.721,45**	**R$ 7.342.987,58**	**R$ 13.244.368,56**	**R$ 6.970.569,58**
Receita de Locação[1]	R$ 7.000.500,41	R$ 7.010.575,15	R$ 7.223.893,89	R$ 13.119.603,57	R$ 6.881.657,32
Lucros Imobiliários[2]	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Receita Renda Fixa	R$ 108.158,94	R$ 105.146,30	R$ 119.093,69	R$ 124.764,99	R$ 158.912,26
TOTAL DE DESPESAS[3]	**- R$ 892.701,55**	**- R$ 951.827,40**	**- R$ 814.525,58**	**- R$ 939.648,92**	**- R$ 1.025.897,37**
Despesa Fundo	- R$ 868.365,79	- R$ 928.169,48	- R$ 787.729,50	- R$ 911.576,80	- R$ 990.142,11
Despesa Imobiliária	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Impostos Renda Fixa	- R$ 24.335,76	- R$ 23.657,92	- R$ 26.796,08	- R$ 28.072,12	- R$ 35.755,26
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**R$ 6.206.743,20**	**R$ 6.191.253,97**	**R$ 6.361.911,78**	**R$ 6.749.833,23**	**R$ 6.594.664,65**
Retenção ou Distribuição Caixa	- R$ 9.214,60	R$ 27.359,92	- R$ 166.550,22	- R$ 5.554.886,41	R$ 649.692,44
RENDIMENTO POR COTA	**R$ 0,80**	**R$ 0,80**	**R$ 0,82**	**R$ 0,87**	**R$ 0,85**

[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.

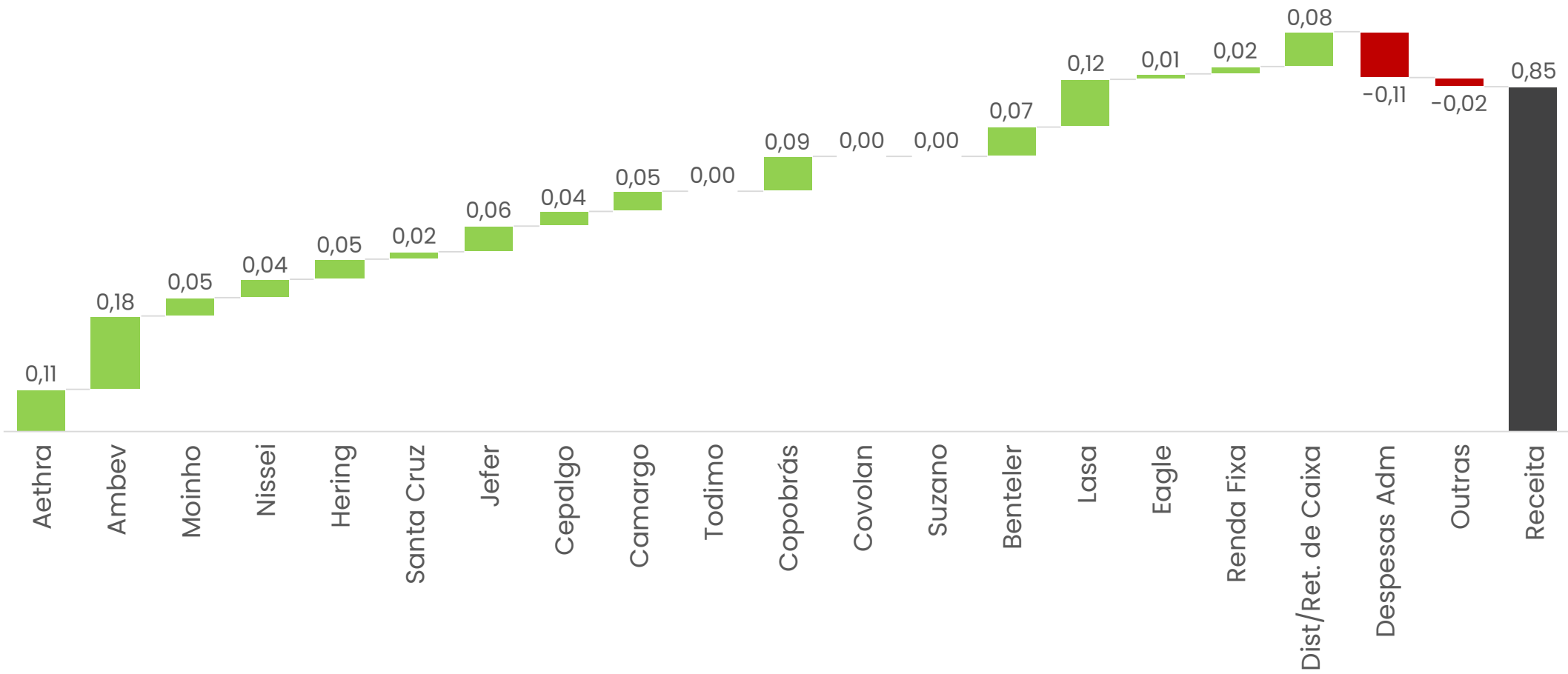
Dividendos e Dividend Yield - Últimos 6 meses



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

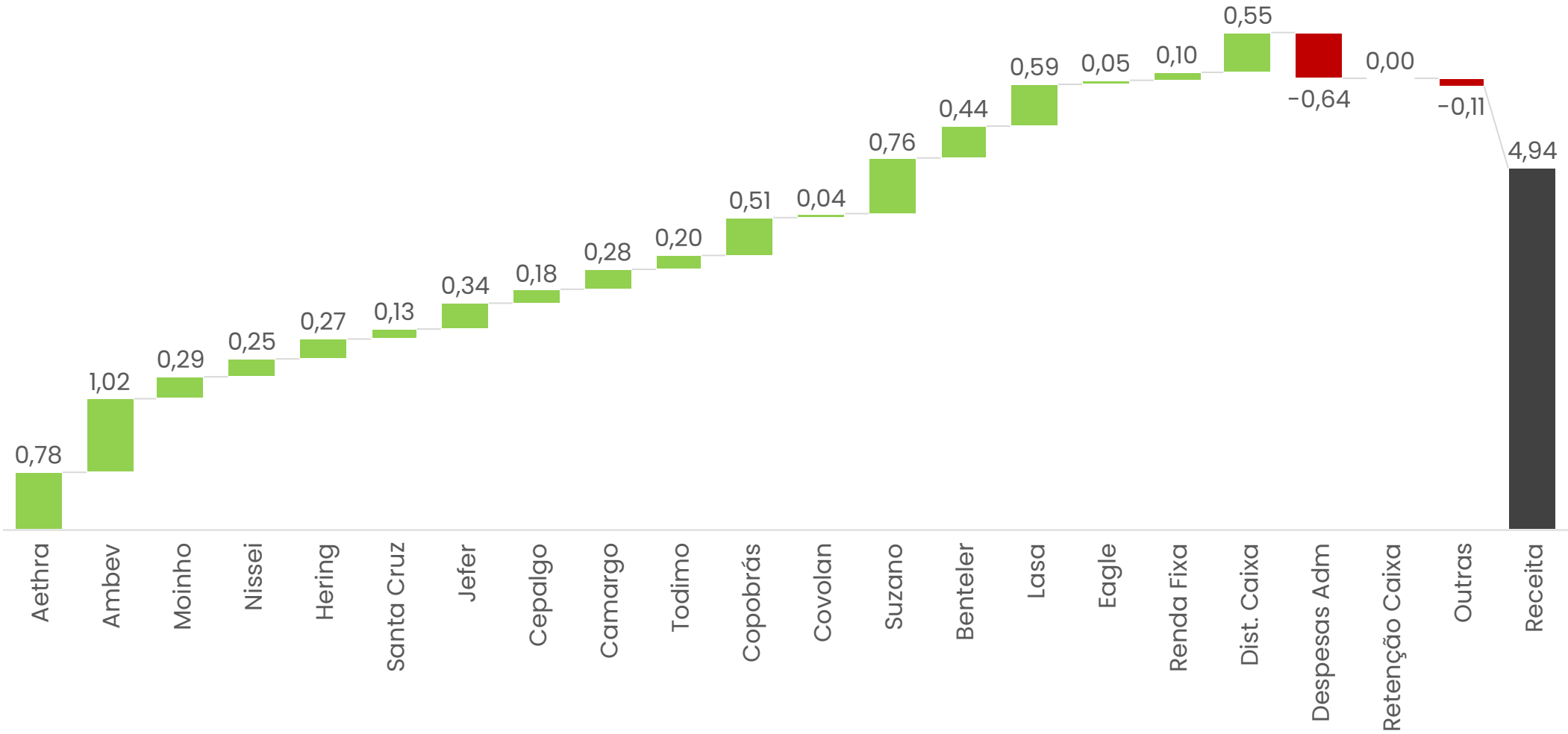
Distribuição de Resultado por Locatário - Fevereiro/2022 - R$/Cota



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

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



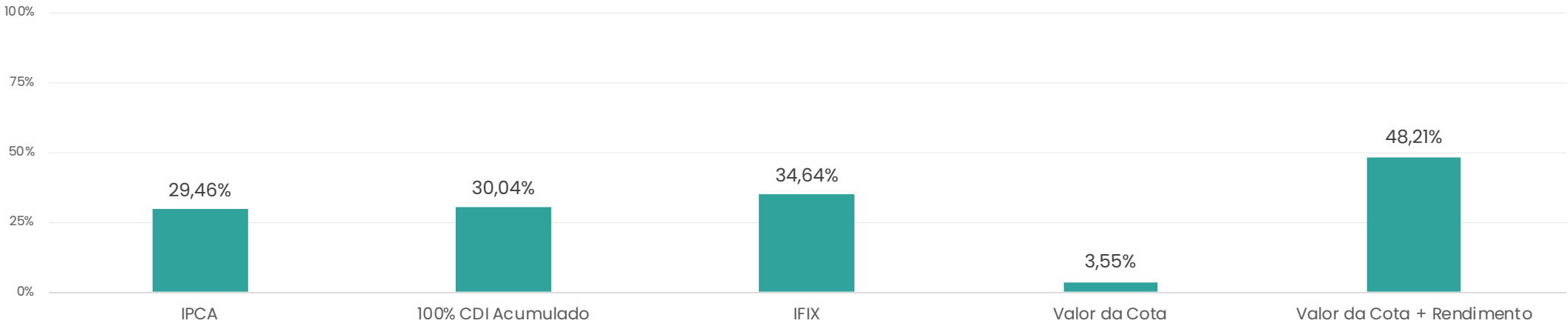
No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. 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	Fevereiro/2022	Acumulado 2022	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-10,40%	-7,30%	-11,27%	-9,13%	3,55%
Rendimentos	0,82%	7,74%	22,80%	34,21%	44,66%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-9,67%	-18,89%	12,85%	29,87%	60,48%
DY Período (% CDI[1])	127,07%	151,38%	181,27%	171,32%	174,89%
IFIX[2]	-1,29%	-4,49%	13,76%	23,86%	34,64%
CDI Líquido[1]	0,65%	5,12%	12,58%	19,97%	25,54%
IPCA	1,01%	12,44%	22,16%	27,70%	29,46%

[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.

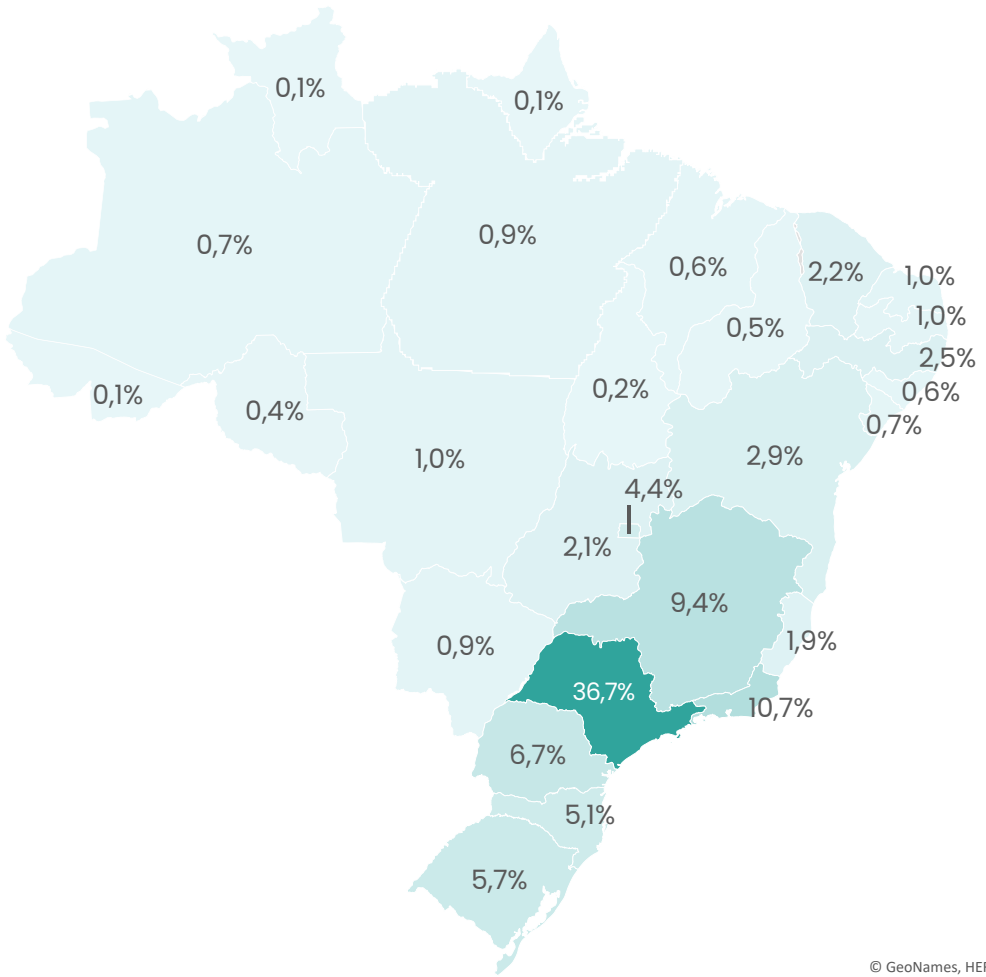
Rentabilidade desde o início



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.

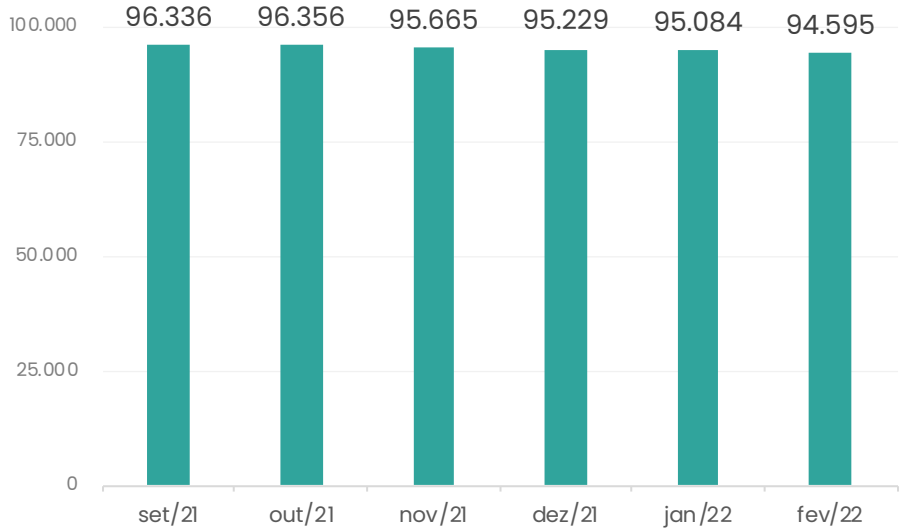
Cotistas

Cotistas por Estado

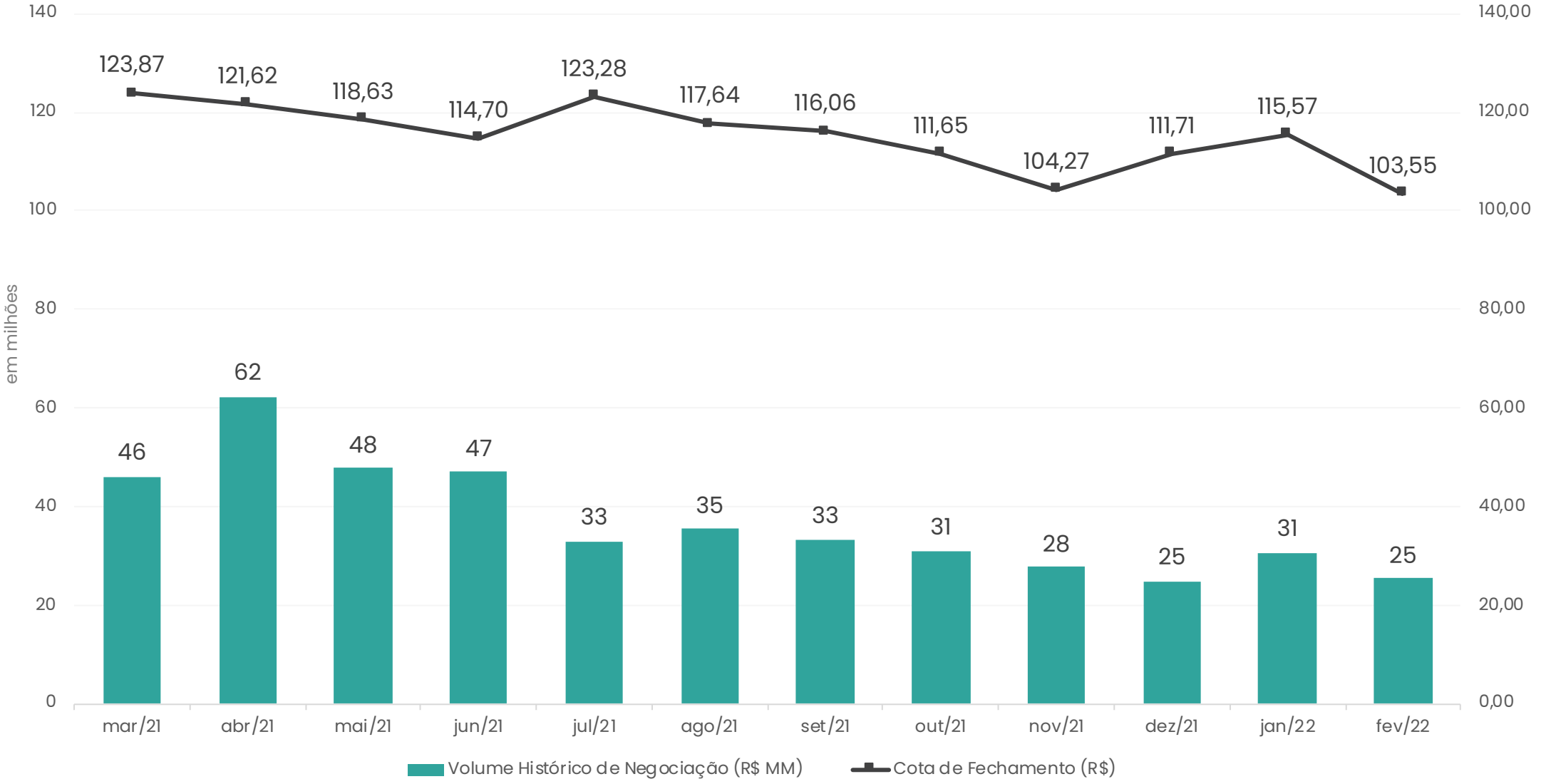


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

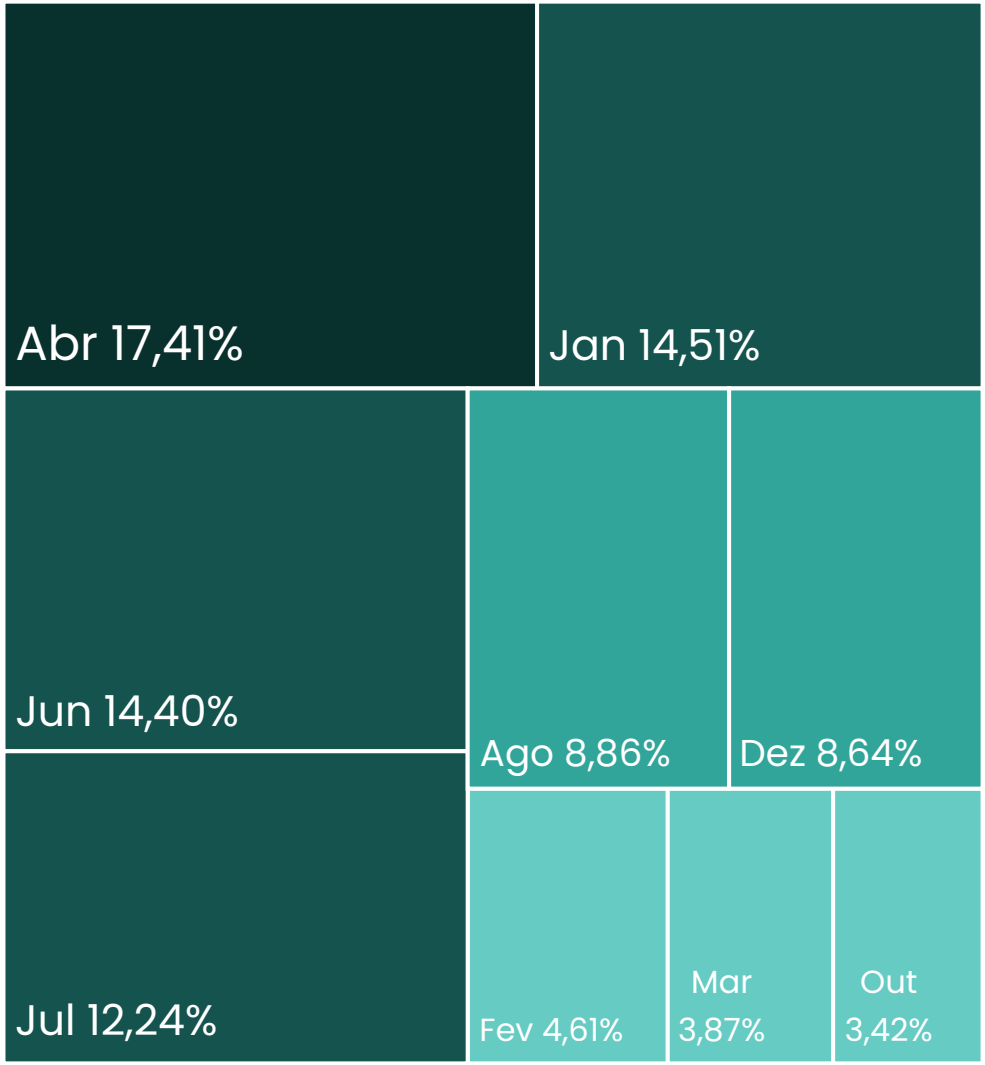


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

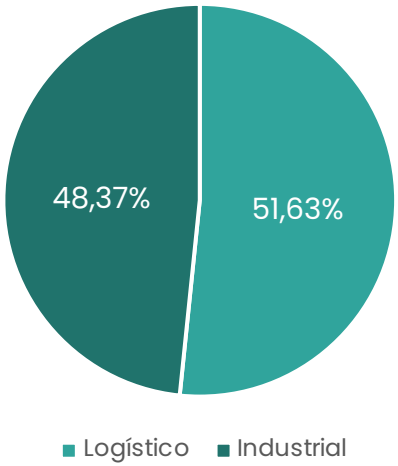
Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



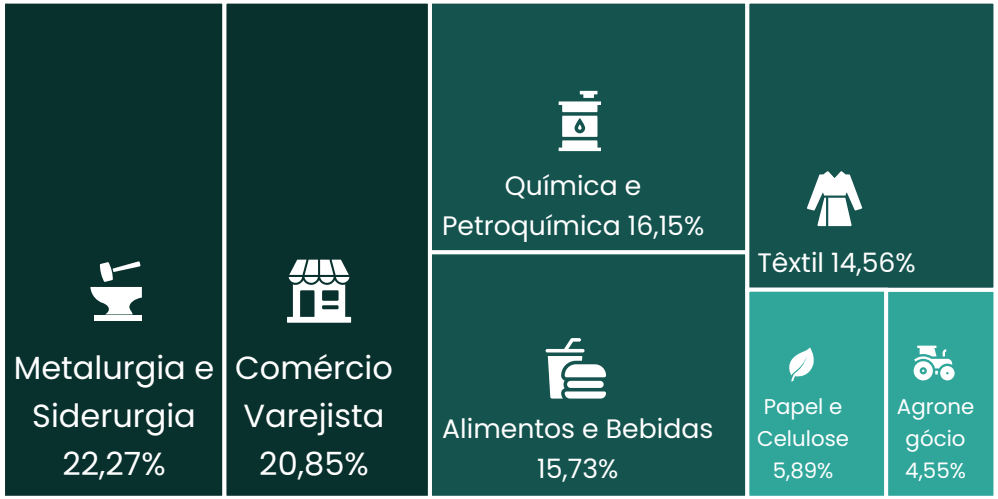
Região

Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

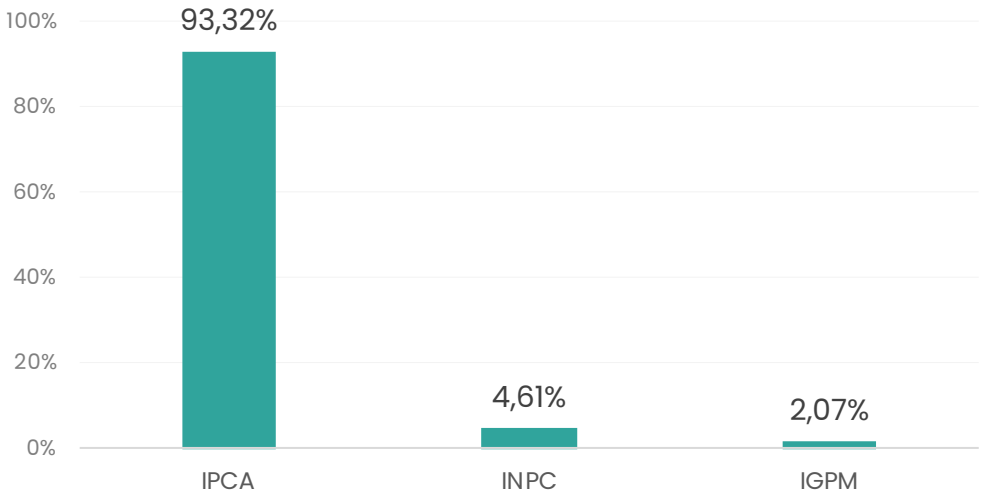
Tipologia*



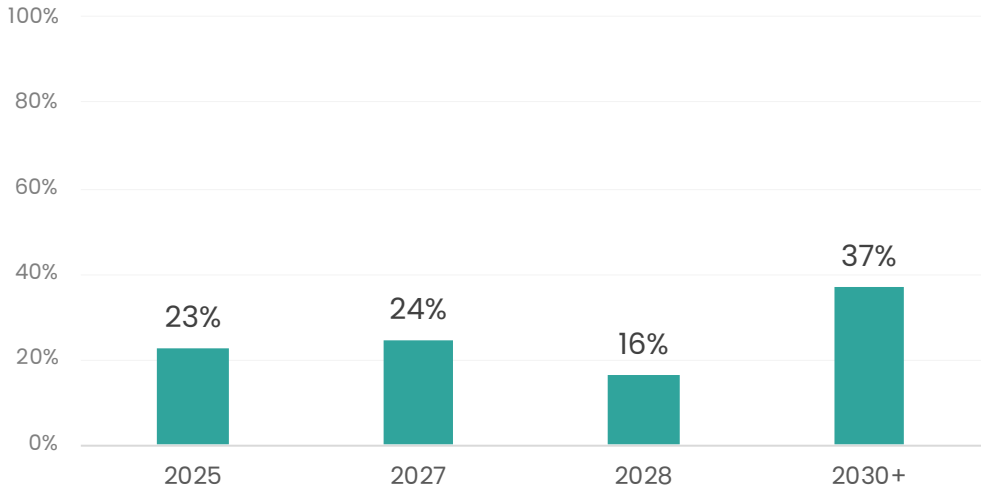
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

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$ 698.455,11	R$ 51,80

ambev — Itajaí/SC

ABL	Vencimento
9.048m²	Ago/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 284.429,70	R$ 31,43

ambev — Pelotas/RS

ABL	Vencimento
9.913m²	Mar/2025
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 326.604,82	R$ 32,95

Hering — Anápolis/GO

ABL	Vencimento
27.160m²	Jan/2035
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 383.805,50	R$ 14,13

LOJAS AMERICANAS — Uberlandia/MG

ABL	Vencimento
89.117m²	Set/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel devido ao GGRC**
R$ 1.589.851,63	R$ 907.897,86**
Aluguel/m²	
R$ 17,93	

Moinho Iguaçu — Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.112m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 147.555,03	R$ 24,14

Moinho Iguaçu — São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
7.164m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 230.791,13	R$ 32,22

Nissei mais que farmácia — Colombo/PR

ABL	Vencimento
15.993m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 319.955,90	R$ 20,01

SantaCruz — Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202m²	2025
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 172.168,78	R$ 16,88

suzano — Campinas/SP

ABL	Vencimento
28.657m²	Mai/2025
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 490.559,69*	R$ 17,12

Todimo A gente nasceu para construir — Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
23.050m²	Dez/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
R$ 334.923,17	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

AETHRA — São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.120m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R$ 820.004,81	R$ 37,07

BENTELER — Igarassu/PE

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

CAMARGO cia de embalagens — Tietê/SP

ABL	Vencimento
13.306m²	Jan/2032
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R$ 384.541,29	R$ 28,90

Cepalgo FILMS — Aparecida de Goiânia/GO

ABL	Vencimento
10.988m²	Fev/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R$ 248.961,24	R$ 22,66

COPOBRAS — Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
11.548m²	Mar/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R$ 321.689,86	R$ 27,86

COPOBRAS — João Pessoa/PB

ABL	Vencimento
22.360m²	Abr/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R$ 293.946,41	R$ 13,15

covolan têxtil — Santa Bárbara D'Oeste/SP

ABL	Vencimento
38.132m²	Abr/2034
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R$ 828.120,87	R$ 21,72

EagleBurgmann — Valinhos/SP

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

JEFER — Betim/MG

ABL	Vencimento
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

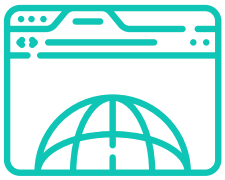
Imóveis

1	Nissei mais que farmácia	11	COPOBRAS
2	ambev	12	AETHRA
3	Moinho Iguaçu	13	covolan têxtil
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	JEFER	19	ambev
10	CAMARGO cia de embalagens	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.