

RELATÓRIO DE GESTÃO

SETEMBRO DE 2022

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Últimas Notícias do GGRC11	5
Entrevistas	5
Comentários Iniciais	6
Perguntas e Respostas	8
Distribuição de Resultados	10
Dividendos e Dividend Yield	11
Balanço do Fundo	12
Distribuição de Resultado	12
Rentabilidade	13
Rentabilidade desde o início	13
Cotistas	14
Volume Mensal e Cota de Fechamento	15
Tipos de Receita	16
Critérios de Análise e Alocação	18
Ativos Imobiliários	19
Localização dos Imóveis	23
Newsletter	24

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 18 (dezoito) contratos de locação, totalizando mais de 370mil (trezentos e setenta mil) m² de área bruta locável (ABL) ou área construída e são 100% atípicos.

Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração



Informações do Fundo

Início das Atividades

Abril de 2017

Quantidade de Cotas

7.758.429

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 124,97

Patrimônio Líquido

R\$ 969.586.592,60

Valor de Mercado da Cota

R\$ 120,09

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 931.709.738,61

Número de Cotistas

101.041

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 27,8 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

4

Dividendo Setembro/2022

R\$ 1,02

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,57 anos**

Área bruta locável (ABL)

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

Últimas Notícias do GGRC11

[Distribuição de Rendimentos – Out/22 - 03/10/2022](#)

No dia 3 de outubro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de setembro, do período apurado entre 01/09/22 até 30/09/22. Foi distribuído o valor de R\$ 1,02 por cota.

[Fato Relevante - 3ª Tranche LASA - 29/09/2022](#)

No dia 29 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente ao pagamento da 3ª tranche de Lasa.

[Demonstrações Financeiras - 29/09/2022](#)

No dia 29 de setembro, divulgamos para consulta as Demonstrações Financeiras do ano de 2022.

[Fato Relevante - Desinvestimento 1ª Tranche - 20/09/2022](#)

No dia 20 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente ao pagamento da 1ª tranche recebida pelo Fundo da venda dos ativos de Copobras GRU, Nissei e Hering.

[Fato Relevante - Covolan - 14/09/2022](#)

No dia 14 de setembro, divulgamos o Fato Relevante referente ao conhecimento do pedido de Recuperação Judicial da Covolan.

Entrevistas



Entrevista com Gestores de Fiis | Pedro Van Den Berg

Na entrevista de hoje, Artur Losnak, Head de Fiis do TC, conversa com Pedro Van Den Berg, gestor do Fundo Imobiliário GGRC11 - GGR Covepi.

[Assistir Entrevista](#)

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de setembro/22 foi distribuído R\$1,02 (um real e dois centavos) por cota, um *yield* de 0,86% no mês (10,19% anualizado), com base na cota de fechamento de setembro/22 (R\$120,09), sendo que uma parcela dos rendimentos já é composta por parte do lucro dos desinvestimentos realizados pelo Fundo, cuja primeira parcela foi recebida durante o mês.

Durante o mês houve um aumento das despesas, sendo que esse aumento está relacionado, em grande parte, à finalização e consequente pagamento da auditoria anual do Fundo pela KPMG, bem como com as despesas extraordinárias de assessoria e diligência técnica, jurídica e ambiental, relacionadas à conclusão da operação de venda dos ativos do Fundo.

Com a finalização dos trabalhos de auditoria, os cotistas serão convocados para a Assembleia Geral Ordinária (AGO) para a aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo do ano-exercício de 2021. As DFs foram disponibilizadas em 29 de setembro nos canais oficiais e encontram-se disponíveis para consulta no site exclusivo do Fundo ([clique aqui](#)).

O Patrimônio Líquido do Fundo teve variação negativa no mês, em função dos ajustes contábeis realizados devido a outorga da escritura dos imóveis de Copobras GRU e Nissei, provisão para distribuição do lucro da operação de desinvestimento, assim como a necessidade de dar baixa contábil em 50% (cinquenta por cento) dos valores em aberto da Covolan, haja visto recomendação da auditoria.

Dando continuidade à negociação de ativos do Fundo, a gestão recebeu em setembro propostas de compra para 2 (dois) ativos da carteira, sendo que as mesmas foram rejeitadas pela equipe de gestão, que entendeu não serem benéficas nesse momento para o Fundo e seus cotistas.

Neste mês tivemos, ainda, o reajuste do contrato de locação do ativo Ambev Itajaí, sendo que o efeito será somente no caixa do mês de outubro/22.

Em setembro/22 foram negociadas 237.549 cotas do Fundo na B3, com volume médio diário de aproximadamente R\$ 1,34 milhões. A base de cotistas atingiu a importante marca de 101.041 investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 4,9% nos últimos 12 meses e 2,7% no mês de setembro/22 *versus* o mês anterior.

Desinvestimento – Fato Relevante 20/09/22

Em 20 de setembro divulgamos o Fato Relevante referente ao recebimento da 1ª tranche dos 3 imóveis vendidos pelo Fundo.

Na data mencionada, após cumprimento das condições precedentes acordadas no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, o Fundo recebeu o valor de R\$71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais). Na mesma data, o Fundo celebrou a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra do Imóvel Nissei e do Imóvel Copobras GRU.

O lucro desta 1ª tranche será apurado e distribuído ao longo deste 2º semestre de 2022.

Pagamento da 3ª Tranche de Lasa – Fato Relevante 29/09/22

Em 29 de setembro o Fundo realizou o pagamento da 3ª tranche do preço de aquisição do imóvel atualmente locado para LOJAS AMERICANAS S.A., no valor de R\$64.127.920,61 (sessenta e quatro milhões, cento e vinte sete mil, novecentos e vinte reais, sessenta e um centavos),

Com a realização do pagamento da 3ª tranche, o Fundo fará jus ao recebimento do valor mensal de R\$1.509.916,61 (um milhão, quinhentos e nove mil, novecentos e dezesseis reais e sessenta e um centavos), correspondente à 79,64% do aluguel.

Portfólio

Covolan

Os processos movidos face a Covolan e seus fiadores seguem em trâmite e neste mês de setembro/2022 não foram publicadas decisões em nenhuma das ações. Com o deferimento da recuperação judicial em face da Covolan, o processo de execução entra no chamado "*stay period*", ou seja, todos os prazos processuais de ações no processo contra a Covolan ficam suspensos por 180 (cento e oitenta) dias, conforme prevê o art.6º, §4º da Lei de Falência e Recuperação Judicial.

Apesar do *stay period*, o processo de execução segue o trâmite normal contra os fiadores e neste momento aguarda-se a decisão de conversão das averbações premonitórias realizadas nos bens imóveis dos fiadores em penhora.

O ato de prestar fiança em contrato de locação significa assumir, nas mesmas condições, as obrigações contratuais do locatário até a devolução do imóvel e responder, em caso de descumprimento do contrato, com todo o patrimônio e, inclusive, o imóvel residencial (Lei nº 8245/91, art. 82).

Ainda, foi requerido novamente a liberação dos valores depositados em juízo pela seguradora em função da penhora da indenização securitária obtida pelo Fundo. Até o momento ainda não houve a manifestação do juiz sobre os pedidos feitos pelo Fundo na ação.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - Como está a situação da Covolan? Houve algum contato por parte deles, após o pedido de RJ? Como ficam os processos por conta da RJ? O Fundo vai continuar tentando despejar e locatária?

R: Todos os processos – somente – contra a empresa ficam suspensos durante o prazo 180 dias a partir do deferimento da Recuperação Judicial, sendo que esse prazo teve início em 9 de setembro. Após o deferimento da RJ, representantes da Covolan entraram em contato e se reuniram com a gestão do Fundo, durante o mês de setembro, para em um primeiro momento buscar um acordo em relação aos aluguéis vencidos. Os aluguéis vencidos, cujos valores somados estão acima de R\$ 11 milhões, sem juros e multa, continuarão a serem cobrados em ação de execução contra os fiadores do contrato, independente dos processos contra a empresa. Em relação ao despejo, irá depender de um eventual acordo com a Covolan.

Pergunta 2 - Quais os planos da gestora para o pagamento da 4ª parcela de Lasa, nesse curto espaço de tempo (pgto em mar/23)?

R: A gestão continua trabalhando ativamente para liquidar a 4ª (e última) parcela de LASA, sendo a estratégia para levantamento dos recursos, nessa ordem de preferência: i) venda de ativos: conforme citado no início do relatório, continuamos recebendo propostas e negociando alguns ativos, mas devido ao recente desinvestimento, a gestão está sendo muito criteriosa, para não se desfazer de bons ativos, de difícil reposição, a valores que não gerem um retorno muito interessante ao cotista; ii) emissão de novas cotas: conforme a gestão já se posicionou em outras oportunidades, qualquer eventual emissão, para cumprimento de obrigações, será feita com foco na base de cotistas, com custos baixos e o mais próximo possível do valor patrimonial. Em virtude do prazo de mar/23, devemos, em breve, submeter uma consulta aos cotistas para entender a disposição dos mesmos em participar de uma eventual emissão, caso não seja concretizada uma nova venda de ativos ou que essa venda não seja suficiente para honrar a totalidade do compromisso do Fundo e iii) emissão de CRI: a emissão de um novo CRI seria a última opção, caso não seja possível cumprir o pagamento com as estratégias i e ii, sendo que ela seria feita, provavelmente, com o lastro do próprio ativo LASA, já que com o pagamento da 4ª tranche ele passa a ser 100% detido pelo Fundo.

Pergunta 3 - Como será distribuído o lucro das vendas dos imóveis? Qual o patamar de rendimento que podemos esperar?

R: Conforme divulgado no relatório de agosto: "Por questões contábeis de atribuição de valor de venda para cada um dos ativos, a distribuição não deverá ser proporcional ao valor recebido nas tranches, já que a maior parcela de lucro estará na venda do ativo Cia Hering, e, portanto, será distribuída nos 2 semestres do próximo ano. Para efeitos de projeção, segue abaixo uma distribuição esperada para os 3 semestres das tranches, sendo que não necessariamente serão lineares entre os meses":

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

A Gestora estima que para os próximos 12 (doze) meses os rendimentos se manterão em uma média de aproximadamente R\$1,00 (um real) por cota¹.

¹As projeções tratam de valores brutos e não consideram eventuais despesas e/ou reserva de caixa que serão descontadas e/ou acrescidas dos valores dos rendimentos. RESSALTAMOS QUE OS VALORES ACIMA SÃO MERAMENTE PROJETADOS E PODEM NÃO REFLETIR O VALOR FINAL DOS RENDIMENTOS DOS IMÓVEIS DENTRO DOS RENDIMENTOS FUTURAMENTE DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO.

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$1,02 (um real e dois centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de setembro de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de outubro de 2022.

É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

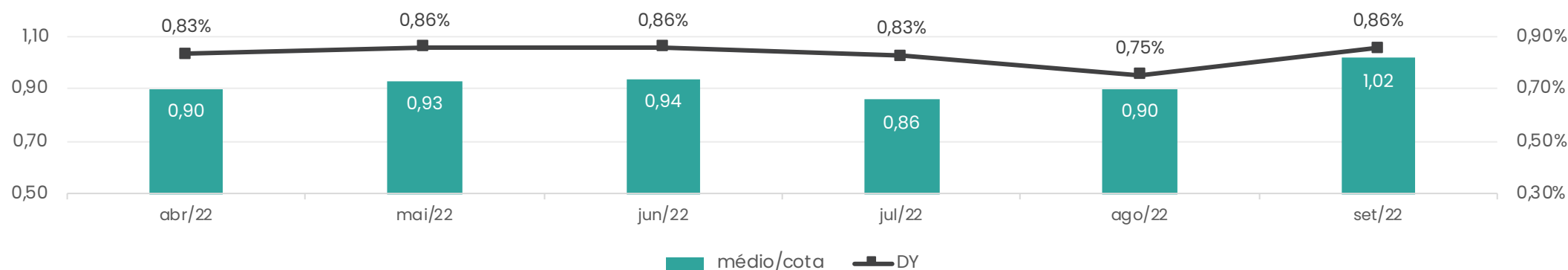
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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.

Fluxo GGRC11	Maio/2022	Junho/2022	Julho/2022	Agosto/2022	Setembro/2022
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 7.610.108,82	R\$ 7.669.383,47	R\$ 7.774.102,91	R\$ 7.848.984,06	R\$ 12.782.676,91
Receita de Locação ¹	R\$ 7.454.175,18	R\$ 7.528.614,05	R\$ 7.644.415,98	R\$ 7.699.895,71	R\$ 7.665.516,01
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.727.976,92
Receita Renda Fixa	R\$ 155.933,64	R\$ 140.769,42	R\$ 129.686,93	R\$ 149.088,35	R\$ 389.183,98
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.253.882,68	- R\$ 1.341.052,03	- R\$ 1.278.539,72	- R\$ 1.238.990,28	- R\$ 1.768.879,57
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 373.915,40	- R\$ 375.921,56	- R\$ 375.710,09	- R\$ 376.223,71	- R\$ 371.663,27
Taxa Total Adm.	- R\$ 730.436,53	- R\$ 823.342,96	- R\$ 796.441,18	- R\$ 777.675,45	- R\$ 887.825,51
Impostos Renda Fixa	- R\$ 34.068,68	- R\$ 30.366,49	- R\$ 28.042,17	- R\$ 31.721,23	- R\$ 86.512,23
Outras Despesas	- R\$ 115.462,07	- R\$ 111.421,02	- R\$ 78.346,28	- R\$ 53.369,89	- R\$ 422.878,56
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 7.215.338,97	R\$ 7.292.923,26	R\$ 6.672.248,94	R\$ 6.982.585,99	R\$ 7.913.597,58
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 859.112,83	R\$ 964.591,83	R\$ 176.685,75	R\$ 372.592,21	- R\$ 3.100.199,74
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,93	R\$ 0,94	R\$ 0,86	R\$ 0,90	R\$ 1,02

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.

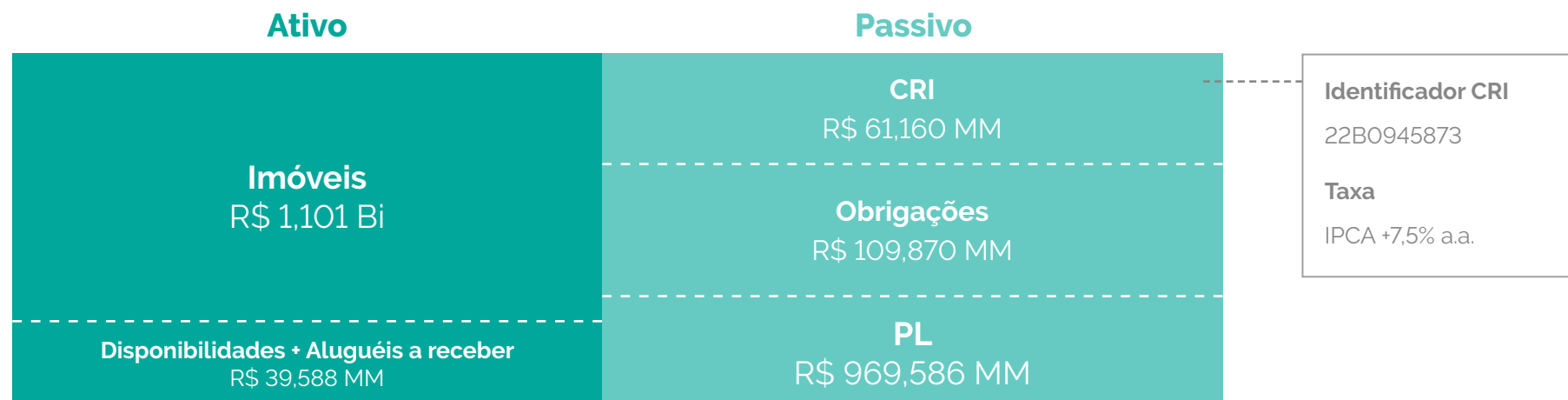
Dividendos e Dividend Yield - Últimos 6 meses



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.

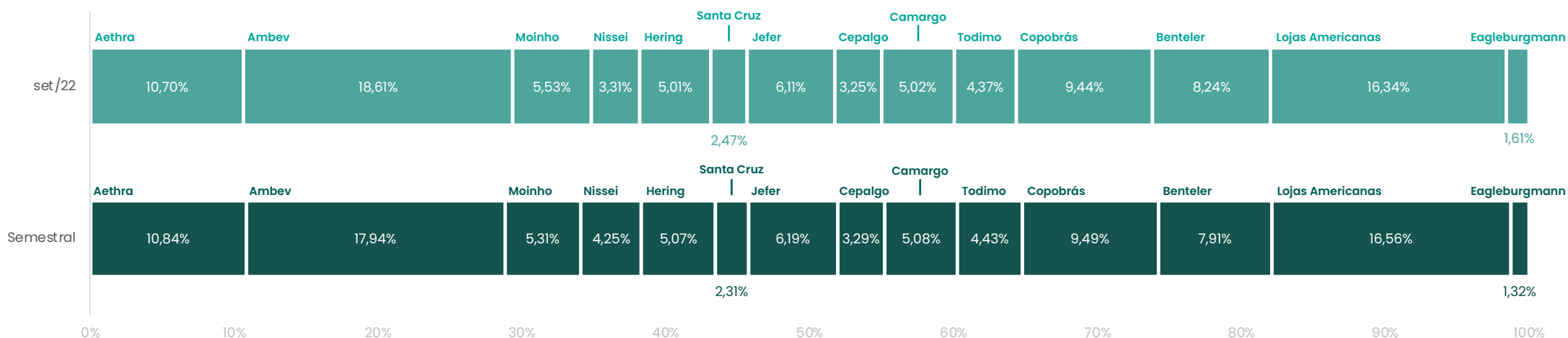
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Balanço do Fundo



Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Ativo



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

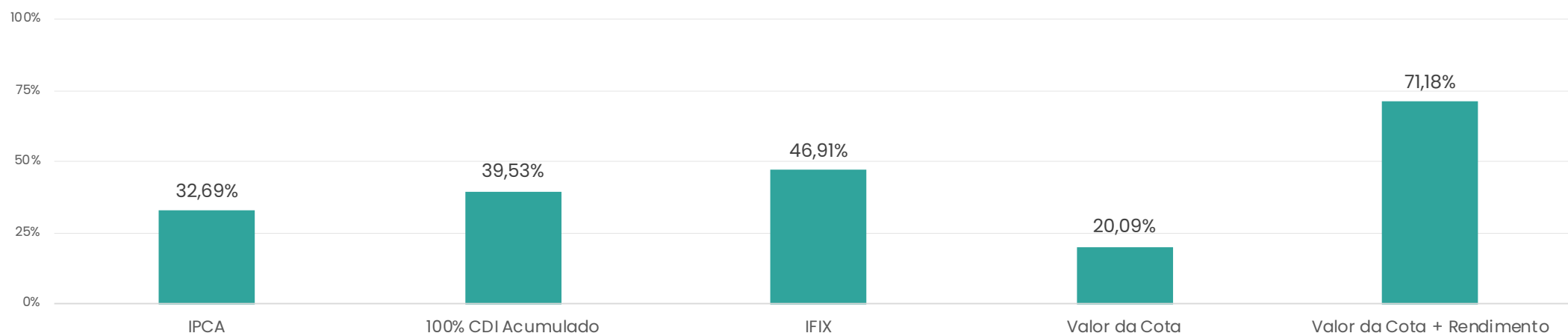
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Setembro/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	1,38%	7,50%	-6,74%	2,90%	5,38%	20,09%
Rendimentos	0,85%	6,79%	13,51%	28,31%	39,85%	51,09%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	2,24%	15,27%	7,20%	35,51%	55,01%	91,35%
DY Período (% CDI ¹)	93,39%	89,68%	114,05%	143,71%	144,24%	152,04%
IFIX ²	0,49%	6,63%	6,49%	24,12%	35,14%	46,91%
CDI Líquido ¹	0,91%	7,57%	11,85%	19,70%	27,63%	33,60%
IPCA	-0,29%	4,09%	16,80%	25,21%	30,89%	32,69%

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.

Rentabilidade desde o início

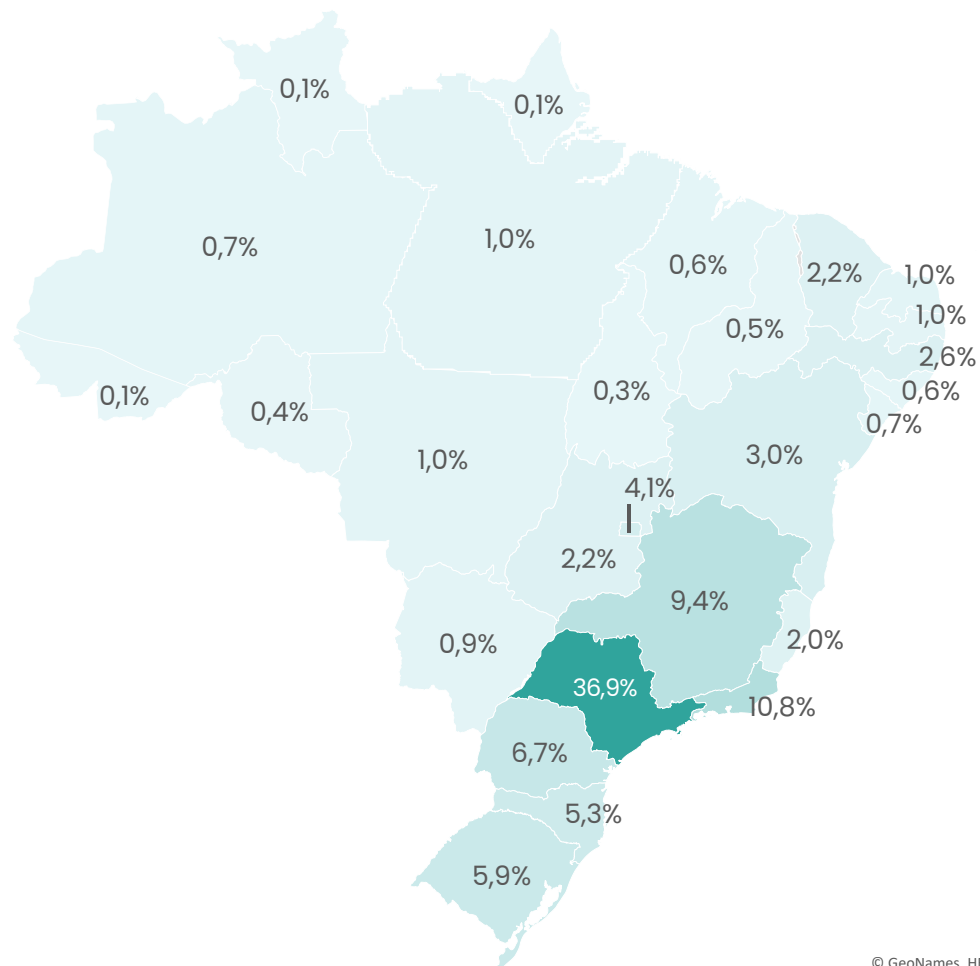


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

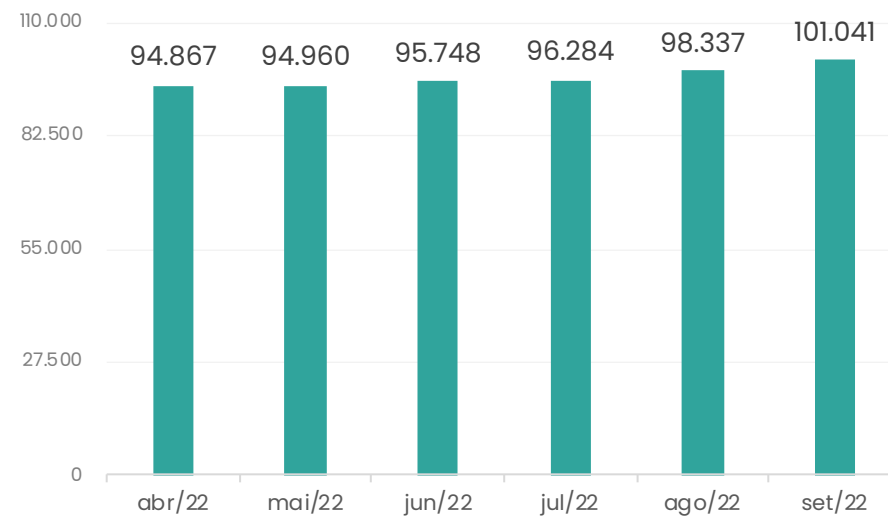
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Cotistas

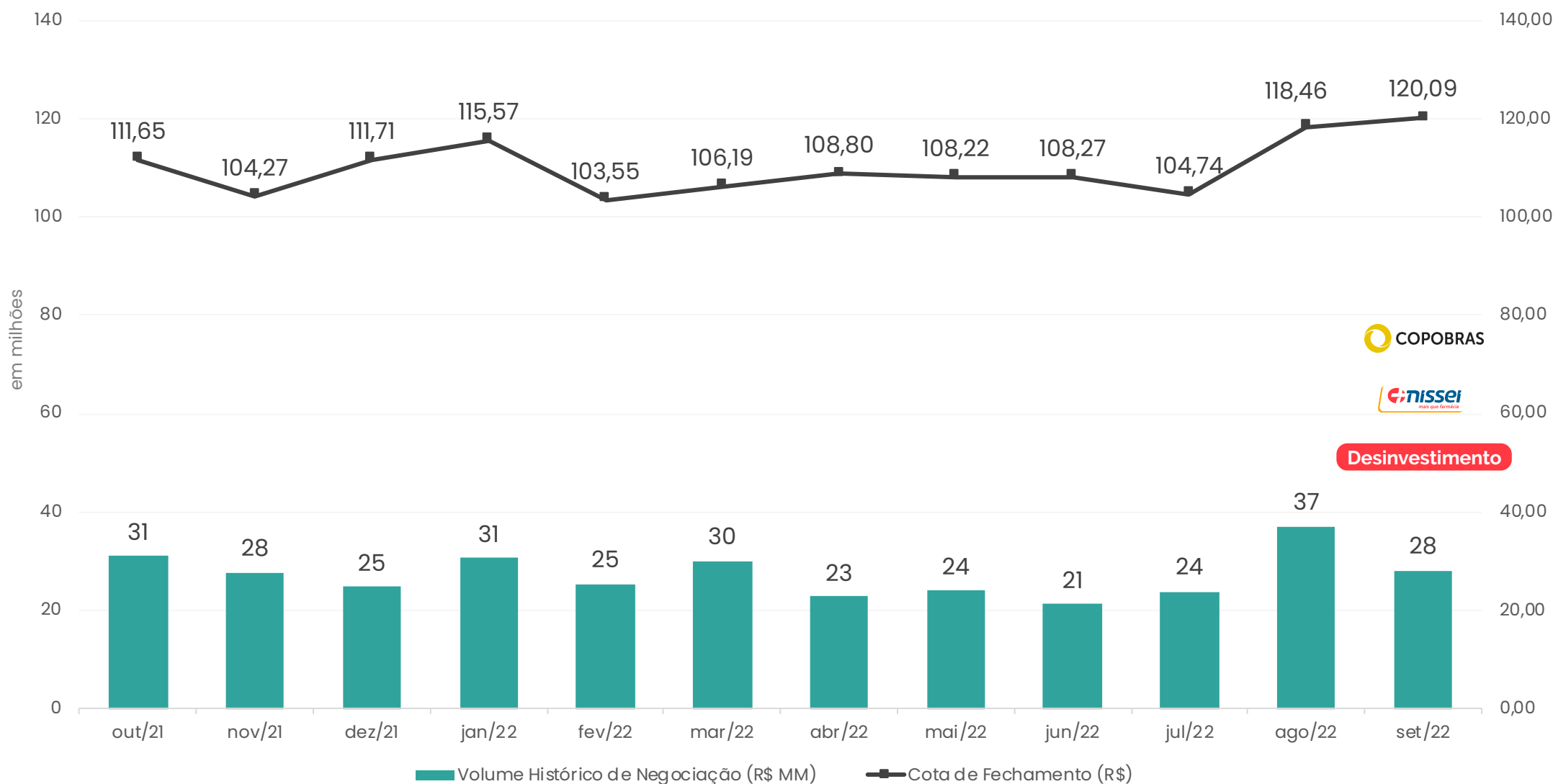
Cotistas por Estado



Número de Cotistas

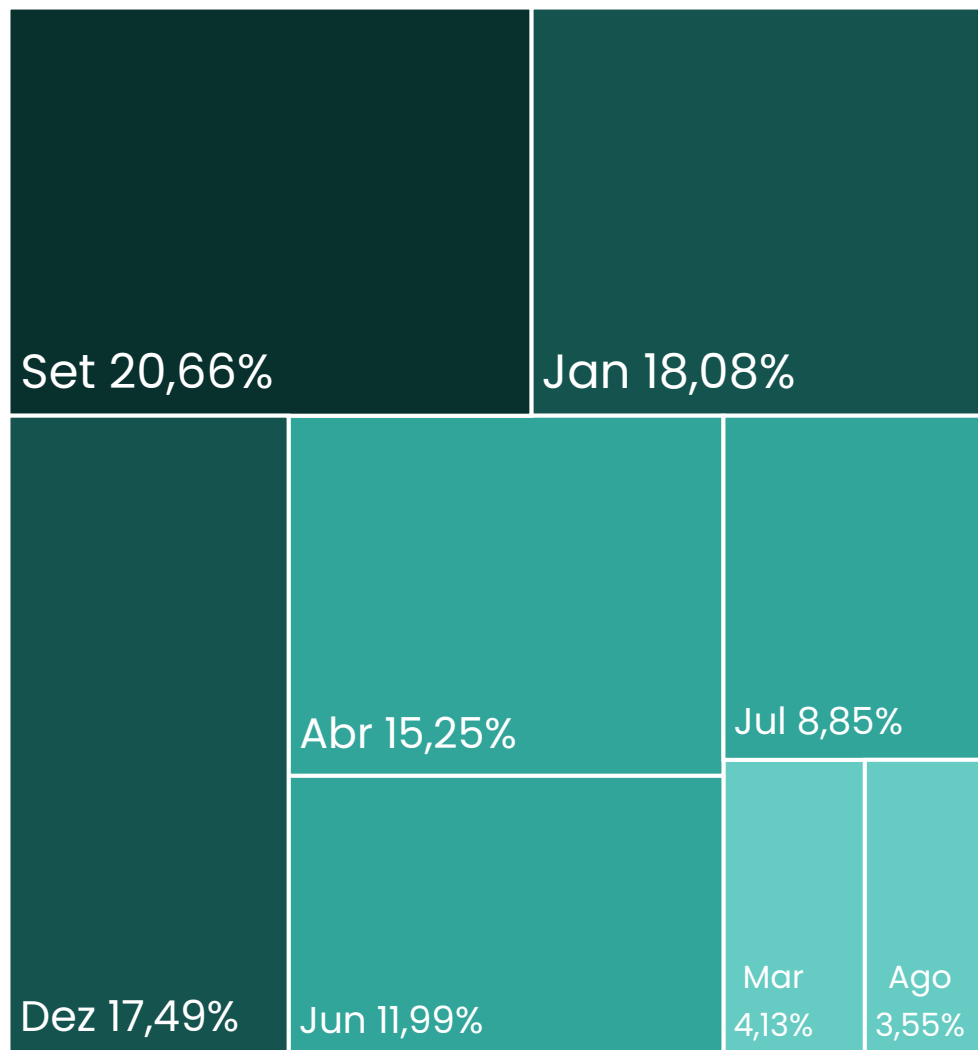


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

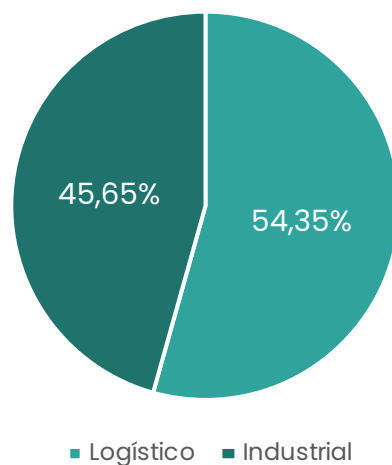


Região

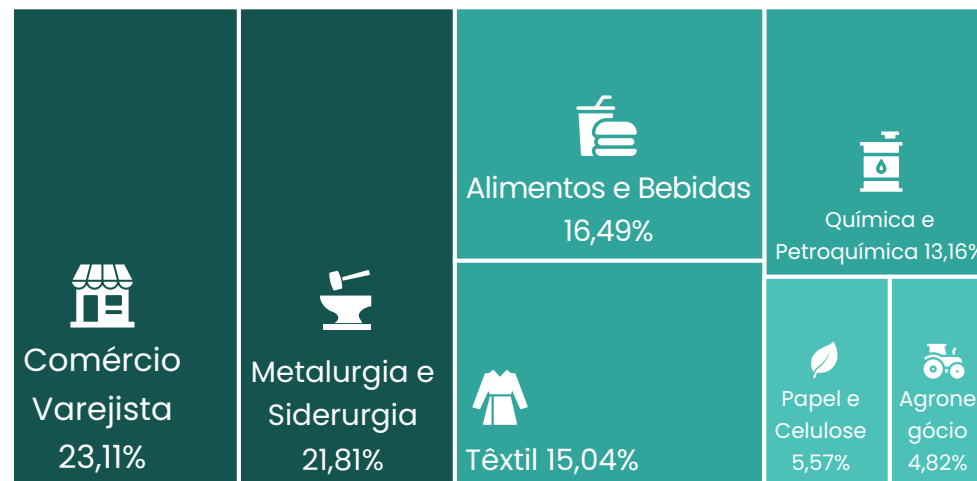


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

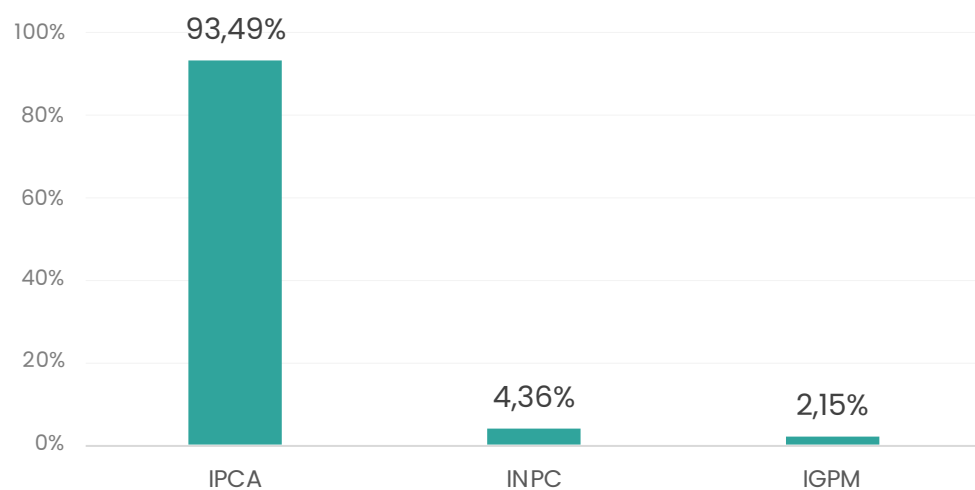
Tipologia*



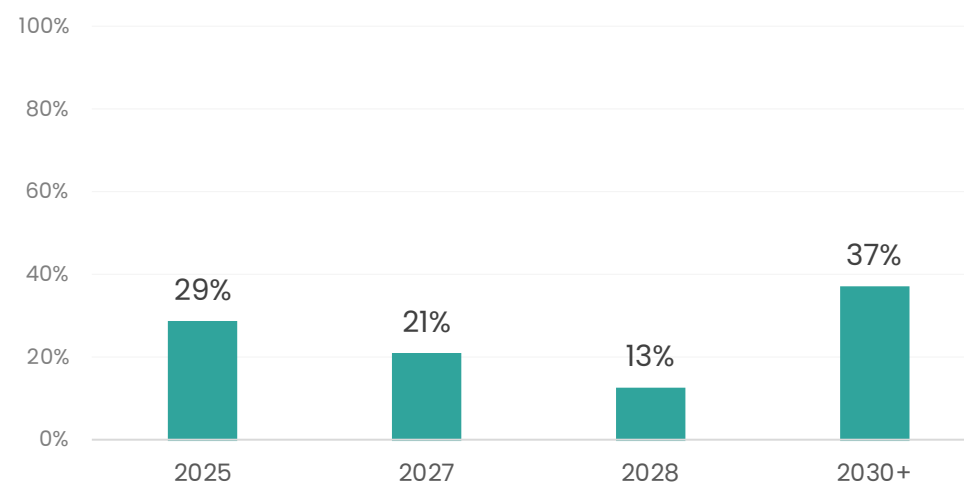
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

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 portfólio. Além disso, são analisados os requisitos ligados à reputação do inquilino, bem como são realizadas checagens com objetivo de identificação de eventuais conflitos de interesses com a possível existência de partes relacionadas com prestadores de serviços do Fundo. Superada a diligência, todos os contratos são bem estruturados para fins configuração da atipicidade contratual exigida pelas operações, de maneira a mitigar quaisquer brechas que possam porventura existir.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos



Ambev
 **Guarulhos/SP**

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



Ambev
 **Itajaí/SC**

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



Ambev
 **Pelotas/RS**

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



Hering
 **Anápolis/GO**

ABL	Vencimento
27.160m²	Jan/2035
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 383.803,87*	R\$ 14,13
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m



Lojas Americanas
 **Uberlândia/MG**

ABL	Vencimento
89.187,64m²	Set/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 1.895.927,43	R\$ 21,26
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 do aluguel referente a proporção da 1ª tranche + 2ª tranche bonificação até setembro de 2022.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.



Galpões Logísticos

Moinho Iguaçu

São Miguel do Iguaçu/PR

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

Santa Cruz

Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202m²	2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 189.517,88*	R\$ 18,58
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Suzano

Campinas/SP

ABL	Vencimento
28.657m²	Mai/2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 490.559,69**	R\$ 17,12
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 m

Todimo

Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
23.050m²	Dez/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 334.923,17*	R\$ 14,53
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais



Aethra
 **São José dos Pinhais/PR**

ABL	Vencimento
22.120m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 820.004,81*	R\$ 37,07
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m



Benteler
 **Igarassu/PE**

ABL	Vencimento
15.163,03m²	Ago/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 631.513,68*	R\$ 42,11
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	14,0 m



Camargo
 **Tietê/SP**

ABL	Vencimento
14.428,42m²	Jan/2032
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 384.541,29*	R\$ 28,90
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	8,0 m



Cepalgo
 **Aparecida de Goiânia/GO**

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



Copobras
 **João Pessoa/PB**

ABL	Vencimento
22.360m²	Abr/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 402.077,60*	R\$ 17,98
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m



Covolan
 **Santa Bárbara D'Oeste/SP**

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

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

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais



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\$ 468.047,14*	R\$ 21,98
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m

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

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

1	ambev	11	COPOBRAS
2	ambev	12	AETHRA
3	Moinho Iguaçu	13	covolan
4	Todimo A gente nasceu para construir	14	BENTELER
5	Hering	15	EagleBurgmann
6	suzano	16	LOJAS AMERICANAS
7	SantaCruz	17	ambev
8	Cepalgo FILMS	18	Moinho Iguaçu
9	JEFFER		
10	CAMARGO cia de embalagens		

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.

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



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.