ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

NOVEMBRO DE 2022

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Características do Fundo 3
Informações do Fundo 4
Últimas Notícias do GGRC11 5
Comentários Iniciais 6
Perguntas e Respostas 9
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) m^2 de área bruta locável (ABL) ou área construída e são 100% atípicos.

Gestão

ZAGROS CAPITAL

Administração e Distribuição

Capital SECURITIES SERVICES

Escrituração

VORTX

Informações do Fundo

Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	7.758.429	R$ 124,59	R$ 966.621.344,15

Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R$ 117,98	R$ 907.425.855,84	102.636	GGRC11

Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R$ 29,1 milhões	1.10% a.a.	Mensais	4

Dividendo Novembro/2022	Presença em Pregões (%)	WAULT[1]	Área bruta locável (ABL)
R$ 1,02	100%	6,38 anos	370 mil m²

[1]WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Últimas Notícias do GGRC11

Comunicado ao Mercado - Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional - 06/12/2022

No dia 6 de dezembro, divulgamos aos cotistas o Comunicado ao Mercado referente ao Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Comunicado ao Mercado - Encerramento do Período do Direito de Preferência - 05/12/2022

No dia 5 de dezembro, divulgamos aos cotistas o Comunicado ao Mercado referente ao Encerramento do Período do Direito de Preferência.

Distribuição de Rendimentos – Dez/22 - 01/12/2022

No dia 1 de dezembro, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de novembro, do período apurado entre 01/11/22 até 30/11/22. Foi distribuído o valor de R$ 1,02 por cota.

Termo de Apuração - AGO - 30/11/2022

No dia 30 de novembro, divulgamos aos cotistas o Termo de Apuração referente a AGO.

Fato Relevante - Modificação Cronograma da Oferta - 22/11/2022

No dia 22 de novembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Modificação Cronograma da Oferta.

Aviso ao Mercado - Data do Direito de Preferência - 16/11/2022

No dia 16 de novembro, divulgamos aos cotistas o Aviso ao Mercado referente a Data do Direito de Preferência..

Comunicado ao Mercado - Início do Direito de Preferência - 14/11/2022

No dia 14 de novembro, divulgamos aos cotistas o Comunicado ao Mercado referente ao Início do Direito de Preferência.

Fato Relevante - Covolan - 11/11/2022

No dia 11 de novembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Covolan.

Fato Relevante - Reapresentação 5ª Emissão de Cotas - 11/11/2022

No dia 11 de novembro, divulgamos o Fato Relevante referente a Reapresentação da 5ª Emissão de Cotas.

Comentários Iniciais

O mês de novembro/22 foi marcado por turbulências no mercado financeiro, com receio dos investidores de que a possível expansão fiscal do novo governo gere efeitos inflacionários e com isso mantenha os juros altos por um período mais longo que o previsto. O IFIX (índice de FII´s) fechou o mês com queda de 4,15%, a maior desde o mês de março/20, quando teve o início da pandemia. Os fundos imobiliários do segmento de logística tiveram uma queda média de 5,74% em suas cotas durante o mês.

O GGRC11, por sua vez, teve uma desvalorização mensal de 2,62%. Durante o ano, com base no fechamento de novembro/22, o Fundo ainda acumula alta em sua cota de 4.85%. Levando-se em conta os dividendos distribuídos durante o ano de 2022 (R$10,25/cota, o que representa um *yield* anual de 9.11% com base na cota do início do ano), o retorno anual do investidor (entre dividendos e valorização da cota) ficaria em 13.96%.

A última distribuição do ano foi de R$1,02 (um real e dois centavos) por cota, um *yield* de 0,86% no mês (10,32% anualizado), com base na cota de fechamento de novembro/22 (R$117,98). Vale lembrar que uma parcela dos rendimentos já é composta por parte do lucro dos desinvestimentos recentemente realizados pelo Fundo.

Em novembro/22 foram negociadas 247.983 cotas do Fundo na B3, com volume médio diário de aproximadamente R$ 1,45 milhões. A base de cotistas conta atualmente com 102.636 investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 7,3% nos últimos 12 meses e 0,1% no mês de novembro/22 *versus* o mês anterior.

Foi recepcionada pela Gestora o interesse de um locatário em exercer a Opção de Recompra de 1 ativo da carteira do Fundo. Esse ativo foi adquirido na modalidade *Sale & Leaseback*, sendo que como parte da negociação à época, os vendedores poderiam efetuar a recompra após um período mínimo de contrato. A equipe de gestão está analisando os termos e condições e quaisquer desdobramentos serão prontamente comunicados por meio dos canais oficiais.

5ª Emissão de Cotas – GGRC11

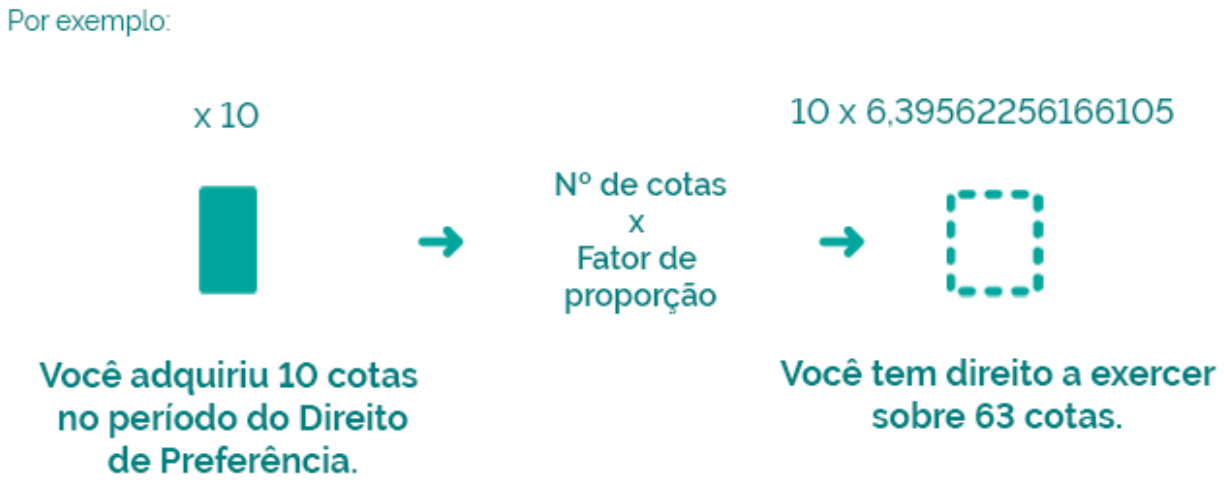
Foram subscritas e integralizadas 136.516 (cento e trinta e seis mil, cento e cinquenta e seis) novas cotas durante o Período de Direito de Preferência, perfazendo o montante total de **R$ 15.590.127,20 (quinze milhões, quinhentos e noventa mil, cento e vinte e sete reais e vinte centavos)**, ultrapassando o montante mínimo da 5ª Oferta.

No dia 06/12/2022 deu-se o início do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional das 870.489 (oitocentas e setenta

[1]A Administradora esclareceu que o quórum de presença averiguado refere-se aos Cotistas com direito a voto, excluídos todos aqueles que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo.

mil, quatrocentas e oitenta e nove) cotas remanescentes para os cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, a partir de **06 de dezembro de 2022 (inclusive)**: (i) na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão **até 29 de dezembro de 2022 (inclusive)**; ou (ii) no Escriturador **até 02 de janeiro de 2023 (inclusive)**.

Para cada nova cota que tenha sido subscrita no âmbito do Direito de Preferência será conferido ao seu titular o direito de subscrever conforme aplicação do fator de proporção equivalente a aproximadamente 6,39 novas cotas, ou seja, a cada 1 cota exercida no DP, poderão ser exercidas 6 cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras.



Cada cotista deverá indicar, durante a manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de novas cotas, além da proporção do Direito de Sobras, especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das novas cotas existentes para as Sobras, sendo certo que caso haja excesso de pedido de cotas adicionais, tais pedidos serão objeto de rateio.

OS COTISTAS PODERÃO MANIFESTAR O EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL DE ACORDO COM OS HORÁRIOS E PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS POR SUA CORRETORA.

Portfólio

Covolan

A Covolan realizou o pagamento do aluguel na data do vencimento, de acordo com o reperfilamento feito por meio do 4º aditivo ao contrato de locação.

Quanto a recuperação judicial em curso, no dia 09/12/2022 foi disponibilizada a certidão de publicação do edital com a lista de credores nos autos. A gestão está analisando os valores informados na recuperação judicial para eventual manifestação do Fundo dentro do prazo processual.

Quaisquer desdobramentos serão prontamente comunicados por meio dos canais oficiais.

Perguntas e Respostas

Pergunta 1 - Caso a Oferta seja cancelada, a quarta tranche do imóvel das Lojas Americanas será paga via alavancagem?

R: A 5ª Oferta não deve ser cancelada, pois no período do direito de preferência já atingimos o mínimo previsto no edital de aprovação (R$ 15 milhões). Entretanto, caso o valor não seja suficiente para honrar o valor integral da quarta tranche de LASA, a Gestora está analisando todas as possibilidades para complementar o valor, dentre elas, reserva de caixa, negociação de ativos e eventualmente um CRI.

Pergunta 2 - Com a quitação da 4ª tranche, como ficará os rendimentos, considerando as novas cotas?

R: Isso depende do valor total que será captado quando do encerramento da 5ª Oferta e de eventuais estratégias complementares, sendo que este cálculo será divulgado no momento oportuno.

Pergunta 3 - Data de integralização das cotas?

R: Cada evento específico terá uma data de liquidação e integralização das cotas, exemplo as cotas adquiridas no Período de Direito de Preferência foram liquidadas e integralizadas no dia 02 de dezembro de 2022, já as cotas a serem adquiridas durante o Período de Direito de Sobras e Montante Adicional serão liquidadas e integralizadas no dia 06 de janeiro de 2023, conforme o cronograma da 5ª Oferta publicado no dia 22 de novembro de 2022.

Pergunta 4 - Qual a renda recorrente do Fundo, não considerando ganhos de capital e multas?

R: O Fundo possui hoje uma renda média mensal líquida de aproximadamente R$ 7 milhões, já levando em conta os últimos desinvestimentos e o valor mínimo da Covolan, mas sem levar em conta os reajustes dos contratos pela inflação. Isso representa um dividendo médio por cota de aproximadamente R$0,90, sendo que devido à sazonalidade dos recebíveis alguns meses os dividendos poderão ser maiores e em outros menores.

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R$1,02 (um real e dois centavos), por cota, de resultado[1] referente ao mês de novembro de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de dezembro 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.

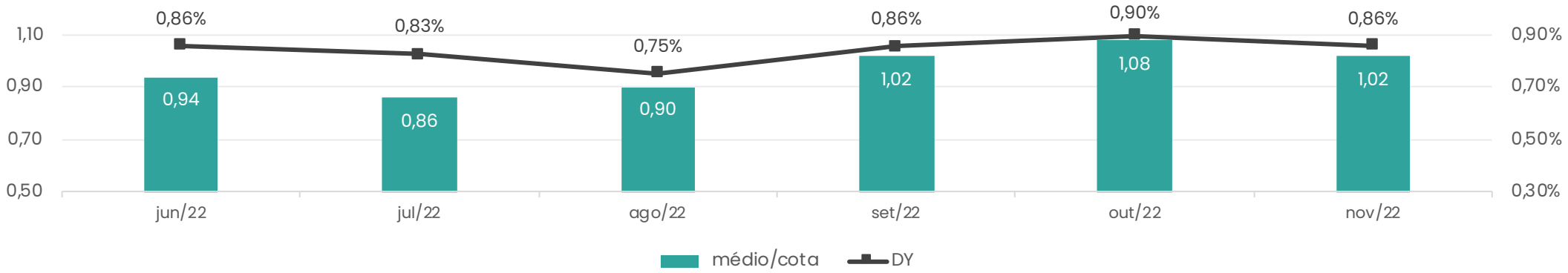
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

[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. 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	Julho/2022	Agosto/2022	Setembro/2022	Outubro/2022	Novembro/2022
TOTAL DE RECEITAS	**R$ 7.774.102,91**	**R$ 7.848.984,06**	**R$ 12.782.676,91**	**R$ 7.734.373,15**	**R$ 7.695.748,05**
Receita de Locação[1]	R$ 7.644.415,98	R$ 7.699.895,71	R$ 7.665.516,01	R$ 7.583.054,01	R$ 7.572.315,77
Lucros Imobiliários[2]	R$ -	R$ -	R$ 4.727.976,92	R$ -	R$ -
Receita Renda Fixa	R$ 129.686,93	R$ 149.088,35	R$ 389.183,98	R$ 151.319,14	R$ 123.432,28
TOTAL DE DESPESAS[3]	**- R$ 1.278.539,72**	**- R$ 1.238.990,29**	**- R$ 1.768.879,60**	**- R$ 1.291.667,87**	**- R$ 1.274.326,78**
Despesa Imobiliária	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -
Despesa Financeira	- R$ 375.710,09	- R$ 376.223,71	- R$ 371.663,27	- R$ 368.318,30	- R$ 365.236,78
Taxa Total Adm.	- R$ 796.441,18	- R$ 777.675,45	- R$ 887.825,51	- R$ 878.400,38	- R$ 856.013,93
Impostos Renda Fixa	- R$ 28.042,17	- R$ 31.721,23	- R$ 86.512,23	- R$ 34.042,58	- R$ 21.015,70
Outras Despesas	- R$ 78.346,28	- R$ 53.369,90	- R$ 422.878,59	- R$ 10.906,61	- R$ 32.060,37
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	**R$ 6.672.248,94**	**R$ 6.982.585,99**	**R$ 7.913.597,58**	**R$ 8.379.103,32**	**R$ 7.913.597,58**
Retenção ou Distribuição Caixa	R$ 176.685,75	R$ 372.592,21	- R$ 3.100.199,74	R$ 1.936.398,03	R$ 1.492.176,30
RENDIMENTO POR COTA	**R$ 0,86**	**R$ 0,90**	**R$ 1,02**	**R$ 1,08**	**R$ 1,02**

[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.

Balanço do Fundo

Ativo

Imóveis
R$ 1,101 Bi

Disponibilidades + Aluguéis a receber
R$ 32,411 MM

Passivo

CRI
R$ 60,180 MM

Obrigações
R$ 106,638 MM

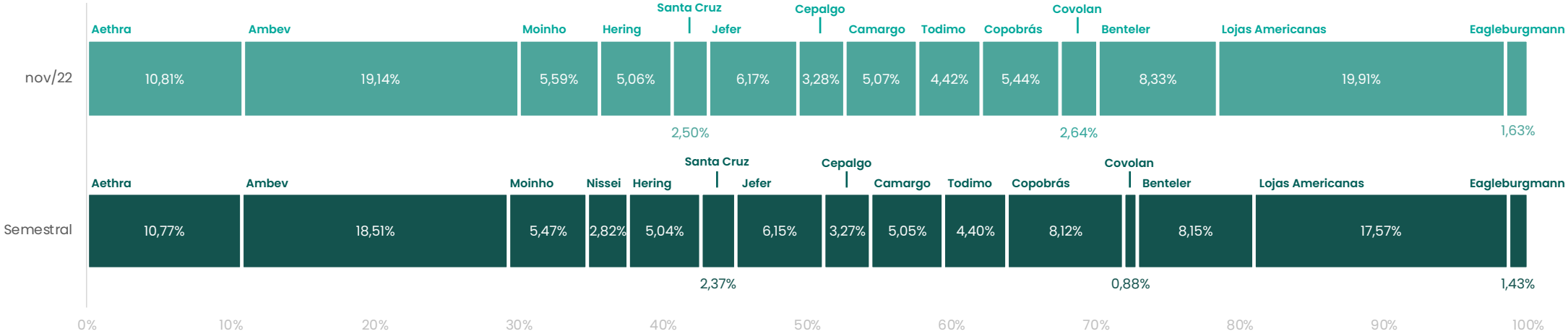
PL
R$ 966,621 MM

Identificador CRI
22B0945873

Taxa
IPCA +7,5% a.a.

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.

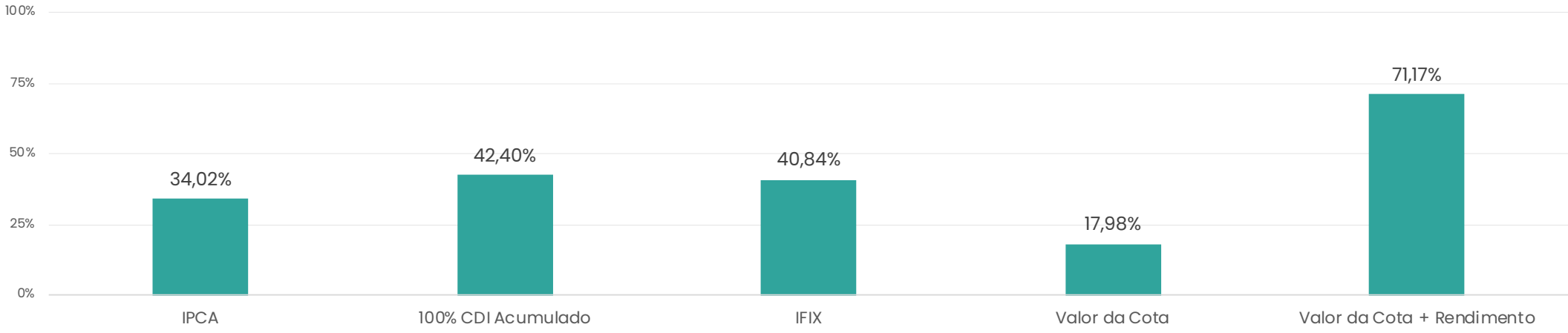
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Novembro/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-1,75%	5,61%	-8,38%	1,10%	3,53%	17,98%
Rendimentos	0,86%	8,69%	15,14%	30,11%	41,69%	53,19%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-0,90%	15,39%	7,25%	35,77%	55,43%	92,15%
DY Período (% CDI[1])	99,72%	91,79%	109,47%	137,83%	139,27%	147,60%
IFIX[2]	-4,15%	2,23%	2,09%	18,99%	29,56%	40,84%
CDI Líquido[1]	0,87%	9,47%	13,83%	21,84%	29,94%	36,04%
IPCA	0,41%	5,13%	17,97%	26,47%	32,20%	34,02%

[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.

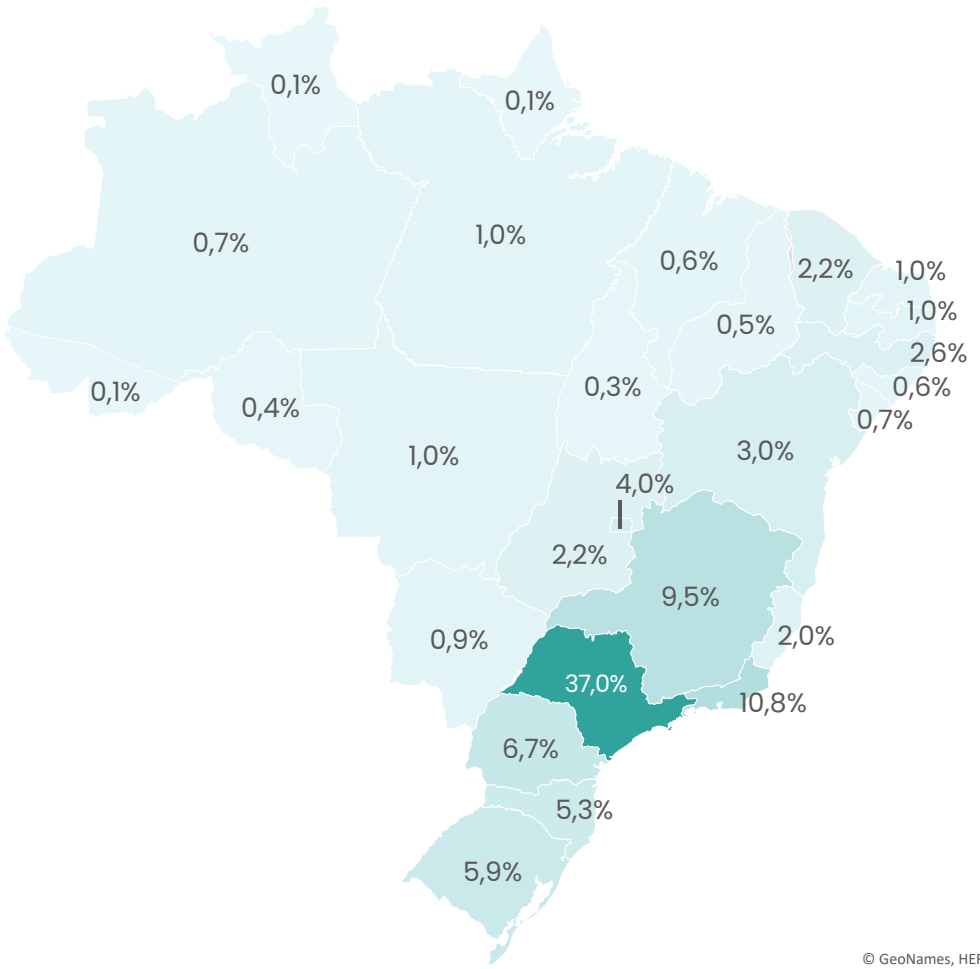
Rentabilidade desde o início



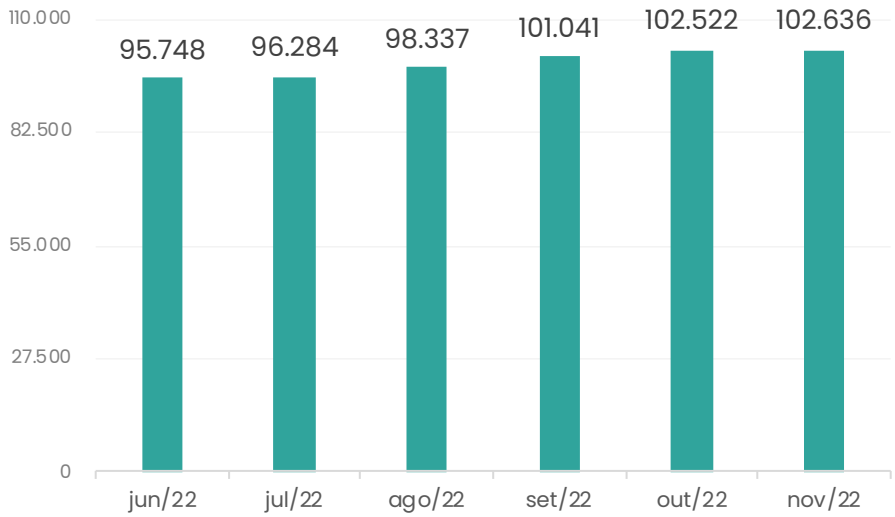
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Cotistas

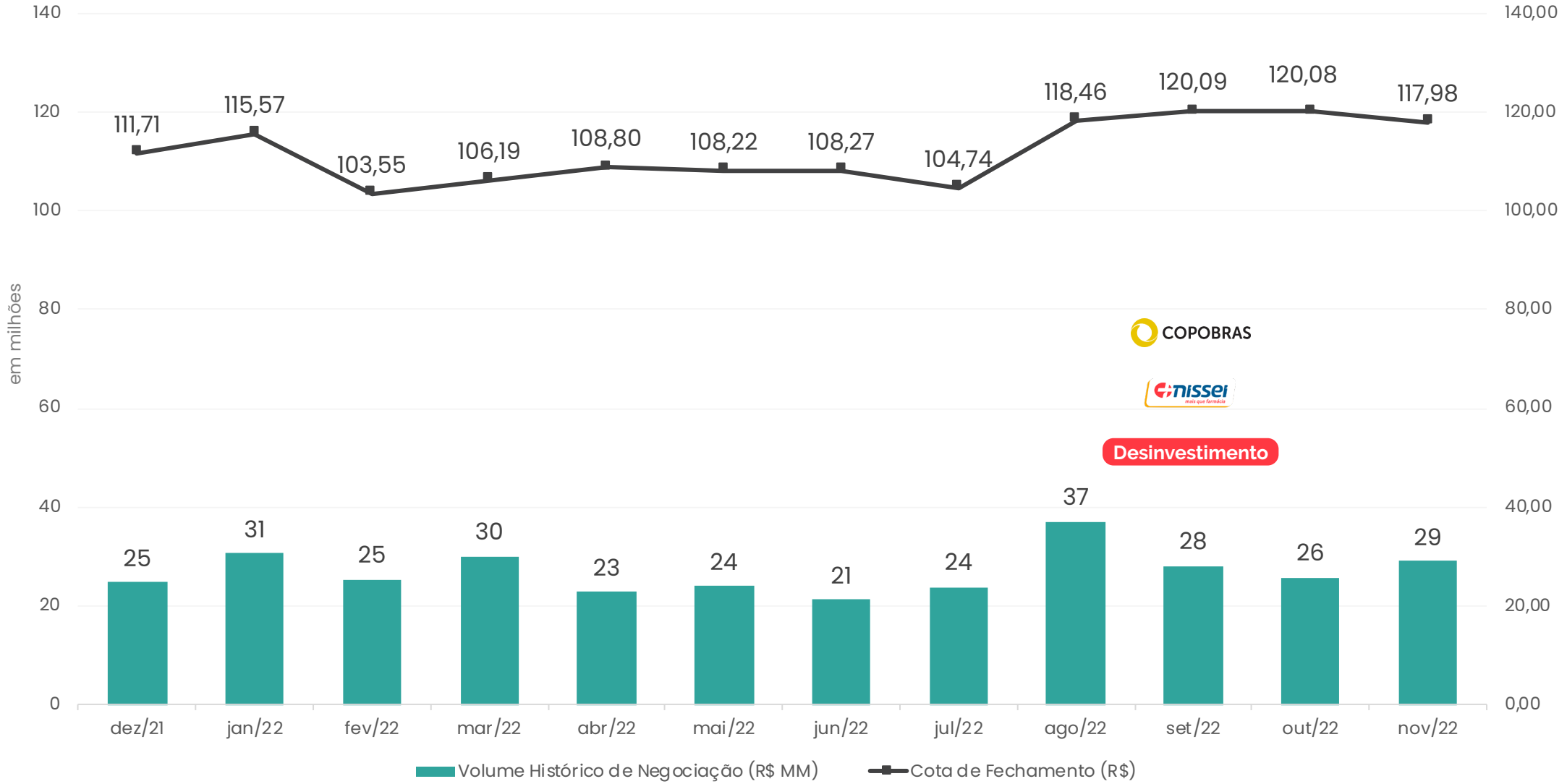
Cotistas por Estado



Número de Cotistas

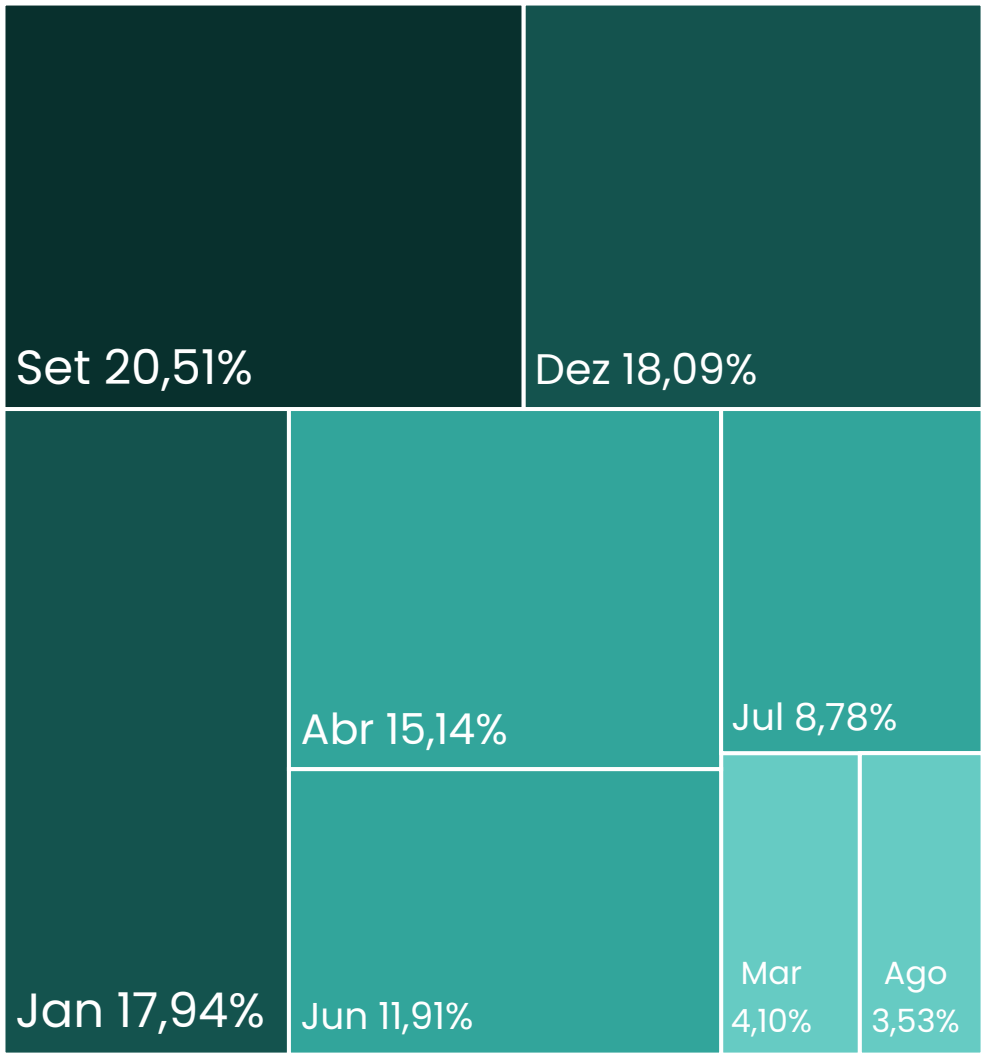


Volume Mensal e Cota de Fechamento



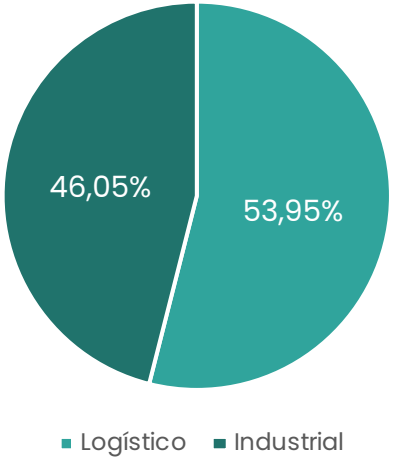
Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

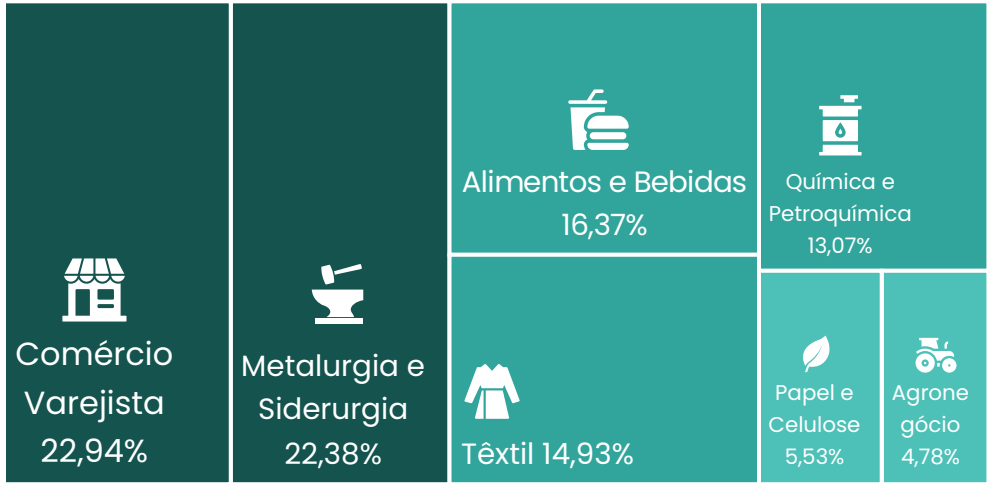


Região

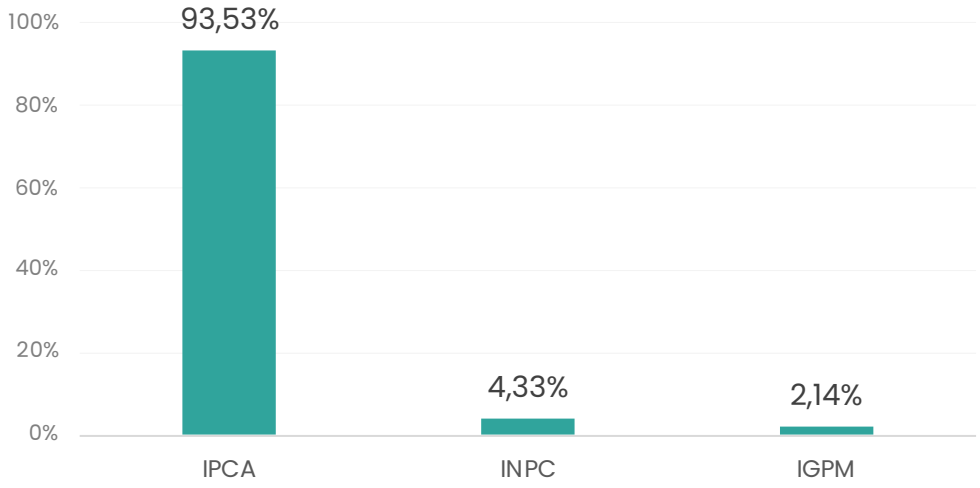
Tipologia*



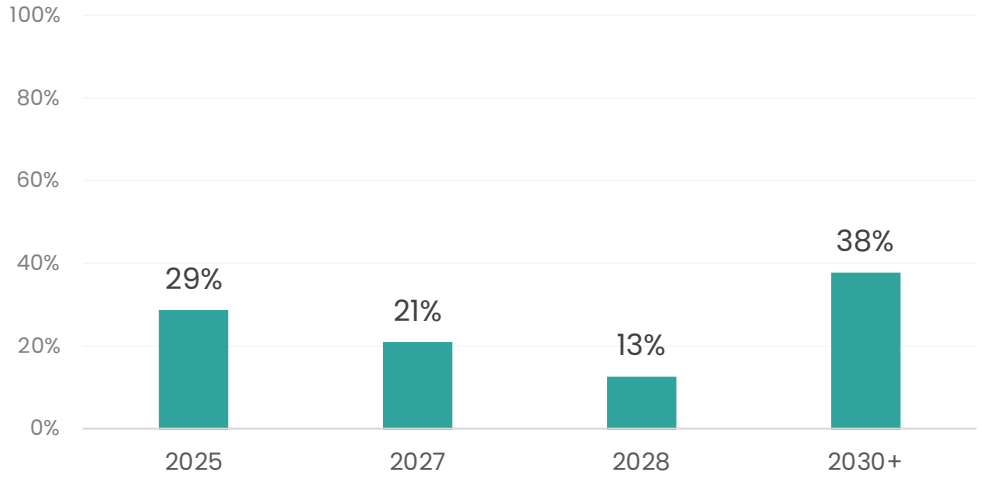
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos alugueis.

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.

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$ 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/m²**
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/m²**
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/m²**
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/m²**
R$ 1.895.927,43	R$ 21,26
Capacidade do piso	**Pé direito**
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m

Aluguel Devido ao GGRC
R$ 1.509.916,61**

Moinho Iguaçu

Cascavel/PR

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

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

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Moinho Iguaçu

São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
8.602,14m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	**Aluguel/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$ 884.781,42*	R$ 40,00
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m

Benteler

Igarassu/PE

ABL	Vencimento
15.163,03m²	Ago/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/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$ 200.000,00**	R$ 5,24
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

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

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

EagleBurgmann

Valinhos/SP

ABL	Vencimento
3.219m²	2037
Valor do Aluguel	**Aluguel/m²**
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/m²**
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

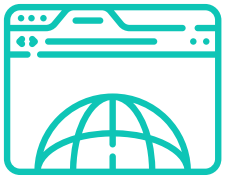
Imóveis

1	ambev	11	COPOBRAS
2	ambev	12	AETHRA
3	Moinho Iguaçu	13	covolan
4	Todimo	14	BENTELER
5	Hering	15	EagleBurgmann
6	suzano	16	LOJAS AMERICANAS
7	SantaCruz	17	ambev
8	Cepalgo FILMS	18	Moinho Iguaçu
9	JEFER		
10	CAMARGO		

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.

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 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.