

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO DE 2022

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Características do Fundo	3
Informações do Fundo.....	4
Últimas Notícias do GGRC11	5
Entrevistas	5
Comentários do Gestor.....	6
Distribuição de Resultados.....	10
Dividendos e Dividend Yield	11
Distribuição de Resultado	12
Rentabilidade	14
Rentabilidade desde o início	14
Cotistas	15
Volume Mensal e Cota de Fechamento	16
Tipos de Receita	17
Ativos Imobiliários.....	19
Localização dos Imóveis.....	21
Newsletter	22
Perguntas Frequentes	22

Características do Fundo

Objetivo do Fundo

O GGR COVEPI RENDA FII (“Fundo” e/ou “GGRC11”) tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, sale and leaseback* ou *retrofit*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no regulamento.

Carteira Imobiliária

O fundo possui 20 (vinte) contratos de locação, totalizando mais de 397mil (trezentos e noventa e sete mil) m² de área construída.

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\$ 132,77

Patrimônio Líquido

R\$ 1.030.109.117,50

Valor de Mercado da Cota

R\$ 115,57

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 896.641.755,10

Número de Cotistas

95.084

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 30,6 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

4

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - Incêndio Covolan – 07/02/2022 [↗](#)

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

Distribuição de rendimentos – Jan/21 - 01/02/2022 [↗](#)

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

Fato Relevante – Ação Judicial Covolan – 26/01/2022 [↗](#)

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

Entrevistas



Comentários do Gestor

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

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

No entendimento da CVM, os rendimentos do MXRF11 foram distribuídos mesmo quando excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício ou acumulado, com base no lucro caixa. Esse excedente distribuído teria efeito de aumentar os prejuízos acumulados de forma recorrente e, portanto, deveria ser enquadrado como amortização do custo de capital investido pelos cotistas.

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

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

“A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado, pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.” A decisão foi suspensa em 1º de fevereiro, após a CVM aceitar o pedido de efeito suspensivo feito pelo BTG Pactual, administrador do MXRF11. O MXRF11 terá 15 (quinze) dias para apresentar um pedido de reconsideração do julgamento do colegiado da CVM que tomou a decisão. A reconsideração será analisada pela autarquia, que pode acatar ou rejeitar o pedido.

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

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

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

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

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

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

Estamos atentos aos próximos desdobramentos desta decisão.

Acontecimentos

Incêndio no galpão da Covolan

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

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

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

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

Ações Judiciais

Covolán

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

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

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

Aethra

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

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

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

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

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

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

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

Critérios de Análise e Alocação

A equipe da Zagros aplica critérios rígidos na análise de operações para o GGRC11. As operações são estruturadas e analisadas por diversas áreas internas, de modo que podemos utilizar de nossa *expertise* em análise e mitigação de riscos dessas operações sob o viés imobiliário, econômico-financeiro, jurídico e de *compliance*, sempre em consonância com o objetivo do Fundo. Alguns dos nossos pilares para investimento incluem, mas não se limitando, os seguintes itens:

Localização: Analisamos no detalhe a região no qual o imóvel está inserido, levando em conta (i) população; (ii) economia regional e plano de expansão; (iii) raio de abastecimento; (iv) principais vias e rodovias de escoamento; e (v) outros meios de transporte aeroportuário e portuário.

Reposição imobiliária: Analisamos ainda os diversos usos do imóvel e comparação com mercado logístico AAA, buscando o máximo de possibilidades de utilização do imóvel por diversos setores da economia, negociações de preços competitivos de locação e formas de valorizar os imóveis.

Qualidade construtiva: Comparamos cada imóvel com as mais avançadas técnicas e construções do mercado imobiliário, como capacidade de piso, tipo de cobertura, sistemas de proteção, prevenção e combate a incêndio, disposição administrativa e monitoramento de produção, pavimentação externa, bem como buscamos histórico das construções de forma a avaliar a necessidade de reformas e/ou intervenções precoces.

Crédito do Inquilino: Ao adquirir um imóvel, inicia-se um relacionamento de no mínimo 5 anos com a locatária, conforme previsto no regulamento. Portanto, é de suma importância para Zagros que o olhar da análise econômico-financeira seja num horizonte de longo prazo, de modo a identificar se a empresa irá gerar caixa suficiente para honrar os aluguéis durante e depois do término do contrato atípico. Para isso, analisamos a perenidade do setor de atuação da empresa, controle acionário, estrutura de governança, modelo de negócio, rentabilidade e capacidade de geração de caixa, estrutura de capital, liquidez e responsabilidade socioambiental, entre outros fatores dependendo da natureza de cada atividade. Pode ser exigida também uma garantia ao contrato analisado, dependendo do perfil de risco da locatária.

Diligência Jurídica, Contratos e Compliance: O processo de aquisição conta com uma assessoria jurídica externa especializada para condução do

processo de *Due Diligence* do ativo imobiliário e do proprietário, de modo a identificar potenciais ônus reais sob os imóveis que o Fundo tenha intenção de incorporar em seu 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.

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$0,87 (oitenta e sete centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de janeiro de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de fevereiro de 2022.

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

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

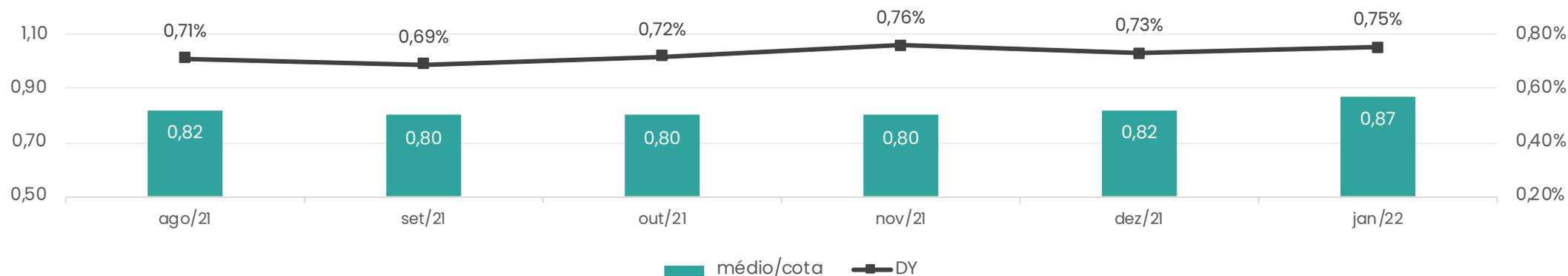
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se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

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.

Fluxo GGRC11	Setembro/2021	Outubro/2021	Novembro/2021	Dezembro/2021	Janeiro/2022
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 6.630.116,23	R\$ 7.108.659,35	R\$ 7.115.721,45	R\$ 7.342.987,58	R\$ 13.244.368,56
Receita de Locação ¹	R\$ 6.451.324,69	R\$ 7.000.500,41	R\$ 7.010.575,15	R\$ 7.223.893,89	R\$ 13.119.603,57
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 178.791,54	R\$ 108.158,94	R\$ 105.146,30	R\$ 119.093,69	R\$ 124.764,99
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.195.841,26	- R\$ 892.701,55	- R\$ 951.827,40	- R\$ 814.525,58	- R\$ 939.648,92
Despesa Fundo	- R\$ 1.155.727,04	- R\$ 868.365,79	- R\$ 928.169,48	- R\$ 787.729,50	- R\$ 911.576,80
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Impostos Renda Fixa	- R\$ 40.114,22	- R\$ 24.335,76	- R\$ 23.657,92	- R\$ 26.796,08	- R\$ 28.072,12
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 6.206.350,97	R\$ 6.206.743,20	R\$ 6.191.253,97	R\$ 6.361.911,78	R\$ 6.749.833,23
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 772.582,11	- R\$ 9.214,60	R\$ 27.359,92	- R\$ 166.550,22	- R\$ 5.554.886,41
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,80	R\$ 0,80	R\$ 0,80	R\$ 0,82	R\$ 0,87

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

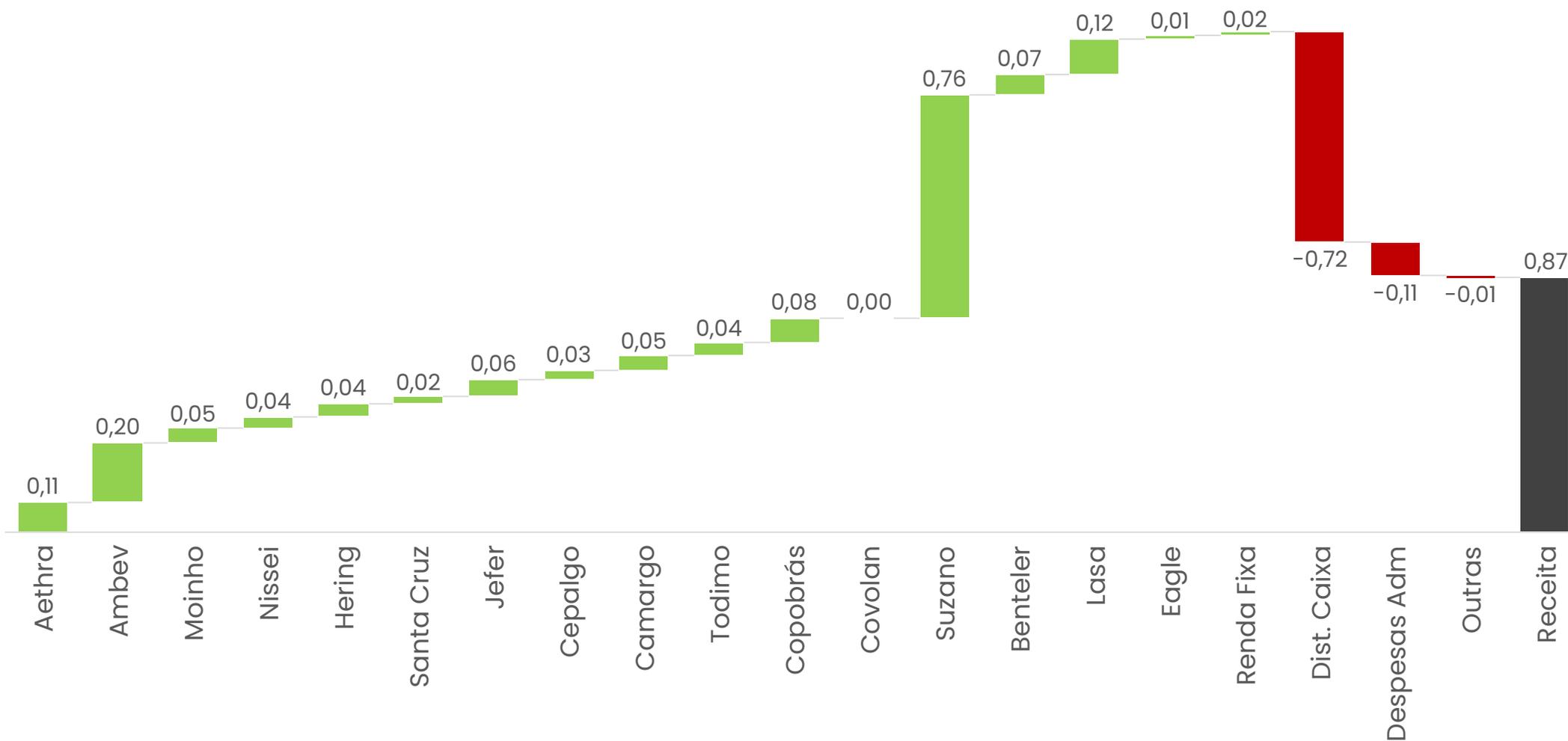


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

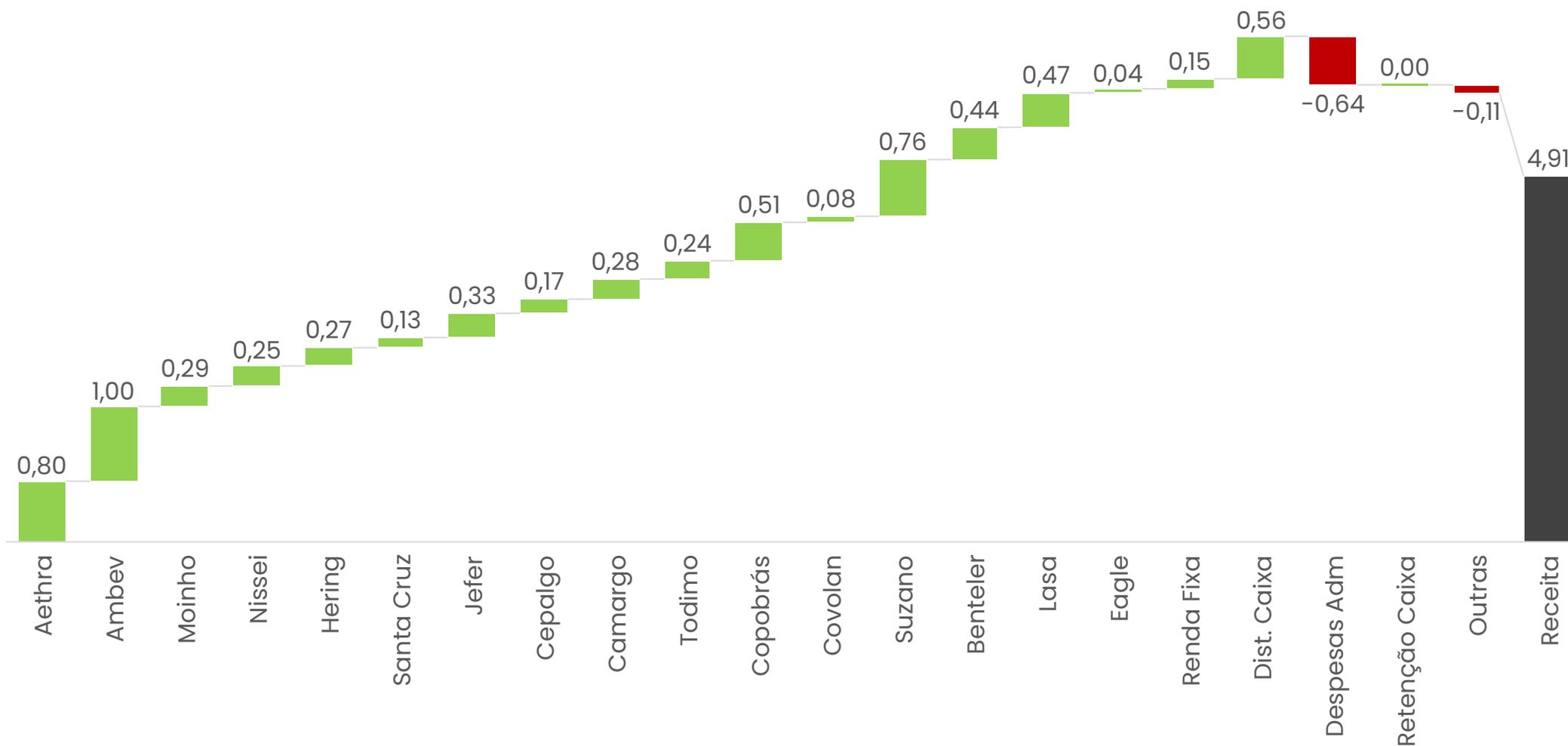
Distribuição de Resultado

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



No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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



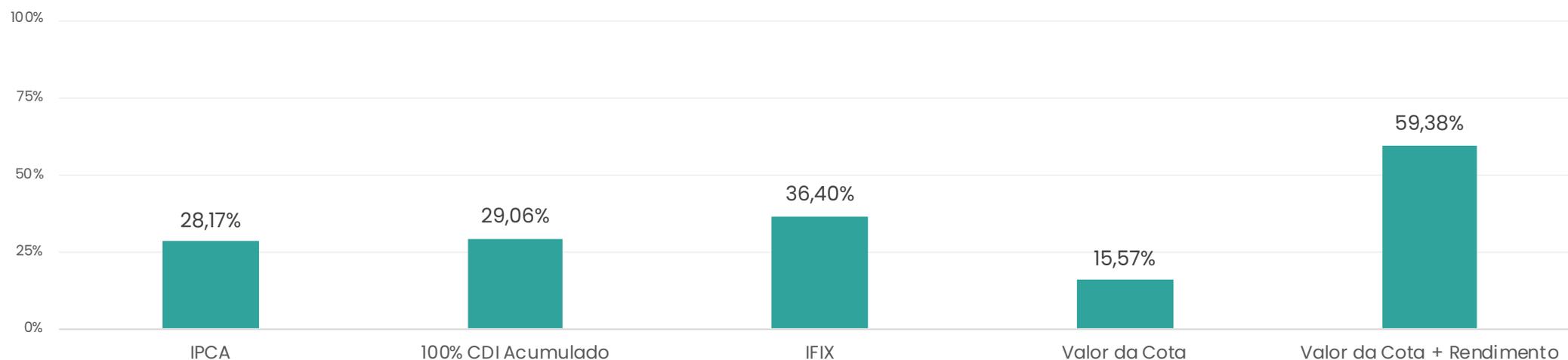
No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

Rentabilidade

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

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

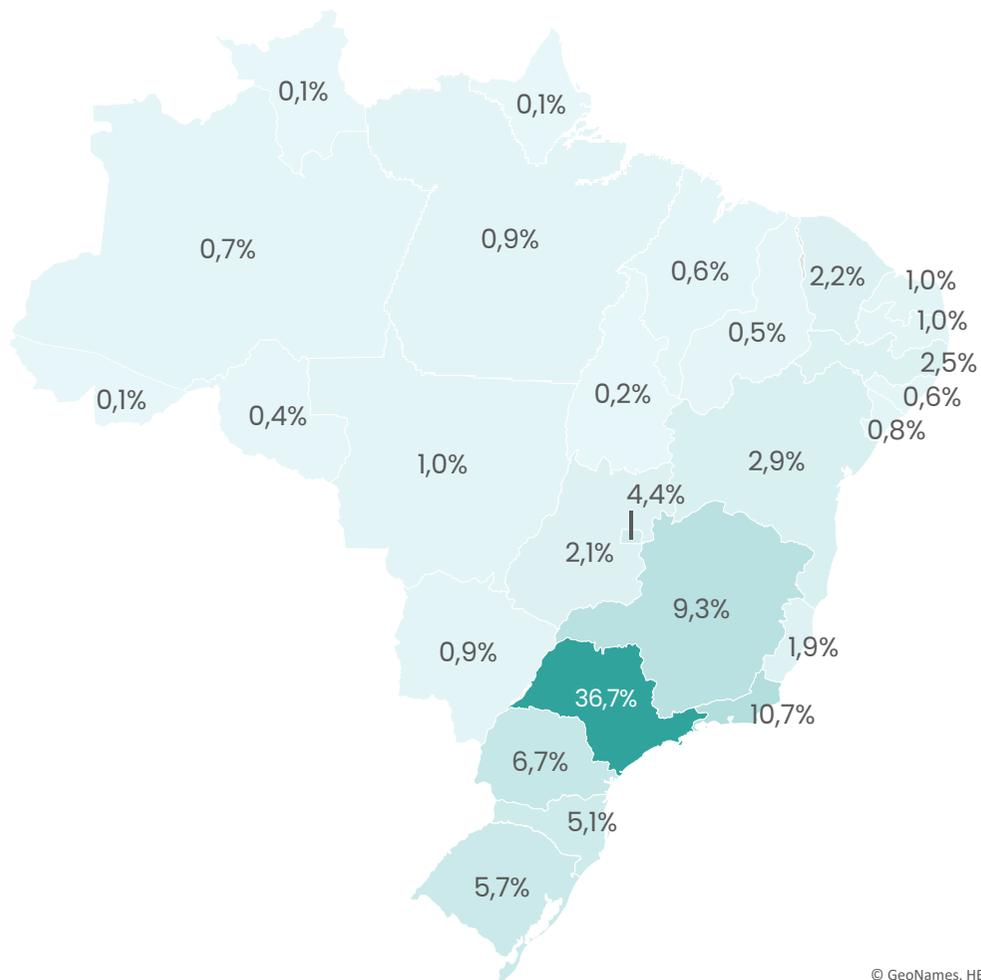


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

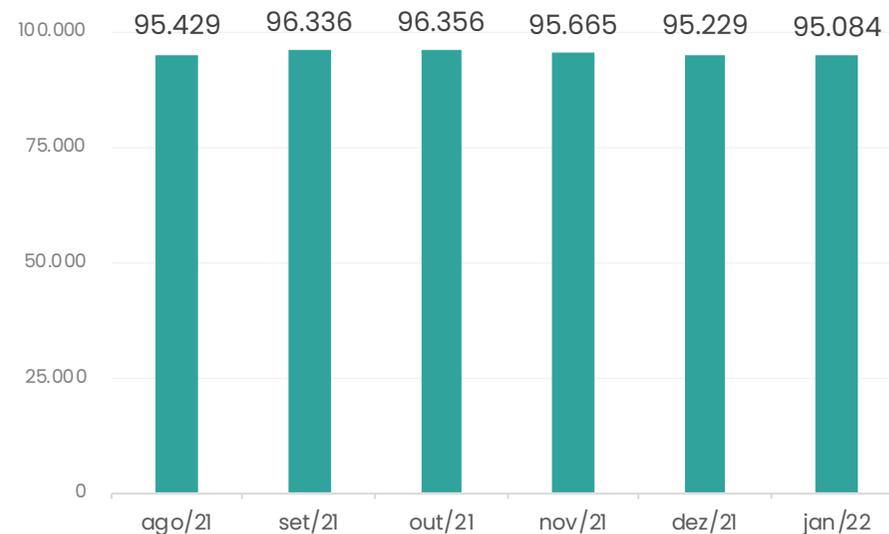
Cotistas

Cotistas por Estado

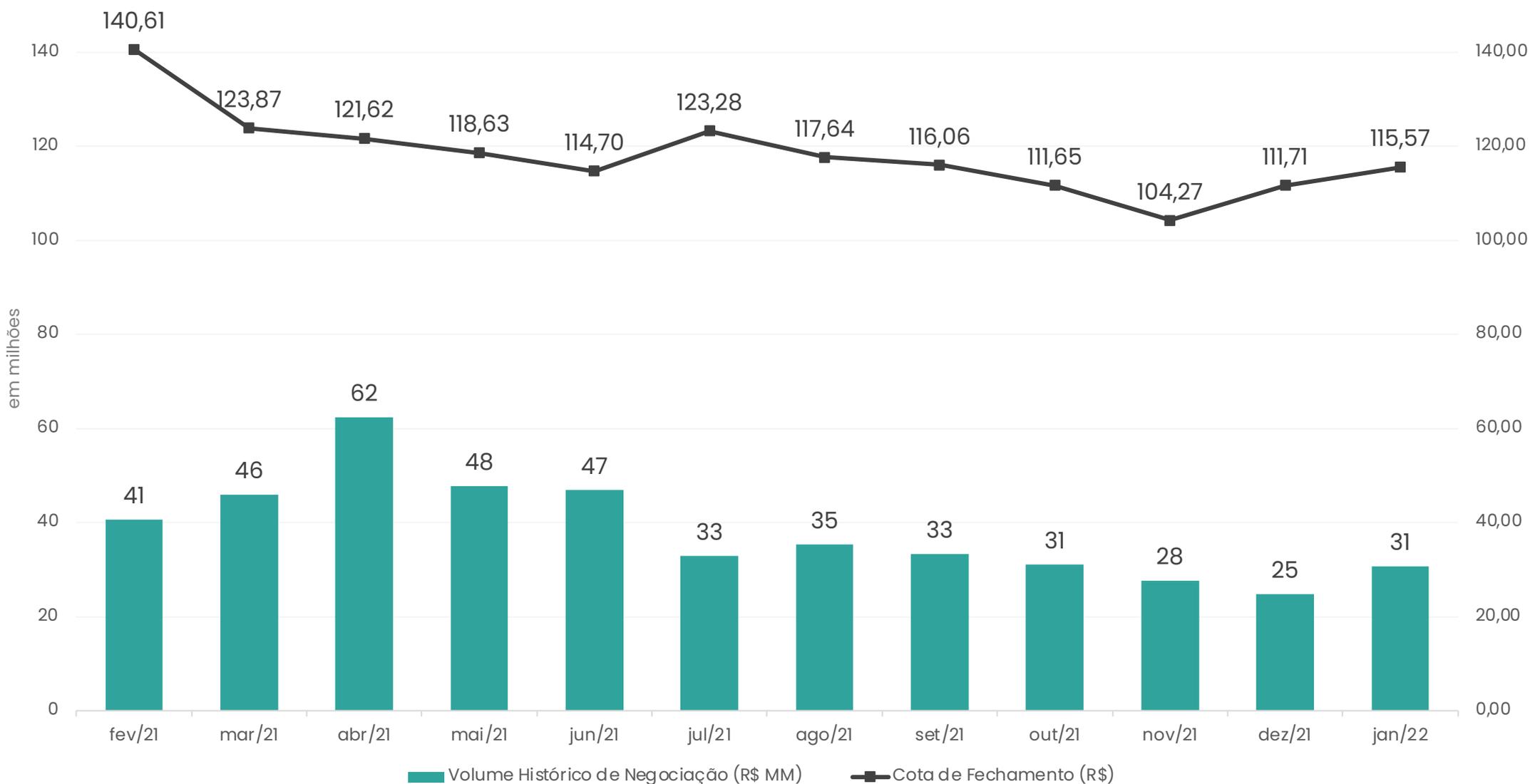


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

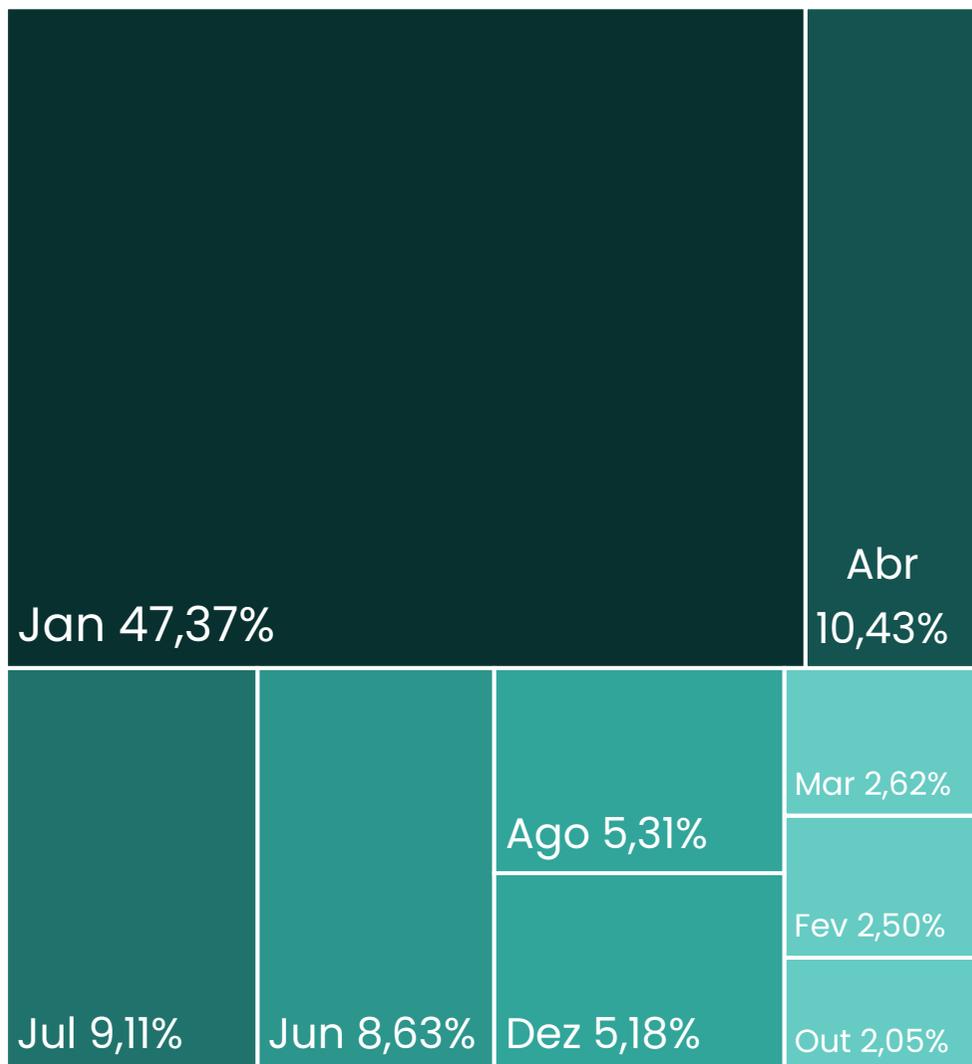


Volume Mensal e Cota de Fechamento

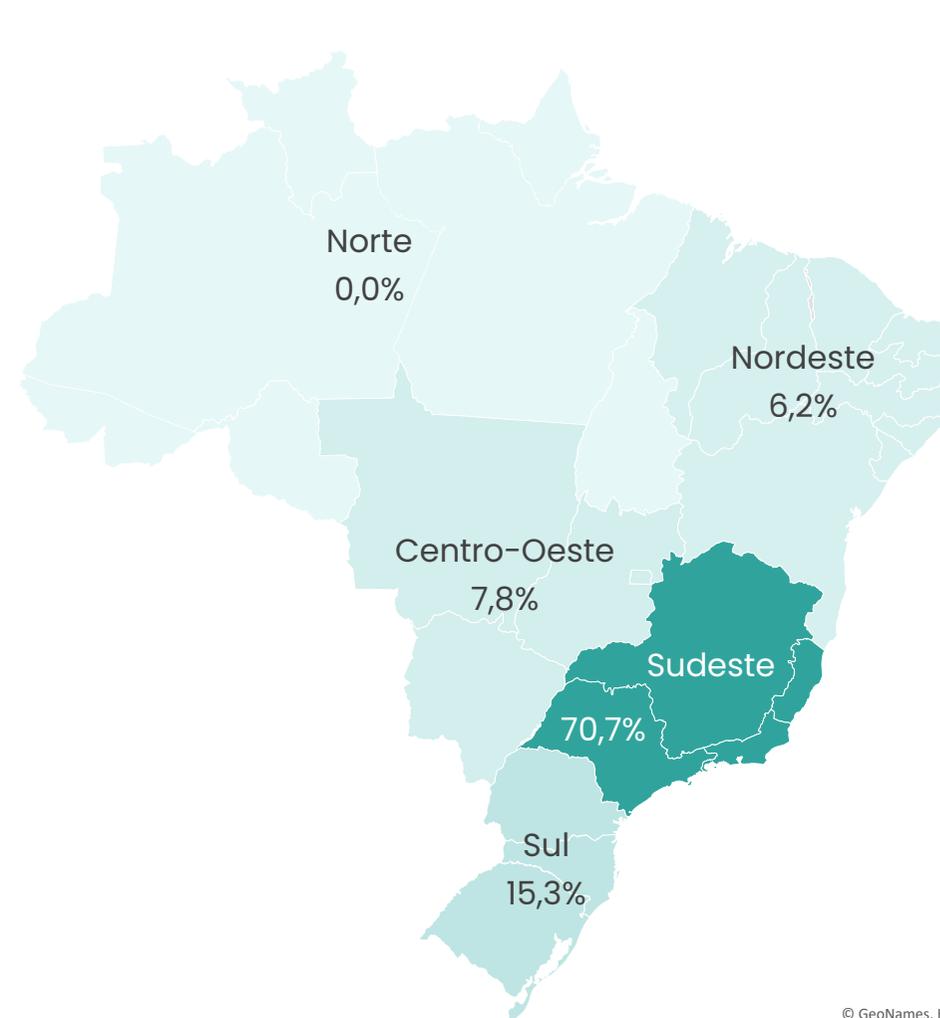


Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

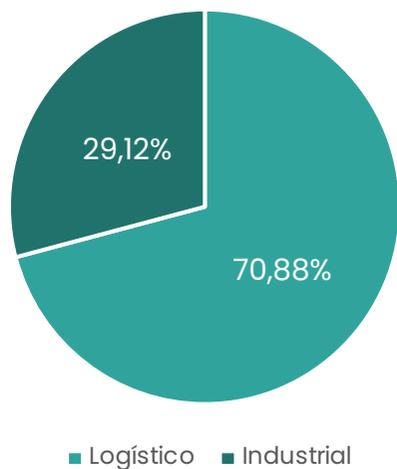


Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

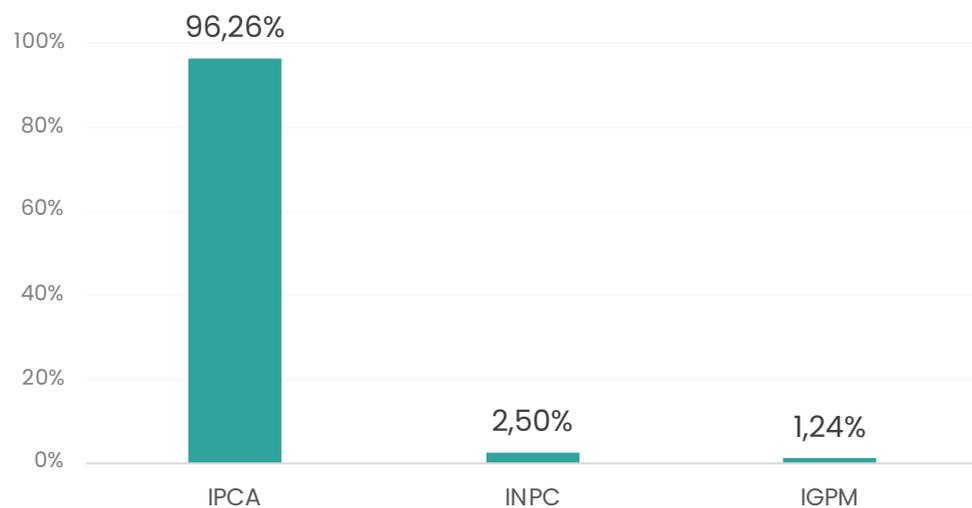
Tipologia*



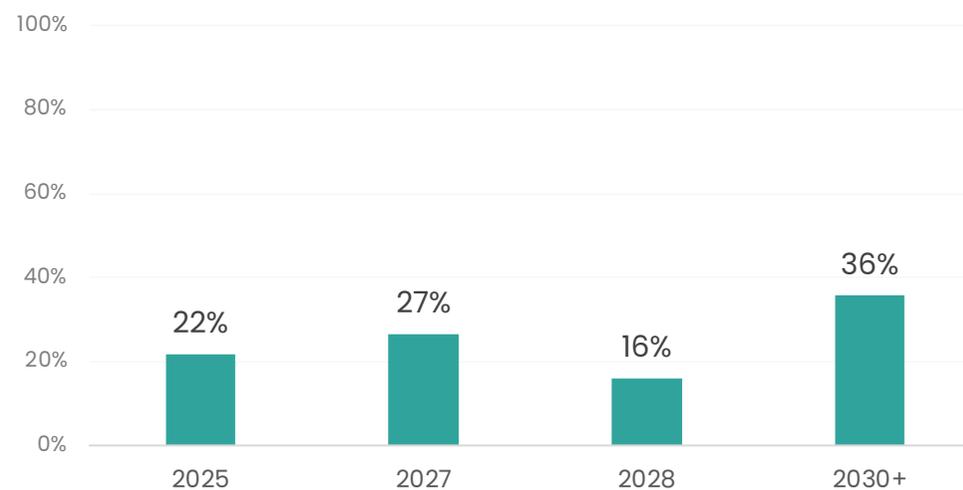
Ramo de Atividade*



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

  Guarulhos/SP	ABL 13.484m² Valor do Aluguel R\$ 698.455,11	Vencimento Jul/2027 Aluguel/m ² R\$ 51,79	  Itajaí/SC	ABL 9.048m² Valor do Aluguel R\$ 284.429,70	Vencimento Ago/2027 Aluguel/m ² R\$ 31,43	  Pelotas/RS	ABL 9.913m² Valor do Aluguel R\$ 326.604,82	Vencimento Mar/2025 Aluguel/m ² R\$ 32,95
  Anápolis/GO	ABL 27.160m² Valor do Aluguel R\$ 347.021,21	Vencimento Jan/2035 Aluguel/m ² R\$ 12,78	  Uberlândia/MG	ABL 89.117m² Valor do Aluguel R\$ 1.589.851,63 Aluguel/m ² R\$ 17,93	Vencimento Set/2027 Aluguel devido ao GGRC R\$ 907.897,86**	  Cascavel/PR	ABL 6.112m² Valor do Aluguel R\$ 147.555,03	Vencimento Jun/2027 Aluguel/m ² R\$ 24,14
  São Miguel do Iguaçu/PR	ABL 7.164m² Valor do Aluguel R\$ 230.791,13	Vencimento Jun/2027 Aluguel/m ² R\$ 32,22	  Colombo/PR	ABL 15.993m² Valor do Aluguel R\$ 319.955,90	Vencimento Jun/2027 Aluguel/m ² R\$ 20,01	  Anápolis/GO	ABL 10.202m² Valor do Aluguel R\$ 172.168,78	Vencimento 2025 Aluguel/m ² R\$ 16,88
  Campinas/SP	ABL 28.657m² Valor do Aluguel R\$ 490.559,49*	Vencimento Mai/2025 Aluguel/m ² R\$ 17,11	  Cuiabá/MT	ABL 23.050m² Valor do Aluguel R\$ 334.923,17	Vencimento Dez/2027 Aluguel/m ² R\$ 14,53			

Os valores de aluguel se referem aos aluguéis 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


SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

ABL
22.120m²

Vencimento
Nov/2030

Valor do Aluguel
R\$ 820.004,81

Aluguel/m²
R\$ 37,07


IGARASSU/PE

ABL
14.998m²

Vencimento
Ago/2030

Valor do Aluguel
R\$ 565.207,93

Aluguel/m²
R\$ 37,68


TIETÊ/SP

ABL
13.306m²

Vencimento
Jan/2032

Valor do Aluguel
R\$ 384.541,29

Aluguel/m²
R\$ 28,90


APARECIDA DE GOIÂNIA/GO

ABL
10.988m²

Vencimento
Fev/2028

Valor do Aluguel
R\$ 226.203,00

Aluguel/m²
R\$ 20,59


GUARULHOS/SP

ABL
11.548m²

Vencimento
Mar/2028

Valor do Aluguel
R\$ 363.727,41

Aluguel/m²
R\$ 31,50


JOÃO PESSOA/PB

ABL
22.360m²

Vencimento
Abr/2028

Valor do Aluguel
R\$ 293.946,41

Aluguel/m²
R\$ 13,15


SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP

ABL
38.132m²

Vencimento
Abr/2034

Valor do Aluguel
R\$ 828.120,87

Aluguel/m²
R\$ 21,72


VALINHOS/SP

ABL
3.219m²

Vencimento
2037

Valor do Aluguel
R\$ 94.982,30*

Aluguel/m²
R\$ 29,51


BETIM/MG

ABL
21.295m²

Vencimento
Jan/2028

Valor do Aluguel
R\$ 468.047,14

Aluguel/m²
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	 Nisser mais que farmácia	11	 COPOBRAS
2	 ambev	12	 AETHRA ACQUISITIVA DE CAPITAL
3	 Moinho Iguaçu	13	 covolan TEXTIL
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	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 direitas. **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.

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



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.