

**RELATÓRIO DE GESTÃO**  
**MARÇO 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.....	12
Dividendos e Dividend Yield .....	13
Distribuição de Resultado .....	14
Rentabilidade .....	16
Rentabilidade desde o início .....	16
Cotistas .....	17
Volume Mensal e Cota de Fechamento .....	18
Tipos de Receita .....	19
Ativos Imobiliários.....	21
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<sup>2</sup> 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\$ 131,49**

Patrimônio Líquido

**R\$ 1.020.190.475,10**

Valor de Mercado da Cota

**R\$ 106,19**

Valor de Mercado do Fundo

**R\$ 823.867.575,51**

Número de Cotistas

**94.412**

Código de negociação

**GGRC11**

Volume Mensal

**R\$ 30,1 milhões**

Taxa de Administração e Gestão

**1.10% a.a.**

Periodicidade dos Rendimentos

**Mensais**

Quantidade de Emissões

**4**

## Últimas Notícias do GGRC11

### [Distribuição de Rendimentos – Mar/22 - 01/04/2022](#)

No dia 1º de abril, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de março, do período apurado entre 02/03/22 até 31/03/22. Foi distribuído o valor de R\$ 0,88 por cota.

### [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.

## 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



**FII's**

ResumoFII's conversa com Diego da Zagros Gestora do GGRC11 - 03/12

03/12/2021

## Comentários do Gestor

### Acontecimentos

#### Emissão de CRI e Pagamento da 2ª Tranche Lojas Americanas

No último relatório de gestão comentamos sobre a operação de cessão de recebíveis de créditos imobiliários em favor da OPEASECURITIZADORA S.A que aconteceu no decorrer do mês de março/22, com a finalidade de servirem de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, por 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), sob o código B3 (IF): 22B0945873 ("CRI").

Os recursos obtidos com este CRI foram utilizados para o pagamento da 2ª tranche do preço de aquisição do imóvel localizado em Uberlândia/MG, atualmente locado para as Lojas Americanas "Imóvel", conforme cronograma de pagamento divulgado no Fato Relevante de aquisição publicado no dia 02 de setembro de 2021.

A fim de facilitar a visualização dos impactos da operação acima no Fundo, apenas para fins comparativos, projetamos os valores abaixo considerando a cessão de recebíveis para o lastro do CRI, o incremento da receita de aluguel de Lojas Americanas, haja vista o pagamento de mais uma tranche, e o rendimento médio do Fundo, o que totalizaria um decréscimo de R\$ 0,04 (quatro centavos) na média dos rendimentos do Fundo.

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

Dessa forma, projeta-se um impacto de R\$0,04 (quatro centavos) por mês no rendimento distribuído aos cotistas calculados em função da média distribuída durante todo ano, em comparação num cenário sem o CRI.

(<sup>1</sup>) Anualmente serão acrescidos aos valores, o pagamento das despesas com agente fiduciário, instituição custodiante e auditoria do patrimônio separado.

(<sup>2</sup>) Modelo hipotético considerando a continuidade do contrato de locação de LASA após set/2027, com base nos valores de mar/2022.

(<sup>3</sup>) As PMTs serão atualizadas mensalmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

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.

## Atraso de Obra EagleBurgmann

O Fundo adquiriu o 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”).

A entrega das obras estava prevista inicialmente para o dia 26 de janeiro de 2022, ocorre que, conforme anunciado em 16 de fevereiro de 2022, por conta das fortes chuvas do mês de janeiro e a substituição da construtora, o prazo para entrega foi alterado para o dia 1º de abril de 2022.

Atualmente o cronograma de obra está em 98% (noventa e oito por cento) concluído, porém devido a mudança no escopo da obra e os prazos de registro dos documentos finais nos respectivos órgãos públicos do município, a nova data prevista para conclusão é até 30 de abril de 2022, conforme Fato Relevante divulgado no dia 19 de abril de 2022.

Vale lembrar que até a entrega das obras e início do prazo locatício, o valor da 5ª tranche do Preço de Aquisição ficará retida pelo Fundo. Durante 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, **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**.

## Visitas Técnicas

Durante o mês de março, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou visitas técnicas no imóvel localizado em Valinhos – SP locado à Eagleburgmann. As visitas têm o objetivo de verificar e acompanhar as obras que estão em andamento no imóvel. Até o final do mês de abril será publicado o Relatório de Acompanhamento Imobiliário deste ativo para melhor acompanhamento das obras em andamento.

Fotos do Imóvel da EagleBurgmann





## 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\$0,88 (oitenta e oito centavos), por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de março de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de abril 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. Apesar da operação de CRI, no 1º semestre de todo ano o Fundo tende a ter uma concentração maior dos lucros auferidos, por causa do recebimento do aluguel anual do ativo Suzano, portanto, a média dos rendimentos distribuídos no 1º semestre do ano tende a ser maior que a média dos lucros do fundo no 2º semestre.

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

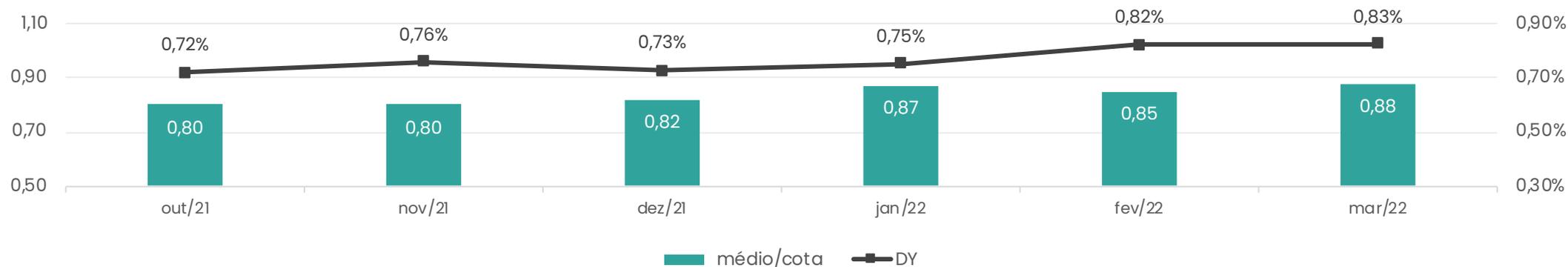
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

<sup>1</sup>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	Novembro/2021	Dezembro/2021	Janeiro/2022	Fevereiro/2022	Março/2022
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 7.115.721,45</b>	<b>R\$ 7.342.987,58</b>	<b>R\$ 13.244.368,56</b>	<b>R\$ 7.040.569,58</b>	<b>R\$ 7.599.727,04</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$ 7.010.575,15	R\$ 7.223.893,89	R\$ 13.119.603,57	R\$ 6.881.657,32	R\$ 7.409.989,07
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 105.146,30	R\$ 119.093,69	R\$ 124.764,99	R\$ 158.912,26	R\$ 189.737,97
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b>	<b>- R\$ 951.827,40</b>	<b>- R\$ 814.525,58</b>	<b>- R\$ 939.648,92</b>	<b>- R\$ 1.025.897,37</b>	<b>- R\$ 989.523,94</b>
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	- R\$ 146.939,82
Taxa Total Adm.	- R\$ 806.238,04	- R\$ 754.136,14	- R\$ 871.881,03	- R\$ 847.365,98	- R\$ 741.078,19
Impostos Renda Fixa	- R\$ 23.657,92	- R\$ 26.796,08	- R\$ 28.072,12	- R\$ 35.755,26	- R\$ 42.691,04
Outras Despesas	- R\$ 121.931,44	- R\$ 33.593,36	- R\$ 39.695,77	- R\$ 142.776,13	- R\$ 58.814,89
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	<b>R\$ 6.191.253,97</b>	<b>R\$ 6.361.911,78</b>	<b>R\$ 6.749.833,23</b>	<b>R\$ 6.594.664,65</b>	<b>R\$ 6.827.417,51</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 27.359,92	- R\$ 166.550,22	- R\$ 5.554.886,41	R\$ 649.692,44	R\$ 217.214,41
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$ 0,80</b>	<b>R\$ 0,82</b>	<b>R\$ 0,87</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>R\$ 0,88</b>

<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>3</sup>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

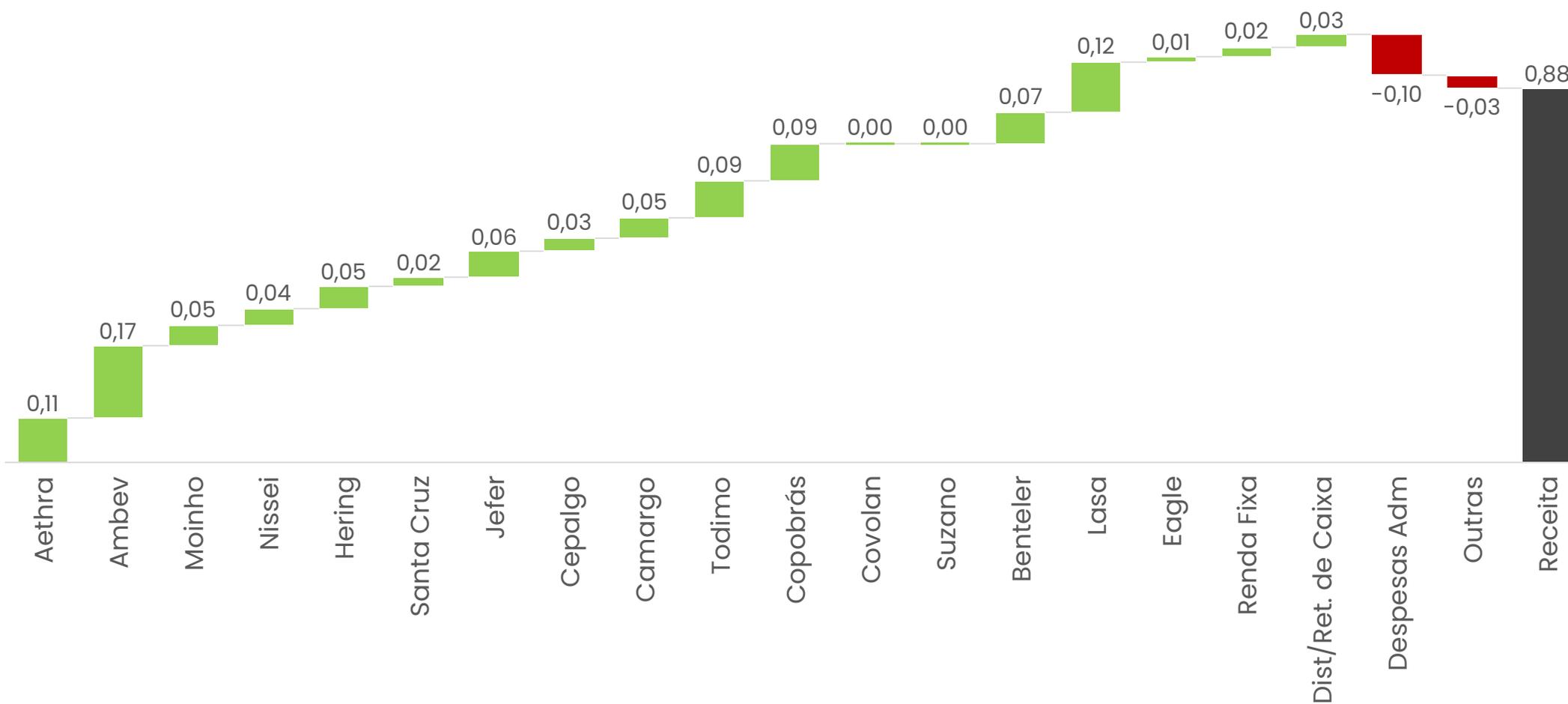


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

## Distribuição de Resultado

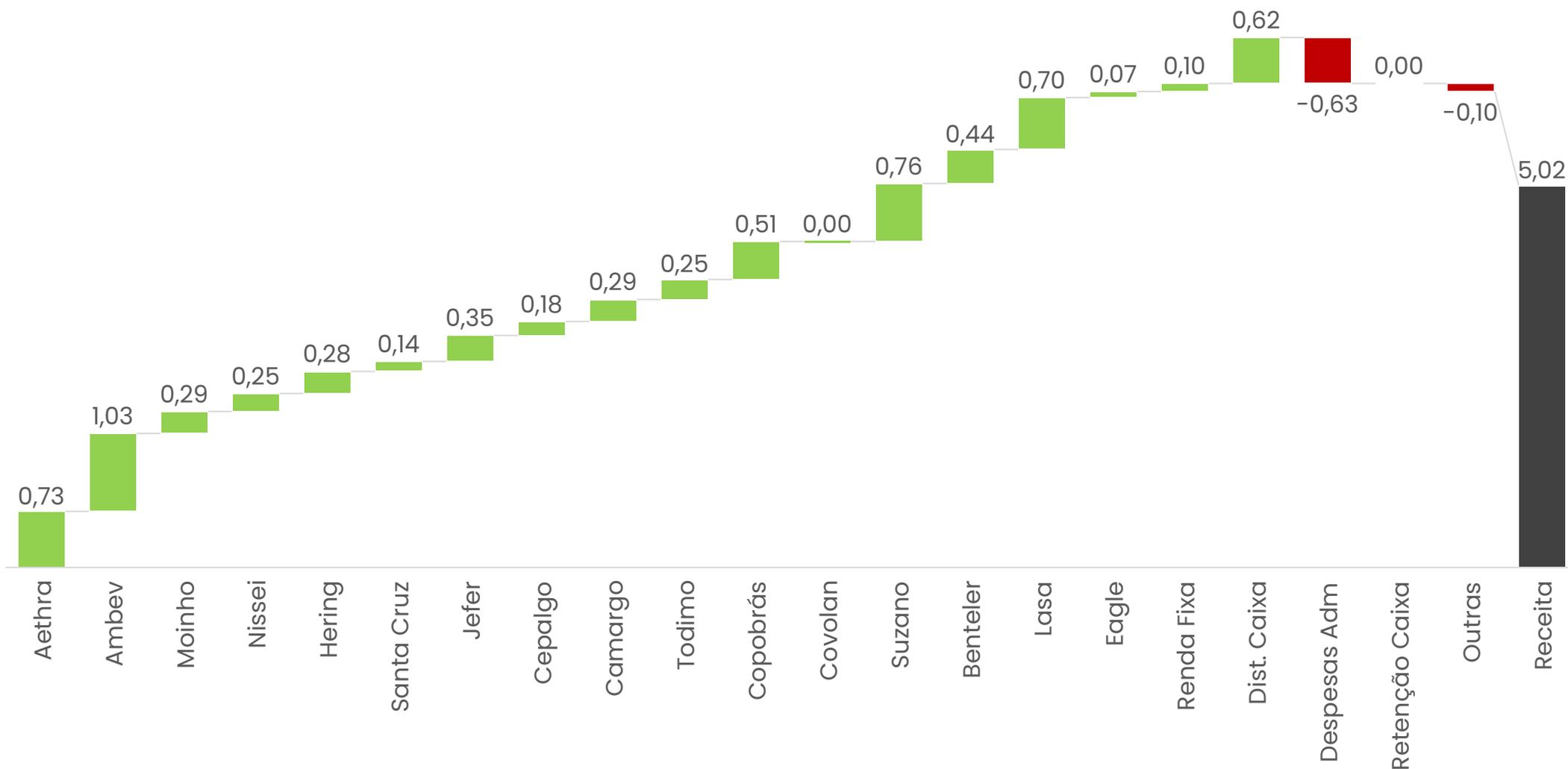
### Distribuição de Resultado por Locatário - Março/2022 - R\$/Cota



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



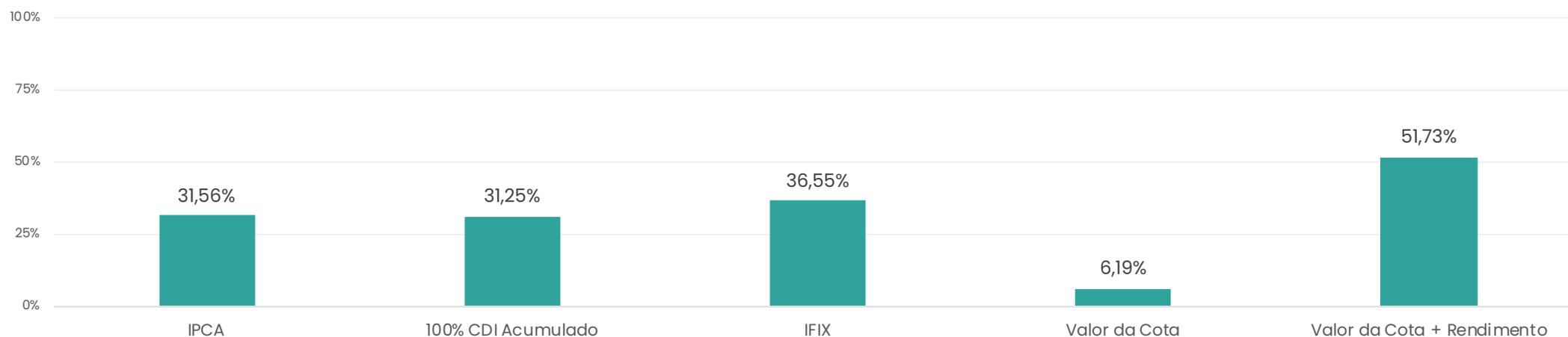
No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. 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	Março/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	2,55%	-4,94%	-17,54%	-9,01%	-6,82%	6,19%
Rendimentos	0,83%	2,45%	9,20%	23,55%	34,98%	45,54%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	3,40%	-2,63%	-8,70%	16,26%	33,65%	65,10%
DY Período (% CDI <sup>1</sup> )	104,83%	118,08%	150,87%	174,67%	167,02%	171,43%
IFIX <sup>2</sup>	1,42%	-0,88%	-1,02%	15,37%	25,62%	36,55%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,79%	2,07%	6,10%	13,48%	20,94%	26,56%
IPCA	1,62%	3,20%	15,80%	24,14%	29,77%	31,56%

<sup>1</sup>Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). <sup>2</sup>Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

## Rentabilidade desde o início

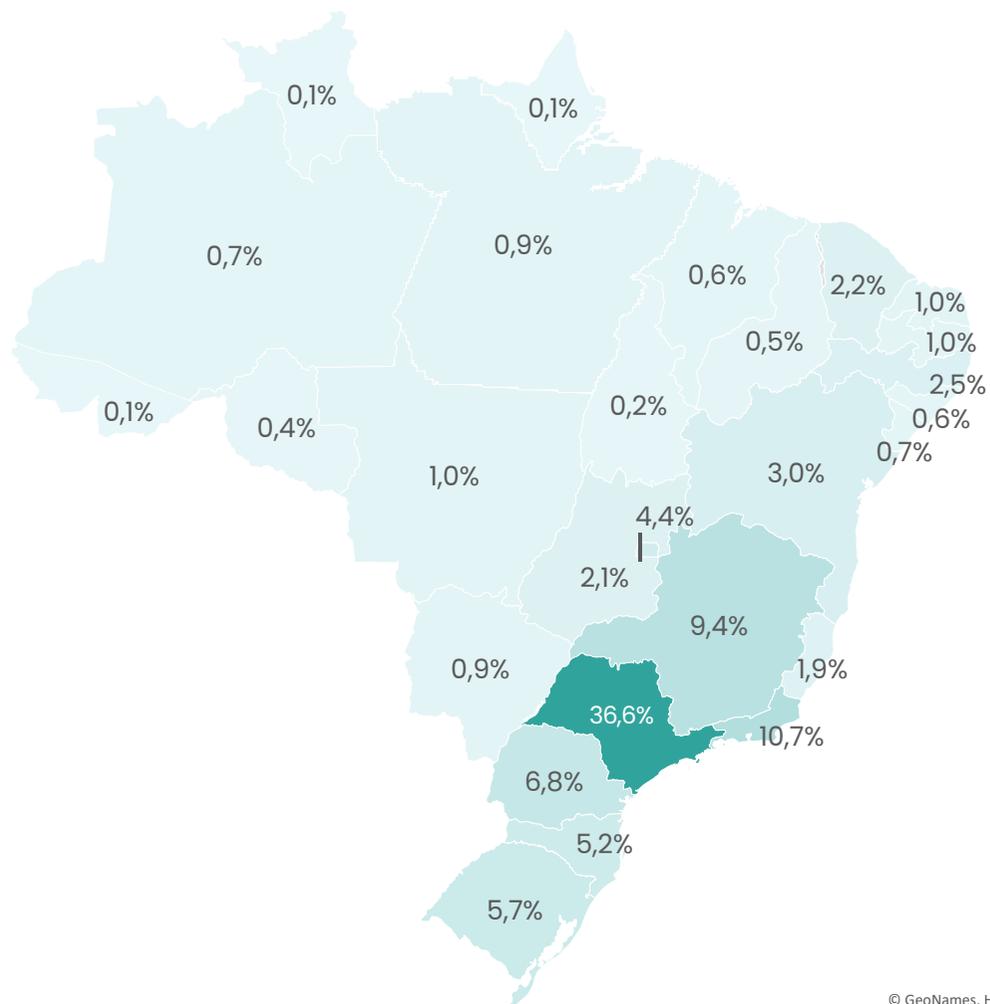


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

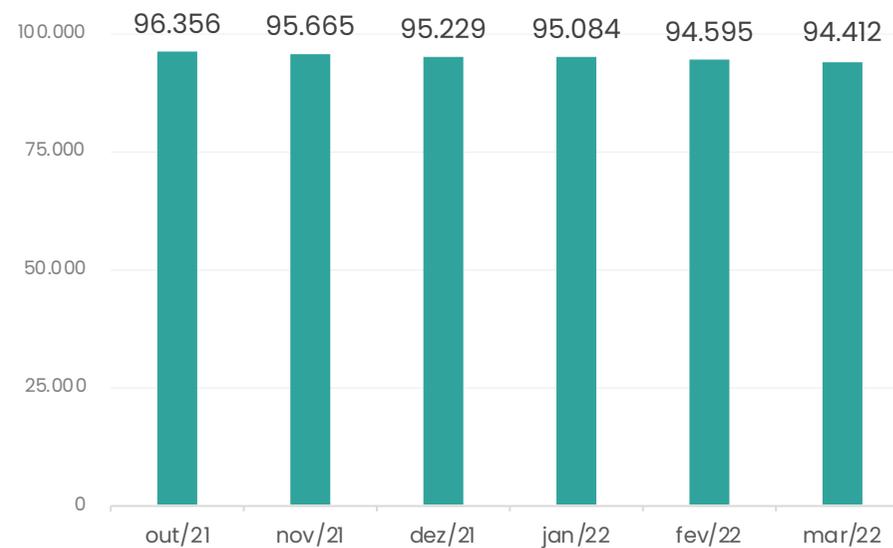
## Cotistas

### Cotistas por Estado

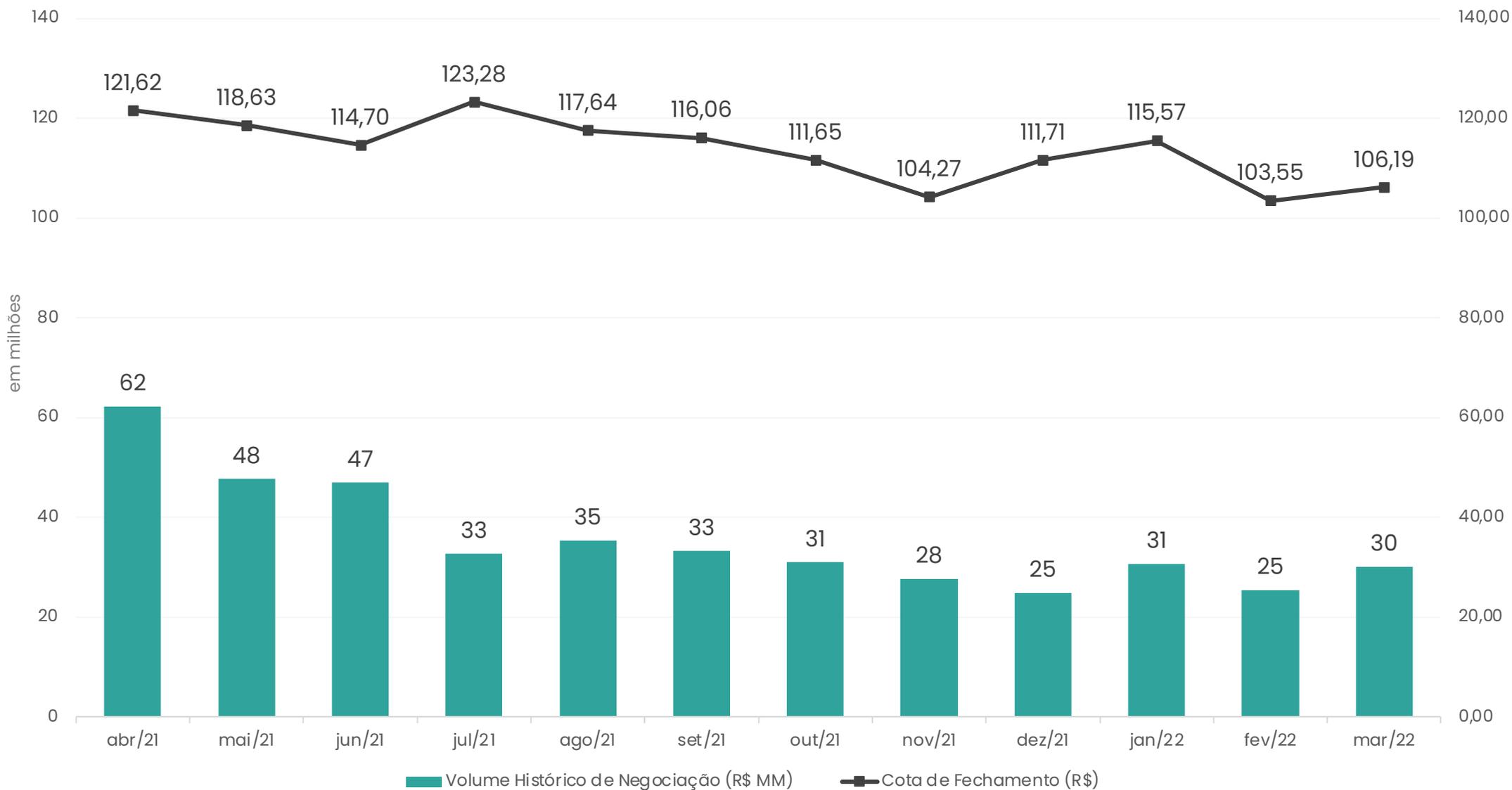


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

### Número de Cotistas

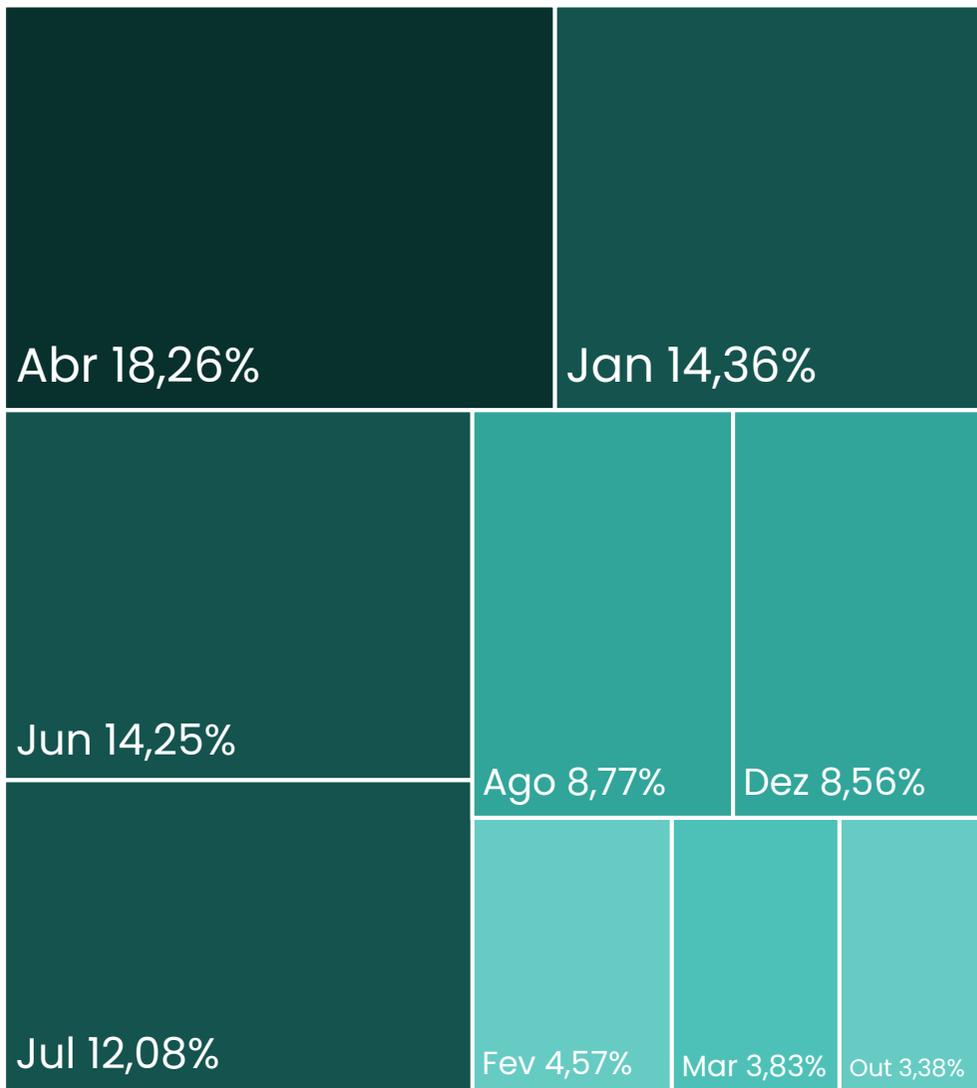


## Volume Mensal e Cota de Fechamento



## Tipos de Receita

### Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

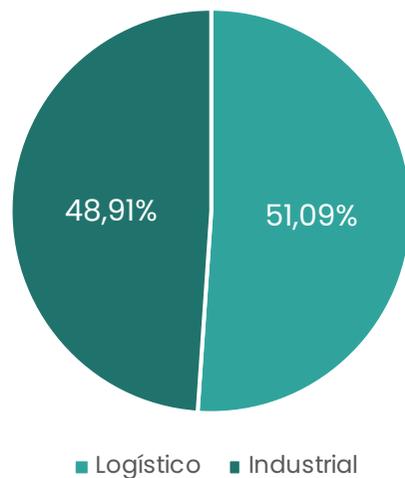


### Região



Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

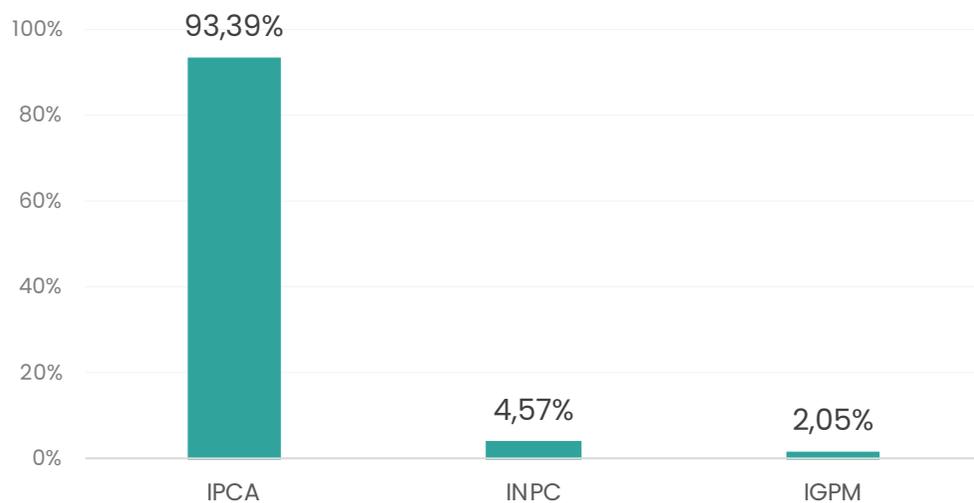
### Tipologia\*



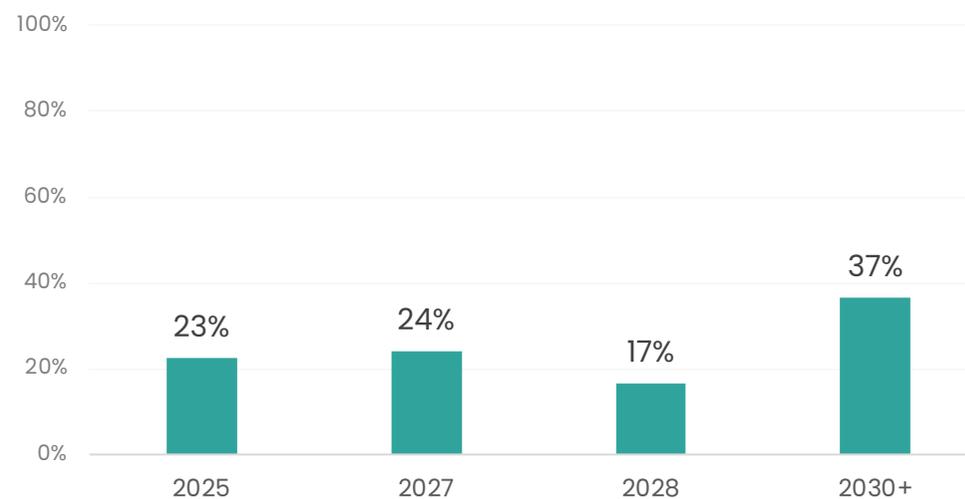
### Ramo de Atividade\*



### Índice de Reajuste\*



### Vencimento de Contratos\*



\*Com base na receita dos aluguéis.

## Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Galpões Logísticos

Ambev		
	ABL <b>13.484m<sup>2</sup></b>	Vencimento <b>Jul/2027</b>
 Guarulhos/SP	Valor do Aluguel <b>R\$ 695.949,68</b>	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 51,61</b>
Pé direito <b>11,0 m</b>	Capacidade do piso <b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	

Ambev		
	ABL <b>9.048m<sup>2</sup></b>	Vencimento <b>Ago/2027</b>
 Itajai/SC	Valor do Aluguel <b>R\$ 284.429,70</b>	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 31,43</b>
Pé direito <b>12,0 m</b>	Capacidade do piso <b>8 ton/m<sup>2</sup></b>	

Ambev		
	ABL <b>9.913m<sup>2</sup></b>	Vencimento <b>Mar/2025</b>
 Pelotas/RS	Valor do Aluguel <b>R\$ 326.604,82</b>	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 32,95</b>
Pé direito <b>12,0 m</b>	Capacidade do piso <b>8 ton/m<sup>2</sup></b>	

Hering		
	ABL <b>27.160m<sup>2</sup></b>	Vencimento <b>Jan/2035</b>
 Anápolis/GO	Valor do Aluguel <b>R\$ 383.803,87</b>	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 14,13</b>
Pé direito <b>12,0 m</b>	Capacidade do piso <b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	

Lojas Americanas		
	ABL <b>89.117m<sup>2</sup></b>	Vencimento <b>Set/2027</b>
 Uberlândia/MG	Valor do Aluguel <b>R\$ 1.589.851,63</b>	Aluguel devido ao GGRC <b>R\$ 907.897,86*</b>
	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 17,93</b>	
Pé direito <b>10,5 (9,5 a 11,85) m</b>	Capacidade do piso <b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	

Moinho Iguazu		
	ABL <b>6.112m<sup>2</sup></b>	Vencimento <b>Jun/2027</b>
 Cascavel/PR	Valor do Aluguel <b>R\$ 147.555,03</b>	Aluguel/m <sup>2</sup> <b>R\$ 24,14</b>
Pé direito <b>8,0 m</b>	Capacidade do piso <b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	

\*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.

### Galpões Logísticos

Moinho Iguaçu		
	ABL	Vencimento
	7.164m <sup>2</sup>	Jun/2027
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
São Miguel do Iguaçu/PR	R\$ 230.791,13	R\$ 32,22
Pé direito	Capacidade do piso	
12,0 m	6 ton/m <sup>2</sup>	

Nissei		
	ABL	Vencimento
	15.993m <sup>2</sup>	Jun/2027
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
Colombo/PR	R\$ 319.955,90	R\$ 20,01
Pé direito	Capacidade do piso	
9,2 m	6 ton/m <sup>2</sup>	

Santa Cruz		
	ABL	Vencimento
	10.202m <sup>2</sup>	2025
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
Anápolis/GO	R\$ 172.168,78	R\$ 16,88
Pé direito	Capacidade do piso	
12,0 m	6 ton/m <sup>2</sup>	

Suzano		
	ABL	Vencimento
	28.657m <sup>2</sup>	Mai/2025
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
Campinas/SP	R\$ 490.559,69*	R\$ 17,12
Pé direito	Capacidade do piso	
9,0 m	4 ton/m <sup>2</sup>	

Todimo		
	ABL	Vencimento
	23.050m <sup>2</sup>	Dez/2027
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
Cuiabá/MT	R\$ 334.923,17	R\$ 14,53
Pé direito	Capacidade do piso	
10,0 m	6 ton/m <sup>2</sup>	

\*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		
	ABL	Vencimento
	<b>22.120m<sup>2</sup></b>	<b>Nov/2030</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>São José dos Pinhais/PR</b>	<b>R\$ 820.004,81</b>	<b>R\$ 37,07</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>7,5 (7 a 8) m</b>	<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	

Benteler		
	ABL	Vencimento
	<b>14.998m<sup>2</sup></b>	<b>Ago/2030</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Igarassu/PE</b>	<b>R\$ 565.207,93</b>	<b>R\$ 37,68</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>14,0 m</b>	<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	

Camargo		
	ABL	Vencimento
	<b>13.306m<sup>2</sup></b>	<b>Jan/2032</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Tietê/SP</b>	<b>R\$ 384.541,29</b>	<b>R\$ 28,90</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>8,0 m</b>	<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	

Cepalgo		
	ABL	Vencimento
	<b>10.988m<sup>2</sup></b>	<b>Fev/2028</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Aparecida de Goiânia/GO</b>	<b>R\$ 248.961,24</b>	<b>R\$ 22,66</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>11,0 m</b>	<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	

Copobras		
	ABL	Vencimento
	<b>11.548m<sup>2</sup></b>	<b>Mar/2028</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Guarulhos/SP</b>	<b>R\$ 321.689,86</b>	<b>R\$ 27,86</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>9,6 (8,10 a 11) m</b>	<b>4 ton/m<sup>2</sup></b>	

Copobras		
	ABL	Vencimento
	<b>22.360m<sup>2</sup></b>	<b>Abr/2028</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>João Pessoa/PB</b>	<b>R\$ 363.727,41</b>	<b>R\$ 16,27</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>9,0 m</b>	<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	

\*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.

## Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

### Imóveis Industriais

Covolán		
	ABL	Vencimento
	<b>38.132m<sup>2</sup></b>	<b>Abr/2034</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Santa Bárbara D'Oeste/SP</b>	<b>R\$ 844.947,45</b>	<b>R\$ 22,16</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>10,0 m</b>	<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	

EagleBurgmann		
	ABL	Vencimento
	<b>3.219m<sup>2</sup></b>	<b>2037</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Valinhos/SP</b>	<b>R\$ 94.982,30*</b>	<b>R\$ 29,51</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>9,0 (8,5 a 10) m</b>	<b>4 ton/m<sup>2</sup></b>	

Jefer		
	ABL	Vencimento
	<b>21.295m<sup>2</sup></b>	<b>Jan/2028</b>
	Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>Betim/MG</b>	<b>R\$ 468.047,14</b>	<b>R\$ 21,98</b>
Pé direito	Capacidade do piso	
<b>12,0 m</b>	<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	

\*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  |  <b>Nisser</b><br>mais que farmácia             | 11 |  <b>COPOBRAS</b>                         |
| 2  |  <b>ambev</b>                                   | 12 |  <b>AETHRA</b><br>ASSOCIATIVIDADE SOCIAL |
| 3  |  <b>Moinho Iguaçu</b>                           | 13 |  <b>covolan</b><br>TEXTIL                |
| 4  |  <b>Todimo</b><br>A gente nasceu para construir | 14 |  <b>BENTELER</b>                         |
| 5  |  <b>Hering</b>                                  | 15 | <b>EagleBurgmann</b>  |
| 6  |  <b>suzano</b>                                  | 16 |  <b>LOJAS AMERICANAS</b>                 |
| 7  |  <b>SantaCruz</b>                             | 17 | <b>ambev</b>  |
| 8  |  <b>Cepalgo</b><br>FILMS                      | 18 |  <b>Moinho Iguaçu</b>                  |
| 9  |  <b>JEFFER</b>                                | 19 | <b>ambev</b>  |
| 10 |  <b>CAMARGO</b><br>cia de embalagens          | 20 |  <b>COPOBRAS</b>                       |

## Newsletter

Cadastre-se em nossa lista de e-mails para receber as novidades do fundo em primeira mão.

1



Acesse [ggrc11.com.br/newsletter](http://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 diretos. **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](mailto:ri@zagroscapital.com.br)

### Informações da Gestora

**Site oficial:** [www.zagroscapital.com.br](http://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](http://www.zagroscapital.com.br).