

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## ABRIL 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
Portfólio .....	7
Distribuição de Resultados.....	15
Dividendos e Dividend Yield .....	16
Distribuição de Resultado .....	17
Rentabilidade .....	19
Rentabilidade desde o início .....	19
Cotistas .....	20
Volume Mensal e Cota de Fechamento .....	21
Tipos de Receita .....	22
Crítérios de Análise e Alocação.....	24
Ativos Imobiliários.....	25
Localização dos Imóveis.....	29
Newsletter .....	30

## 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 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\$ 130,53**

Patrimônio Líquido

**R\$ 1.019.667.598,19**

Valor de Mercado da Cota

**R\$ 108,80**

Valor de Mercado do Fundo

**R\$ 844.117.075,20**

Número de Cotistas

**94.867**

Código de negociação

**GGRC11**

Volume Mensal

**R\$ 22,6 milhões**

Taxa de Administração e Gestão

**1.10% a.a.**

Periodicidade dos Rendimentos

**Mensais**

Quantidade de Emissões

**4**

Dividendo Abril/2022

**R\$ 0,90**

Presença em Pregões (%)

**100%**WAULT<sup>1</sup>**6,91 anos**<sup>1</sup>WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

## Últimas Notícias do GGRC11

### [Comunicado ao Mercado - Atualização Obra EagleBurgmann - 17/05/2022](#)

No dia 17 de maio, divulgamos o Comunicado ao Mercado referente a Atualização da Obra da locatária EagleBurgmann.

### [Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Nissei - 16/05/2022](#)

No dia 16 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Nissei, 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 - Aethra - 16/05/2022](#)

No dia 09 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Aethra, 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 - Copobras GRU - 09/05/2022](#)

No dia 09 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Copobras 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.

### [Distribuição de Rendimentos – Abr/22 - 02/05/2022](#)

No dia 02 de maio, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de abril, do período apurado entre 01/04/22 até 30/04/22. Foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota.

### [Relatório de Acompanhamento Imobiliário - EagleBurgmann - 25/04/2022](#)

No dia 25 de abril, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária EagleBurgmann, a visita realizada teve como objetivo a verificação do estado das obras..

## Comentários Iniciais

Durante o mês de abril foram corrigidos 2 (dois) contratos do portfólio do Fundo, ambos pelo IPCA. Dessa forma, 7 (sete) dos 20 (vinte) contratos atípicos já foram reajustados durante este ano, o que representa aproximadamente 35% das receitas de locação do Fundo, acumulando um aumento de 3,69% das receitas desde janeiro (somente com correções).

Com o fechamento do mês, em virtude das receitas imobiliárias e financeiras, além do acúmulo de caixa, foi possível anunciar a distribuição de R\$0,90/cota, um *yield* de 0,83% no mês (9,93% anualizado), com base na cota de fechamento de abril. Esse resultado mostra a resiliência do GGRC11, com um portfólio diversificado e que gera dividendos acima dos seus pares, mesmo em momentos de turbulência, no qual tivemos custos financeiros com a emissão do CRI e discussão acerca dos aluguéis da Covolan.

Ainda, durante o mês de abril foram recepcionadas pela Gestora algumas propostas não vinculantes para aquisição de alguns ativos da carteira do Fundo. A equipe de gestão está analisando os termos e condições das propostas, atuando sempre no melhor interesse dos cotistas. Quaisquer desdobramentos serão prontamente comunicados por meio dos canais oficiais.

Alguns cotistas têm questionado o porquê da emissão de um CRI ou venda de algum ativo para, por exemplo, pagar as tranches de LASA, ao invés de retomar a emissão de novas cotas e captar os recursos junto aos cotistas. O entendimento da Gestora é que é saudável o Fundo manter um mix entre alavancagem (CRI), venda de ativos e emissões de novas cotas para fazer frente aos investimentos já comprometidos e futuros (*pipeline*).

No momento atual de mercado, a Gestora enxerga que uma emissão de novas cotas é uma ferramenta importante para preservar a rentabilidade dos cotistas. Portanto, com o intuito de entender a opinião e manter a transparência nas decisões, em breve, uma consulta poderá ser realizada com os atuais cotistas sobre a realização de uma nova emissão, bem como o volume que poderia atrair a base, sem gerar diluição por outros investidores.

Em abril foram negociadas 290.468 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,19 milhões. A base de cotistas conta atualmente com 94.867 investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 1,4% nos últimos 12 meses e 0,5% no mês de abril *versus* o mês anterior.

## Portfólio

### EagleBurgmann

As obras de construção do galpão industrial sob medida foram concluídas e as licenças pelo Corpo de Bombeiros (AVCB) e Prefeitura (Habite-se) devidamente emitidas.

Atualmente, encontra-se pendente apenas a ligação de energia pela companhia elétrica local para que a locatária possa iniciar as operações e dar o *start* nos equipamentos de produção. Estima-se que até o 31/05 a ligação de energia seja estabelecida pela companhia elétrica e o prazo locatício seja então iniciado,

Lembrando que, durante o período de obras até a efetiva ocupação do imóvel pela locatária, a renda garantida negociada junto ao vendedor do imóvel está sendo paga e não houve prejuízo ao Fundo.

### Covolan

Conforme informado no último relatório de gestão, o Fundo, a fim de reaver os valores em atraso, e com amparo no julgamento do recurso, entrou com um processo de execução extrajudicial em face da Covolan e de seus fiadores. Em paralelo, busca-se obter o quanto antes a indenização acerca dos danos causados ao imóvel pelo incêndio, além do pagamento dos aluguéis proporcionais à área danificada durante o período de reconstrução pela seguradora.

No momento, o Fundo requereu ao juízo da execução a citação por oficial de justiça dos fiadores e aguarda a manifestação do juiz sobre o pedido.

A Administradora e a Gestora seguirão envidando todos os esforços e medidas para buscar a preservação dos direitos do Fundo e de seus cotistas. Quaisquer desdobramentos e informações referentes a ações judiciais com a locatária serão comunicados pelos canais oficiais.

### Visitas Técnicas

Durante o mês de abril, a equipe de engenharia e portfólio realizou uma visita técnica no imóvel localizados em Valinhos – SP, locado à Eagleburgmann. A visita teve o objetivo de verificar e acompanhar as obras que estavam em andamento no imóvel.

Ainda, foram realizadas as visitas técnicas nos imóveis localizados em Cascavel e São Miguel do Iguaçu – PR, locados à Moinho Iguaçu, e ao

imóvel localizado em Cuiabá – MT, locado à Todimo. As visitas têm o objetivo de verificar o estado de conservação dos imóveis e o plano de execução de manutenções preventivas, visando prolongar o máximo possível da vida útil dos imóveis.

Até o final do mês de maio serão publicados os Relatórios de Acompanhamento Imobiliário destes ativos, para melhor acompanhamento dos cotistas.

Fotos do Imóvel da EagleBurgmann



Terreno Destinado a Futura Ampliação Das Instalações Eagleburgmann



Recebimento - Fundos da Fábrica

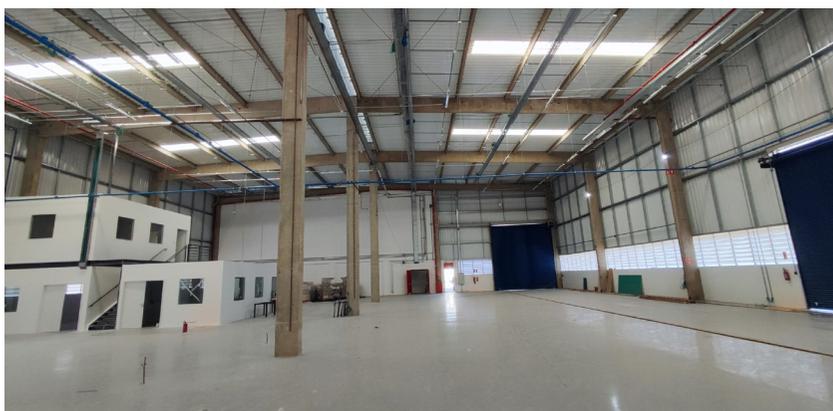
Fotos do Imóvel da EagleBurgmann



Área para Instalação da Estação de Tratamento de Esgoto



Acesso ao Terreno de Ampliação



Área de Produção



Área de Produção

Fotos do Imóvel da EagleBurgmann



1º Pav. Administrativo da Produção (Mezanino Fábrica)



Térreo Administrativo da Produção (Mezanino Fábrica)



Copa



Administrativo

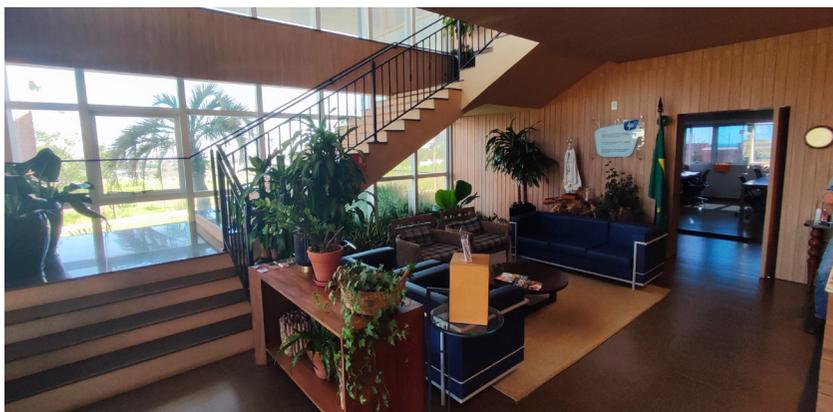
Fotos do Imóvel da Moinho Iguaçu - Cascavel



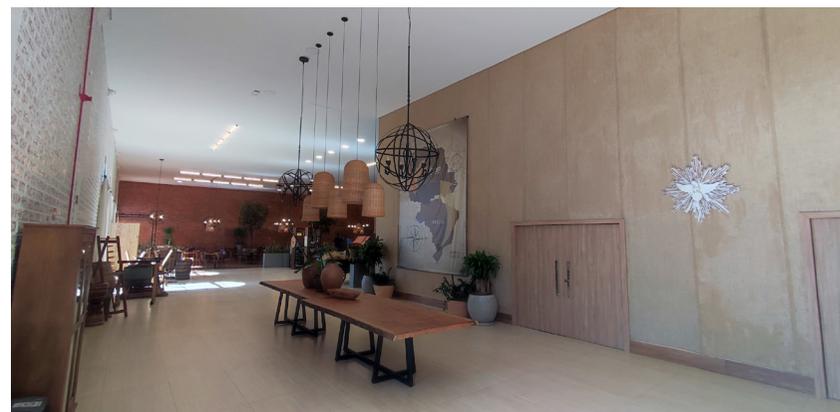
Fachada Prédio Operações



Fachada Prédio Operações



Recepção/Lounge



Entrada Refeitório

Fotos do Imóvel da Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu



Portaria Principal



Silos Armazenamento de Grãos

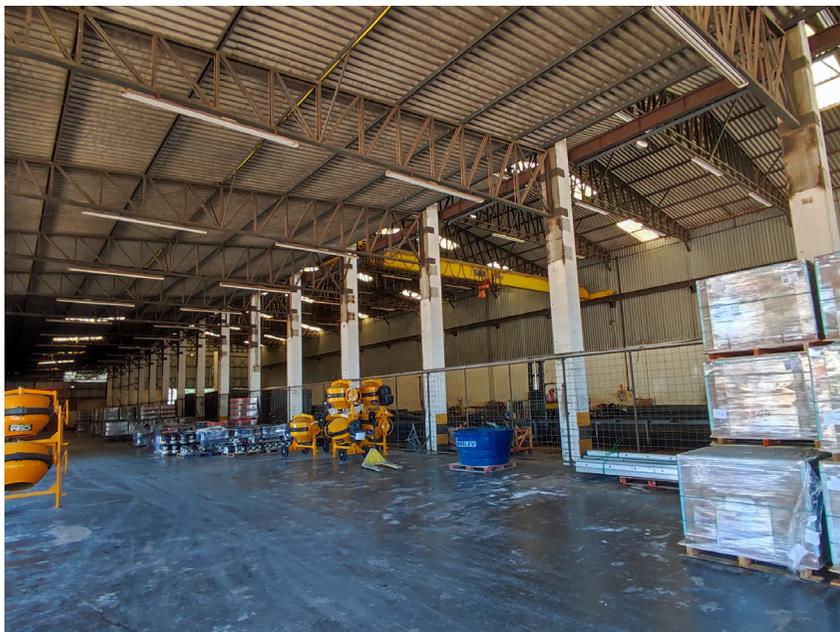


Balança Rodoviária

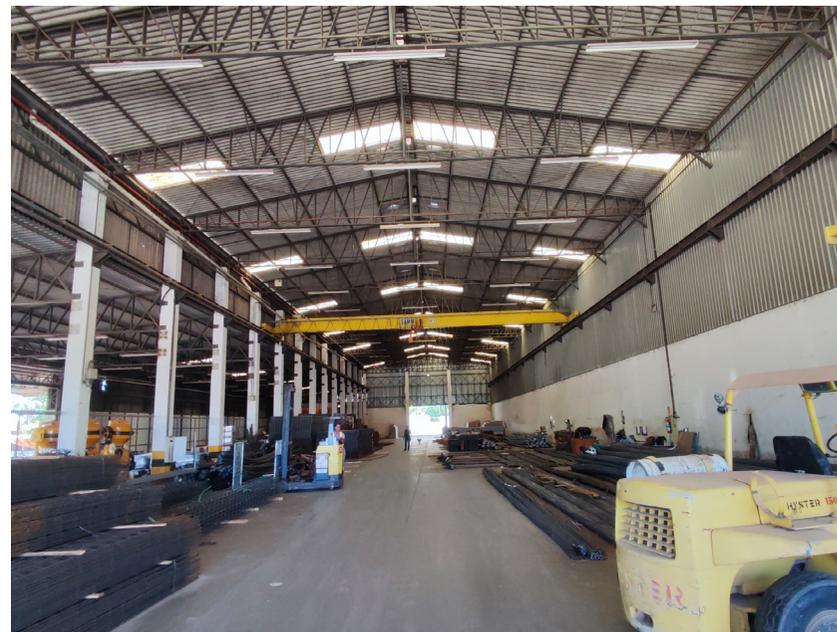


Carregamento Grãos

Fotos do Imóvel da Todimo



Estoque Equipamentos



Estoque Aço

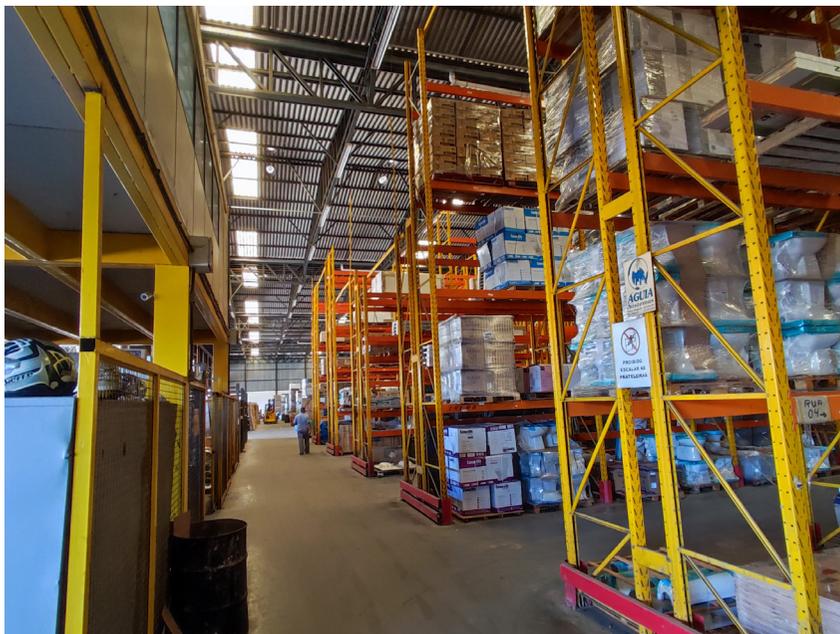


Estoque Cimentos e Argamassas



Estoque Pisos Cerâmicos e Acabamentos

Fotos do Imóvel da Todimo



Estoque Louças



Estoque Porcelanatos



Doca Carregamento e Descarregamento



Estoque Telhas e Artefatos de Concreto

## Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$0,90 (noventa centavos), por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de abril de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de maio 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.

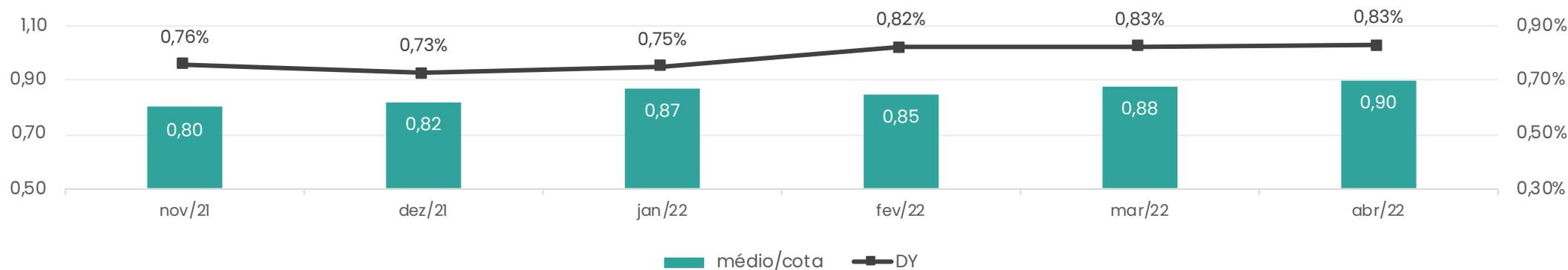
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

<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	Dezembro/2021	Janeiro/2021	Fevereiro/2022	Março/2022	Abril/2022
<b>TOTAL DE RECEITAS</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>	<b>R\$ 7.511.187,21</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$ 7.223.893,89	R\$ 13.119.603,57	R\$ 6.881.657,32	R\$ 7.409.989,07	R\$ 7.387.584,55
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 119.093,69	R\$ 124.764,99	R\$ 158.912,26	R\$ 189.737,97	R\$ 123.602,66
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></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>	<b>- R\$ 1.256.816,08</b>
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	R\$ -	R\$ -	R\$ -	- R\$ 146.939,82	- R\$ 369.848,72
Taxa Total Adm.	- R\$ 754.136,14	- R\$ 871.881,03	- R\$ 847.365,98	- R\$ 741.078,19	- R\$ 798.784,03
Impostos Renda Fixa	- R\$ 26.796,08	- R\$ 28.072,12	- R\$ 35.755,26	- R\$ 42.691,04	- R\$ 27.810,60
Outras Despesas	- R\$ 33.593,36	- R\$ 39.695,77	- R\$ 142.776,13	- R\$ 58.814,89	- R\$ 60.372,73
<b>RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</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>	<b>R\$ 6.982.586,10</b>
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 166.550,22	- R\$ 5.554.886,41	R\$ 649.692,44	R\$ 217.214,41	R\$ 728.214,97
<b>RENDIMENTO POR COTA</b>	<b>R\$ 0,82</b>	<b>R\$ 0,87</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>R\$ 0,88</b>	<b>R\$ 0,90</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

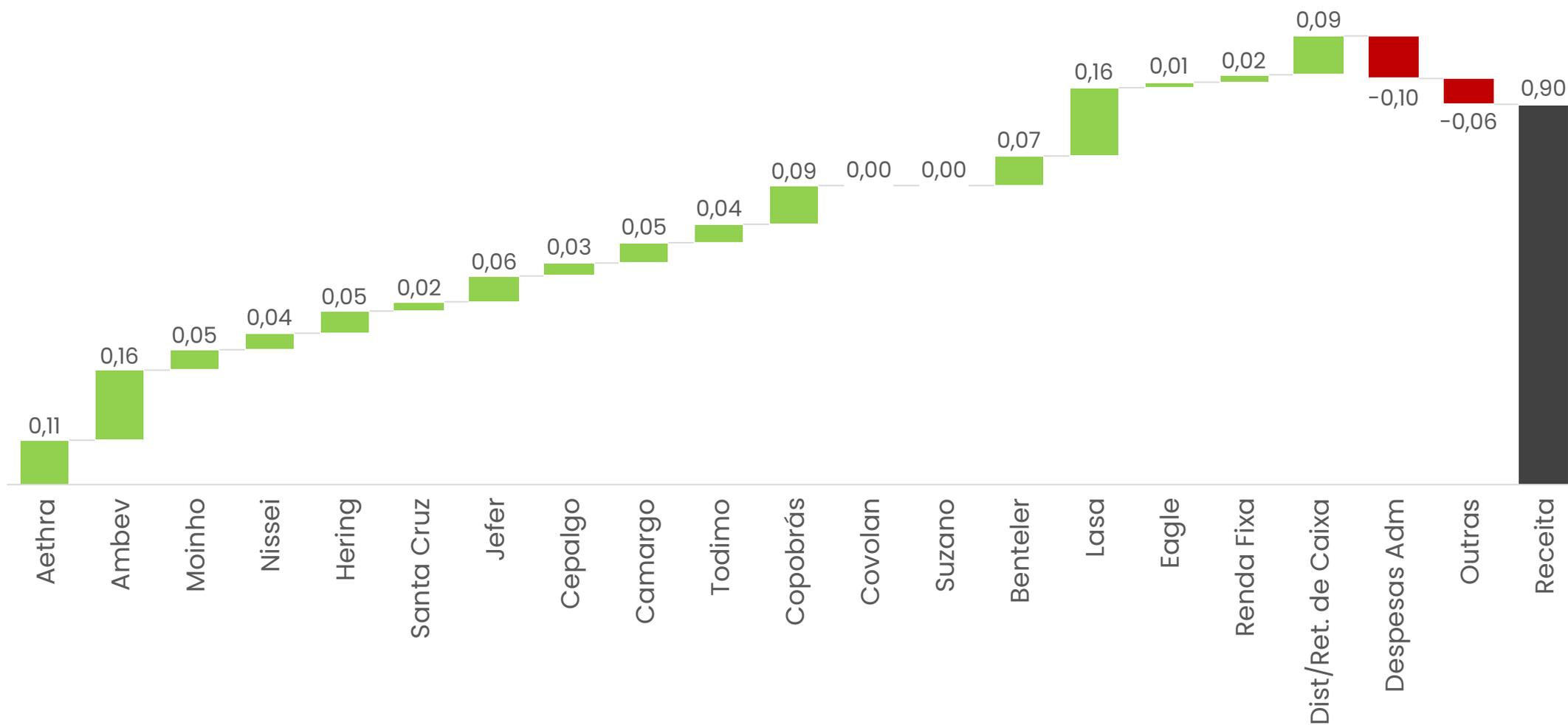


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

## Distribuição de Resultado

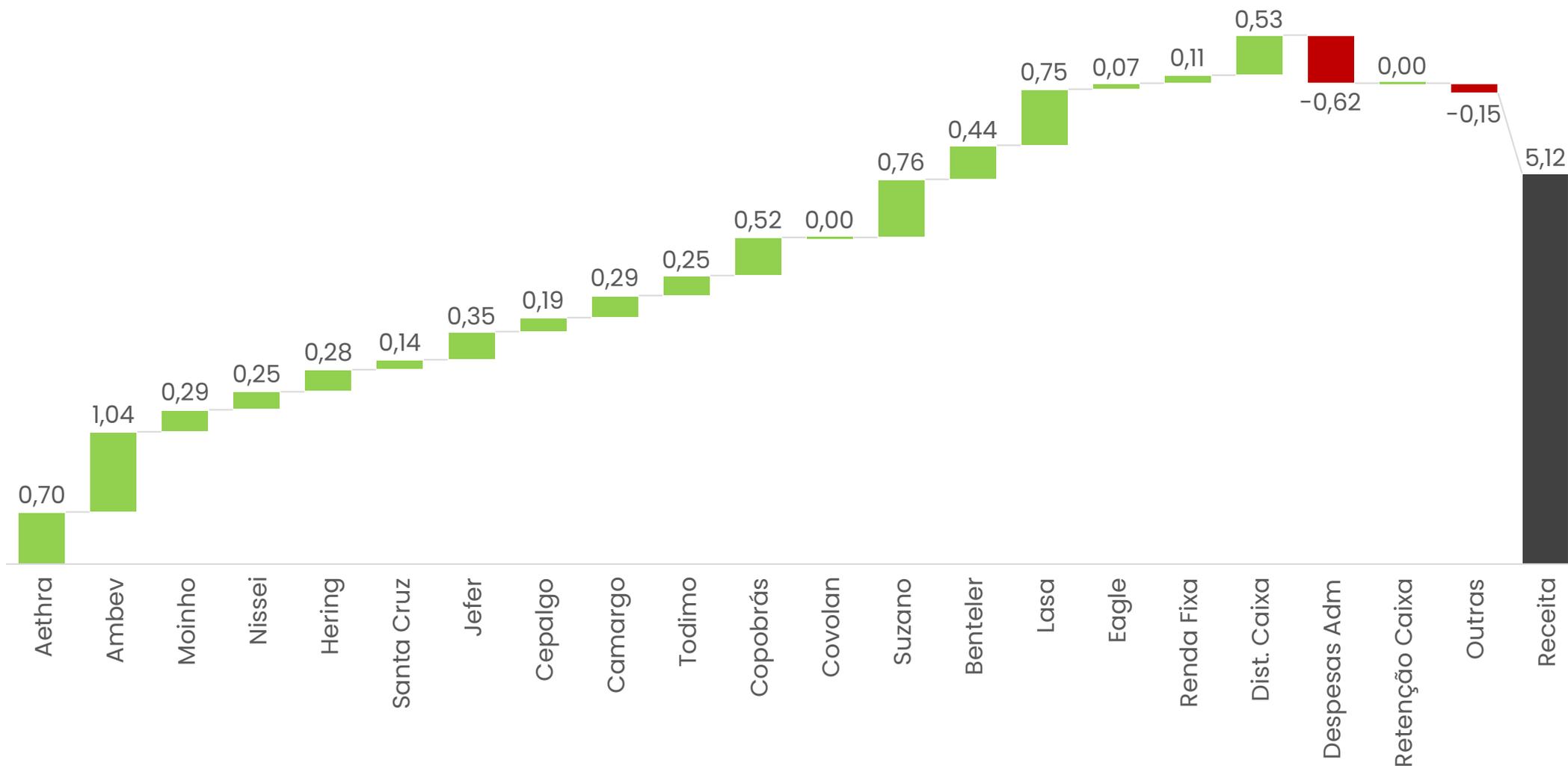
### Distribuição de Resultado por Locatário - Abril/2022 - R\$/Cota



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



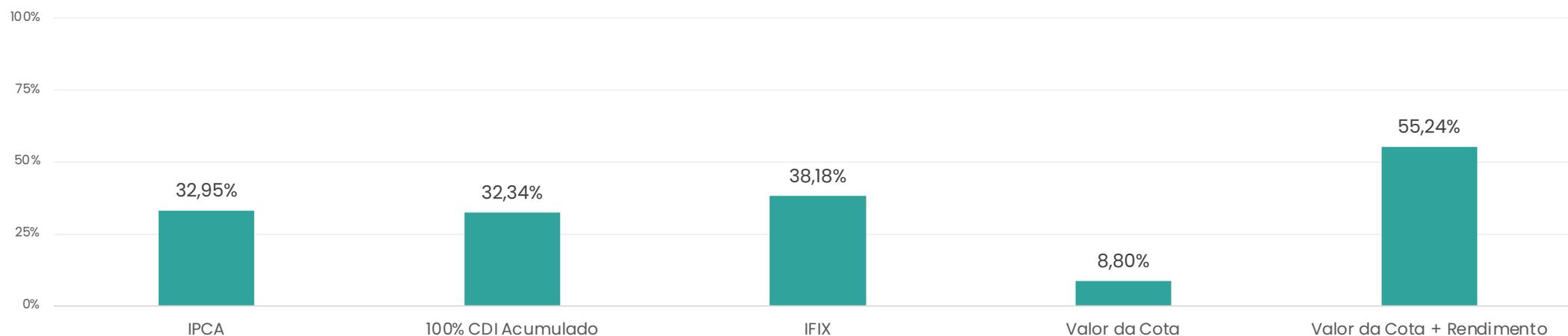
No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. 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	Abril/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	2,46%	-2,60%	-15,51%	-6,77%	-4,53%	8,80%
Rendimentos	0,83%	3,22%	9,90%	24,32%	35,77%	46,44%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	3,31%	0,53%	-5,87%	19,67%	37,43%	69,74%
DY Período (% CDI <sup>1</sup> )	117,25%	115,04%	144,43%	170,08%	163,91%	168,93%
IFIX <sup>2</sup>	1,19%	0,29%	0,16%	16,74%	27,11%	38,18%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,71%	2,80%	6,86%	14,30%	21,82%	27,49%
IPCA	1,06%	4,29%	17,03%	25,46%	31,15%	32,95%

<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

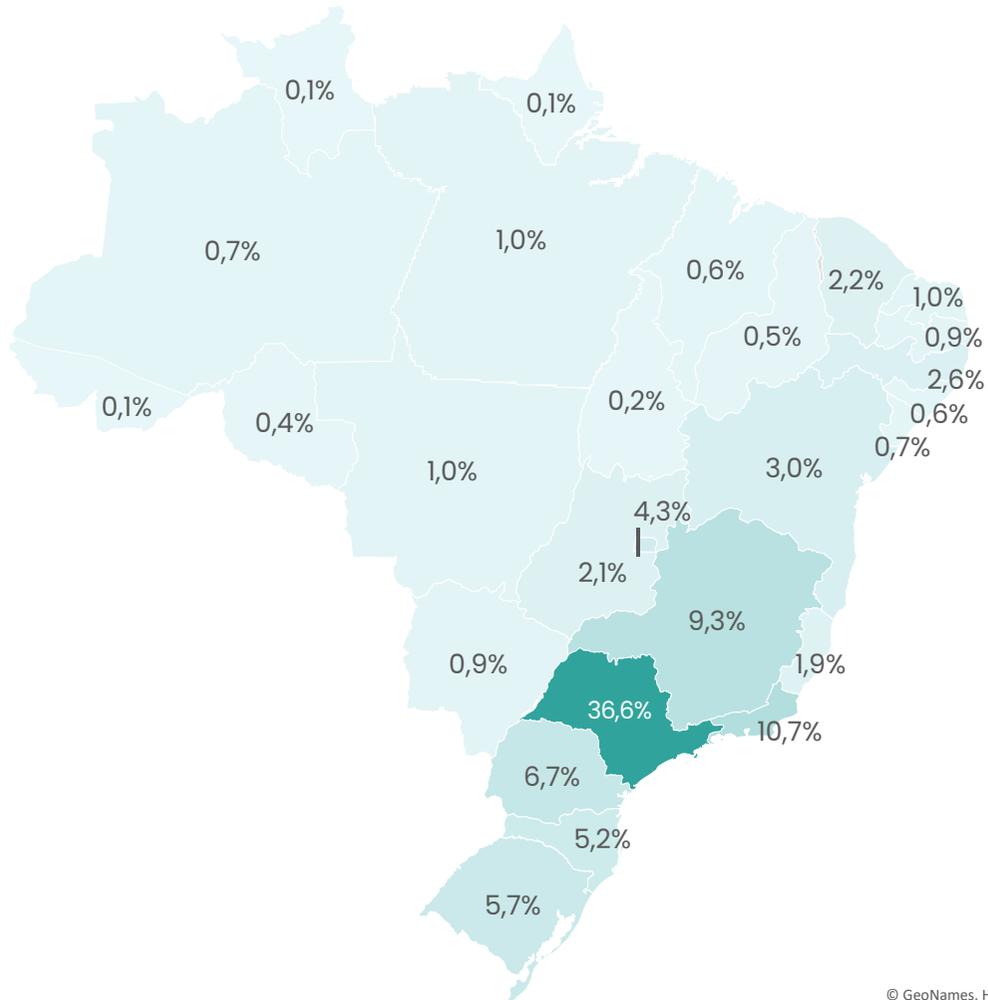


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

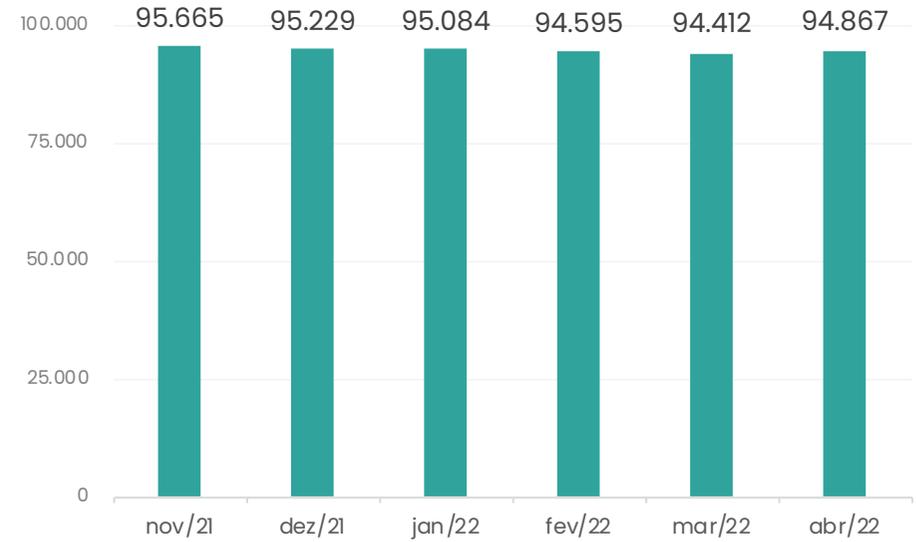
## Cotistas

### Cotistas por Estado

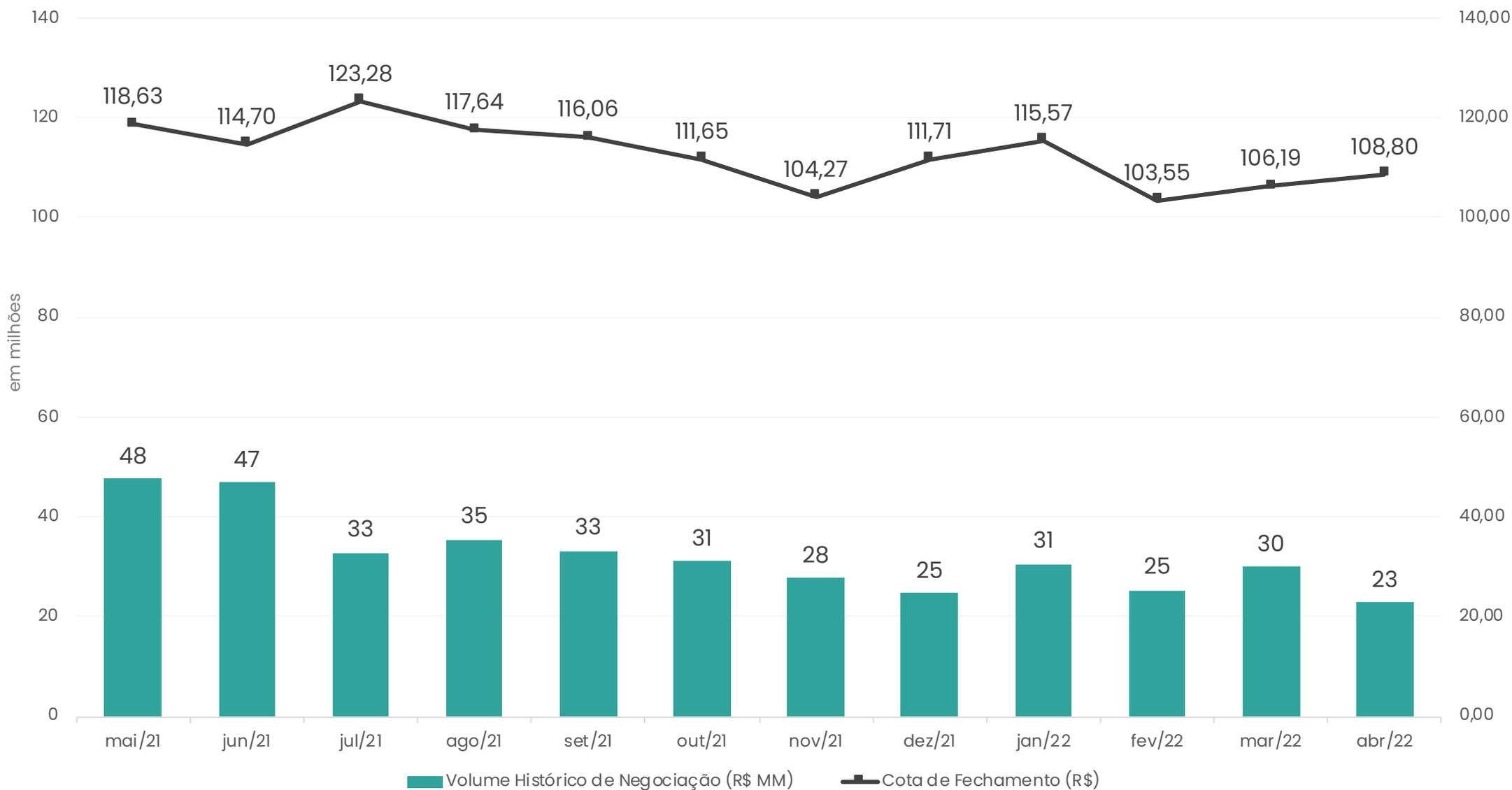


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

### Número de Cotistas

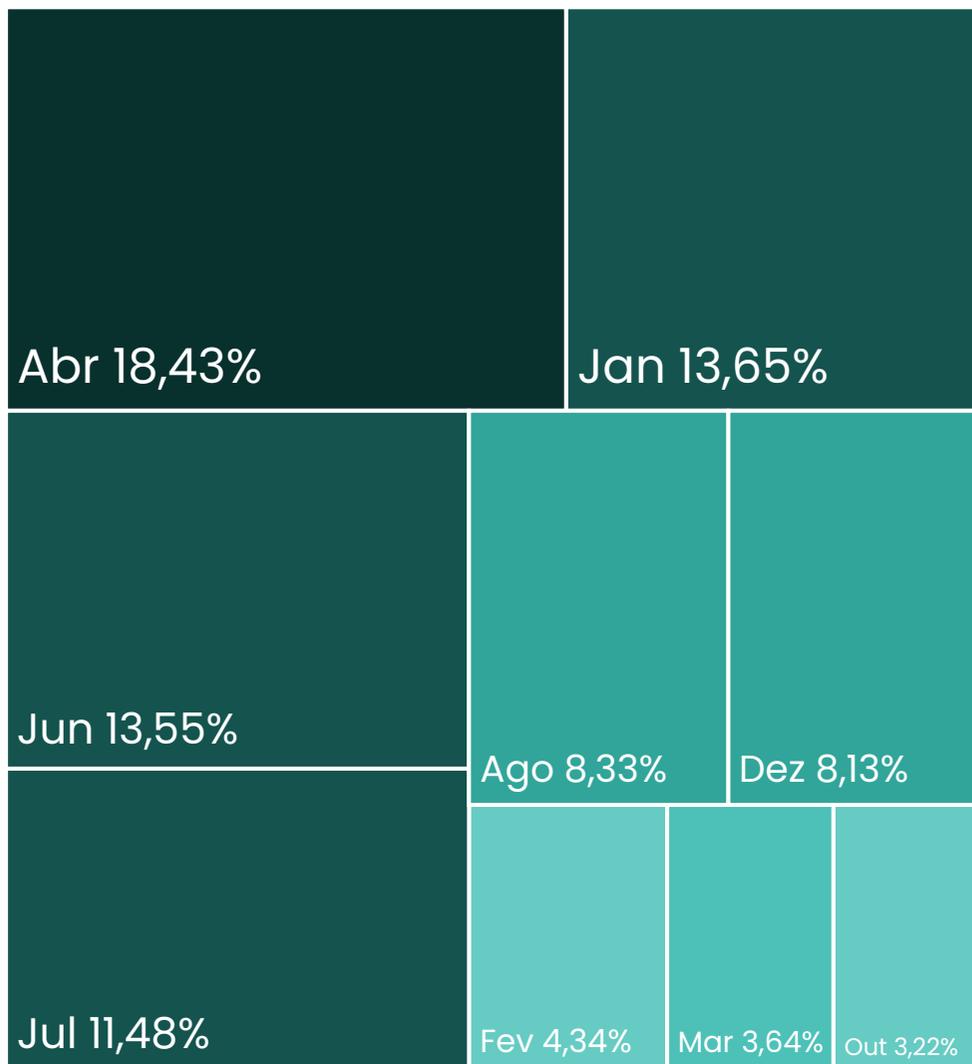


## Volume Mensal e Cota de Fechamento

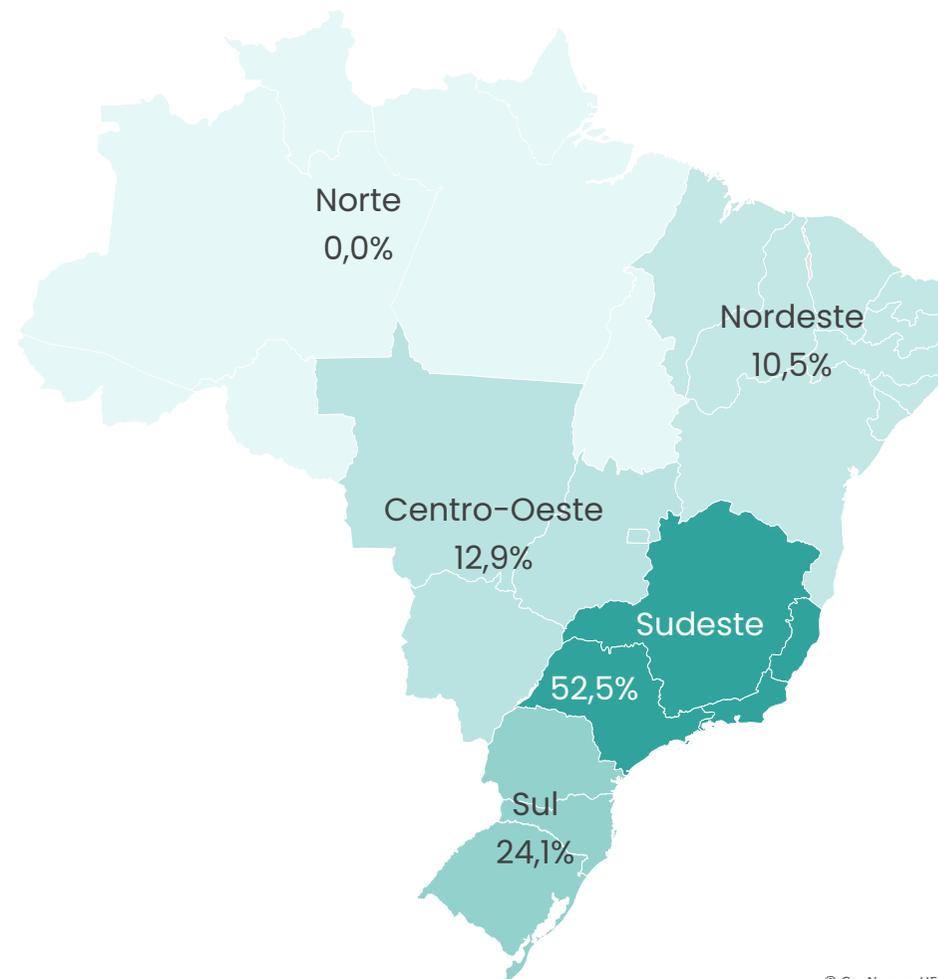


## Tipos de Receita

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

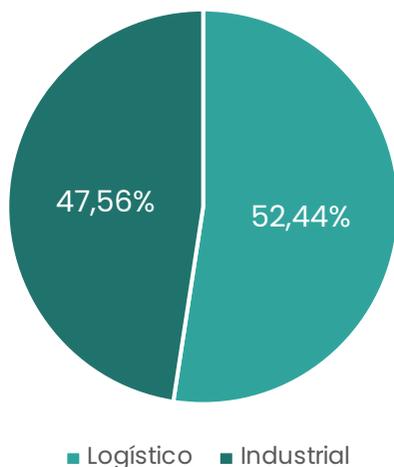


### Região

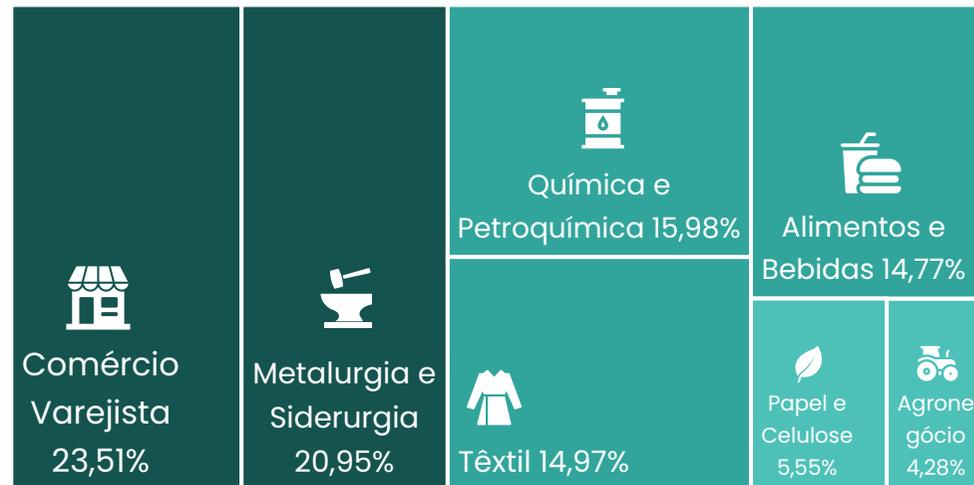


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

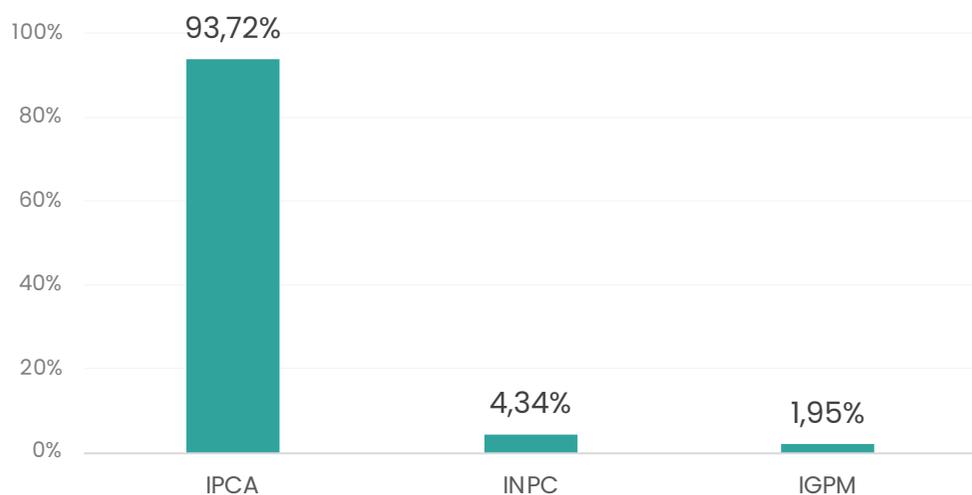
### Tipologia\*



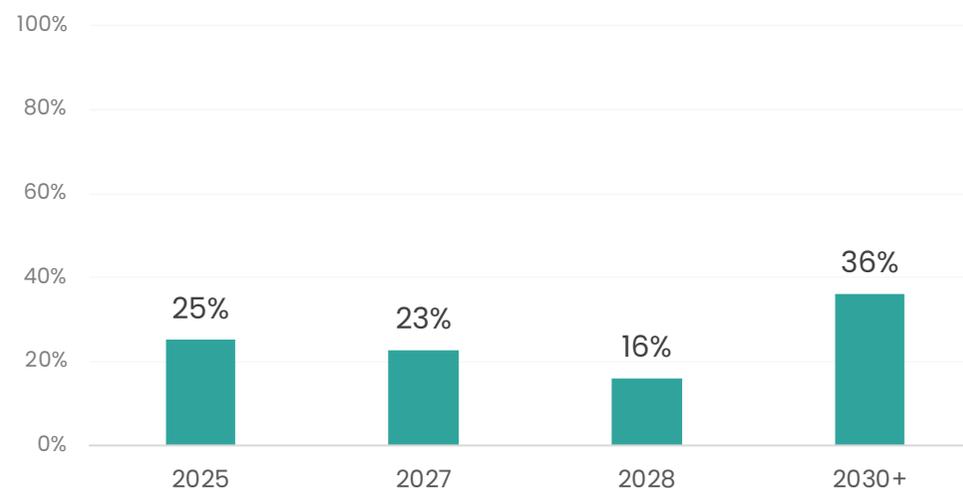
### Ramo de Atividade\*



### Índice de Reajuste\*



### Vencimento de Contratos\*



\*Com base na receita dos aluguéis.

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

**Ambev**



**Itajaí/SC**

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

**Ambev**



**Pelotas/RS**

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

**Hering**



**Anápolis/GO**

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

**Lojas Americanas**



**Uberlândia/MG**

ABL	Vencimento	
<b>89.117m<sup>2</sup></b>	<b>Set/2027</b>	
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>	Aluguel Devido ao GGRC
<b>R\$ 1.589.851,63</b>	<b>R\$ 17,93</b>	<b>R\$ 1.252.510,93*</b>
Capacidade do piso	Pé direito	
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 (9,5 a 11,85) m</b>	

**Moinho Iguaçu**



**Cascavel/PR**

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

\*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
<b>7.164m<sup>2</sup></b>	<b>Jun/2027</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 230.791,13</b>	<b>R\$ 32,22</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 m</b>

**Nissei**



 Colombo/PR

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

**Santa Cruz**



 Anápolis/GO

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

**Suzano**



 Campinas/SP

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

**Todimo**



 Cuiabá/MT

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

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

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

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

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

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

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

 Santa Bárbara D'Oeste/SP

ABL	Vencimento
<b>38.132m<sup>2</sup></b>	<b>Abr/2034</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 940.421,54</b>	<b>R\$ 24,66</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>6 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 m</b>



**EagleBurgmann**

 Valinhos/SP

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



**Jefer**

 Betim/MG

ABL	Vencimento
<b>21.295m<sup>2</sup></b>	<b>Jan/2028</b>
Valor do Aluguel	Aluguel/m <sup>2</sup>
<b>R\$ 468.047,14</b>	<b>R\$ 21,98</b>
Capacidade do piso	Pé direito
<b>5 ton/m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 m</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> mais que farmácia	11	 <b>COPOBRAS</b>
2	 <b>ambev</b>	12	 <b>AETHRA</b> ACQUISITIVE CAPITAL
3	 <b>Moinho Iguaçu</b>	13	 <b>covolan</b> TEXTIL
4	 <b>Todimo</b> 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> FILMS	18	 <b>Moinho Iguaçu</b>
9	 <b>JEFFER</b>	19	<b>ambev</b>
10	 <b>CAMARGO</b> 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.

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 Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22

Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010



[zagroscapital](https://www.instagram.com/zagroscapital)



[Zagros Capital](https://www.linkedin.com/company/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](http://www.zagroscapital.com.br).