

RELATÓRIO DE GESTÃO
MAIO 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
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
CrITÉrios de Análise e Alocação.....	19
Ativos Imobiliários.....	20
Localização dos Imóveis.....	24
Newsletter	25

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 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\$ 130,44

Patrimônio Líquido

R\$ 1.012.027.467,97

Valor de Mercado da Cota

R\$ 108,22

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 839.617.186,38

Número de Cotistas

94.960

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 24,0 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

4

Dividendo Maio/2022

R\$ 0,93

Presença em Pregões (%)

100%WAULT¹**6,82 anos**¹WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - 06/06/2022

No dia 06 de junho, divulgamos aos cotistas Fato Relevante referente ao cancelamento da 5ª Emissão de Cotas.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Todimo - 06/06/2022

No dia 06 de junho, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Todimo, 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 – Mai/22 - 01/06/2022

No dia 1º de junho, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de maio, do período apurado entre 02/05/22 até 31/05/22. Foi distribuído o valor de R\$ 0,93 por cota.

Relatório de Acompanhamento Imobiliário - Moinho Iguaçu São Miguel do Iguaçu - 30/05/2022

No dia 30 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Moinho Iguaçu São Miguel do Iguaçu, 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 - Moinho Iguaçu Cascavel - 30/05/2022

No dia 30 de maio, divulgamos o Relatório de Acompanhamento Imobiliário da locatária Moinho Iguaçu Cascavel, 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.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de maio/2022, foi possível anunciar a distribuição de R\$0,93/cota (noventa e três centavos por cota), um *yield* de 0,85% no mês (10,31% anualizado), com base na cota de fechamento de maio (R\$108,22).

Vale ressaltar que a Gestora está distribuindo mensalmente os 95% dos lucros projetados para o 1º semestre de 2022, apurados pelo regime de caixa, conforme estabelece a lei.

Conforme informado no relatório anterior, a Gestora recebeu algumas propostas não vinculantes para aquisição de alguns ativos da carteira do Fundo. A equipe de gestão e portfólio está coordenando o processo junto aos *players* interessados, sendo que algumas propostas foram declinadas e outras continuam em análise e tratativas. Quaisquer desdobramentos serão prontamente comunicados por meio dos canais oficiais.

Após análise e acompanhamento do mercado, optou-se pelo cancelamento da 5ª Emissão de Cotas objeto de oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, de acordo com a Instrução CVM 472, que estava sob a coordenação da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.

A Gestora entende que o formato da oferta e custos não seriam benéficos para o cotista nesse momento. Qualquer retomada na estruturação de uma nova emissão, assim como seu formato, finalidade e custos, será objeto de consulta formal aos cotistas.

Em maio/2022, foram negociadas 226.348 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,1 milhões. A base de cotistas conta atualmente com 94.960 investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 1,3% nos últimos 12 meses e 0,1% no mês de maio *versus* o mês anterior.

Portfólio

EagleBurgmann

Após a conclusão das obras, conforme já informado no relatório anterior, aguarda-se a ligação definitiva de energia pela companhia elétrica local para início do prazo do contrato de locação. A mudança e instalação dos equipamentos por parte da locatária foi iniciada e aguarda a regularização da energia elétrica para ser finalizada.

Importante lembrar 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 em razão dos atrasos.

Assim que iniciado o prazo de locação, será publicado um comunicado ao mercado para todos os cotistas e ao mercado em geral.

Covolán

Como informado nos últimos relatórios, o Fundo ingressou com uma ação de execução em face da Covolan e dos fiadores em razão dos valores em aberto dos aluguéis.

Ocorre que em virtude da morosidade do judiciário e de medidas protelatórias utilizadas pela Covolan no âmbito da ação de execução, a Gestora, em conjunto com a Administradora e assessores jurídicos do Fundo, está analisando ações mais drásticas a serem tomadas para reaver os valores em aberto. Não serão medidos esforços para que a locatária e seus avalistas cumpram os termos do contrato, quer seja o pagamento dos aluguéis e/ou multas por descumprimento do contrato ou eventual rescisão antecipada do contrato.

Sobre o incêndio, que atingiu parcialmente um dos galpões do complexo em fevereiro/2022, todas as medidas necessárias para que a seguradora indenize o Fundo, tanto em relação ao dano no imóvel, como a indenização referente a cobertura do aluguel, estão sendo tomadas pela Gestora.

Em junho/2022, a seguradora aprovou o pagamento parcial da indenização de valores incontroversos para a reconstrução, no valor de R\$ 671.479,63, sendo que esse valor deverá ser levantado entre os meses de junho e julho. A apuração de demais valores encontra-se em andamento junto ao regulador do sinistro e diante de novas informações comunicaremos os cotistas.

Visitas Técnicas

Durante o mês de maio, a nossa equipe de engenharia e portfólio realizou a visita técnica no imóvel localizados em Valinhos – SP, locado à Eagleburgmann. A visita teve o objetivo de acompanhar as obras e verificar as pendências de entrega do imóvel.

Até o final do mês de junho será publicado o Relatório de Acompanhamento Imobiliário deste ativo, para melhor acompanhamento dos nossos cotistas.

Vale informar que, as visitas técnicas para o monitoramento dos imóveis são realizadas pela equipe de engenharia da Gestora, prezando sempre pela conservação e monitoramento do estado dos imóveis, para que tenham a manutenção adequada e se valorizem ao longo do tempo.

Todos os custos incorridos para realização das referidas visitas e elaboração dos relatórios são arcados pela Gestora, sem qualquer tipo de custo extra para o Fundo e conseqüentemente para seus cotistas.

Fotos do Imóvel da EagleBurgmann



Recebimento - Fundos da Fábrica



Área para Instalação da Estação de Tratamento de Esgoto

Fotos do Imóvel da EagleBurgmann



Área de Produção



Área de Produção



Administrativo



Administrativo

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$0,93 (noventa e três centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de maio de 2022. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de junho de 2022.

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

O Fundo não apresenta vacância física em seu portfólio.

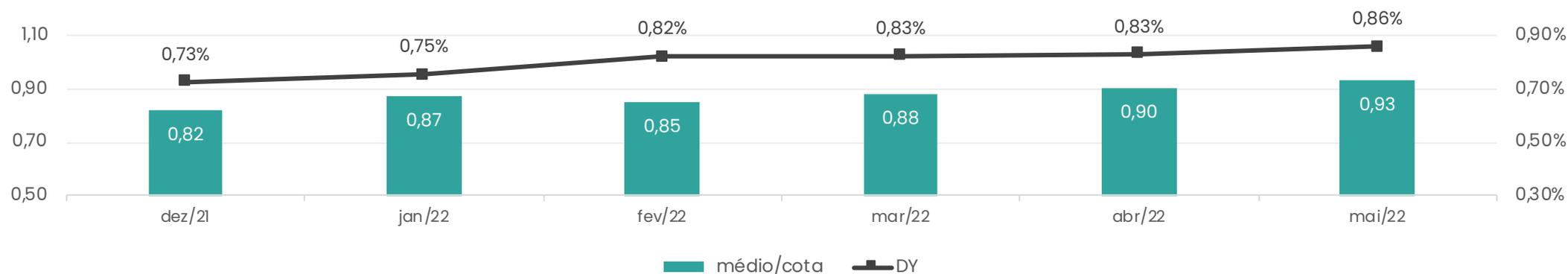
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Fluxo GGRC11	Janeiro/2021	Fevereiro/2022	Março/2022	Abril/2022	Maio/2022
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 13.244.368,56	R\$ 7.040.569,58	R\$ 7.599.727,04	R\$ 7.511.187,21	R\$ 7.610.108,82
Receita de Locação ¹	R\$ 13.119.603,57	R\$ 6.881.657,32	R\$ 7.409.989,07	R\$ 7.387.584,55	R\$ 7.454.175,18
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 124.764,99	R\$ 158.912,26	R\$ 189.737,97	R\$ 123.602,66	R\$ 155.933,64
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 939.648,92	- R\$ 1.025.897,37	- R\$ 989.523,94	- R\$ 1.256.816,08	- R\$ 1.253.882,68
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	R\$ -	R\$ -	R\$ 146.939,82	- R\$ 369.848,72	- R\$ 373.915,40
Taxa Total Adm.	- R\$ 871.881,03	- R\$ 847.365,98	- R\$ 741.078,19	- R\$ 798.784,03	- R\$ 730.436,53
Impostos Renda Fixa	- R\$ 28.072,12	- R\$ 35.755,26	- R\$ 42.691,04	- R\$ 27.810,60	- R\$ 34.068,68
Outras Despesas	- R\$ 39.695,77	- R\$ 142.776,13	- R\$ 58.814,89	- R\$ 60.372,73	- R\$ 115.462,07
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 6.749.833,23	R\$ 6.594.664,65	R\$ 6.827.417,51	R\$ 6.982.586,10	R\$ 7.215.338,97
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 5.554.886,41	R\$ 649.692,44	R\$ 217.214,41	R\$ 728.214,97	R\$ 859.112,83
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,87	R\$ 0,85	R\$ 0,88	R\$ 0,90	R\$ 0,93

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

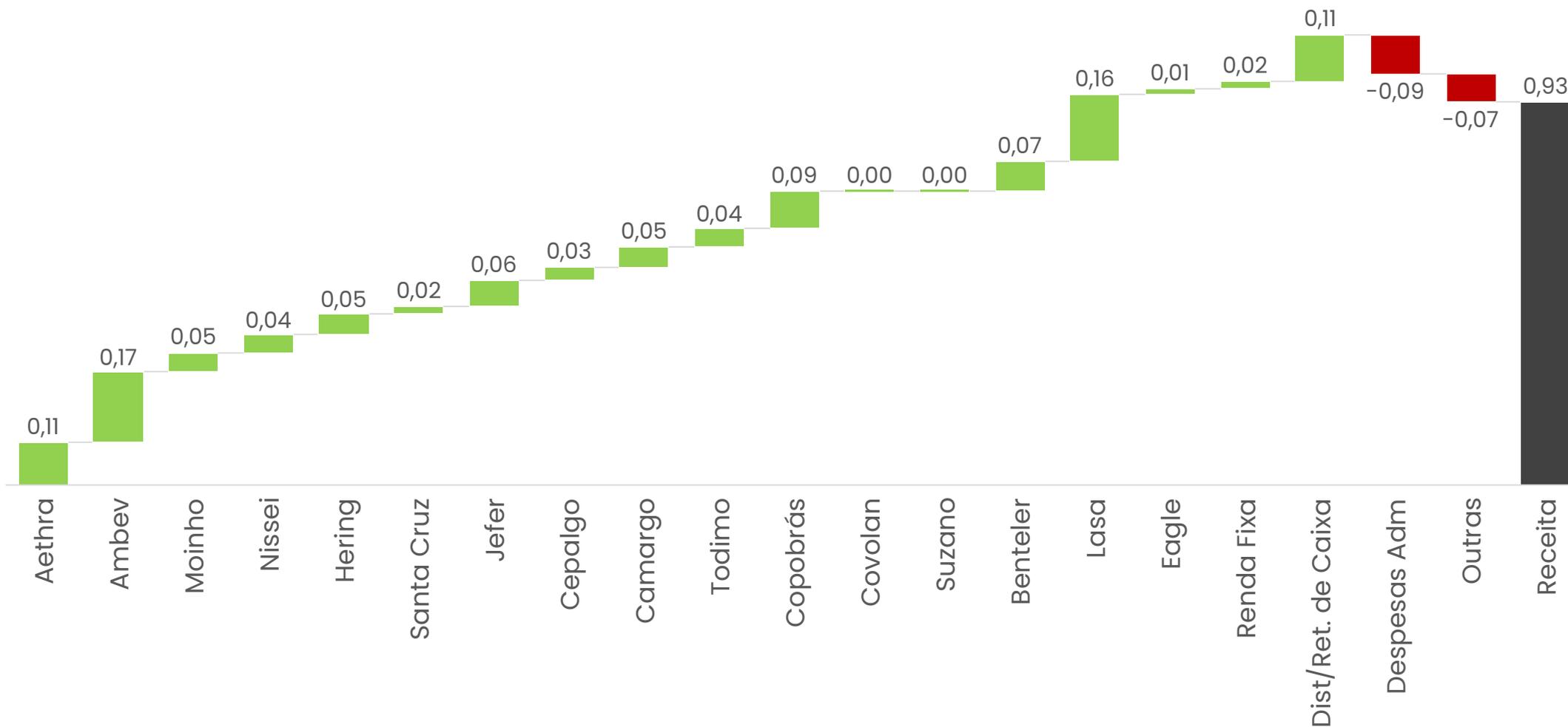


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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 - Maio/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



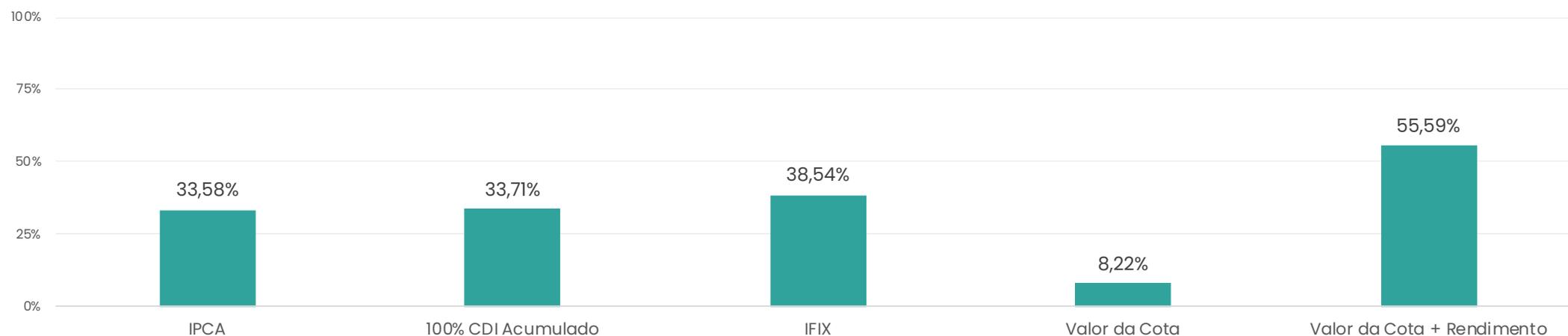
No mês de janeiro de 2022, o Fundo recebeu o valor correspondente ao aluguel pago anualmente pela Locatária Suzano. Visando uma distribuição mais homogênea dentro do 1º semestre de 2022, os rendimentos deste ativo serão distribuídos ao longo do 1º semestre de 2022, conforme previsto na legislação vigente. 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	Maio/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-0,53%	-3,12%	-15,96%	-7,27%	-5,04%	8,22%
Rendimentos	0,86%	4,09%	10,62%	25,12%	36,59%	47,37%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	0,32%	0,85%	-5,61%	20,08%	37,94%	70,48%
DY Período (% CDI ¹)	98,16%	110,62%	136,17%	163,92%	159,60%	165,34%
IFIX ²	0,26%	0,56%	0,42%	17,05%	27,44%	38,54%
CDI Líquido ¹	0,88%	3,70%	7,80%	15,32%	22,92%	28,65%
IPCA	0,47%	4,78%	17,58%	26,05%	31,77%	33,58%

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

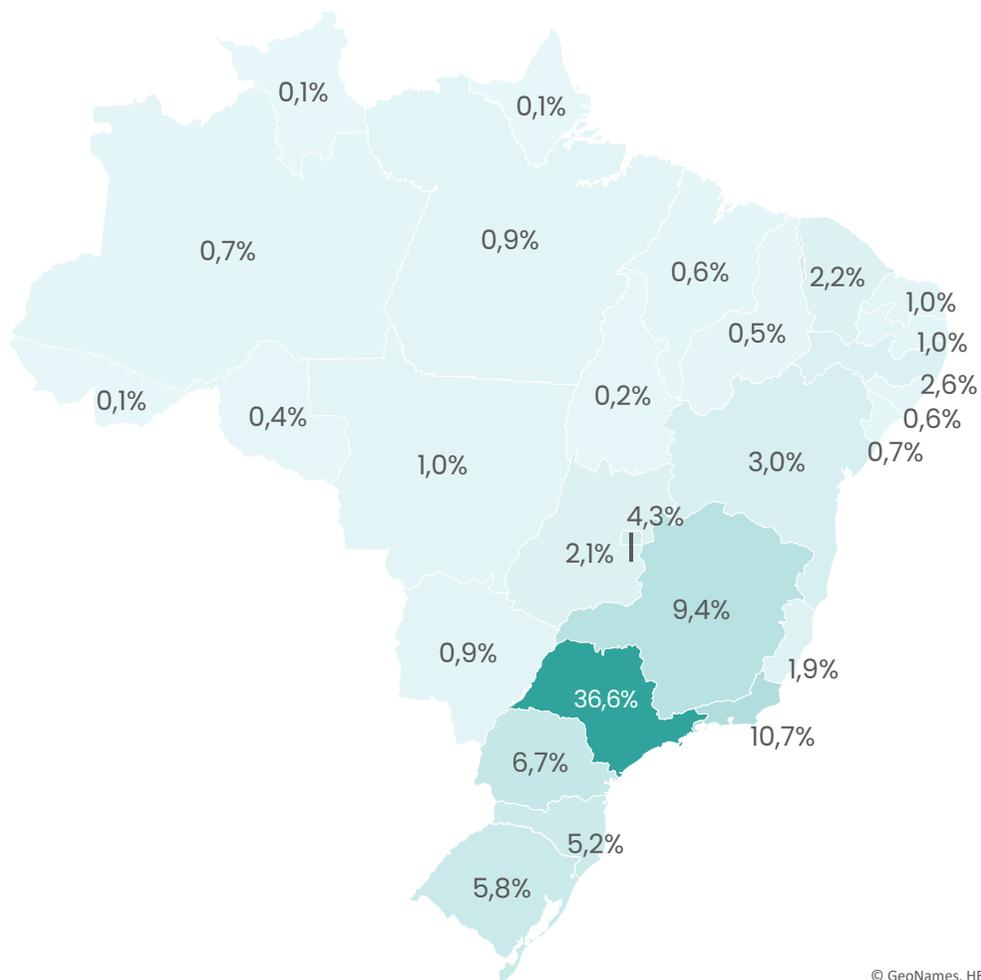


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

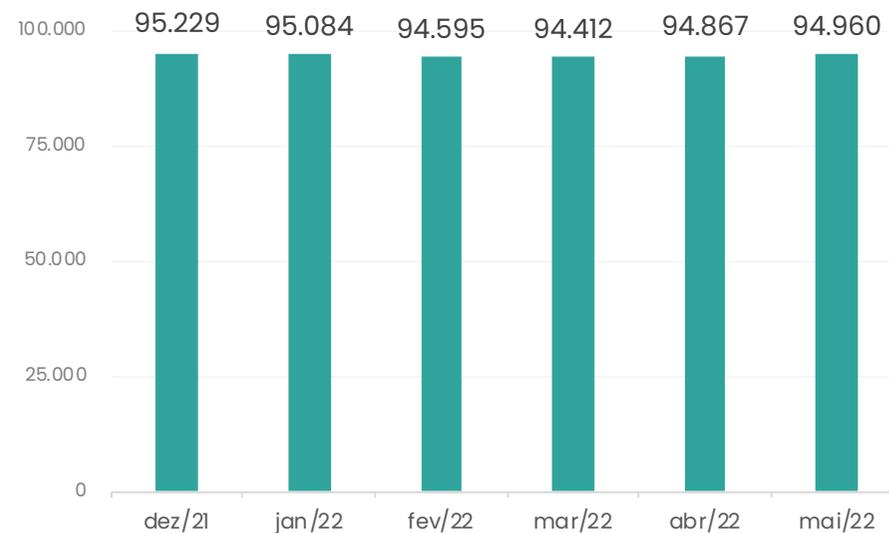
Cotistas

Cotistas por Estado

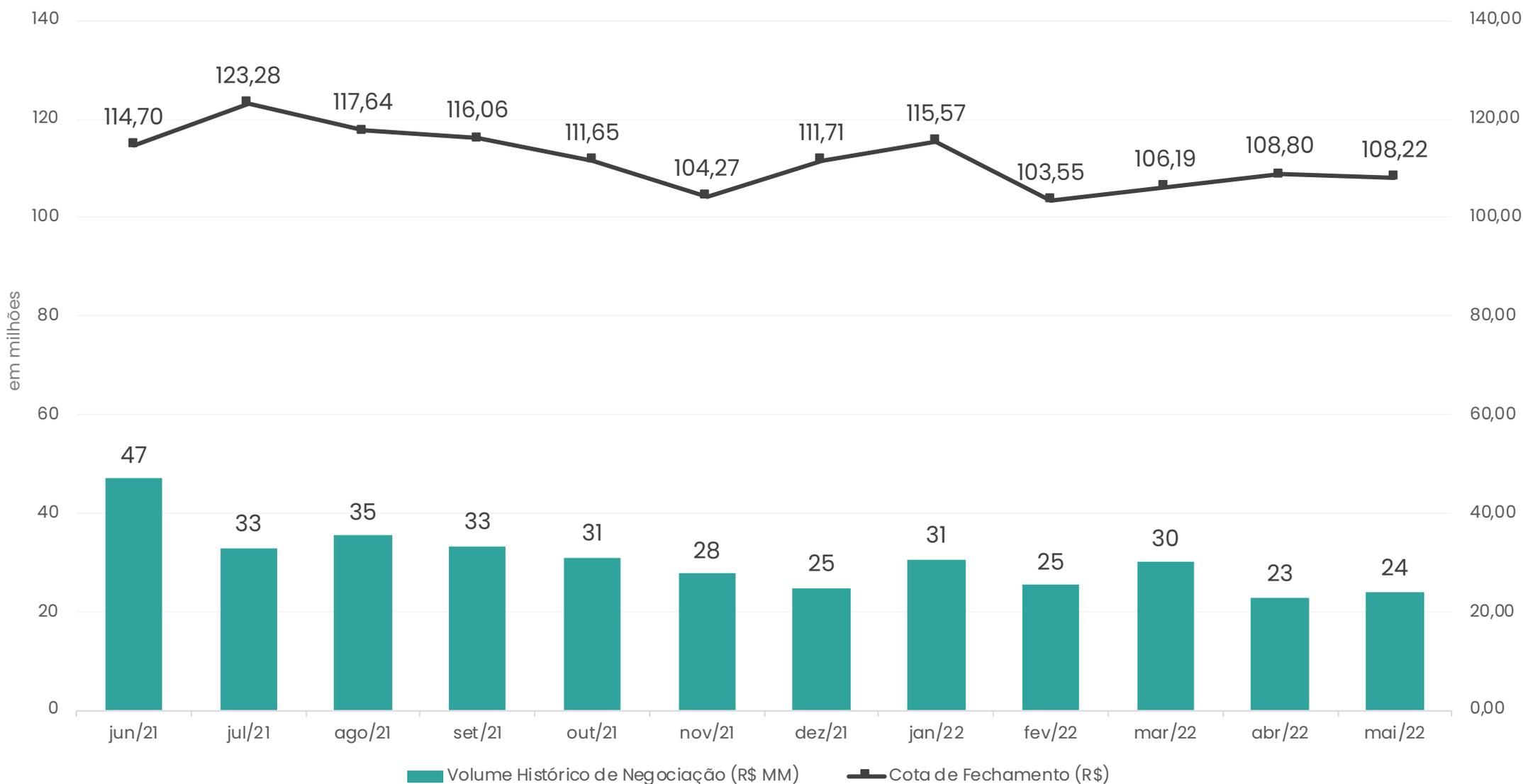


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

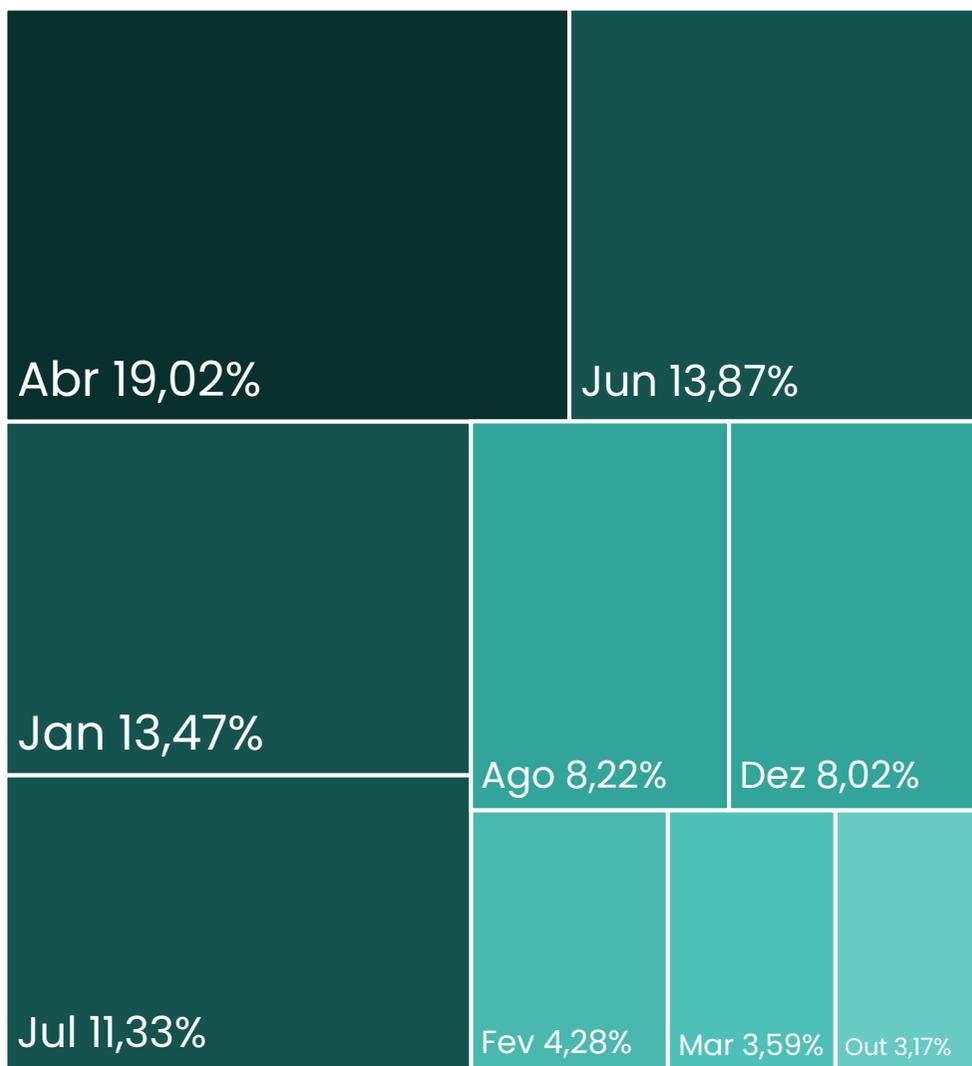


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

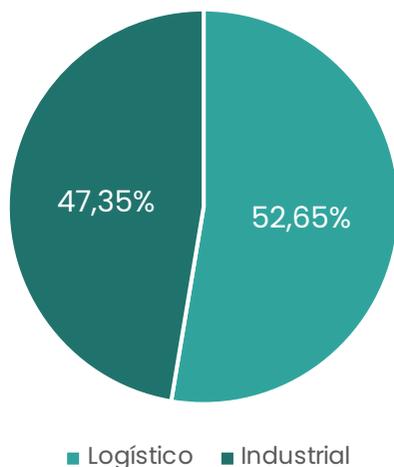


Região

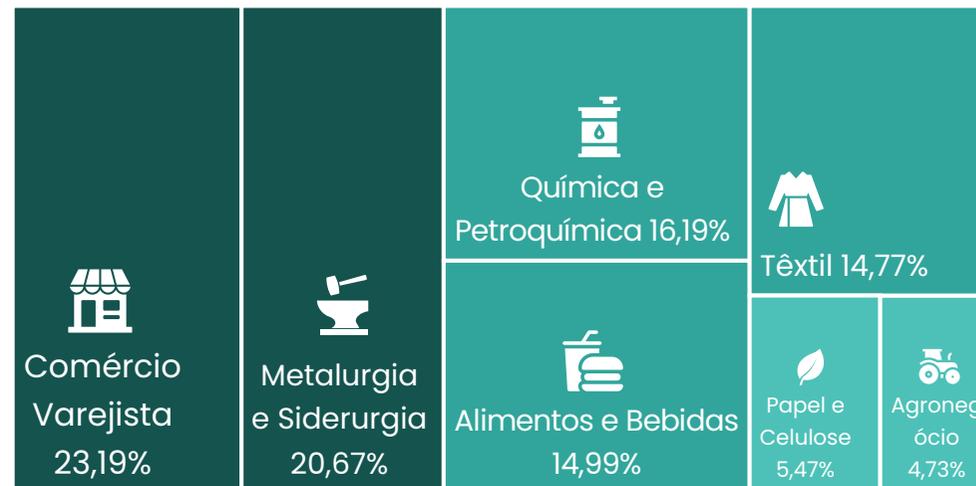


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

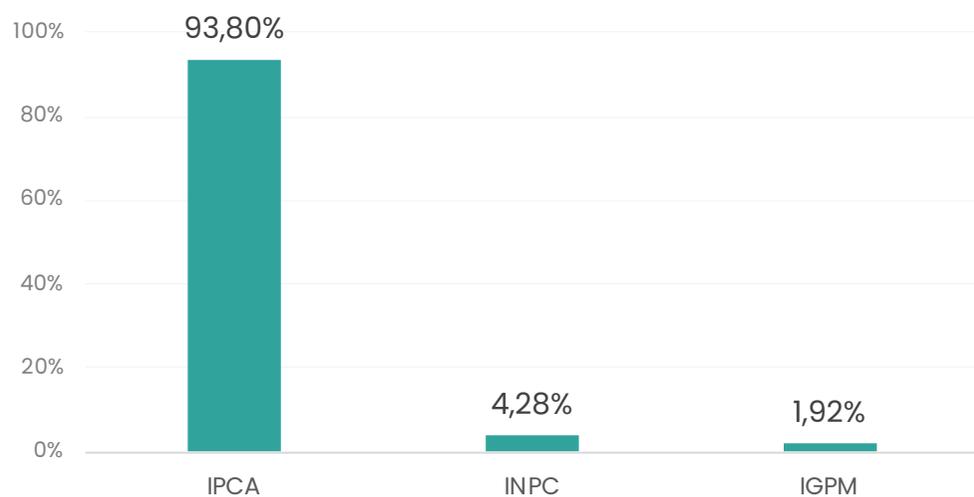
Tipologia*



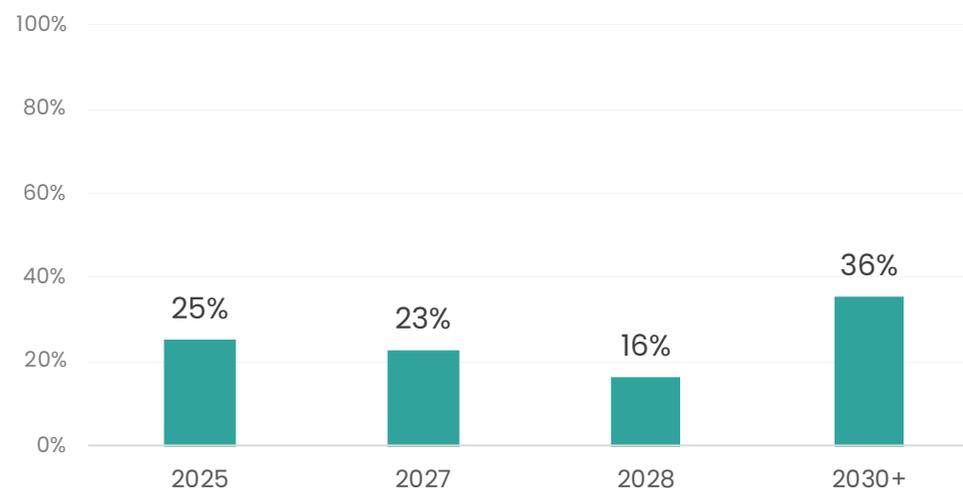
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

Critérios de Análise e Alocação

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

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

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

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

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

Diligência Jurídica, Contratos e Compliance: O processo de aquisição conta com uma assessoria jurídica externa especializada para condução do processo de *Due Diligence* do ativo imobiliário e do proprietário, de modo a identificar potenciais ônus reais sob os imóveis que o Fundo tenha intenção de incorporar em seu portfólio. Além disso, são analisados os requisitos ligados à reputação do inquilino, bem como são realizadas checagens com objetivo de identificação de eventuais conflitos de interesses com a possível existência de partes relacionadas com prestadores de serviços do Fundo. Superada a diligência, todos os contratos são bem estruturados para fins configuração da atipicidade contratual exigida pelas operações, de maneira a mitigar quaisquer brechas que possam porventura existir.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Ambev



Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
13.484m²	Jul/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 695.949,68	R\$ 51,61
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	11,0 m

Ambev



Itajaí/SC

ABL	Vencimento
9.432,89m²	Ago/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 284.429,70	R\$ 31,43
Capacidade do piso	Pé direito
8 ton/m²	12,0 m

Ambev



Pelotas/RS

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

Hering



Anápolis/GO

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

Lojas Americanas



Uberlândia/MG

ABL	Vencimento	
89.187,64m²	Set/2027	
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²	Aluguel Devido ao GGRC
R\$ 1.589.851,63	R\$ 17,93	R\$ 1.252.510,93*
Capacidade do piso	Pé direito	
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m	

Moinho Iguçu



Cascavel/PR

ABL	Vencimento
6.500,90m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 165.455,86	R\$ 27,07
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	8,0 m

*Valor do aluguel referente a proporção da 1ª tranche + 2ª tranche bonificação até setembro de 2022.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

Moinho Iguaçu



 São Miguel do Iguaçu/PR

ABL	Vencimento
8.602,14m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 258.789,85	R\$ 36,12
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Nissei



 Colombo/PR

ABL	Vencimento
15.993m²	Jun/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 319.955,90	R\$ 20,01
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,2 m

Santa Cruz



 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202m²	2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 172.168,78	R\$ 16,88
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	12,0 m

Suzano



 Campinas/SP

ABL	Vencimento
28.657m²	Mai/2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 490.559,69*	R\$ 17,12
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 m

Todimo



 Cuiabá/MT

ABL	Vencimento
23.050m²	Dez/2027
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 334.923,17	R\$ 14,53
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m

*Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais

Aethra



 São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.120m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 820.004,81	R\$ 37,07
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	7,5 (7 a 8) m

Benteler



 Igarassu/PE

ABL	Vencimento
15.163,03m²	Ago/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 565.207,93	R\$ 37,68
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	14,0 m

Camargo



 Tietê/SP

ABL	Vencimento
14.428,42m²	Jan/2032
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 384.541,29	R\$ 28,90
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	8,0 m

Cepalgo



 Aparecida de Goiânia/GO

ABL	Vencimento
10.998,35m²	Fev/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 248.961,24	R\$ 22,66
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	11,0 m

Copobras



 Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
11.502,42m²	Mar/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 321.689,86	R\$ 27,86
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,6 (8,10 a 11) m

Copobras



 João Pessoa/PB

ABL	Vencimento
22.360m²	Abr/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 402.077,60	R\$ 17,98
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m

*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
38.132m²	Abr/2034
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 940.421,54	R\$ 24,66
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,0 m



EagleBurgmann

 Valinhos/SP

ABL	Vencimento
3.219m²	2037
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 94.982,30*	R\$ 29,51
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 (8,5 a 10) m



Jefer

 Betim/MG

ABL	Vencimento
21.295m²	Jan/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m ²
R\$ 468.047,14	R\$ 21,98
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	12,0 m

*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 Iguazu	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 Iguazu
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.

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

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010



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.