

RELATÓRIO DE GESTÃO

JUNHO 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.....	14
Dividendos e Dividend Yield	15
Balanço do Fundo	16
Distribuição de Resultado	16
Rentabilidade	17
Rentabilidade desde o início	17
Cotistas	18
Volume Mensal e Cota de Fechamento	19
Tipos de Receita	20
CrITÉrios de Análise e Alocação.....	22
Ativos Imobiliários.....	23
Localização dos Imóveis.....	27
Newsletter	28

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\$ 134,30

Patrimônio Líquido

R\$ 1.041.967.669,73

Valor de Mercado da Cota

R\$ 108,27

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 844.117.075,20

Número de Cotistas

95.748

Código de negociação

GGRC11

Volume Mensal

R\$ 21,0 milhões

Taxa de Administração e Gestão

1.10% a.a.

Periodicidade dos Rendimentos

Mensais

Quantidade de Emissões

4

Dividendo Junho/2022

R\$ 0,94

Presença em Pregões (%)

100%

WAULT¹

6,74 anos

Área bruta locável (ABL)

397 mil m²

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

Últimas Notícias do GGRC11

Fato Relevante - 08/07/2022

No dia 8 de julho, divulgamos aos cotistas Fato Relevante referente a Medidas na ação de execução face a Covolan.

Fato Relevante - 01/07/2022

No dia 1º de julho, divulgamos aos cotistas Fato Relevante referente a Ação de despejo face a Covolan.

Distribuição de Rendimentos – Jun/22 - 01/07/2022

No dia 1º de julho, divulgamos aos cotistas os rendimentos do mês de junho, do período apurado entre 01/06/22 até 30/06/22. Foi distribuído o valor de R\$ 0,94 por cota.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de junho/2022, foi possível realizar a distribuição de R\$0,94/cota (noventa e quatro centavos por cota), um *yield* de 0,87% no mês (10,42% anualizado), com base na cota de fechamento de junho/22 (R\$108,27).

O Fundo distribuiu integralmente os 95% dos lucros apurados pelo regime caixa nesse 1º semestre de 2022, o que representa 41 milhões distribuídos. O resultado do semestre foi impactado positivamente pelas correções dos contratos, além do pagamento antecipado da locatária Suzano em janeiro/22.

Em relação às propostas recebidas nos últimos meses, continuam as tratativas com *players* interessados em alguns ativos do Fundo. Quaisquer novidades serão prontamente comunicadas aos cotistas e mercado.

Com o fechamento do ano fiscal do Fundo em junho/2022, foi finalizado o processo de reavaliação dos ativos, sendo o resultado da revisão positivo para a carteira, o que irá gerar uma valorização da cota patrimonial, passando a ser R\$134,30 (cento e trinta e quatro reais e trinta centavos). A auditoria externa foi iniciada pela KPMG e estima-se que seja finalizada nos próximos 3 (três) meses.

Em junho/2022 foram negociadas 198.621 cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,01 milhões. A base de cotistas conta atualmente com 95.748 investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 1% nos últimos 12 meses e 0,8% no mês de junho *versus* o mês anterior.

A Gestora lançou seu novo site, trazendo mais modernidade e clareza. Clique no link e acesse: <https://www.zagroscapital.com.br/>. Em breve teremos novidades também no site do GGRC11.

Portfólio

EagleBurgmann

A ligação definitiva de energia pela companhia elétrica local ainda está em andamento, tão logo seja finalizada teremos o início do prazo do contrato de locação.

Vale ressaltar que durante todo o período de obras até a efetiva ocupação do imóvel pela locatária, o Fundo permanece recebendo mensalmente a renda garantida a título de bonificação de aluguel.

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

Covolan

Atualização dos processos

- Ação de despejo – Processo nº 1004536-24.2022.8.26.0533

Em função dos prazos processuais e das medidas protelatórias interpostas pela Covolan na ação de execução, no dia 30/06/2022 foi proposta a ação de despejo a fim de resguardar os interesses dos cotistas e retomar o imóvel.

A ação tinha como pedido a decretação do despejo em caráter liminar, o que foi negado pelo juiz de 1ª instância, pois segundo a decisão proferida no dia 05/07/2022 não há elementos que fundamentem a urgência para esta decisão. Atualmente o processo encontra-se em fase de emissão do mandado de citação. A Covolan assim que citada tem a possibilidade de purgar a mora em 15 (quinze) dias para evitar a decretação do despejo.

Foi interposto Agravo de Instrumento buscando a reforma da decisão de 1ª instância que indeferiu a liminar requerida pelo Fundo.

- Execução de Título Extrajudicial – Processo nº 1008741-33.2021.8.26.0533

No dia 07/07/2022 foi publicada a decisão que deferiu o pedido de penhora da indenização a ser recebida pela Covolan em função do sinistro que ocorreu no imóvel em fevereiro/2022 até atingir o valor do débito que é de R\$ 5.308.934,85 (cinco milhões, trezentos e oito mil, novecentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), bem como deferiu o pedido de emissão de certidão premonitória para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens da Covolan e fiadores que possam ser sujeitos à penhora durante o processo de execução.

Importante ressaltar, que mesmo diante de todas as medidas judiciais em andamento, a Gestora buscou de todas as formas um contato amigável com os representantes da Covolan e fiadores para sanar a inadimplência, porém sem sucesso até o momento.

A Gestora permanece empenhada na obtenção de sucesso na execução judicial face a Covolan e seus fiadores, independentemente de qualquer avanço a ser obtido na ação de despejo.

Análise do potencial do Imóvel

Independente das atividades industriais desenvolvidas no local, grande parte do imóvel possui configurações construtivas atrativas tanto

para o seguimento industrial, quanto para o segmento logístico. Há diversas possibilidades de pequenas adaptações estruturais para ampliação de docas e criação de novos mezaninos e devido ao amplo espaço de circulação e acesso, este imóvel está apto até mesmo para locação simultânea e múltipla.

O imóvel possui diversas características especiais e relevantes, como: (i) a estação de tratamento de esgoto industrial licenciada e em pleno funcionamento; (ii) grande capacidade de carga do piso interno para estoque de produtos; (iii) grande capacidade de carga e pavimentos de circulação; (iv) amplo espaço interno com maior espaçamento na modulação entre pilares para maior aproveitamento de espaço; (v) baixa manutenção com cobertura devido sistema de telha pré-moldadas de concreto, amplo refeitório; (vi) balança rodoviária; e (vii) ótima localização com fácil acesso as principais rodovias e estradas, dentre outras características que tornam este imóvel muito atrativo para potenciais inquilinos e/ou compradores.

Fotos do Imóvel da Covolan



Vista Aérea



Fotos do Imóvel da Covolan



Recepção



Prédio Adm



Galpão



Galpão Produção

Visitas Técnicas

Durante o mês de junho/2022, a equipe de engenharia e portfólio realizou as visitas técnicas aos imóveis (i) imóvel locado à Camargo, localizado em Tietê – SP; e (ii) imóvel locado à Jefer, localizado em Betim – MG.

As visitas tiveram 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 julho serão publicados os Relatórios de Acompanhamento Imobiliário destes ativos, para melhor acompanhamento dos cotistas.

Abaixo imagens ilustrativas das visitas realizadas no mês de junho/2022.

Fotos do Imóvel da Camargo



Fachada



Portaria

Fotos do Imóvel da Camargo



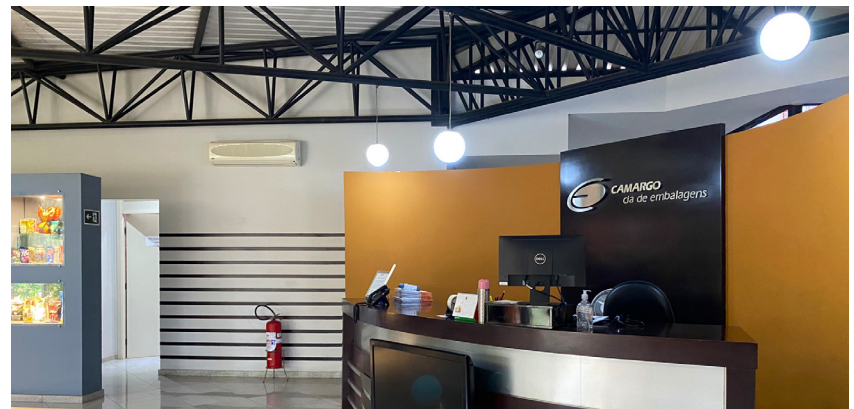
Entrada Prepress



Galpão Produção



Recepção Externa



Recepção Interna

Fotos do Imóvel da Jefer



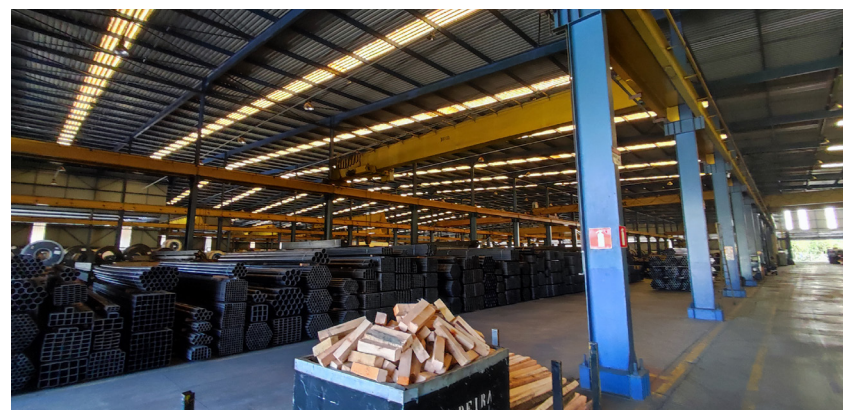
Área Externa - Pátio



Portaria



Galpão Estoque



Galpão Estoque

Fotos do Imóvel da Jefer



Galpão Produção



Vista Aérea - Frontal



Vista Aérea - Fundo

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$0,94 (noventa e quatro centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de junho de 2022. Os pagamentos foram realizados no dia 8 de julho 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.

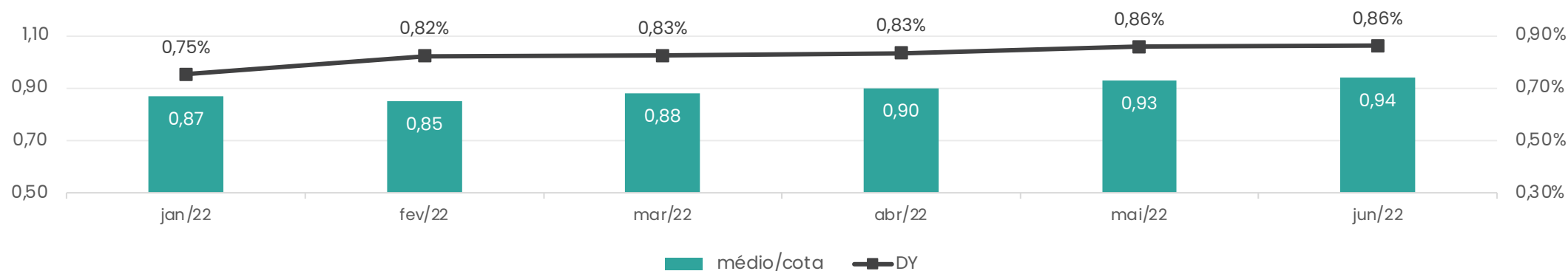
A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

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	Fevereiro/2022	Março/2022	Abril/2022	Maior/2022	Junho/2022
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 7.040.569,58	R\$ 7.599.727,04	R\$ 7.511.187,21	R\$ 7.610.108,82	R\$ 7.669.383,47
Receita de Locação ¹	R\$ 6.881.657,32	R\$ 7.409.989,07	R\$ 7.387.584,55	R\$ 7.454.175,18	R\$ 7.528.614,05
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 158.912,26	R\$ 189.737,97	R\$ 123.602,66	R\$ 155.933,64	R\$ 140.769,42
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 1.025.897,37	- R\$ 989.523,94	- R\$ 1.256.816,08	- R\$ 1.253.882,68	- R\$ 1.338.731,32
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	R\$ -	R\$ 146.939,82	R\$ 369.848,72	- R\$ 373.915,40	- R\$ 375.921,56
Taxa Total Adm.	- R\$ 847.365,98	- R\$ 741.078,19	- R\$ 798.784,03	- R\$ 730.436,53	- R\$ 823.342,96
Impostos Renda Fixa	- R\$ 35.755,26	- R\$ 42.691,04	- R\$ 27.810,60	- R\$ 34.068,68	- R\$ 28.045,78
Outras Despesas	- R\$ 142.776,13	- R\$ 58.814,89	- R\$ 60.372,73	- R\$ 115.462,07	- R\$ 111.421,02
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 6.594.664,65	R\$ 6.827.417,51	R\$ 6.982.586,10	R\$ 7.215.338,97	R\$ 7.292.923,26
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$ 649.692,44	R\$ 217.214,41	R\$ 728.214,97	R\$ 859.112,83	R\$ 972.585,41
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,85	R\$ 0,88	R\$ 0,90	R\$ 0,93	R\$ 0,94

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.

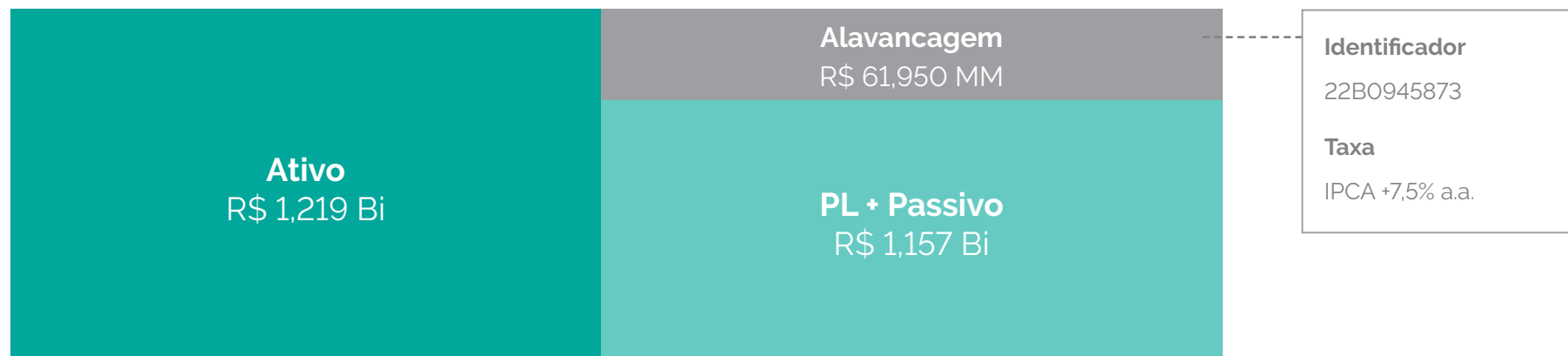
Dividendos e Dividend Yield - Últimos 6 meses



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.

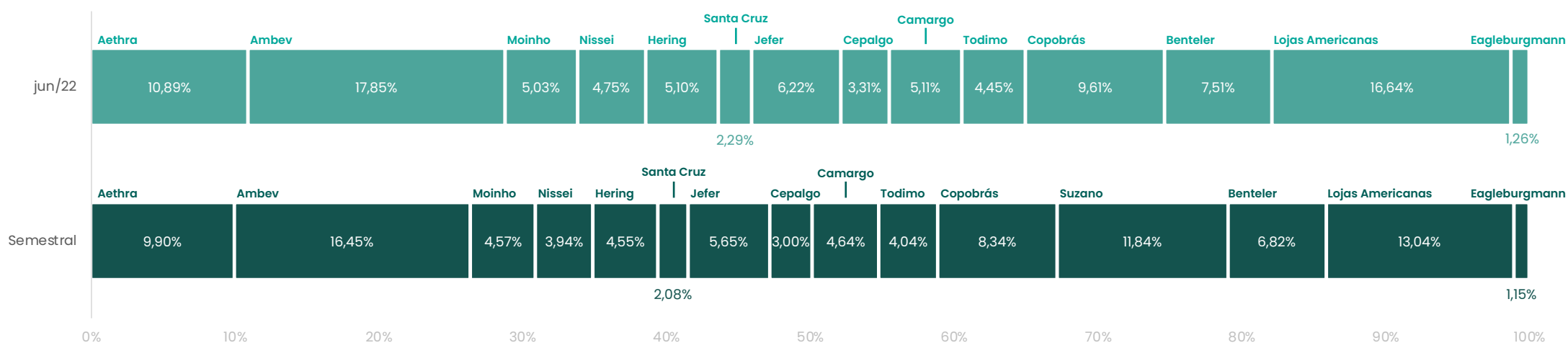
LEIA O IPROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Balanço do Fundo



Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Ativo



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

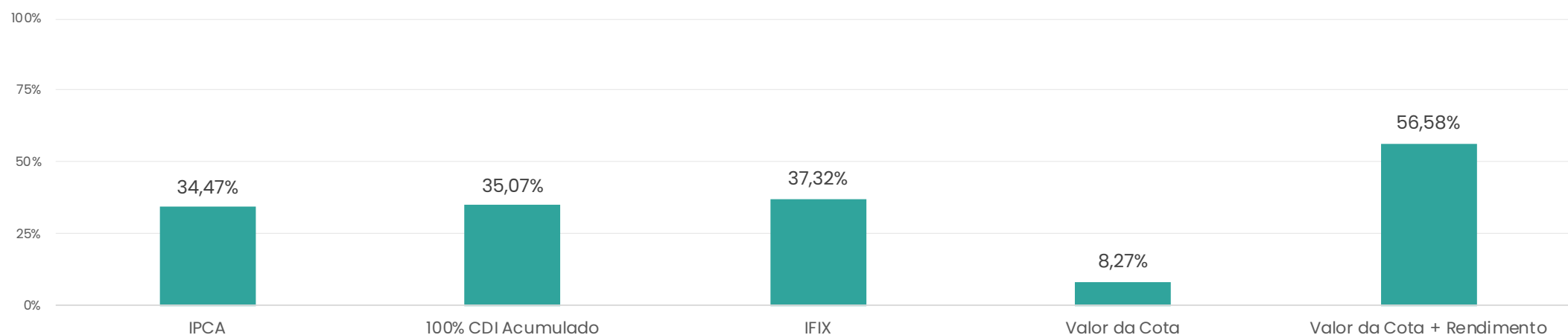
LEIA O IPROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Junho/2022	Acumulado 2022	Desde a 4ª Emissão	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	0,05%	-3,08%	-15,92%	-7,22%	-4,99%	8,27%
Rendimentos	0,87%	4,96%	11,35%	25,93%	37,41%	48,31%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	0,91%	1,76%	-4,81%	21,11%	39,13%	72,02%
DY Período (% CDI ¹)	100,14%	107,70%	129,78%	158,59%	155,72%	162,07%
IFIX ²	-0,88%	-0,33%	-0,46%	16,02%	26,32%	37,32%
CDI Líquido ¹	0,87%	4,61%	8,75%	16,35%	24,02%	29,81%
IPCA	0,67%	5,49%	18,37%	26,89%	32,65%	34,47%

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

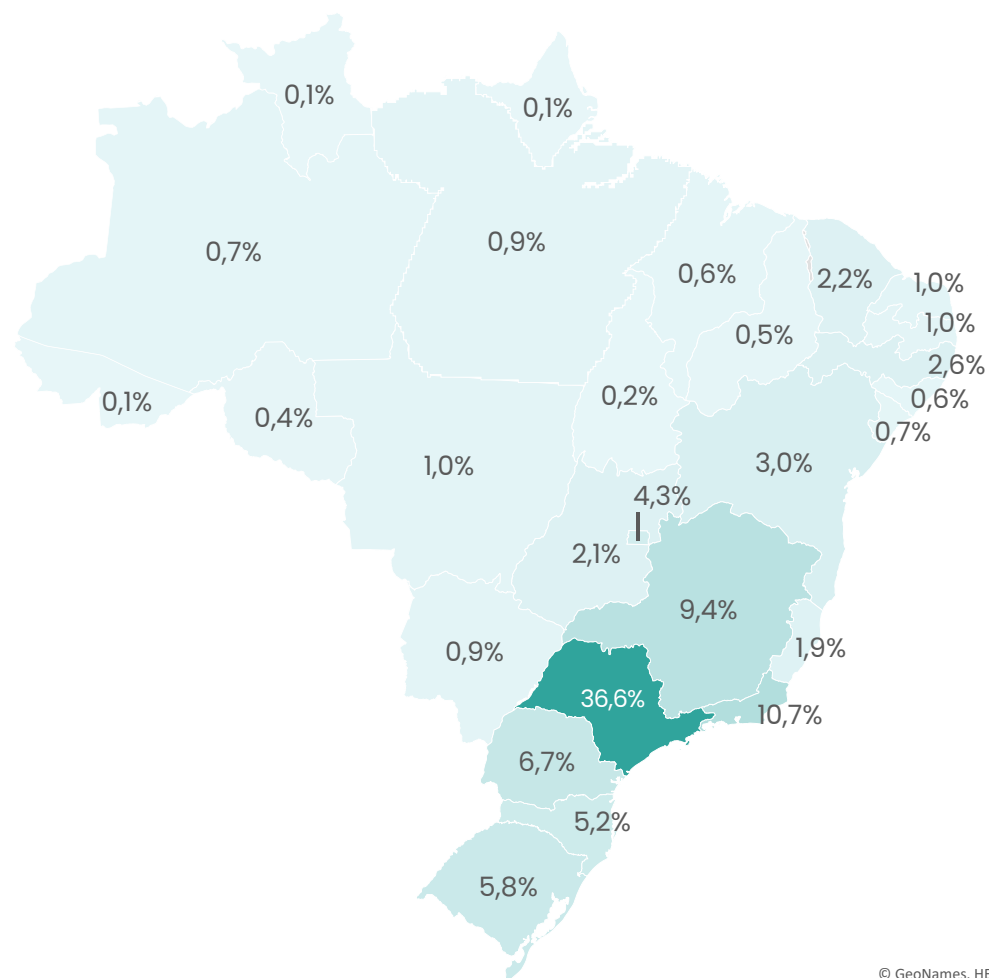


A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

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

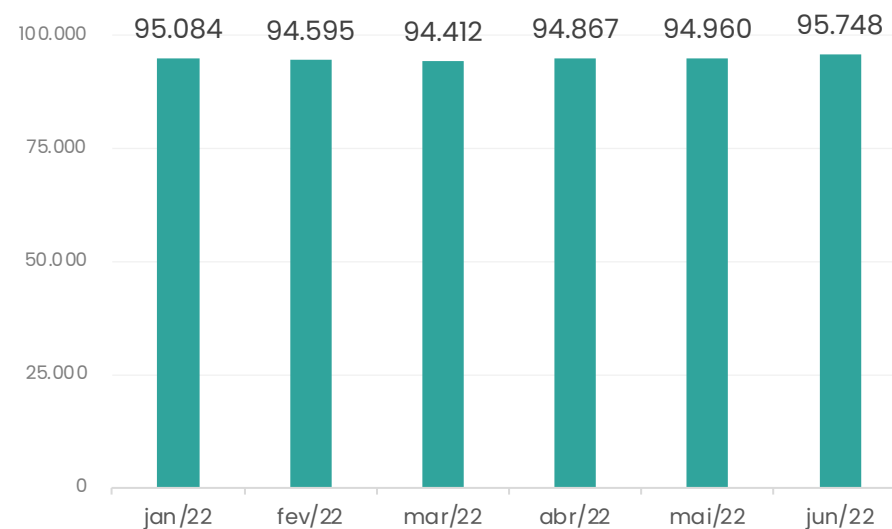
Cotistas

Cotistas por Estado

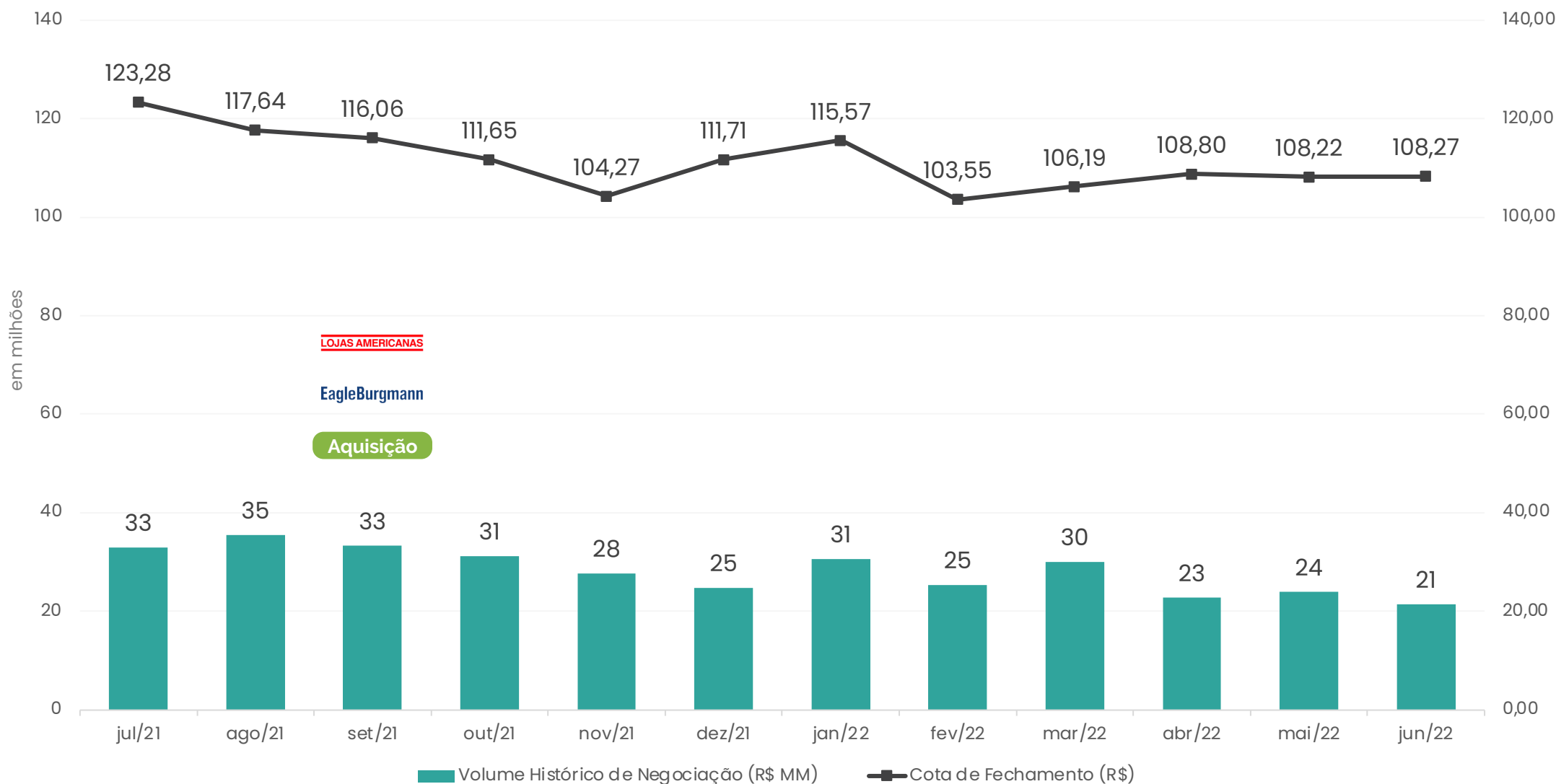


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

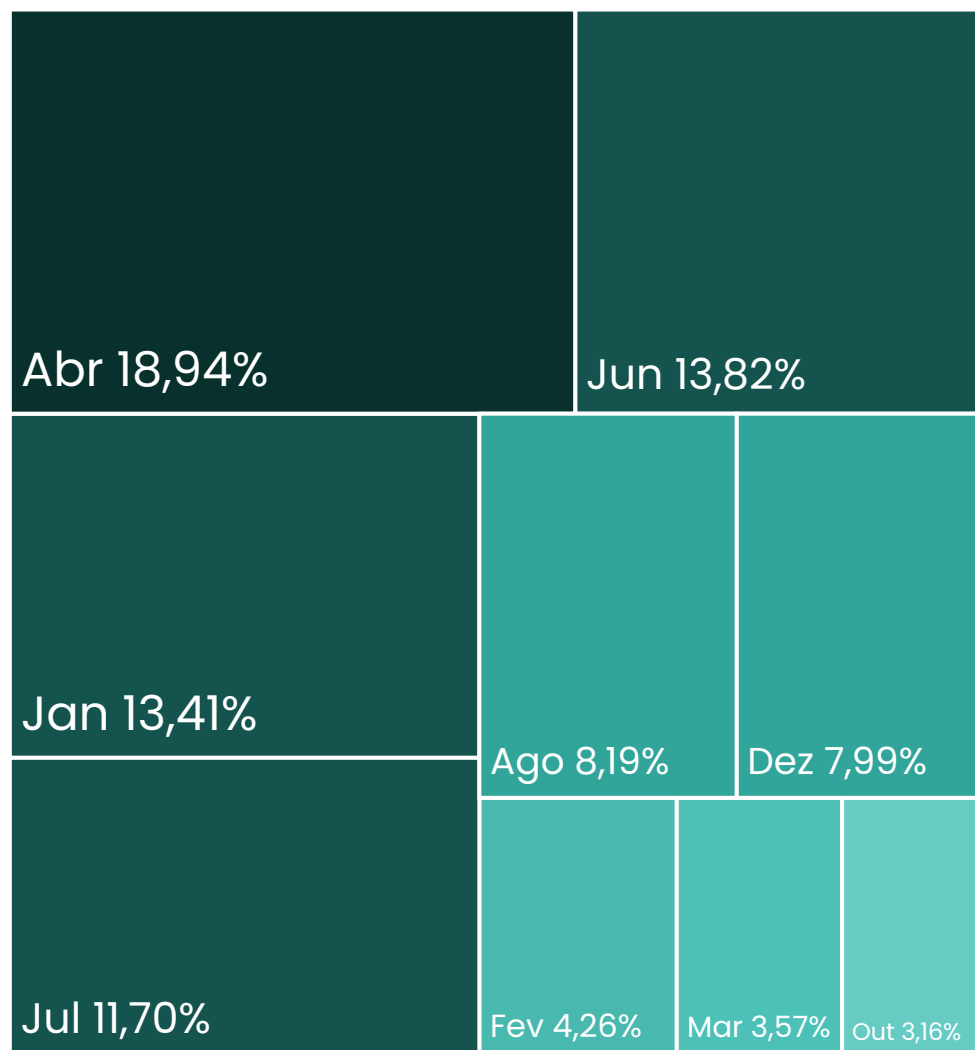


Volume Mensal e Cota de Fechamento

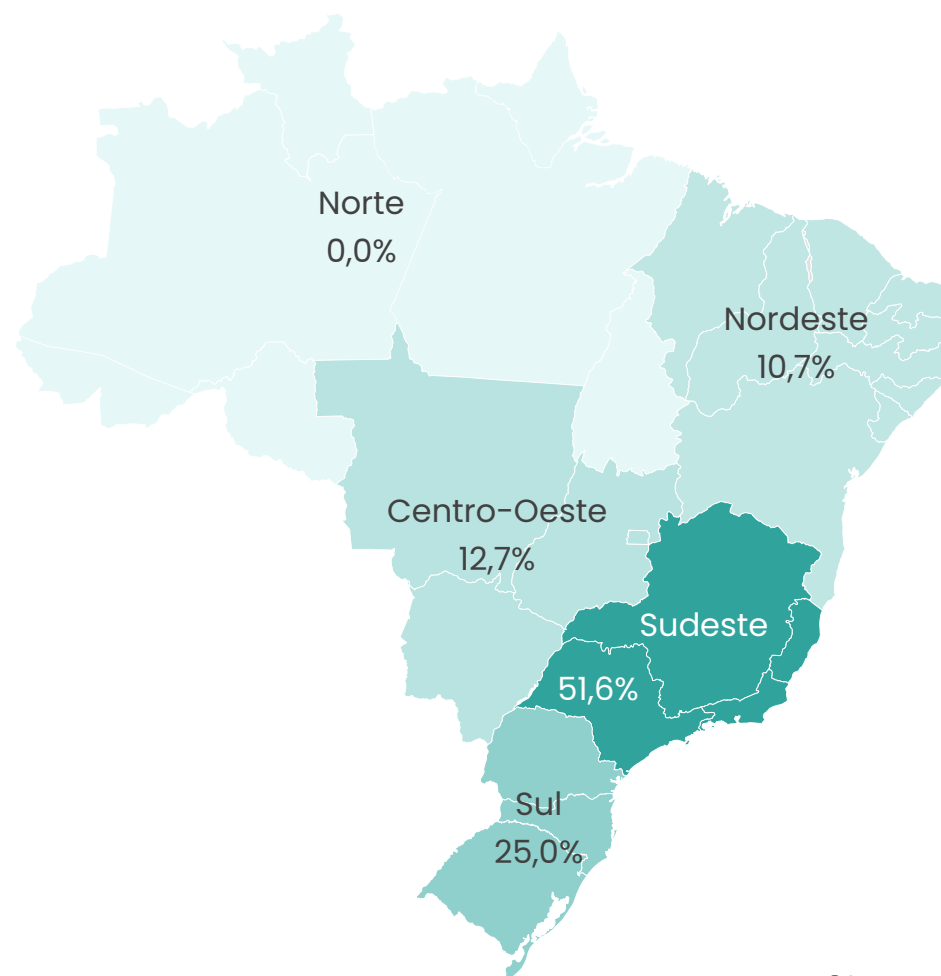


Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)

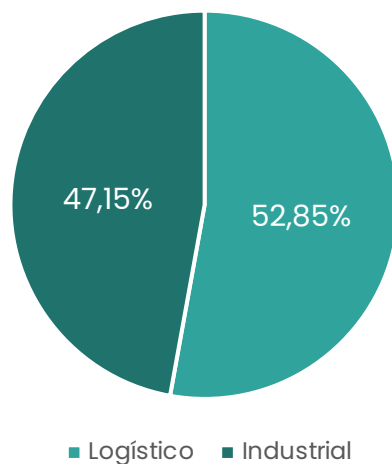


Região

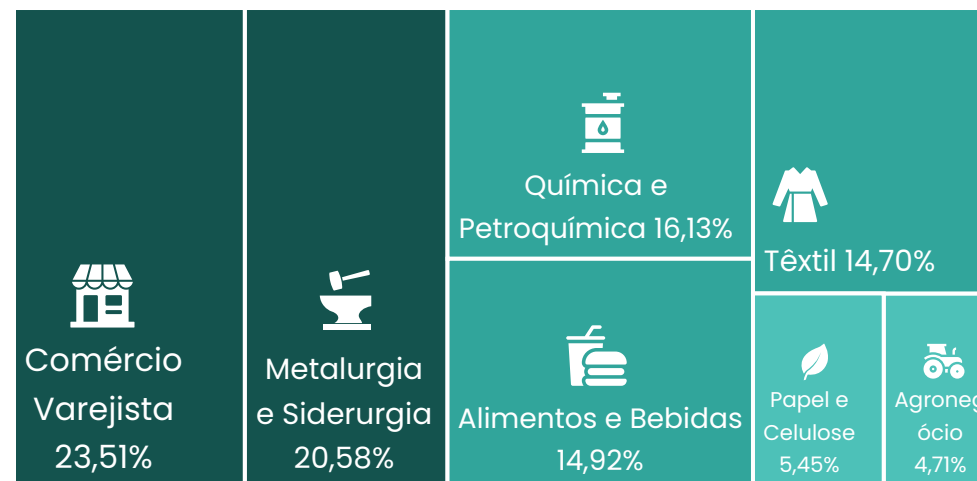


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

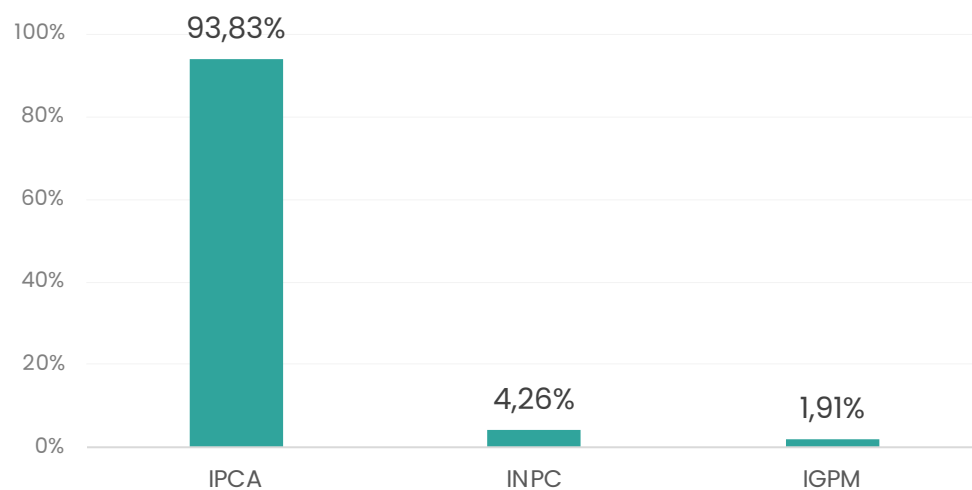
Tipologia*



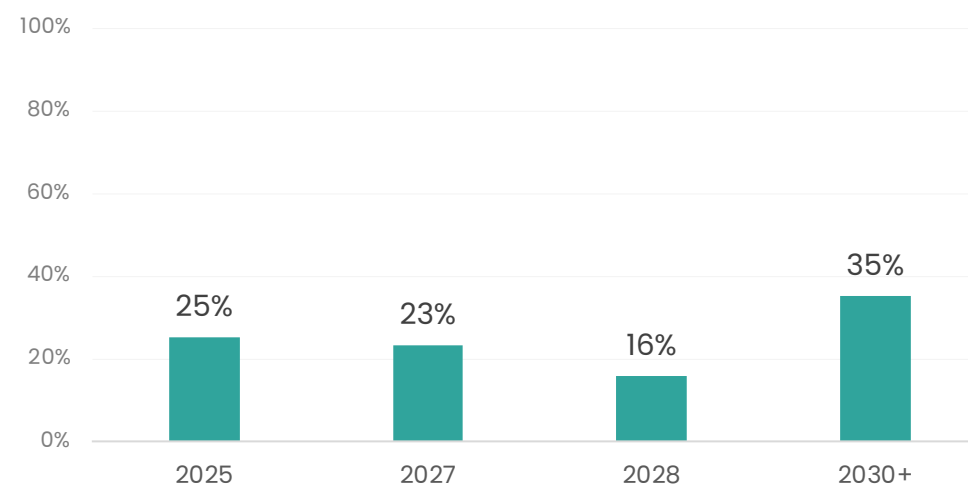
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

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

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\$ 400.413,66*	R\$ 40,39
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
R\$ 1.589.851,63	R\$ 17,93
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	10,5 (9,5 a 11,85) m



Moinho Iguaçu

 **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 referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **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/m²
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/m²
R\$ 357.490,60*	R\$ 22,35
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,2 m



Santa Cruz

 Anápolis/GO

ABL	Vencimento
10.202m²	2025
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
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/m²
R\$ 490.559,69**	R\$ 17,12
Capacidade do piso	Pé direito
4 ton/m²	9,0 m



Todimo

 Cuiabá/MT

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

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais



Aethra

 São José dos Pinhais/PR

ABL	Vencimento
22.120m²	Nov/2030
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
R\$ 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/m²
R\$ 631.513,68*	R\$ 42,11
Capacidade do piso	Pé direito
5 ton/m²	14,0 m



Camargo

 Tietê/SP

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



Cepalco

 Aparecida de Goiânia/GO

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



Copobras

 Guarulhos/SP

ABL	Vencimento
11.502,42m²	Mar/2028
Valor do Aluguel	Aluguel/m²
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/m²
R\$ 402.077,60*	R\$ 17,98
Capacidade do piso	Pé direito
6 ton/m²	9,0 m

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês.

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.

Imóveis Industriais



Covolan
 **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

*Valor referente ao mês competência, podendo não ser o valor que efetivamente entrou no caixa no mês. **Após caracterizada a Data de Início da Locação, o primeiro aluguel devido pela Locatária será corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde maio de 2020.

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

1	 nissei mais que farmácia	11	 COPOBRAS
2	 ambev	12	 AETHRA ARQUITECTURA E INTERIORES
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.

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



zagroscapital



Zagros Capital

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.