

ZAGROS
CAPITAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**6ª EMISSÃO DE COTAS DO GGR COVEPI
RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - GGRC11**

no valor de, inicialmente até

R\$ 197.500.098,00

(cento e noventa e sete milhões, quinhentos mil e noventa e oito reais)

Tipo ANBIMA: HÍBRIDO GESTÃO ATIVA - HÍBRIDO

Guide
Investimentos

COORDENADOR LÍDER

ZAGROS
CAPITAL

GESTORA



ADMINISTRADORA

**Duarte
Garcia**
Duarte Garcia,
Serra Netto
e Terra

ASSESSOR LEGAL



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



DISCLAIMER

Este material publicitário foi preparado pela Zagros Capital Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), em conjunto com a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 6ª (sexta) emissão do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 6ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM nº 160"). É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas). O processo de distribuição das Cotas da 6ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("Participantes Especiais", que, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder. Ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a contratação das Participantes Especiais poderá se dar por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido adiante), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido adiante). O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 6ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 6ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 6ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento. As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 6ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso. **AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Gestor até a data da disponibilização do Prospecto. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, as Instituições Participantes não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão. Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste *disclaimer* terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso. As Instituições Participantes e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 6ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos. O potencial investidor deve conduzir as

DISCLAIMER

suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O potencial investidor deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O potencial investidor é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas. **A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC"). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FGC. O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 15 DE AGOSTO DE 2023 E DEVIDAMENTE REGISTRADA EM 15 DE AGOSTO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/117. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS DA 6ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 6ª EMISSÃO. A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 03 DE JANEIRO DE 2022.**



QUEM SOMOS



A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, focada na gestão de **fundos imobiliários** e **consultoria patrimonial**.

A Zagros busca independência, robustez e consistência na geração de negócios imobiliários que gerem valor aos seus investidores.

Com uma equipe com profundo conhecimento sobre o mercado imobiliário nacional.



+R\$ 2 bi

de patrimônio sob gestão



+105 mil

investidores



+20

ativos imobiliários em
nosso portfólio

GGRC11

ZAGROS
CAPITAL

GGR COVEPI Renda FII

Logístico/Industrial

R\$ 930 MM de PL
105 mil cotistas

EQUIPE

**Pedro van den Berg**

Diretor de Gestão

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, tendo sido sócio cofundador da Catuai Asset e Investimentos. Ao longo da carreira, realizou e teve participação em diversos projetos e investimentos imobiliários de sucesso. Certificações: CNPI, CPA-20 e CGA. Habilitado pela CVM como Gestor de Recursos. Graduado em Administração de Empresas pela FGV – SP.

**Ana Caroline Reis**Diretora Jurídica, *Compliance* e Risco

Possui mais de 9 anos de experiência em diversas áreas do direito, sendo que nos últimos 6 anos atuou nos mercados imobiliário, financeiro e de capitais, na coordenação das atividades das áreas Jurídica, Controles Internos e *Compliance* em gestoras de investimento. Ao longo da carreira atuou diretamente na estruturação de ofertas públicas de valores mobiliários, operações de crédito privado e operações imobiliárias para o mercado. Certificações: OAB/SP nº 411.840. Bacharel em Direito pela Universidade Estácio de Sá – RJ, com curso em *Compliance* pelo Insper e LLM em Direito Societário e Mercado de Capitais pelo Ibmecc/SP (em curso).

**Diego Rodrigues**

Diretor de Engenharia e Novos Negócios

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, anteriormente trabalhou na TRX Investimentos nas áreas de engenharia e desenvolvimento imobiliário com atuação em grandes projetos. Ao longo da carreira, adquiriu vasta experiência em incorporação, intermediação, regularização imobiliária e operações estruturadas (com forte atuação em estruturação, negociação e implantação de operações do tipo *Built to suit*, *Sale and lease back* e *Acquisition*). Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Paulista.

**Thais Dominicali**

Diretora de RI

Possui mais de 10 anos de experiência no mercado de capitais, tendo trabalho nas áreas de fundos líquidos, de crédito e *Wealth Management* de grande *Family Office* nos anos de 2012 e 2013. Formada em economia de Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Iniciou na Zagros desde sua fundação, tendo atuado em diversas áreas dentro da gestora, responsável pela Área de Relacionamento com Investidores e *Backoffice*.

**Fernando Simon**

Diretor Financeiro

Possui mais de 15 anos de experiência na área financeira, mercado de capitais e desenvolvimento de produtos, no Brasil e no exterior, em instituições como BNY Mellon, Reuters e Bloomberg. Graduado em economia pelo Insper e MBA pela mesma instituição. Possui certificação CPA-20, CGE e CGA.



POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O GGRC11 tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, retrofit* ou *sale and leaseback*), mediante a celebração dos Contratos de Locação, ou a venda de tais imóveis, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descritas no Capítulo III do Regulamento.



Os contratos de locação são atípicos, com robusta segurança jurídica, exclusivamente para imóveis logísticos industriais e com prazo superior a 05 (cinco) anos;



Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.



Análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (a) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de *rating* superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco, ou (b) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de *rating* superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;



Cap Rate do aluguel deve ser superior ao Cupom Médio da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo + 3,0% (três por cento).

GGR COVEPI RENDA FII - GGRC11



Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
Abril de 2017	8.134.118	R\$ 113,74	R\$ 925.167.589,35
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 121,26	R\$ 986.343.148,68	105.297	GGRC11
Volume Mensal	Taxa de Administração e Gestão	Periodicidade dos Rendimentos	Quantidade de Emissões
R\$ 23,3 milhões	1.10% a.a.	Mensais	5
Dividendo Jul/23	Presença em Pregões (%)	WAULT ¹	Área bruta locável (ABL)
R\$ 0,95	100%	6,02 anos	374 mil m²

Data Base: Julho de 2023

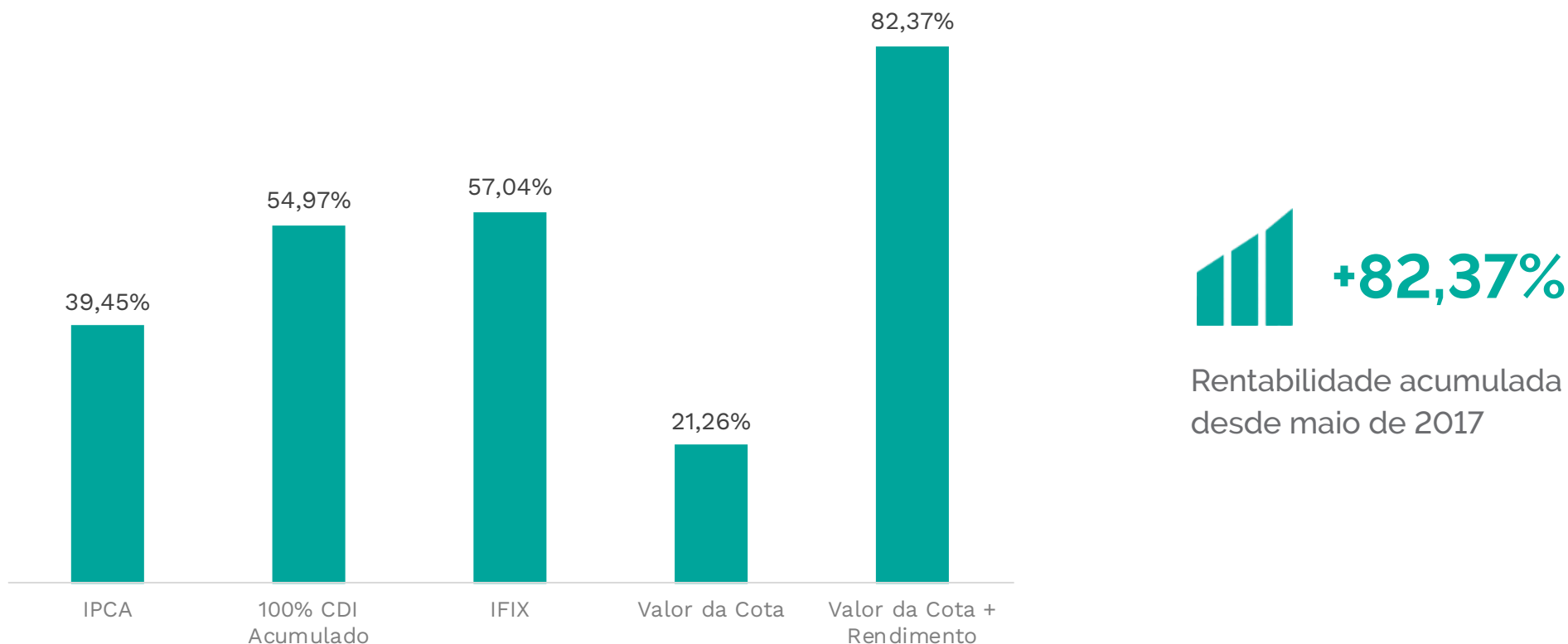
Fonte: Zagros Capital

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



RENTABILIDADE DO FUNDO



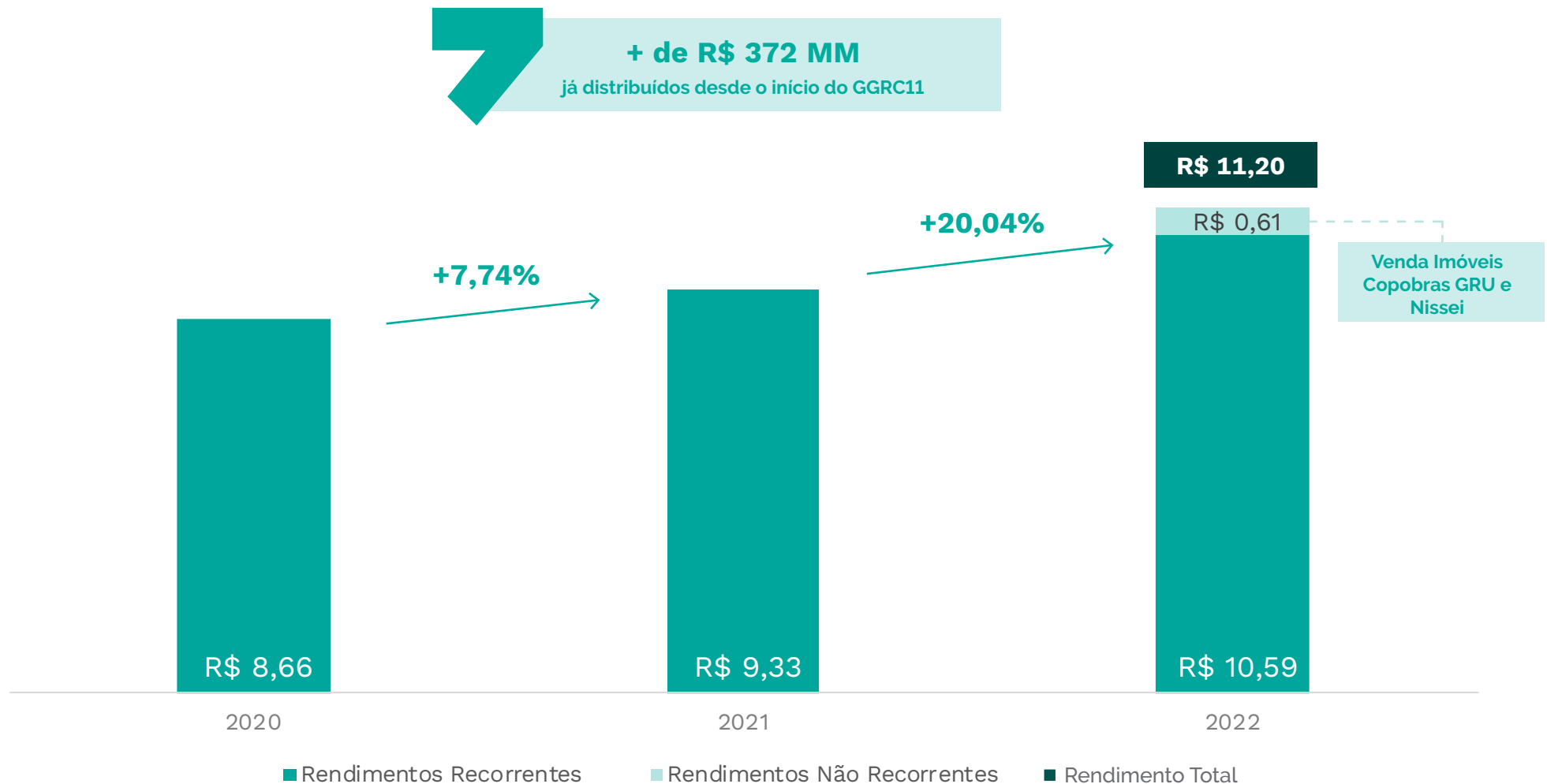
Data Base: Julho de 2023

Fonte: Zagros Capital

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

RENDIMENTO POR COTA E VOLUME DISTRIBUÍDO

GGRC11



Data Base: Julho de 2023

Fonte: Zagros Capital

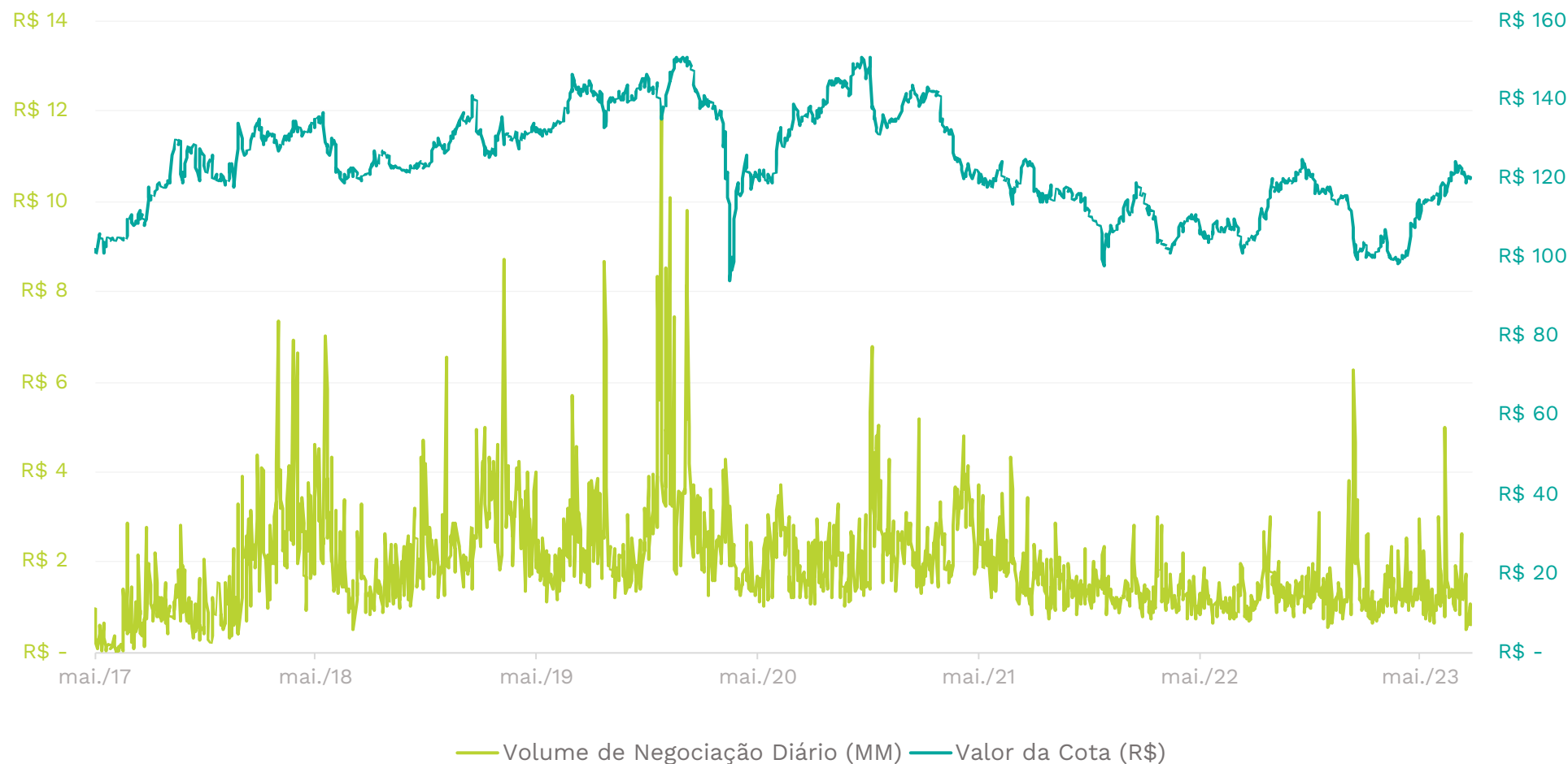
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



COTAÇÃO x VOLUME

GGRC11 

Data Base: Julho de 2023

Fonte: Zagros Capital e Broadcast

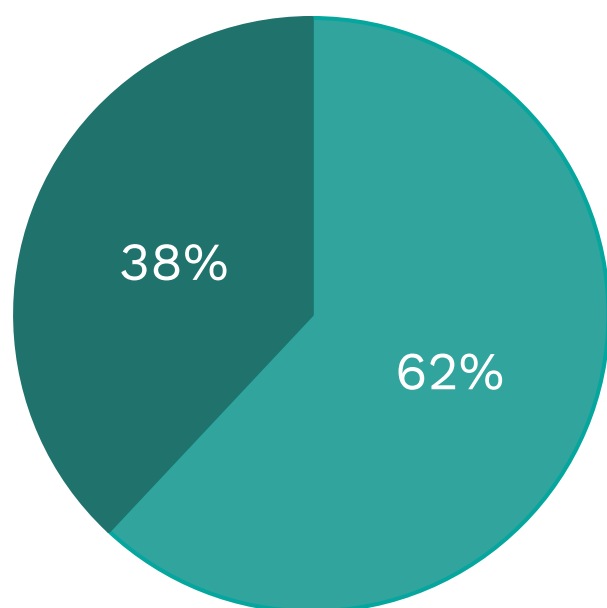


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



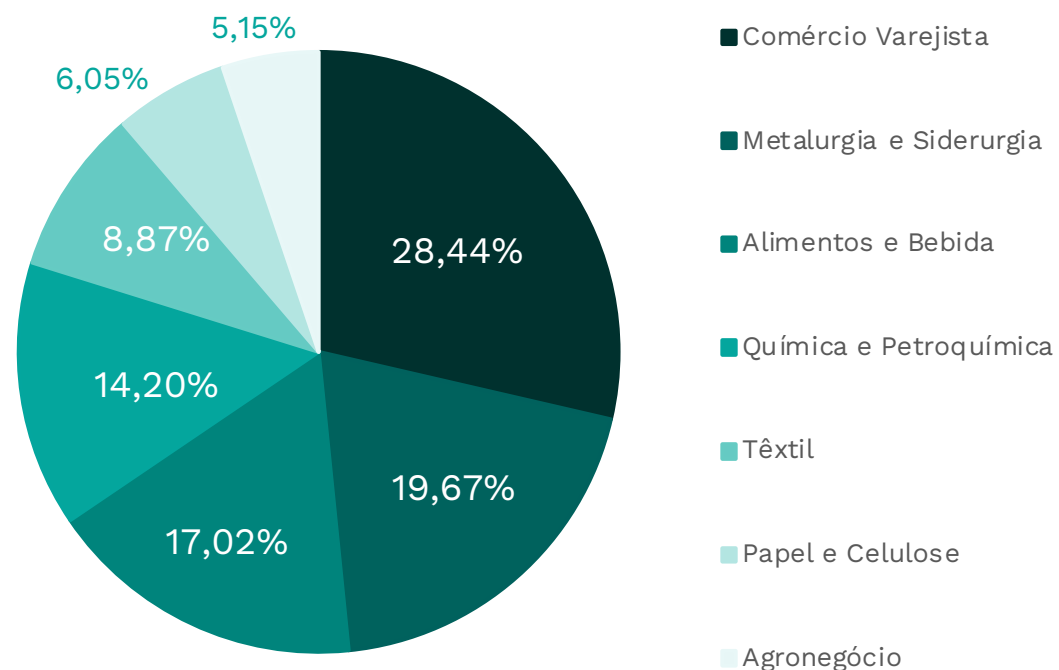
PORTFÓLIO

TIPOLOGIA



■ Logístico ■ Industrial

RAMO DE ATIVIDADE

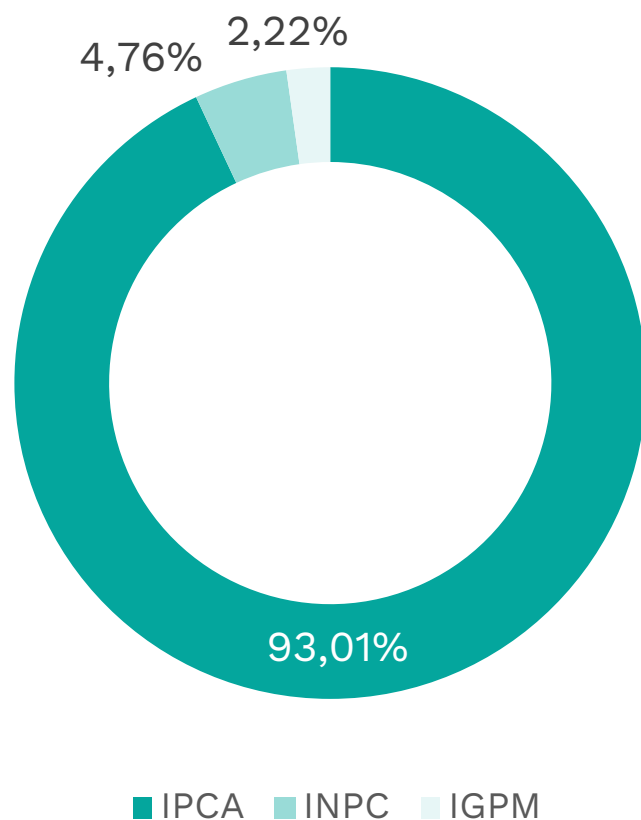


■ Comércio Varejista
 ■ Metalurgia e Siderurgia
 ■ Alimentos e Bebida
 ■ Química e Petroquímica
 ■ Têxtil
 ■ Papel e Celulose
 ■ Agronegócio

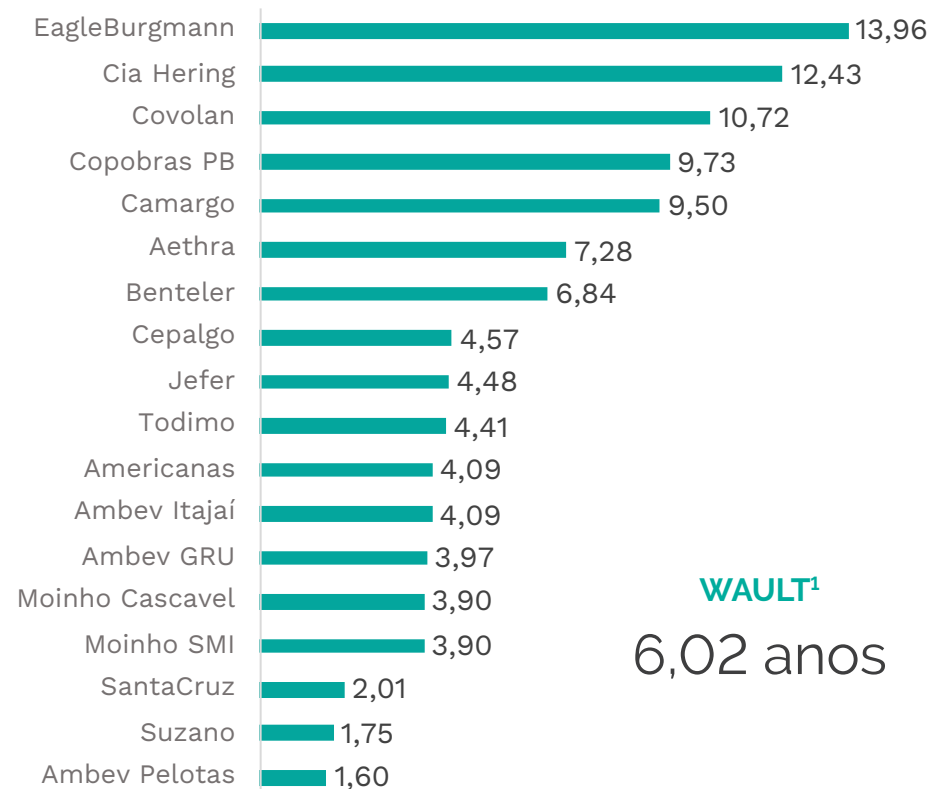
Data Base: Julho de 2023

Fonte: Zagros Capital

ÍNDICE DE REAJUSTE



VENCIMENTO DOS CONTRATOS (EM ANOS)



WAULT¹
6,02 anos

Data Base: Julho de 2023

Fonte: Zagros Capital

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

PORTFÓLIO



Imóveis

- | | | | |
|---|---|----|--|
| 1 | SantaCruz  | 10 |  Moinho Iguaçu |
| 2 |  Hering | 11 | BENTELER  |
| 3 |  suzano | 12 | EagleBurgmann |
| 4 | ambev | 13 |  CAMARGO
Clá de embalagens |
| 5 |  Moinho Iguaçu | 14 |  covolan
textil |
| 6 | ambev | 15 | Cepalco
FILMS |
| 7 | LOJAS AMERICANAS | 16 | COPOBRAS  |
| 8 | Todimo
A gente nasceu para construir | 17 |  AETHRA |
| 9 | ambev | | |

Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Centro de Distribuição Santa Cruz

 Imóvel Logístico **Localização** Anápolis/GO **Área Terreno**19.000,00 m² **Área Construída**10.202,09 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 189.517,88

 **Aluguel/m²**

R\$ 18,58

 **Vencimento**

agosto/2025

 **Mês de Reajuste**

agosto

 **Índice de Reajuste**

IGPM



Fonte: Zagros Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PORTFÓLIO

GGRC11 

Centro de Distribuição Hering

 Imóvel Logístico **Localização** Anápolis/GO **Área Terreno**59.850,50 m² **Área Construída**27.160,07 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 405.725,19

 **Aluguel/m²**

R\$ 14,94

 **Vencimento**

janeiro/2036

 **Mês de Reajuste**

janeiro

 **Índice de Reajuste**

INPC

Fonte: Zagros Capital



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



PORTFÓLIO

GGRC11 

Centro de Distribuição Suzano

 Imóvel Logístico **Localização** Campinas/SP **Área Terreno**64.990,00 m² **Área Construída**28.657,08 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 518.939,02

 **Aluguel/m²**

R\$ 18,11

 **Vencimento**

maio/2025

 **Mês de Reajuste**

dezembro

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PORTFÓLIO

Centro de Distribuição AMBEV

 Imóvel Logístico **Localização** Guarulhos/SP **Área Terreno**67.790,81 m² **Área Construída**13.484,34 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 778.675,34

 **Aluguel/m²**

R\$ 57,75

 **Vencimento**

julho/2027

 **Mês de Reajuste**

junho

 **Índice de Reajuste**

IPCA



Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Centro de Distribuição Moinho Iguaçu

 Imóvel Logístico **Localização** Cascavel/PR **Área Terreno**18.000,00 m² **Área Construída**6.111,64 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 172.379,84

 **Aluguel/m²**

R\$ 28,21

 **Vencimento**

junho/2027

 **Mês de Reajuste**

junho

 **Índice de Reajuste**

IPCA



Fonte: Zagros Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PORTFÓLIO

Centro de Distribuição AMBEV

 Imóvel Logístico

CERVEJARIA
ambev

 **Localização** Itajaí/SC **Área Terreno**34.000,00 m² **Área Construída**9.048,27 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 309.252,71

 **Aluguel/m²**

R\$ 34,18

 **Vencimento**

agosto/2027

 **Mês de Reajuste**

setembro

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Centro de Distribuição Americanas

 Imóvel Logístico**LOJAS AMERICANAS** **Localização** Uberlândia/MG **Área Terreno**204.536,57 m² **Área Construída**89.117,00 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 1.895.927,43

 **Aluguel/m²**

R\$ 21,27

 **Vencimento**

setembro/2027

 **Mês de Reajuste**

agosto

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Centro de Distribuição Todimo

 Imóvel Logístico

TD Todimo
A gente nasceu para construir

 **Localização** Cuiabá/MT **Área Terreno**52.187,33 m² **Área Construída**23.049,68 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 354.691,33

 **Aluguel/m²**

R\$ 15,39

 **Vencimento**

dezembro/2027

 **Mês de Reajuste**

dezembro

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



PORTFÓLIO

Centro de Distribuição AMBEV

 Imóvel Logístico **Localização** Pelotas/RS **Área Terreno**41.300,00 m² **Área Construída**9.912,60 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 380.415,25

 **Aluguel/m²**

R\$ 38,38

 **Vencimento**

março/2025

 **Mês de Reajuste**

abril

 **Índice de Reajuste**

IPCA



Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Silos de Armazenagem Moinho Iguaçu

 Imóvel Logístico **Localização** São Miguel do Iguaçu/PR **Área Terreno**52.663,35 m² **Área Construída**7.16400 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 269.619,66

 **Aluguel/m²**

R\$ 37,64

 **Vencimento**

junho/2027

 **Mês de Reajuste**

junho

 **Índice de Reajuste**

IPCA



Fonte: Zagros Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PORTFÓLIO

GGRC11 

Planta Benteler

 Imóvel Industrial**BENTELER** 
makes it happen **Localização** Igarassu/PE **Área Terreno**33.582,25 m² **Área Construída**14.998,27 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 656.368,98

 **Aluguel/m²**

R\$ 43,76

 **Vencimento**

junho/2030

 **Mês de Reajuste**

junho

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Planta EagleBurgmann

 Imóvel Industrial

EagleBurgmann
a member of  and  FREUDENBERG

 **Localização** Valinhos/SP **Área Terreno**12.375,00 m² **Área Construída**3.218,67 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 123.331,72

 **Aluguel/m²**

R\$ 38,32

 **Vencimento**

julho/2037

 **Mês de Reajuste**

agosto

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Planta Camargo

 Imóvel Industrial **Localização** Tietê/SP **Área Terreno**39.775,97 m² **Área Construída**14.428,42 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 407.238,06

 **Aluguel/m²**

R\$ 28,22

 **Vencimento**

janeiro/2033

 **Mês de Reajuste**

dezembro

 **Índice de Reajuste**

IPCA



Fonte: Zagros Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PORTFÓLIO

GGRC11 

Planta Covolan

 Imóvel Industrial**COVOLAN**
DENIM **Localização** Santa Bárbara D'Oeste/SP **Área Terreno**85.613,48 m² **Área Construída**38.131,93 m² **Aluguel (R\$)**R\$ 340.000,00¹ **Aluguel/m²**

R\$ 8,92

 **Vencimento**

abril/2034

 **Mês de Reajuste**

setembro

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

¹Valor locação vigente em função do reperfilamento dos pagamentos

PORTFÓLIO

Planta Cepalgo

 Imóvel Industrial **Localização** Aparecida de Goiânia/GO **Área Terreno**27.951,98 m² **Área Construída**10.988,35 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 263.363,88

 **Aluguel/m²**

R\$ 23,97

 **Vencimento**

fevereiro/2028

 **Mês de Reajuste**

dezembro

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

PORTFÓLIO

GGRC11 

Planta Copobras

 Imóvel Industrial **Localização** João Pessoa/PB **Área Terreno**44.061,76 m² **Área Construída**22.360,06 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 424.579,49

 **Aluguel/m²**

R\$ 18,99

 **Vencimento**

abril/2033

 **Mês de Reajuste**

abril

 **Índice de Reajuste**

IPCA

Fonte: Zagros Capital

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PORTFÓLIO

Planta Aethra

 Imóvel Industrial **Localização** São José dos Pinhais/PR **Área Terreno**130.860,37 m² **Área Construída**22.119,66 m² **Aluguel (R\$)**

R\$ 884.781,42

 **Aluguel/m²**

R\$ 40,00

 **Vencimento**

novembro/2030

 **Mês de Reajuste**

outubro

 **Índice de Reajuste**

IPCA



Fonte: Zagros Capital

DESINVESTIMENTOS



Jefer¹

Nissei

Copobras GRU

MD Papéis

Localização

Betim/MG

Colombo/PR

Guarulhos/SP

Caieiras/SP

Área Terreno

37.818,61 m²39.978,25 m²63.752,84 m²139.077,00 m²

Área Construída

21.295,03 m²15.993,45 m²11.502,42 m²47.626,96 m²
[Fato Relevante](#)
[Fato Relevante](#)
[Fato Relevante](#)
[Fato Relevante](#)

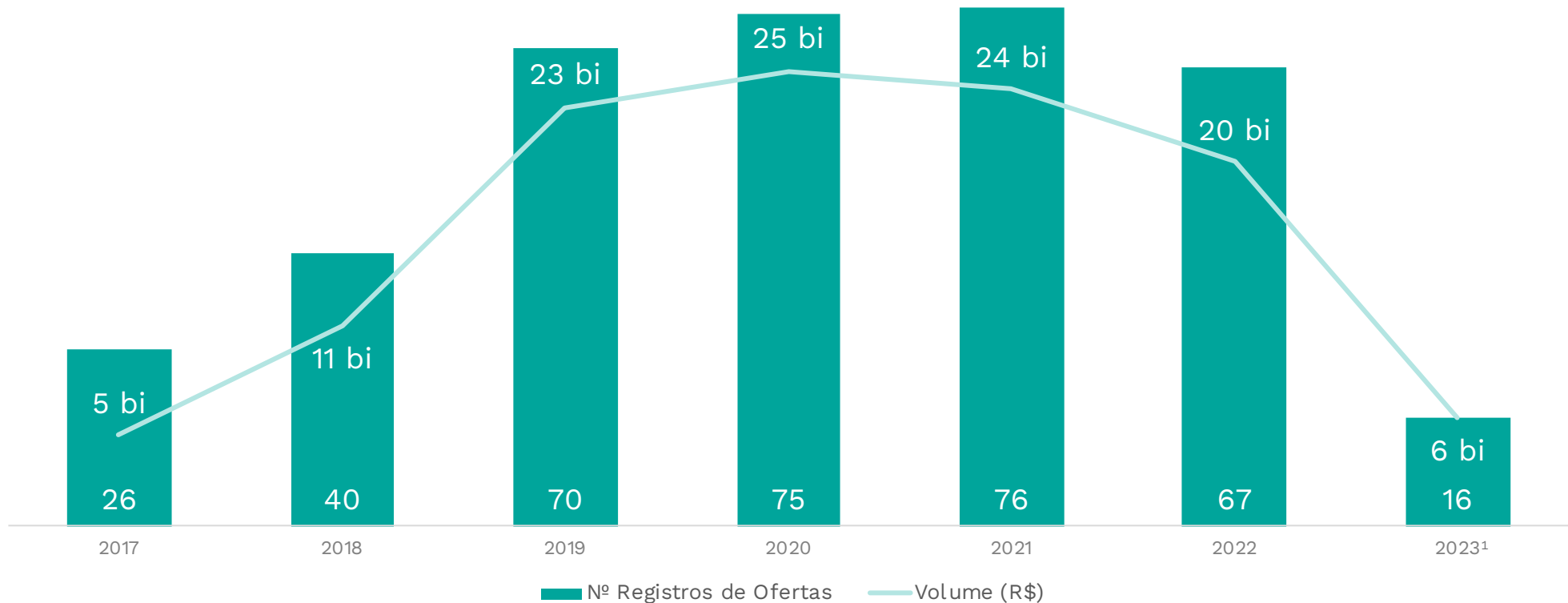
Fonte: Zagros Capital

¹Ativo em desinvestimento.



ANÁLISE DE MERCADO

O mercado de FIIs (fundos imobiliários) teve um crescimento expressivo nos últimos anos, principalmente a partir de 2019, com o início da queda da taxa básica de juros (Selic), que atingiu seu menor patamar histórico em 2020 (2% ao ano), reflexo dos estímulos econômicos da pandemia. Nesse período, tivemos recordes históricos de emissões de fundos, o que levou o número de FIIs a praticamente dobrar, atingindo aproximadamente 500 fundos listados em 2023.



Data Base: Junho de 2023

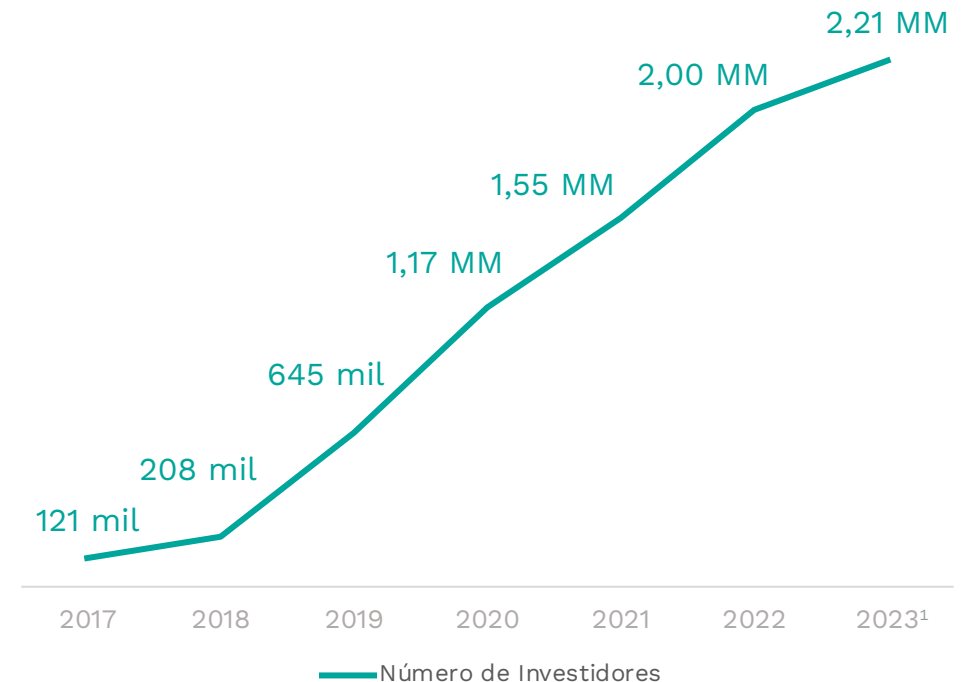
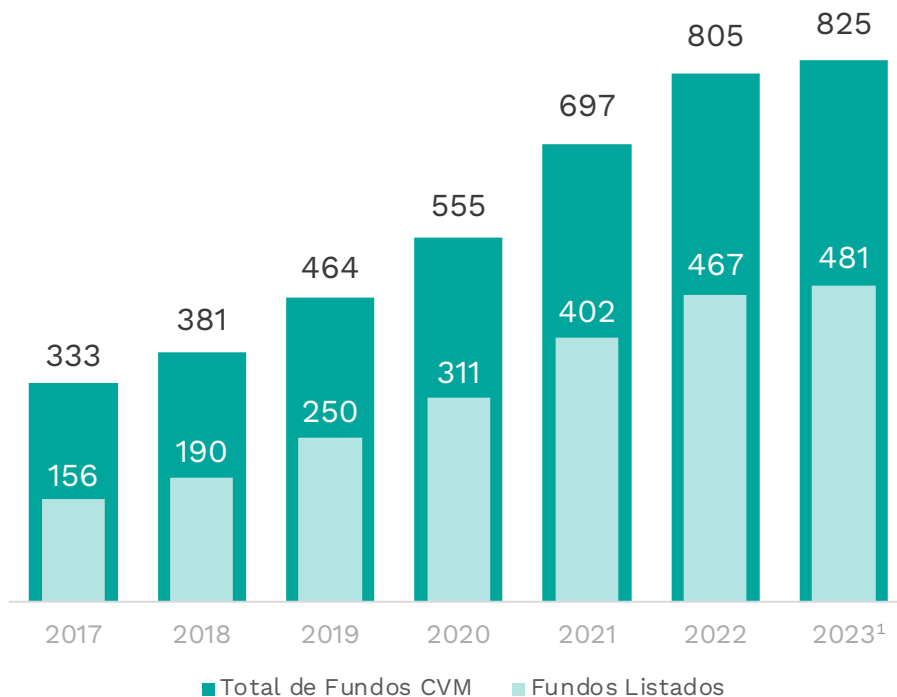
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3

¹Referente aos meses de janeiro a maio de 2023.

ANÁLISE DE MERCADO

Em virtude dos rendimentos isentos para pessoa física, diversificação, liquidez e facilidade de acesso, os FIs tornaram-se uma classe de ativos atraente aos investidores pessoas físicas, que representam a grande maioria dos mais de 2,2 milhões de investidores atuais, número que representa o dobro do registrado no início da pandemia.

O número de investidores mostrou crescimento mesmo nos últimos dois anos, com as turbulências na economia e o aumento agressivo da Selic. Isso demonstra a resiliência do segmento e o potencial de crescimento para os próximos anos.



Data Base: Junho de 2023

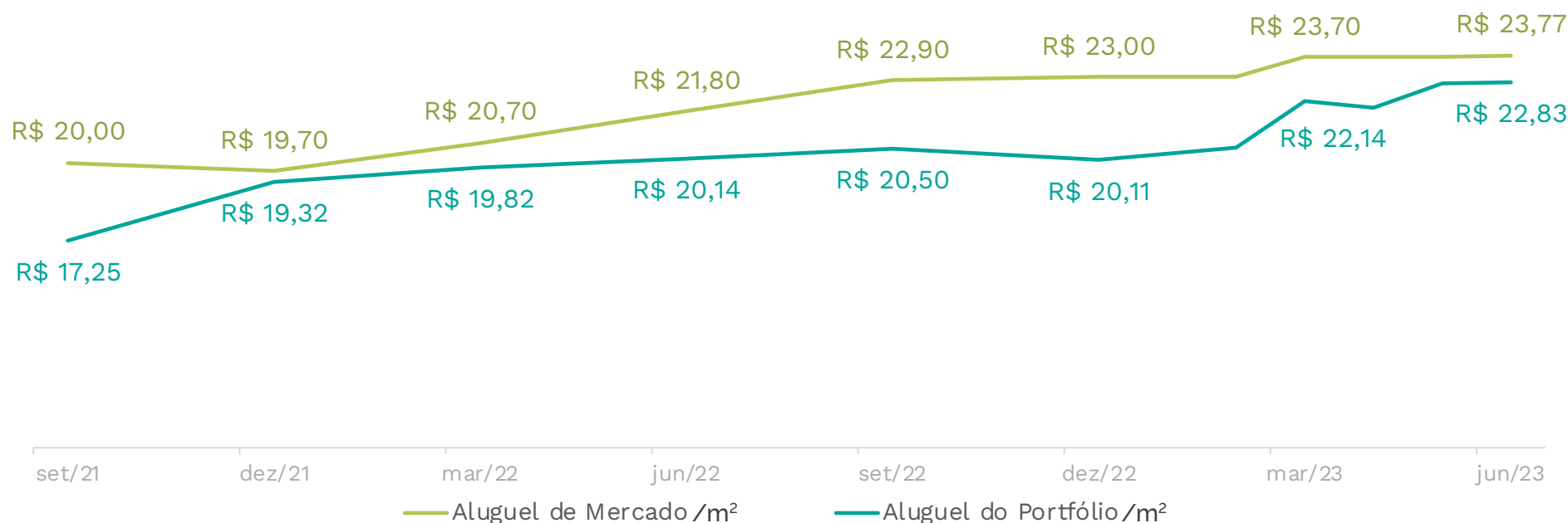
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3

¹Referente aos meses de janeiro a maio de 2023.

PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO

O setor logístico no Brasil está em constante crescimento, demonstrando a cada trimestre a evolução desses indicadores. Só no 1º trimestre de 2023 foram registrados mais de 1 milhão de m² locados em condomínios logísticos de alto padrão no território brasileiro, evidenciando não só o crescimento da absorção dos ativos logísticos, mas também a alta do valor médio de locação pedido por m² por mês, registrado no 2º trimestre cerca de R\$ 23,77/m² por mês.

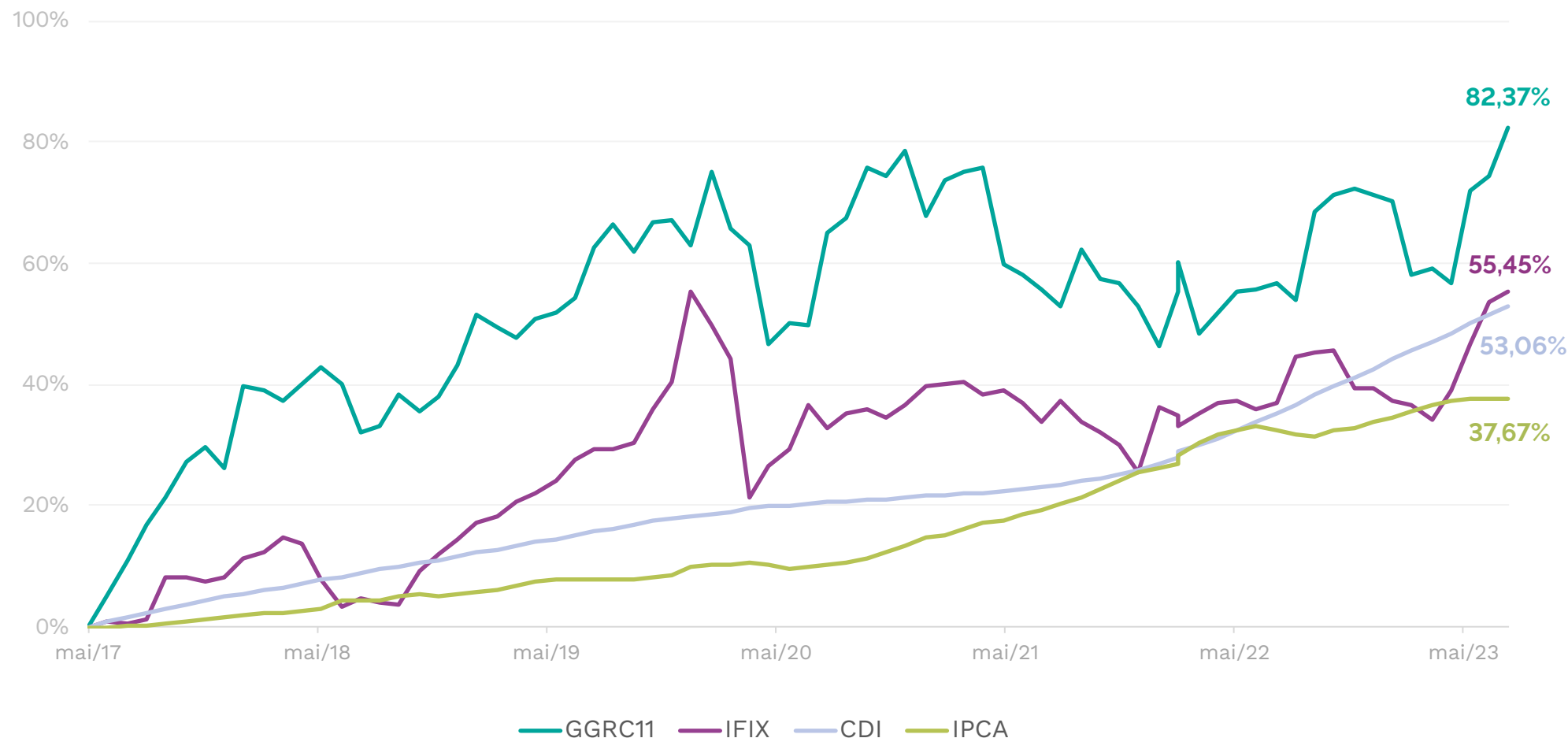
Comparado ao valor médio de locação por m² por mês do portfólio do GGRC11, é possível identificarmos um nicho de crescimento a médio e longo prazo nas renovações e reposições, vejamos abaixo a evolução por período.



Data Base: Julho de 2023 - Publicado trimestralmente.

Fonte: Zagros Capital e Colliers

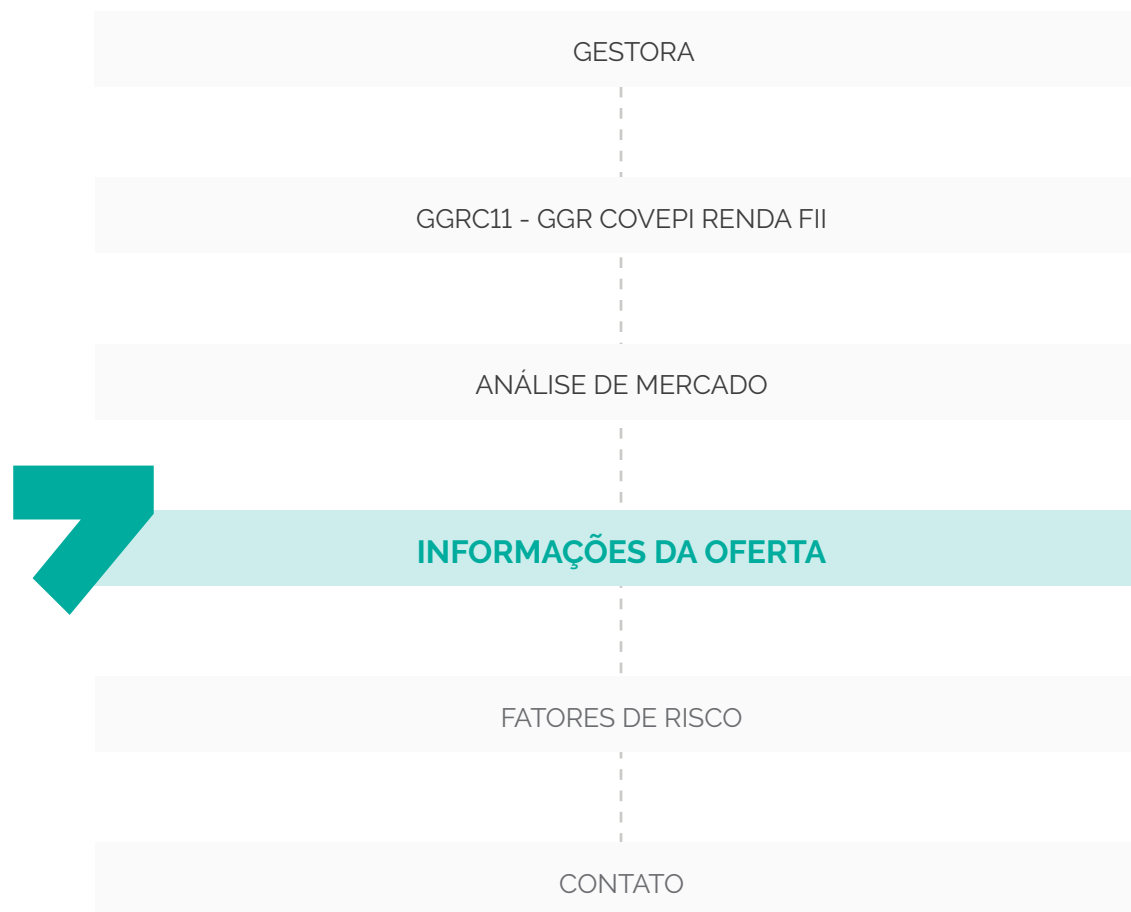
PERFORMANCE DO FUNDO



Data Base: Julho de 2023

Fonte: Zagros Capital, IBGE e B3

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Emissor	GGR COVEPI Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado e prazo indeterminado
Emissão	6ª Emissão de Cotas do GGR COVEPI Renda FII (GGRC11), nos termos da resolução CVM nº 160
Volume da Oferta	R\$ 197.500.098,00 (cento e noventa e sete milhões e quinhentos mil e noventa e oito reais)
Montante Mínimo	R\$ 10.000.080,00 (dez milhões e oitenta reais)
Lote Adicional	O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 49.374.996,00 (quarenta e nove milhões e trezentos e setenta e quatro mil e novecentos e noventa e seis reais)
Público-Alvo	Investidores em geral
Regime de Colocação	Melhores esforços
Preço de Emissão	R\$ 114,00 (cento e quatorze reais) por cota
Preço de Subscrição	R\$ 115,50 (cento e quinze reais e cinquenta centavos) por cota - já incluindo o custo unitário de distribuição abaixo
Custo de Distribuição	R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por cota

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo ("Cronograma Estimativo da Oferta"):

Ordem	Nome do Evento	Data Estimada
1	Registro Automático da Oferta junto à CVM	15/08/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	15/08/2023
3	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	18/08/2023
4	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	22/08/2023
5	Início do Período de Subscrição	22/08/2023
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	01/09/2023
7	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	04/09/2023
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/09/2023
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/09/2023
10	Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	05/09/2023
11	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	12/09/2023
12	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	13/09/2023
13	Data de Liquidação das Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	19/09/2023
14	Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e de Montante Adicional	20/09/2023
15	Encerramento do Período de Subscrição	25/09/2023
16	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/09/2023
17	Data de Liquidação da Oferta	29/09/2023
18	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	31/10/2023

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Nos termos divulgados pela Administradora por meio do fato relevante, disponibilizado no dia 04 de agosto de 2023 ("Fato Relevante"), a Administradora, celebrou em nome do Fundo, documentos preliminares irretroatáveis, sendo um deles o Memorando de Entendimentos Vinculante ("Memorando") entre o Fundo e a DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.940.292/0001-37 e PANPHARMA DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.206.820/0005-20 ("SantaCruz" e "Panpharma" e em conjunto "Grupo SC"), celebrado em 1º de agosto de 2023, cujo objeto consiste na definição dos termos e condições para o desenvolvimento do projeto de ampliação do centro de distribuição logístico localizado em Anápolis/GO e atualmente locado à SantaCruz ("CD Anápolis") sob medida para o Grupo SC. Atualmente o CD Anápolis possui 10.202,09m² de área bruta locável ("ABL") e após a Ampliação poderá chegar a aproximadamente 40.000m² de ABL.

O CD Anápolis foi adquirido pelo Fundo em 09 de fevereiro de 2018. A ampliação poderá ser realizada em até 3 (três) fases, desde que superadas as condições precedentes do Memorando e, para implementação de todas as fases estima-se um investimento total de aproximadamente R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Os documentos definitivos, incluindo a renovação do contrato de locação vigente com novo prazo e valores de aluguel, deverão ser firmados após a superação das condições precedentes do Memorando.

Uma vez cumpridas as condições precedentes do Memorando e dos demais instrumentos celebrados, o CD Anápolis passará a contar com 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área adicional e o Fundo deverá desembolar o valor de até R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) pela nova área do CD Anápolis.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Memorando, mais informações sobre a transação serão oportunamente divulgadas aos investidores, por meio de Fato Relevante a ser disponibilizado pela Administradora.

Sem prejuízo do disposto acima, na data do Prospecto, a Gestora possui um pipeline indicativo de Ativos Imobiliários que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Oferta, já inclusa a ampliação do CD Anápolis. Atualmente, o pipeline do Fundo, **meramente indicativo**, é composto por:

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Alvo	Tipo de Operação	Status	Classe do imóvel	Estado	Indexador	Prazo de Locação	Cap Rate	Investimento Total
CD Anápolis (Fases 1, 2 e 3)	BTS	MOU Assinado	Logístico	GO	IPCA	12 anos	10% - 11%	R\$ 110 MM
Expansões e/ou Benfeitorias Portfólio	BTS	Em Negociação	Logístico	-	-	10 anos	9% - 11%	R\$ 106 MM
Aquisição Imóvel 1	SLB	Em Negociação	Logístico	RS	IPCA	15 anos	11% - 12%	R\$ 46 MM
Aquisição Imóvel 2	BTS	Negociação Avançada	Logístico	PR	IPCA	10 anos	10% - 11%	R\$ 55 MM
Liquidação CRI	-	-	-	-	IPCA	-	14% - 15% ¹	R\$ 62 MM
Aquisição Imóvel 3	BTS	Negociação Avançada	Industrial	PR	IPCA	20 anos	9% - 10%	R\$ 63 MM
Aquisição Imóvel 4	SLB	Em Negociação	Industrial	PB	IPCA	18 anos	11% - 12%	R\$ 47 MM
Aquisição Imóvel 5	SLB	Em Negociação	Industrial	SP	IPCA	15 anos	11% - 12%	R\$ 46 MM
TOTAL								R\$ 535 MM

¹A taxa representa a liquidação antecipada do CRI [(juros + amortização) anualizado/valor da liquidação].

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, ALÉM DA AMPLIAÇÃO DO CD ANÁPOLIS, O FUNDO NÃO POSSUI OUTRO ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AMPLIAÇÃO DO CD ANÁPOLIS E DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Além do Memorando para ampliação do CD ANÁPOLIS, não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NO PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

CENÁRIO DO FUNDO PÓS 6ª EMISSÃO

	Antes da 6ª Emissão	Depois da 6ª Emissão ¹
Patrimônio Líquido	925 MM	1,17 BI
Resultado por Cota Recorrente	R\$ 0,90	R\$ 0,93
Quantidade de Cotas	8.134.118	10.299.689
% de Alavancagem	5,68%	0% ³
ABL	374 mil	424 mil
% do Maior Inquilino	22,10%	18,91%
Nº Inquilinos	18	20 - 21
WAULT ²	6,02	7,96

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, ALÉM DA AMPLIAÇÃO DO CD ANÁPOLIS, O FUNDO NÃO POSSUI OUTRO ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AMPLIAÇÃO DO CD ANÁPOLIS E DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

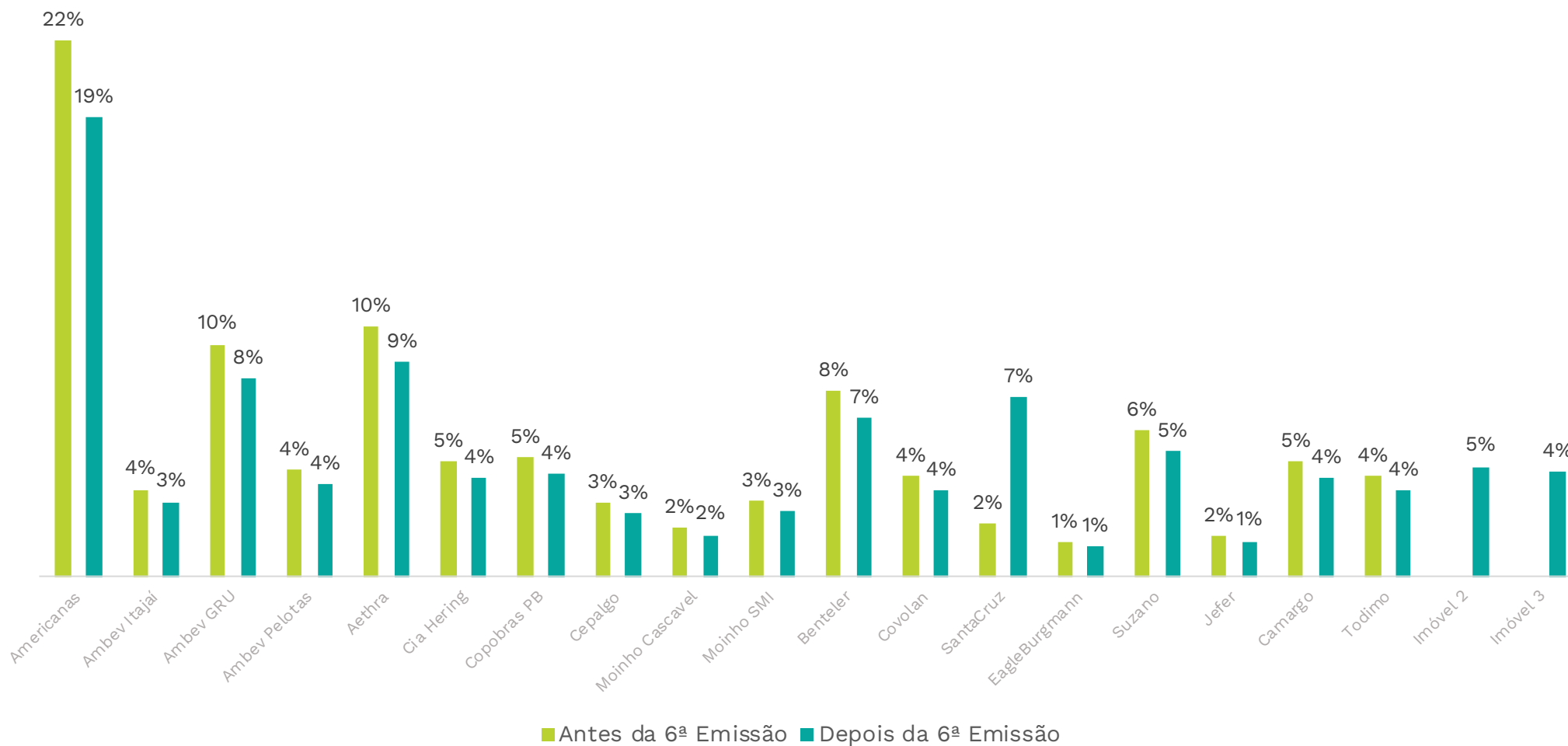
Além do Memorando para ampliação do CD ANÁPOLIS, não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATORIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NO PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

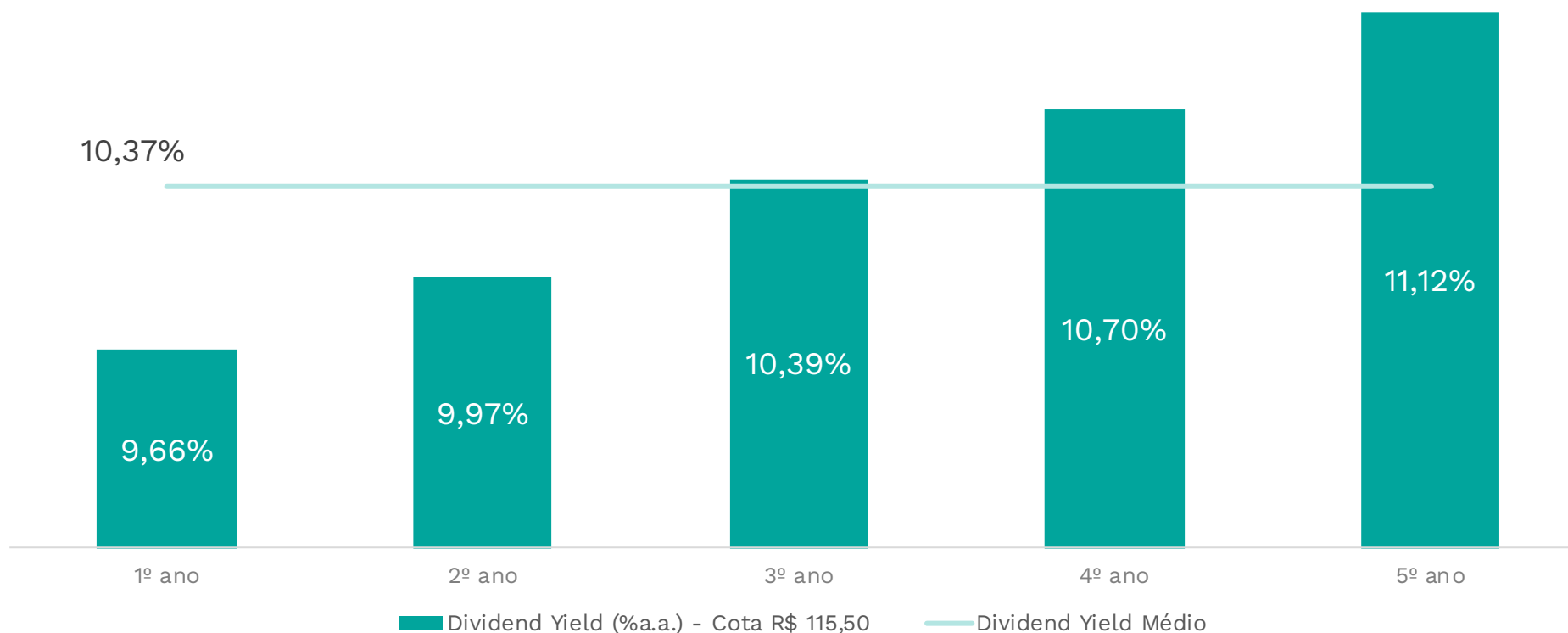
¹Considerando o uso do Lote Adicional. ²WAULT é a média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita. ³Considerando êxito na liquidação de alavancagens, quando aplicável.

CONCENTRAÇÃO POR ATIVO (ANTES x DEPOIS)



Fonte: Zagros Capital

PROJEÇÕES PÓS 6ª EMISSÃO



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



FATORES DE RISCO

- I. **Riscos atrelados ao setor imobiliário** – O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar em perdas para o Fundo. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar em desaquecimento do mercado. Deste modo, a redução do poder aquisitivo pode ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis, dos alugueis e dos valores recebidos pelo Fundo no âmbito dos investimentos. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador-Líder, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outra parte conexas à Oferta.

A realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Ainda, há também possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- II. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os

FATORES DE RISCO

negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- III. **Risco de mercado** – Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos Imobiliários sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significantes aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- IV. **Risco de crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais Imóveis, e/ou pelos locatários dos imóveis que forem objeto de locação pelo Fundo, mediante a celebração do competente Contrato de Locação. Assim, em caso de (i) alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e (ii) locação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- V. **Risco operacional** – Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que

FATORES DE RISCO

dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Ativos Imobiliários, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores, não exaustivos, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Ativos Imobiliários;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos Ativos Imobiliários do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Ativos Imobiliários se localizam;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Imobiliários;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- VI. Riscos relativos às receitas decorrentes dos Contratos de Locação** – Tendo em vista que a locação dos imóveis adquiridos pelo Fundo serão parte importante da rentabilidade das Cotas do Fundo, a possibilidade de inadimplemento do pagamento dos aluguéis pode afetar substancialmente as receitas por parte do Fundo, que poderá não ter condições de cumprir com seus compromissos de pagamento na falta das receitas oriundas dos Contratos de Locação. Adicionalmente, a eventual rescisão dos Contratos de Locação, voluntária ou involuntariamente pelo locatário, com ou sem o pagamento da indenização devida, afetará as receitas do Fundo, com reflexo negativo na rentabilidade das Cotas do Fundo. Além da rescisão convencional dos Contratos de Locação, os locatários poderão propor demandas judiciais a fim de obter a rescisão judicial da relação locatícia em caso de onerosidade excessiva dos Contratos de Locação.

FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- VII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos** – O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e concessão de direito real ou qualquer outra forma de exploração onerosa dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Imobiliários, sendo que, entre tais eventos, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- VIII. Os Cotistas podem ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo** – O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, pela Gestora, pelo Coordenador Líder, pelo Custodiante e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, se aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- IX. Risco de liquidez da Carteira** – Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objeto é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo

FATORES DE RISCO

Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- X. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 6ª Emissão do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 6ª Emissão, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa do Fundo no período, se houver, sem juros ou correção adicionais.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XI. Risco tributário** – A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário). Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos

FATORES DE RISCO

tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XII. Risco de concentração de propriedade das Cotas** – Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da Instrução CVM nº 472).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XIII. Riscos de liquidez das Cotas** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668 e da Instrução CVM nº 472, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- XIV. Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por

FATORES DE RISCO

parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

- xv. Riscos regulatórios** – Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da Carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data do Prospecto poderão implicar aumento de custos e imitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- xvi. Riscos ambientais** – Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Ativos Imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando em alguns casos na rescisão dos Contratos de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- xvii. Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem

FATORES DE RISCO

pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVIII. Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIX. Risco de desapropriação dos imóveis – Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, os imóveis que venham a compor a Carteira do Fundo poderão eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade dos Ativos Imobiliários e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XX. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho

FATORES DE RISCO

dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos Investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis residenciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis, inclusive considerando o potencial econômico de médio e longo prazo da região em que os imóveis estão localizados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- XXI. Risco de vacância dos imóveis** – Por se tratar de investimentos em Ativos Imobiliários, que podem ter por objeto alternativamente a valorização das Cotas mediante a alienação dos imóveis ou por sua exploração comercial, o Fundo poderá não obter êxito na prospecção de compradores ou locatários para os Ativos Imobiliários, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despenderá recursos para a manutenção dos imóveis, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

- XXII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais** – Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade do Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIII. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real – O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIV. Riscos relacionados à regularidade dos imóveis – A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo dos imóveis junto a circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXV. Riscos de governança – Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVI. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade – O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVII. Risco de potenciais conflitos de interesse – O estudo de viabilidade apresentado no Prospecto foi elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, a Administradora e o Coordenador-Líder da distribuição primária pertencem ao mesmo grupo econômico e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXVIII. O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias – O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de Cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar a disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;

FATORES DE RISCO

- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXIX. Risco de diluição da participação dos Cotistas – O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXX. Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos Ativos do Fundo – Quando da aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo não existe a obrigatoriedade dos respectivos Ativos Imobiliários possuírem garantias em seus respectivos Contratos de Locação. Visto isso, quando existam garantias estabelecidas nos Contratos de Locação atrelados aos Ativos Imobiliários estas podem correr o risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas.

Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXI. Informações Contidas no Prospecto – O Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

XXXII. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção – O Regulamento do Fundo não veta a possibilidade de o Fundo adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, podendo o Fundo ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIII. Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta - Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas da 6ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 6ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 6ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da 6ª Emissão no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XXXIV. Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo

FATORES DE RISCO

fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

xxxv. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

xxxvi. Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil - Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

xxxvii. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo Imobiliário

FATORES DE RISCO

para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXVIII. Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas da 6ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XXXIX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos - Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

XL. Risco de alteração do Regulamento - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Escala Qualitativa de Risco: Menor

- XLI. Demais riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.





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



Aponte a câmera do seu celular para
acessar o site da Zagros Capital.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no Cronograma Estimativo da Oferta, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da 6ª Emissão, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://cmcapital.com.br/> (neste *website* clicar em "Securities Services", e então selecionar "Fundos sob Administração" e então selecionar "FII GGR Covepi Renda"; em seguida no item "Documentos", clicar em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Coordenador Líder: <https://www.guide.com.br/> (neste *website* clicar em "Investimentos" e então selecionar "Fundos de Investimento" e depois em "Lista de Fundos"; nesta página, na barra de pesquisa denominada "Conheça os tipos de fundos oferecidos pela Guide" pesquisar por "GGR"; quando o Fundo for encontrado, clicar em "Detalhes" e, na página seguinte, clicar em "Documentos", e então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Gestora: <https://www.zagroscapital.com.br/> (neste *website* clicar em "Atuação" e então selecionar "Fundos"; nesta página, na descrição do Fundo "GGRC11", clicar em "Acessar site do fundo" e, na página seguinte, clicar em "Documentos", clicar em "Ofertas" e então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, "Centrais de Conteúdo" e clicar em "Central de Sistemas da CVM"; em seguida, clicar em "Ofertas Públicas" e em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160"; preencher o campo "Emissor" com "GGR Covepi", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundo: <https://www.ggrc11.com.br/> (neste *website* clicar em "Documentos", clicar em "Ofertas" e, então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em "Exibir Filtros" e preencher o campo "Nome do Fundo" com "FII GGRCOVER"; selecionar "FII GGRCOVER – GGR COVEPI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar em "Filtrar" e, então selecionar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

B3: www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "GGR COVEPI Renda Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)