

RELATÓRIO DE GESTÃO

JULHO/2021

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Sumário

Características do Fundo	1
Comentários do Gestor.....	2
Distribuição de Resultados.....	3
Dividendos e Dividend Yield.....	4
Distribuição de Resultado	5
Rentabilidade	6
Rentabilidade desde o início	6
Cotistas.....	7
Volume Mensal e Cota de Fechamento	8
Tipos de Receita	9
Ativos Imobiliários.....	11
Localização dos Imóveis.....	13
Newsletter	14
Perguntas Frequentes.....	14

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 18 (dezoito) contratos de locação, totalizando mais de 319.000 (trezentos e dezenove mil) m² de área construída.

Abril de 2017

Início das Atividades

7.758.429

Quantidade de Cotas

R\$ 124,41

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 965.220.664,93

Patrimônio Líquido

R\$ 123,28

Valor de Mercado da Cota

R\$ 956.459.127,12

Valor de Mercado do Fundo

95.239

Número de Cotistas

1.10% a.a.

Taxa de Administração e
Gestão



Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração

Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

No decorrer do mês de julho foram negociadas 295.577 (duzentas e noventa e cinco mil, quinhentas e setenta e sete) cotas do Fundo na Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), com volume diário de aproximadamente R\$ 1,6 milhões (um milhão e seiscentos mil reais) e variação de -30% (menos trinta por cento) comparado ao mês de junho/2021.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de julho foi de R\$ 123,28 (cento e vinte e três reais e vinte e oito centavos), apresentando uma variação nominal de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) no mês e -10,3% (menos dez vírgula três por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio, encerrando o mês de julho totalmente adimplente.

Atualmente a base de cotistas do Fundo é formada por 95.239 (noventa e cinco mil, duzentos e trinta e nove) investidores, entre pessoas físicas e jurídicas e investidores institucionais, demonstrando um aumento de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) no mês de julho, em comparação ao mês anterior. Ainda, nos últimos 12 (doze) meses, o Fundo demonstrou um crescimento de 20,2% (vinte vírgula dois por cento).

O índice Bovespa encerrou o mês de julho em queda de 3,94% (três vírgula noventa e quatro por cento), devido às incertezas geradas pela nova variante Delta do COVID-19, agregado a expectativa de alta no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). Outro fator importante é que o atual teto de gastos do Governo Federal vem causando desconforto aos investidores, fazendo com que busquem proteção na moeda americana, acarretando a desvalorização do real.

O último boletim Focus aumentou a projeção do IPCA de 6,11% (seis vírgula onze por cento) para 6,88% (seis vírgula oitenta e oito por cento), demonstrando um crescimento expressivo no intervalo das últimas 4 (quatro) semanas.

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: www.ggrc11.com.br

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$0,82 (oitenta e dois centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de julho de 2021. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de agosto.

Neste mês de julho, o Fundo passou a receber o aluguel reajustado de Benteler, imóvel localizado em Igarassu, no Estado de Pernambuco, representando um incremento de aproximadamente 0,66% (zero vírgula sessenta e seis por cento) na receita de aluguel total do Fundo.

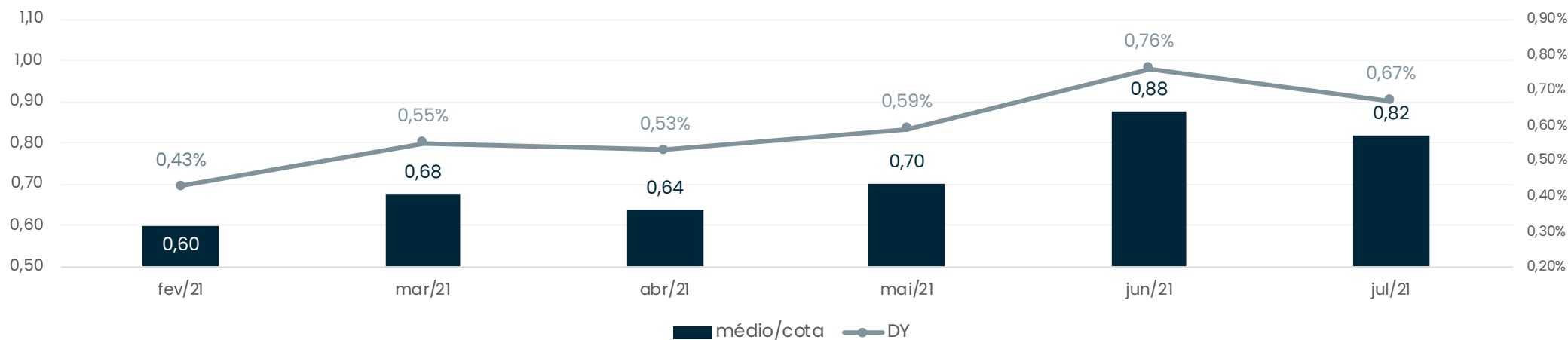
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa.

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.

Fluxo GGRC11	2019	2020	Maior/2021	Junho/2021	Julho/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 5.729.451,61	R\$ 6.423.523,89	R\$ 6.486.880,90
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 505.768,89	R\$ 416.641,56	R\$ 505.532,36
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 6.235.220,30	R\$ 6.840.165,45	R\$ 6.992.413,26
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	- R\$ 987.417,12	- R\$ 876.987,63	- R\$ 984.129,35
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 5.430.900,30	R\$ 6.827.417,52	R\$ 6.361.911,78
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,70	R\$ 0,88	R\$ 0,82

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.

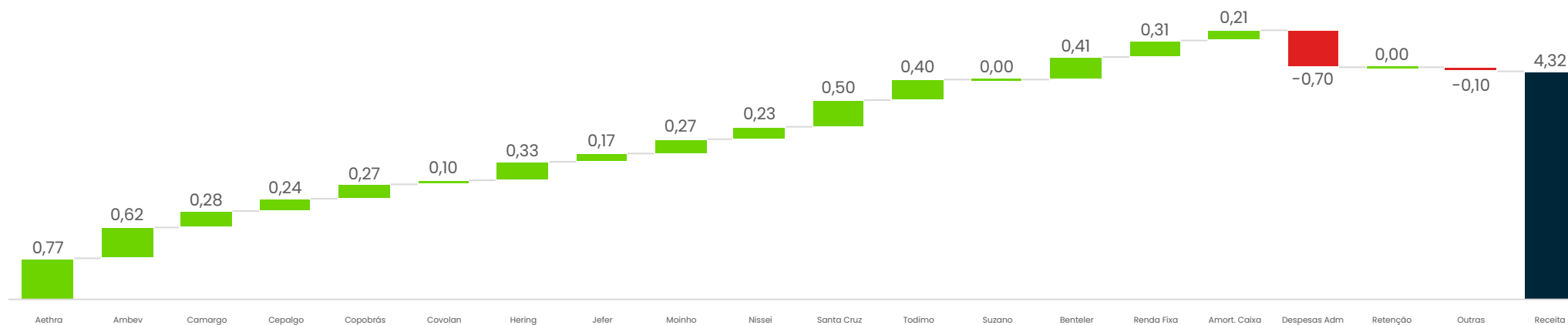
LEIA O [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR.

Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Locatário - Julho/2021 - R\$/Cota



Distribuição de Resultado por Locatário - Últimos 6 meses - R\$/Cota



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.

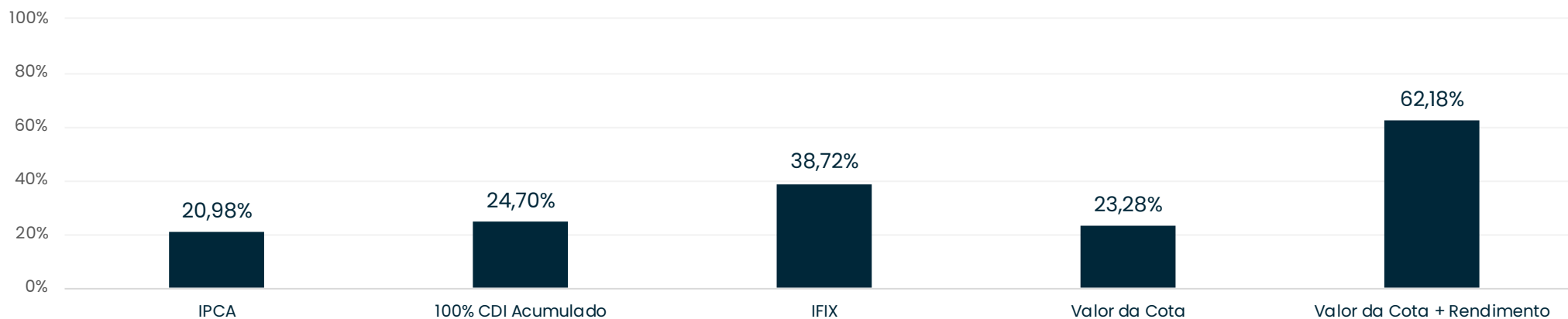
LEIA O [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Julho/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	7,48%	-11,94%	5,64%	8,18%	23,28%
Rendimentos	0,67%	3,68%	17,86%	29,15%	38,90%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	8,20%	-8,35%	25,53%	43,22%	75,42%
DY Período (% CDI ¹)	217,37%	260,43%	208,52%	186,25%	185,29%
IFIX ²	2,51%	-1,60%	17,20%	27,61%	38,72%
CDI Líquido ¹	0,31%	1,41%	8,57%	15,65%	20,99%
IPCA	0,96%	5,07%	14,16%	19,34%	20,98%

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.

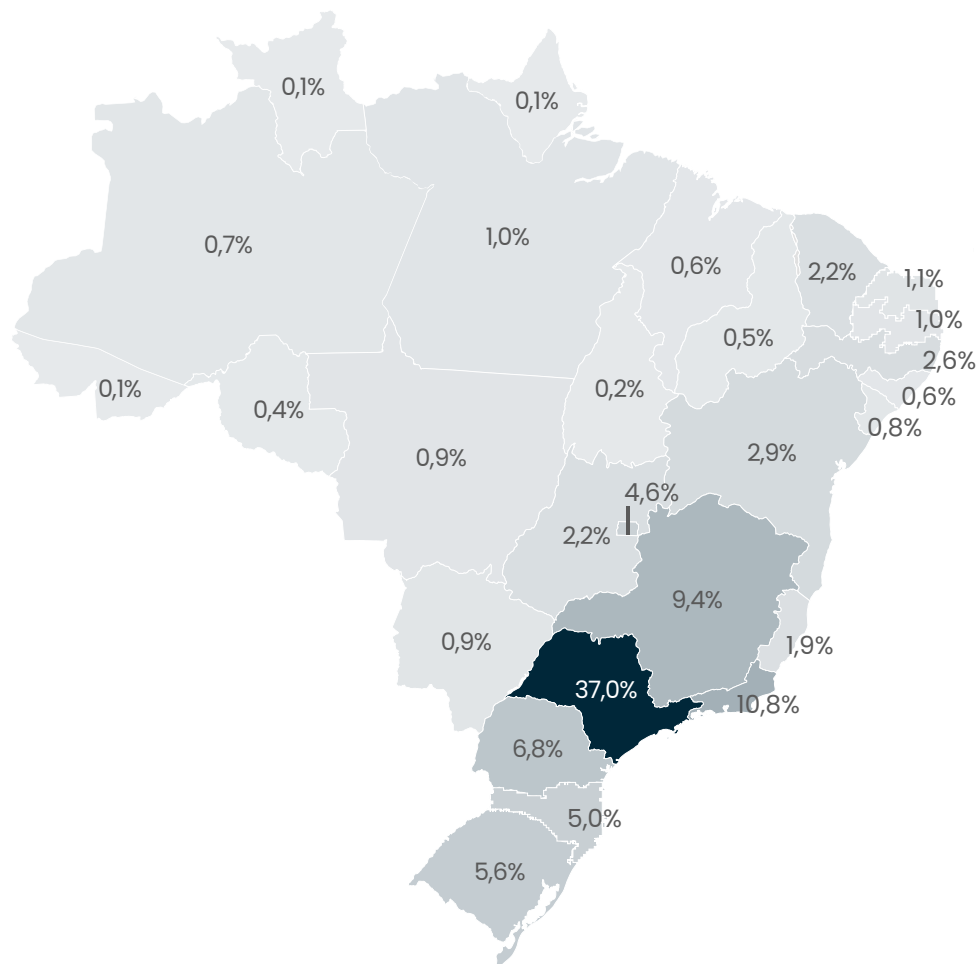
A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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 [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR.

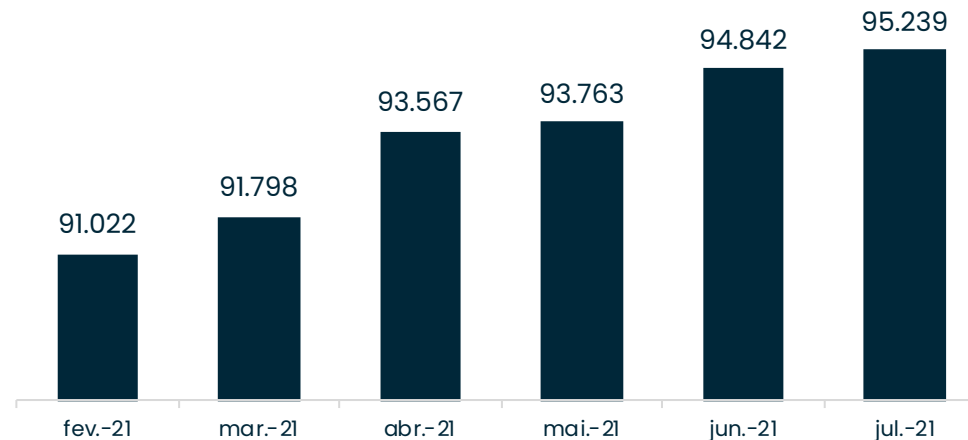
Cotistas

Cotistas por Estado

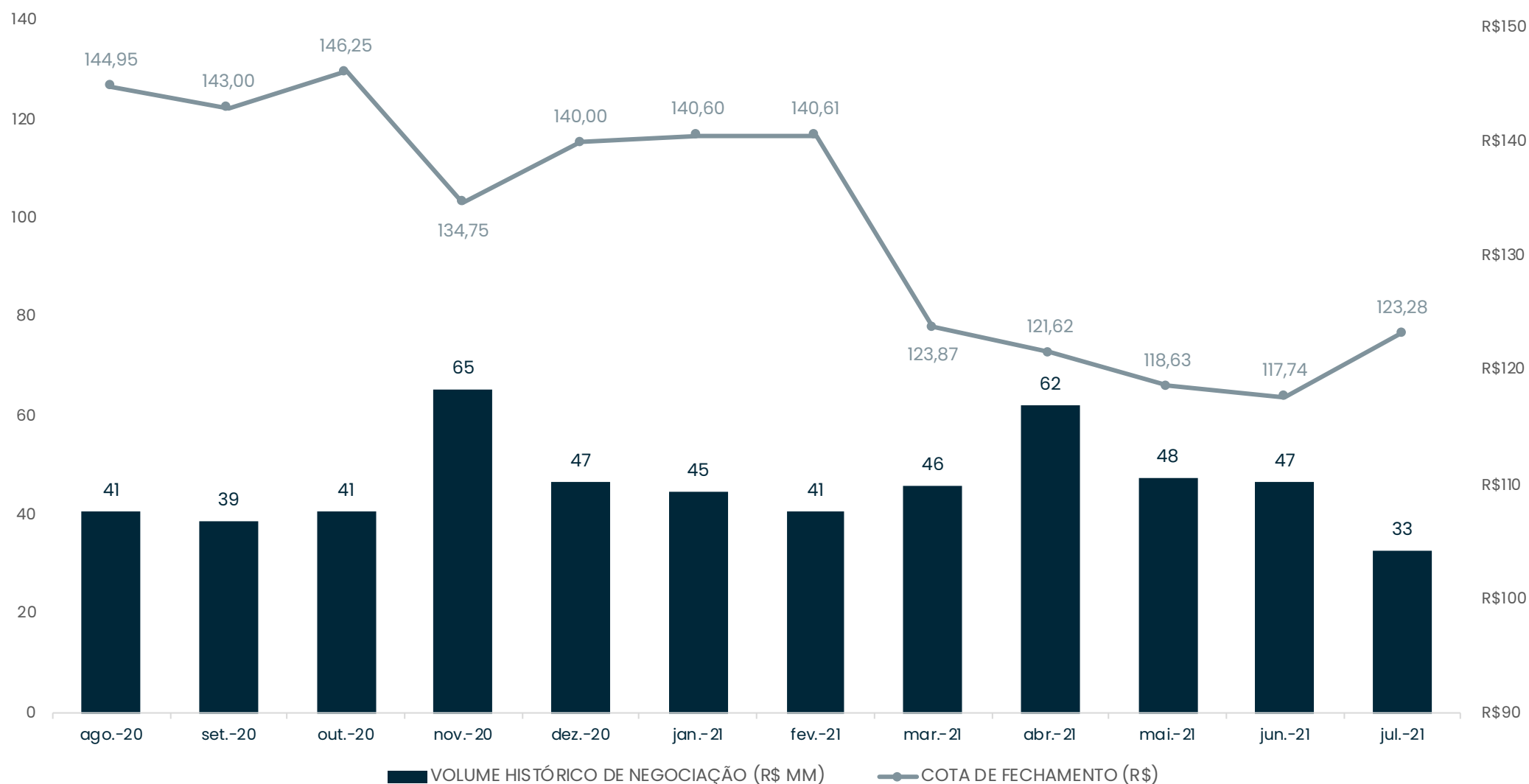


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

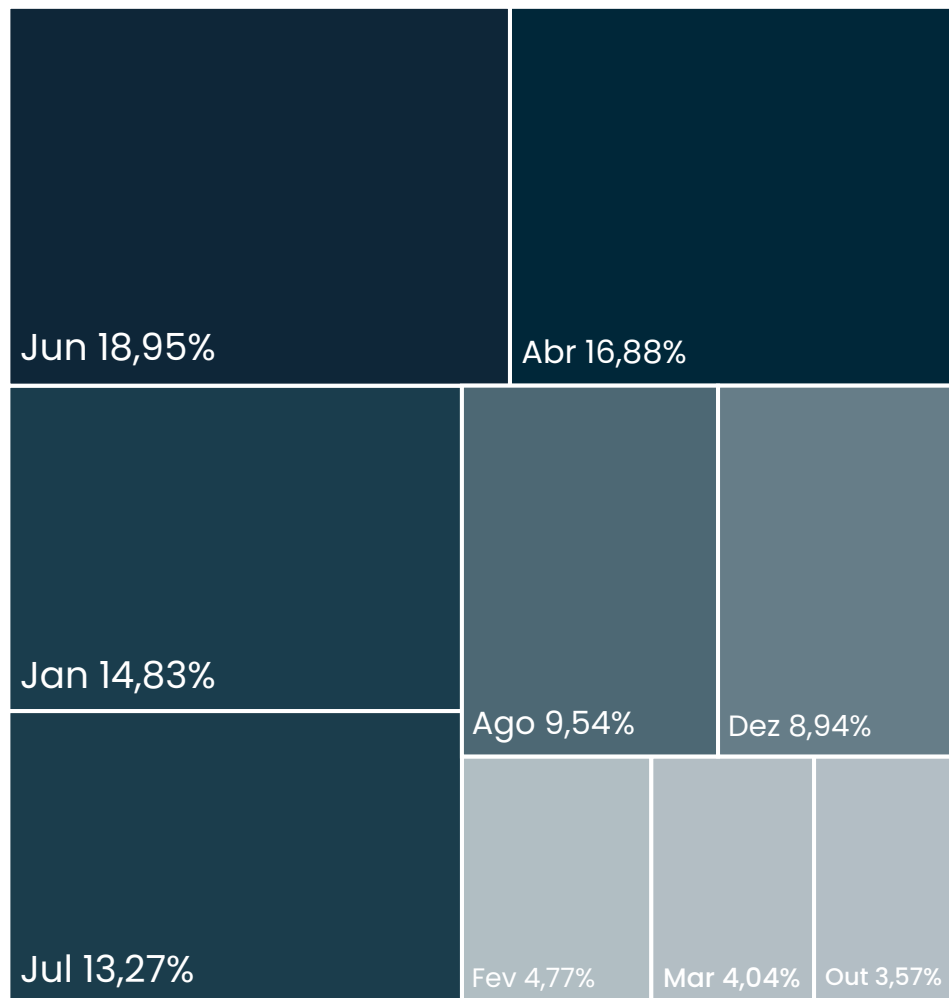


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

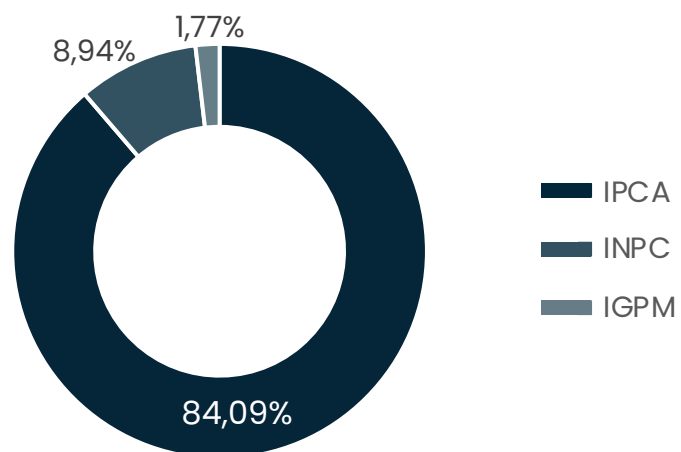
Tipologia



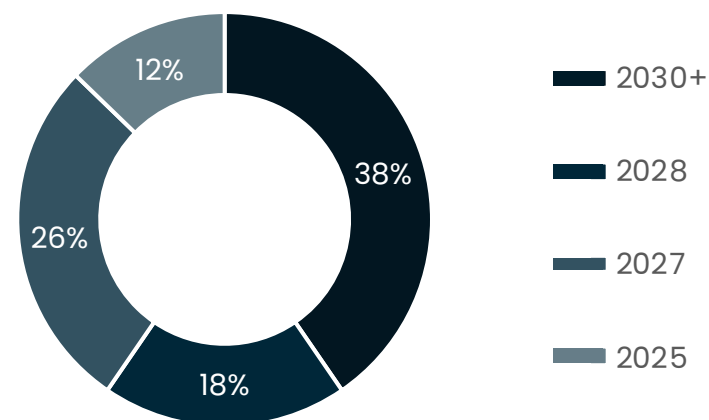
Ramo de Atividade



Índice de Reajuste



Vencimento de Contratos



Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.



Galpões Logísticos



Área Construída
15.993m²

Vencimento
Jun/2027

Valor do Aluguel
R\$ 319.955,90

Aluguel/m²
R\$ 20,01



Colombo/PR



Área Construída
9.048m²

Vencimento
Ago/2027

Valor do Aluguel
R\$ 259.327,29

Aluguel/m²
R\$ 28,66



Itajaí/SC



Área Construída
7.164m²

Vencimento
Jun/2027

Valor do Aluguel
R\$ 230.791,13

Aluguel/m²
R\$ 32,22



São Miguel do Iguaçu/PR



Área Construída
6.112m²

Vencimento
Jun/2027

Valor do Aluguel
R\$ 147.555,03

Aluguel/m²
R\$ 24,14



Cascavel/PR



Área Construída
23.050m²

Vencimento
Dez/2027

Valor do Aluguel
R\$ 302.632,30

Aluguel/m²
R\$ 13,13



Cuiabá/MT



Área Construída
27.160m²

Vencimento
Jan/2035

Valor do Aluguel
R\$ 347.021,21

Aluguel/m²
R\$ 12,78



Anápolis/GO



Área Construída
9.913m²

Vencimento
Mar/2025

Valor do Aluguel
R\$ 326.604,82

Aluguel/m²
R\$ 32,95



Pelotas/RS



Área Construída
28.657m²

Vencimento
Mai/2025

Valor do Aluguel
R\$ 426.452,75

Aluguel/m²
R\$ 14,88



Campinas/SP



Área Construída
10.202m²

Vencimento
2025

Valor do Aluguel
R\$ 128.652,01

Aluguel/m²
R\$ 12,61



Anápolis/GO



Área Construída
13.484m²

Vencimento
Jul/2027

Valor do Aluguel
R\$ 644.647,00

Aluguel/m²
R\$ 47,81



Guarulhos/SP

Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRC11 têm contratos atípicos.



Imóveis Industriais

 Aparecida de Goiânia/GO	Área Construída 10.988m² Valor do Aluguel R\$ 226.203,00	Vencimento Fev/2028 Aluguel/m² R\$ 20,59	 Betim/MG	Área Construída 21.295m² Valor do Aluguel R\$ 425.261,64	Vencimento Jan/2028 Aluguel/m² R\$ 19,97	 Tietê/SP	Área Construída 13.306m² Valor do Aluguel R\$ 347.466,60	Vencimento Jan/2032 Aluguel/m² R\$ 26,11
 Guarulhos/SP	Área Construída 11.548m² Valor do Aluguel R\$ 293.946,41	Vencimento Mar/2028 Aluguel/m² R\$ 25,45	 João Pessoa/PB	Área Construída 22.360m² Valor do Aluguel R\$ 363.727,41	Vencimento Abr/2028 Aluguel/m² R\$ 16,27	 São José dos Pinhais/PR	Área Construída 22.120m² Valor do Aluguel R\$ 999.332,86	Vencimento Nov/2030 Aluguel/m² R\$ 45,18
 Santa Bárbara D'Oeste/SP	Área Construída 38.132m² Valor do Aluguel R\$ 537.060,15	Vencimento Abr/2034 Aluguel/m² R\$ 14,08	 Igarassu/PE	Área Construída 14.998m² Valor do Aluguel R\$ 565.207,93	Vencimento 2030 Aluguel/m² R\$ 37,68			

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 |  nissei
mais que farmácia | 8 |  Cepalgo
FILMS |
| 2 |  ambev | 9 |  JEFFER |
| 3 |  Moinho Iguaçu | 10 |  CAMARGO
cia de embalagens |
| 4 |  TD Todimo
A gente nasceu para construir | 11 |  COPOBRAS |
| 5 |  Hering | 12 |  AETHRA
ALUMINUM SYSTEM |
| 6 |  suzano | 13 |  covolan
textil |
| 7 |  SantaCruz | 14 |  BENTELER |

Newsletter

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



Acesse ggrc11.com.br/newsletter e faça o seu cadastro



Confirme o seu cadastro no e-mail cadastrado



Pronto! Agora você vai receber os relatórios em primeira mão.

Perguntas Frequentes

O que é um fundo imobiliário?

Um Fundo de Investimento Imobiliário, também conhecido pela sigla FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários.

Os ativos imobiliários do GGRC11 são contratos atípicos?

Sim, todos os ativos imobiliários do GGRC11 são contratos atípicos.

Quais as diferenças de BTS, Retrofit e Sale & Leaseback?

BTS: é a sigla de *build to suit*. Quando o empreendimento imobiliário é feito especificamente para uma determinada empresa que pretende somente pagar o aluguel, geralmente em contratos atípicos. **Retrofit:** reforma do empreendimento para melhorar a aparência e a estrutura. Geralmente isso valoriza o imóvel e o aluguel, conseqüentemente. **Sale and Leaseback:** quando uma empresa, por exemplo, tem um ativo e decide vender para alugar novamente, geralmente em um contrato de longo prazo.

LEIA O [PROSPECTO, 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 Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B - Conjunto 62
Vila Olímpia - São Paulo/SP - 04547-005



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.