

RELATÓRIO DE GESTÃO

AGOSTO/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 20 (vinte) contratos de locação, totalizando mais de 407.093 (quatrocentos e sete mil e noventa e três) m² de área construída.

Abril de 2017

Início das Atividades

7.758.429

Quantidade de Cotas

R\$ 131,67

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 1.021.573.707,35

Patrimônio Líquido

R\$ 117,64

Valor de Mercado da Cota

R\$ 912.701.705,20

Valor de Mercado do Fundo

95.429

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 agosto foram negociadas 295.577 (duzentas e noventa e cinco mil, quinhentas e setenta e sete) cotas do Fundo na B3, Bolsa e Balcão ("B3"), com volume diário de aproximadamente R\$1,6 milhões (um milhão e seiscentos mil reais) e variação de 3% (três por cento) comparado ao mês de julho/2021.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia útil do mês de agosto foi de R\$117,64 (cento e dezessete reais e sessenta e quatro centavos), apresentando uma variação nominal de -4,6% (menos quatro vírgula seis por cento) no mês e -18,8% (menos dezoito vírgula oito por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

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

Atualmente a base de cotistas do Fundo é formada por 95.429 (noventa e cinco mil, quatrocentos e vinte e nove) investidores, entre pessoas físicas e jurídicas e investidores institucionais, demonstrando um aumento de 0,2% (zero vírgula dois por cento) no mês de agosto em comparação ao mês anterior. Ainda, nos últimos 12 (doze) meses o Fundo demonstrou um crescimento de 17,1% (dezessete vírgula um por cento).

O índice Bovespa encerrou o mês de agosto em queda de 2,48% (dois vírgula quarenta e oito por cento), aos 118.781,03 (cento e dezoito mil setecentos e oitenta e um vírgula zero três) pontos.

As atenções do mercado se dividem entre as questões políticas internas, as maiores projeções de inflação e os reflexos da pandemia do Covid-19.

A projeção da curva de juros para Selic a partir de 2025 é com dois dígitos, patamar esse que não gostaríamos de ver novamente.

O boletim Focus mais atual trouxe expectativas ruins em relação ao PIB em 2022, a projeção atualmente é de +1,72% (um vírgula setenta e dois por cento), enquanto nas semanas anteriores os números eram de +2,04% (dois vírgula zero quatro por cento) e +1,93% (um vírgula noventa e quatro por cento).

No mês de setembro o Fundo adquiriu dois ativos importantes, sendo a primeira aquisição um projeto *Built to Suit* para empresa

Eagleburgmann do Brasil Vedações Industriais Ltda., a ser desenvolvido na cidade de Valinhos em São Paulo, pelo valor de R\$ 17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais).

E a segunda aquisição foi um galpão logístico construído no formato *Built to Suit* e alugado para as Lojas Americanas na cidade de Uberlândia/MG, pelo valor de R\$ 253.000.000,00 (duzentos e cinquenta e três milhões de reais).

Ambas aquisições chegam num momento importante para o GGRC11, aprimorando o risco de crédito global e também o *Yield* do Fundo.

Acreditamos que a volatilidade no mercado vai continuar em alta e os novos ativos irão trazer uma segurança maior para os nossos cotistas.

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

Distribuição de Resultados

O GGRC11 distribuiu R\$0,82 (zero vírgula oitenta e dois centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de agosto de 2021, sendo que deste valor, R\$0,08 (oito centavos) correspondem a parte dos rendimentos auferidos no 1º semestre de 2021. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de agosto.

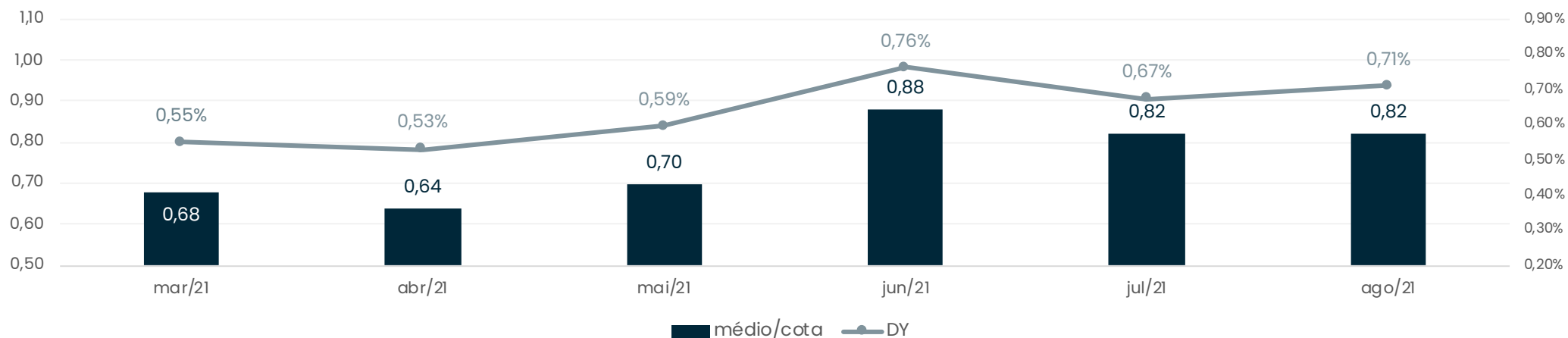
O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa.

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	Junho/2021	Julho/2021	Agosto/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 6.423.523,89	R\$ 6.486.880,90	R\$ 6.250.568,61
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 416.641,56	R\$ 505.532,36	R\$ 548.844,48
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 6.840.165,45	R\$ 6.992.413,26	R\$ 6.799.413,09
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	- R\$ 876.987,63	- R\$ 984.129,35	- R\$ 1.045.243,11
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 6.827.417,52	R\$ 6.361.911,78	R\$ 6.361.914,98
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,88	R\$ 0,82	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.

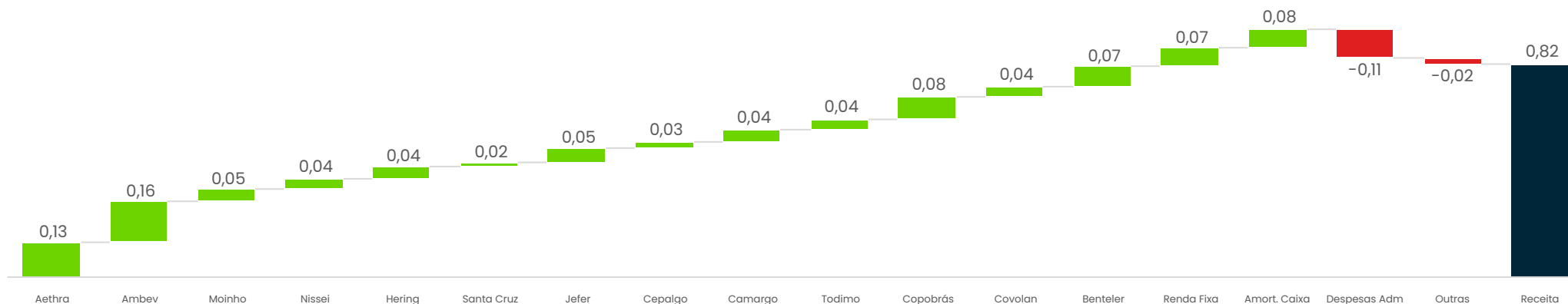
A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

OS FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

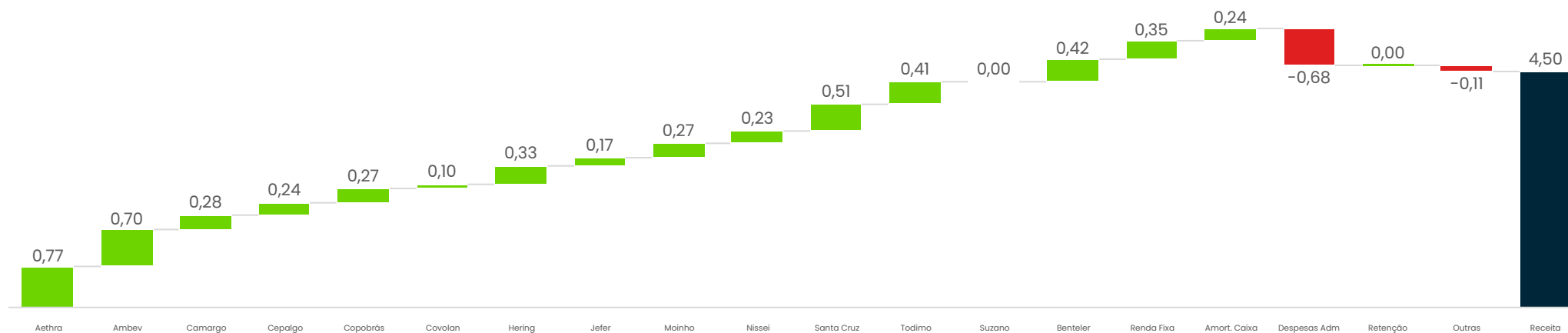
LEIA O [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR.

Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Locatário - Agosto/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.

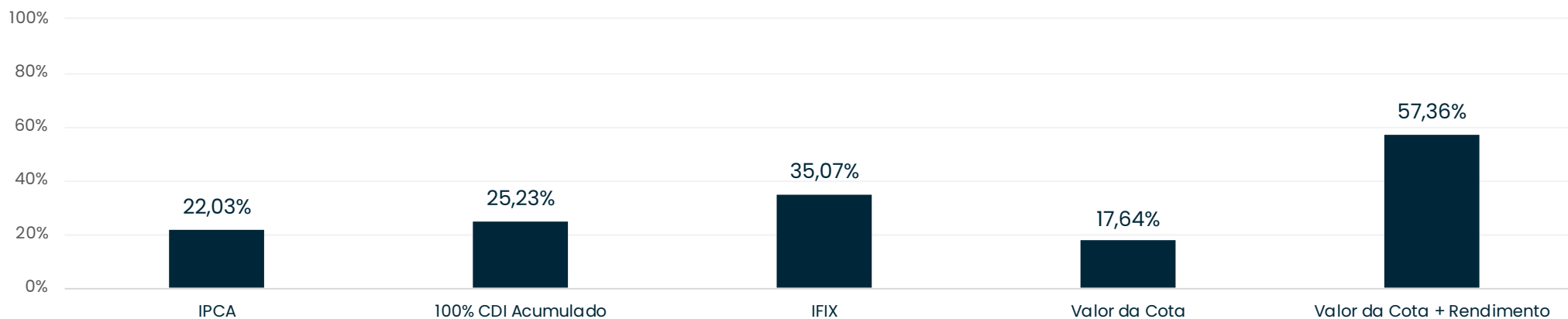
LEIA O [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Agosto/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-4,57%	-15,97%	0,81%	3,23%	17,64%
Rendimentos	0,70%	4,26%	18,56%	29,87%	39,72%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-3,91%	-11,89%	21,12%	38,50%	69,95%
DY Período (% CDI ¹)	190,71%	238,64%	207,00%	185,71%	185,18%
IFIX ²	-2,63%	-4,19%	14,12%	24,25%	35,07%
CDI Líquido ¹	0,37%	1,78%	8,97%	16,09%	21,45%
IPCA	0,87%	5,99%	15,15%	20,38%	22,03%

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.

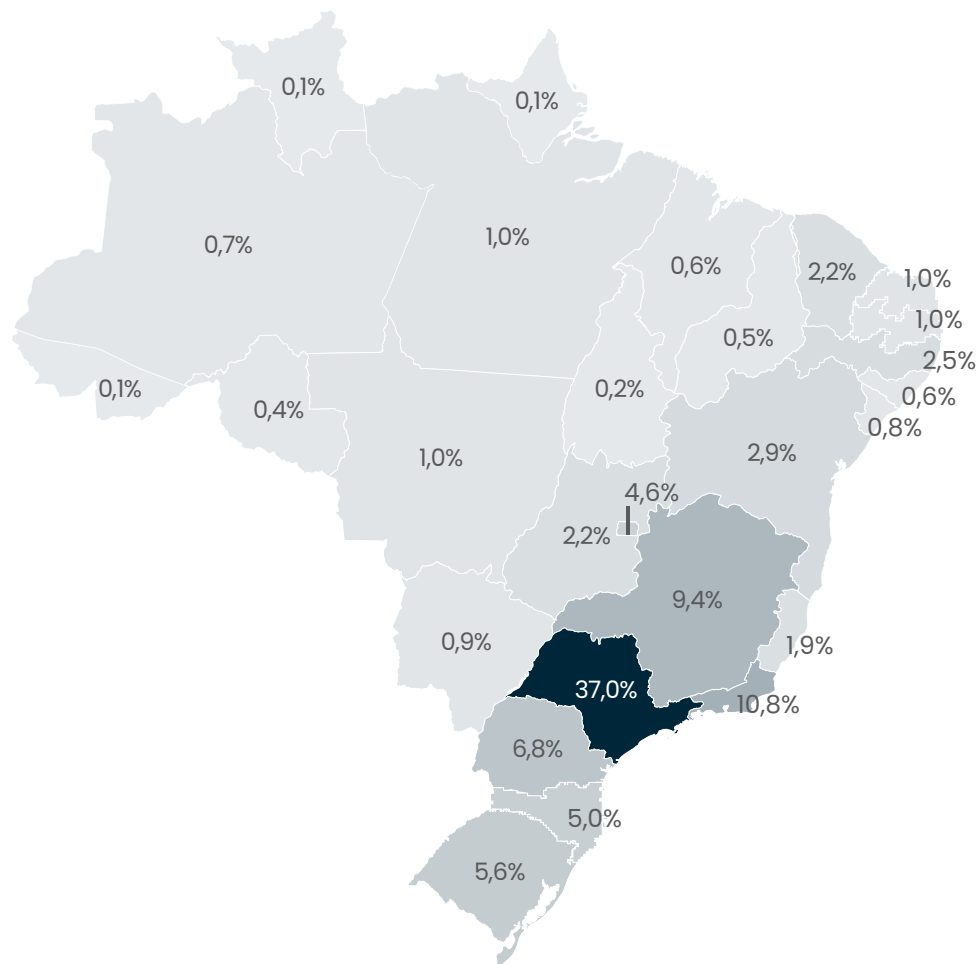
A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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.

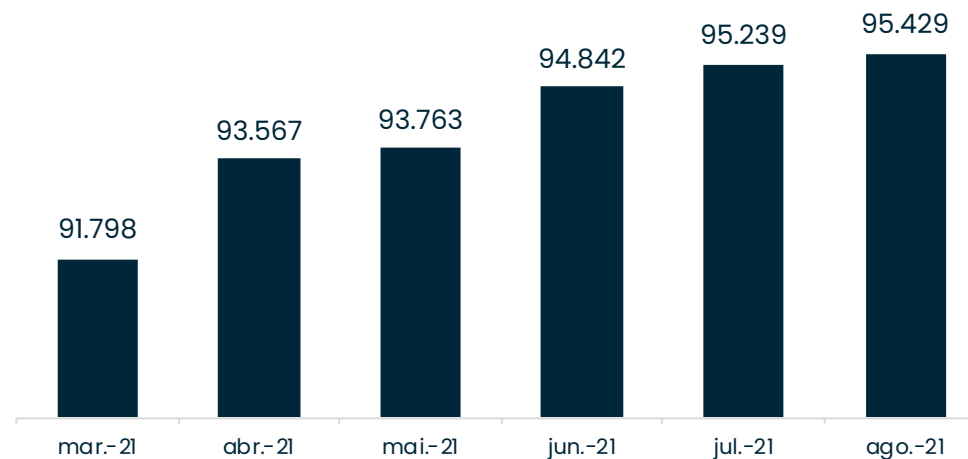
Cotistas

Cotistas por Estado

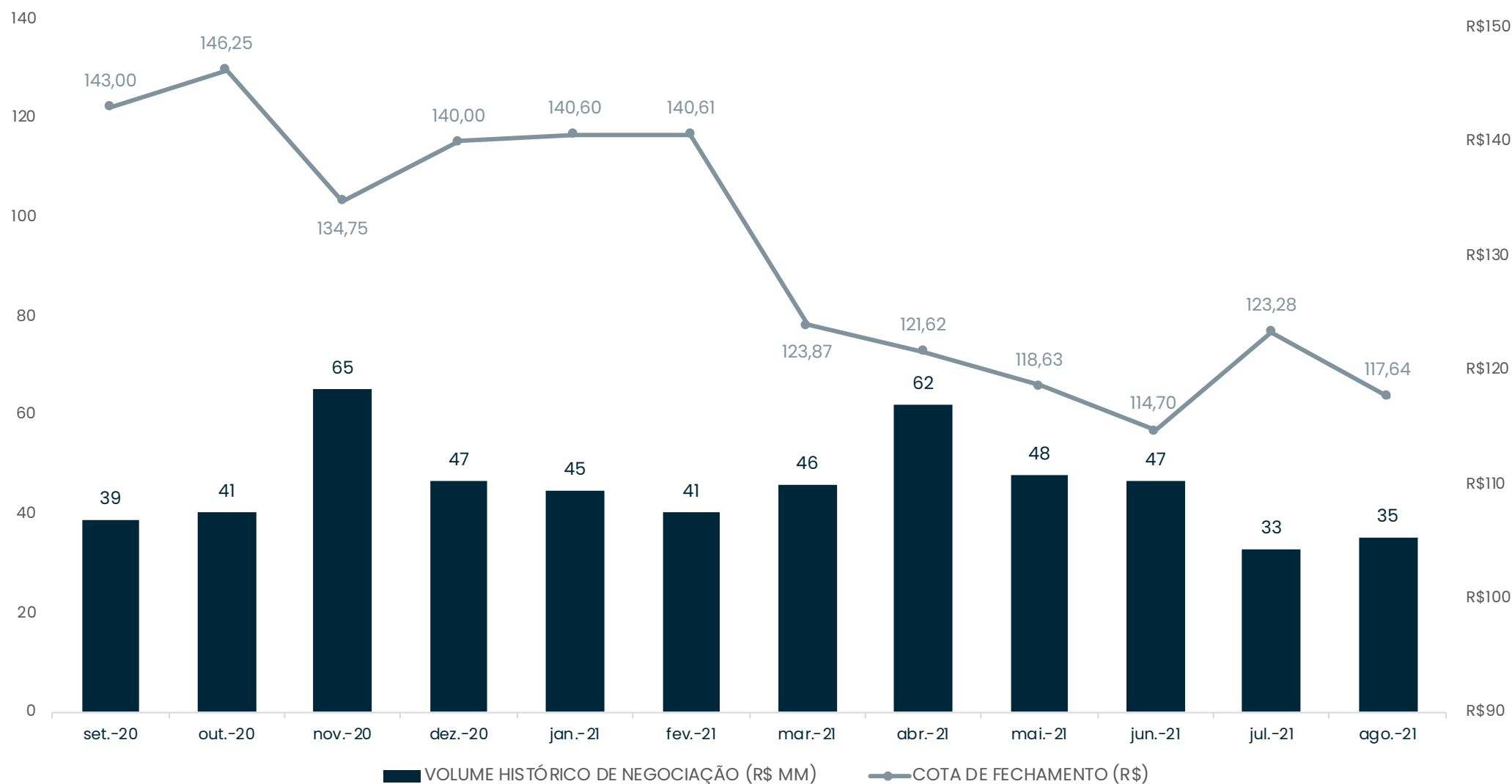


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

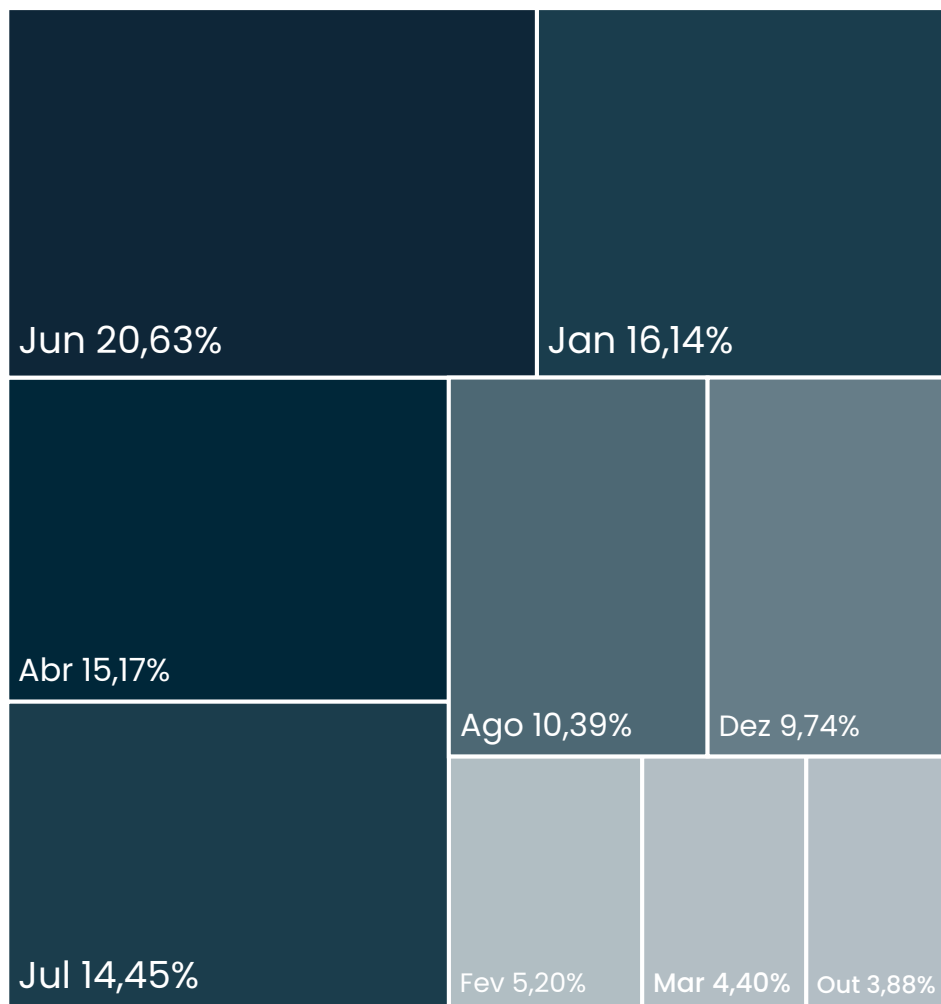


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

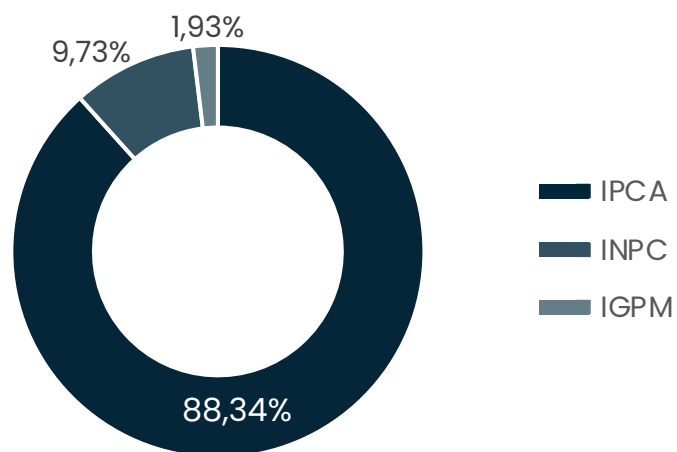
Tipologia



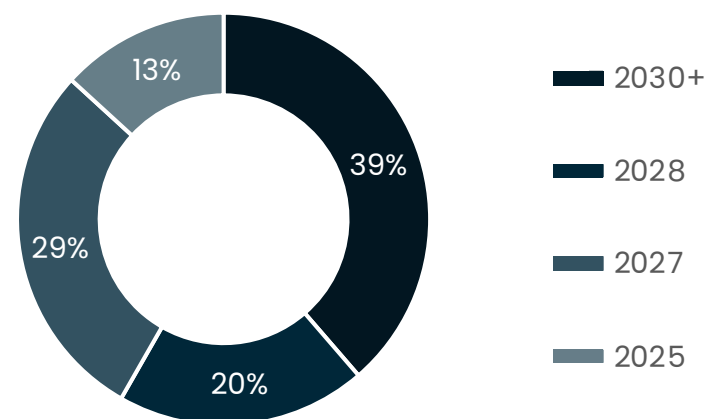
Ramo de Atividade



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



Colombo/PR

Valor do Aluguel
R\$ 319.955,90

Aluguel/m²
R\$ 20,01



Área Construída
9.048m²

Vencimento
Ago/2027



Itajaí/SC

Valor do Aluguel
R\$ 259.327,29

Aluguel/m²
R\$ 28,66



Área Construída
7.164m²

Vencimento
Jun/2027



São Miguel do Iguaçu/PR

Valor do Aluguel
R\$ 230.791,13

Aluguel/m²
R\$ 32,22



Área Construída
6.112m²

Vencimento
Jun/2027



Cascavel/PR

Valor do Aluguel
R\$ 147.555,03

Aluguel/m²
R\$ 24,14



Área Construída
23.050m²

Vencimento
Dez/2027



Cuiabá/MT

Valor do Aluguel
R\$ 302.632,30

Aluguel/m²
R\$ 13,13



Área Construída
27.160m²

Vencimento
Jan/2035



Anápolis/GO

Valor do Aluguel
R\$ 347.021,21

Aluguel/m²
R\$ 12,78



Área Construída
9.913m²

Vencimento
Mar/2025



Pelotas/RS

Valor do Aluguel
R\$ 326.604,82

Aluguel/m²
R\$ 32,95



Área Construída
28.657m²

Vencimento
Mai/2025



Campinas/SP

Valor do Aluguel
R\$ 426.452,75*

Aluguel/m²
R\$ 14,88



Área Construída
10.202m²

Vencimento
2025



Anápolis/GO

Valor do Aluguel
R\$ 128.652,01

Aluguel/m²
R\$ 12,61



Área Construída
13.484m²

Vencimento
Jul/2027



Guarulhos/SP

Valor do Aluguel
R\$ 644.647,00

Aluguel/m²
R\$ 47,81



Área Construída
89.187m²

Vencimento
Set/2027



Uberlândia/MG

Valor do Aluguel
R\$ 851.729,03**

Aluguel/m²
R\$ 9,54

*Considerando o valor correspondente mensal, do pagamento do aluguel da locatária Suzano, cujo pagamento é realizado em uma única parcela anual de acordo com o Contrato de Locação". **Valor do Aluguel baseado no pagamento da 1ª Tranche.

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\$ 322.236,09	Vencimento Abr/2034 Aluguel/m² R\$ 8,45	 Igarassu/PE	Área Construída 14.998m² Valor do Aluguel R\$ 565.207,93	Vencimento Ago/2030 Aluguel/m² R\$ 37,68	 Valinhos/SP	Área Construída 3.218m² Valor do Aluguel R\$ 100.708,62*	Vencimento 2037 Aluguel/m² R\$ 31,28

*Após caracterizada a Data de Início da Locação, o primeiro aluguel devido pela Locatária será corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde maio de 2020.

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

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

- | | | | |
|---|---|----|--|
| 1 |  Nissei
mais que farmácia | 9 |  JEFFER |
| 2 |  ambev | 10 |  CAMARGO
cia de embalagens |
| 3 |  Molinho Iguaçu | 11 |  COPOBRAS |
| 4 |  TD Todimo
A gente nasceu para construir | 12 |  AETHRA
ARQUITECTURA CULTURAL |
| 5 |  Hering | 13 |  covolan
textil |
| 6 |  suzano | 14 |  BENTELER |
| 7 |  SantaCruz | 15 | EagleBurgmann |
| 8 |  Cepalgo
FILMS | 16 |  LOJAS AMERICANAS |

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.