

RELATÓRIO ANUAL

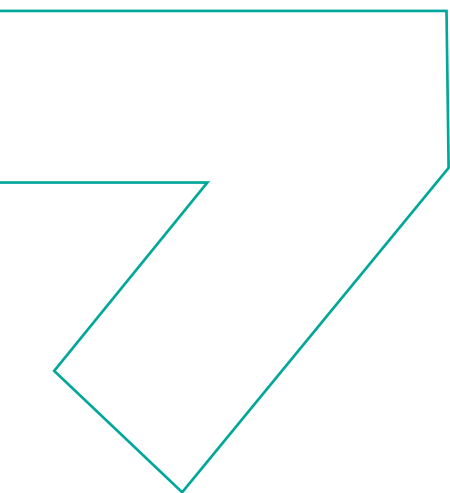
2021

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Destaques do Ano	1
Informações do Fundo	3
Aquisições	4
Fatos Relevantes de 2021.....	7
Dividendos e Dividend Yield	8
Distribuição de Resultado	9
Rentabilidade	11
Rentabilidade desde o início	11
Cotistas	12
Volume Mensal e Cota de Fechamento	13
Ativos Imobiliários.....	15
Localização dos Imóveis.....	17
Newsletter	18
Perguntas Frequentes	18

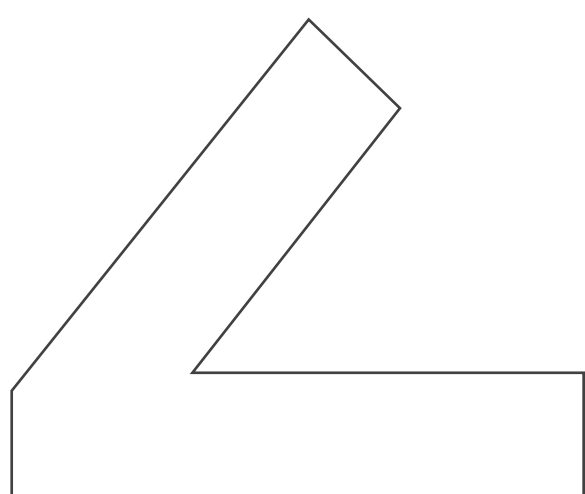


R\$ 9,25

Rendimento acumulado no ano

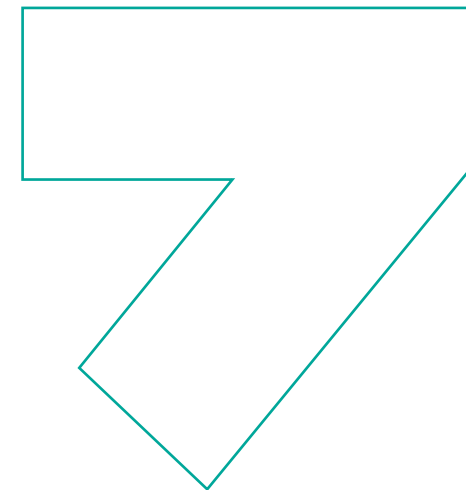
R\$ 473,74 mi

Volume de negociação no ano



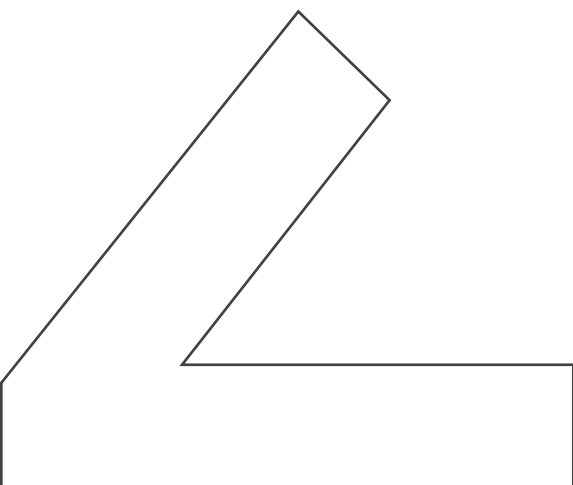
R\$ 80,20 mi

Volume de aluguéis no ano



7,3 anos¹

WALE²



¹Calculo realizado incluindo o Ativo Imobiliário da Covolan.

²WALE é uma indicador para o mercado imobiliário que mede a média dos vencimentos dos contratos.

Informações do Fundo

Abril de 2017

Início das Atividades

7.758.429

Quantidade de Cotas

R\$ 131,95

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 1.023.742.704,72

Patrimônio Líquido

R\$ 111,71

Valor de Mercado da Cota

R\$ 866.694.103,59

Valor de Mercado do Fundo

95.229

Número de Cotistas

GGRC11

Código de negociação

99,74%

% Distribuído no ano

1.10% a.a.

Taxa de Administração e
Gestão

Mensais

Periodicidade dos
Rendimentos

4

Quantidade de Emissões

Aquisições

AMBEV GRU

ambev

 Guarulhos/SP

Área construída: 13.484,34m²

Valor de Aquisição: R\$ 112.000.000,00

Valor do Aluguel: R\$ 698.455,11

Área de Terreno: 67.790,81m²

Valor de Aquisição/m²: R\$ 8.305,93

Valor do Aluguel/m²: R\$ 51,79



EagleBurgmann

EagleBurgmann®

 Valinhos/SP

Área construída: 3.218,67m²

Valor de Aquisição: R\$ 17.500.000,00

Valor do Aluguel: R\$ 74.832,84

Área de Terreno: 12.375,00m²

Valor de Aquisição/m²: R\$ 5.437,03

Valor do Aluguel/m²: R\$ 23,25



Lojas Americanas

LOJAS AMERICANAS

 Uberlândia/MG

Área construída: 204.537,00m²

Valor de Aquisição: R\$ 253.000.000,00

Valor do Aluguel: R\$ 1.589.851,63

Aluguel devido ao GGRC: R\$ 907.897,16*

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

Área de Terreno: 89.187,00m²

Valor de Aquisição/m²: R\$ 2.836,74

Valor do Aluguel/m²: R\$ 17,93



Fatos Relevantes de 2021

Abril

29/04/2021 - Fato Relevante [↗](#)

Maio

13/05/2021 - Aquisição de Imóvel – AMBEV GRU [↗](#)

25/05/2021 - Fato Relevante [↗](#)

Agosto

26/08/2021 - Aquisição de Imóvel – EagleBurgmann [↗](#)

31/08/2021 - Fato Relevante – Covolan [↗](#)

Setembro

02/09/2021 - Aquisição de Imóvel – Lojas Americanas [↗](#)

Outubro

01/10/2021 - Pagamento 1ª Tranche – EagleBurgmann [↗](#)

07/10/2021 - Fato Relevante – Covolan [↗](#)

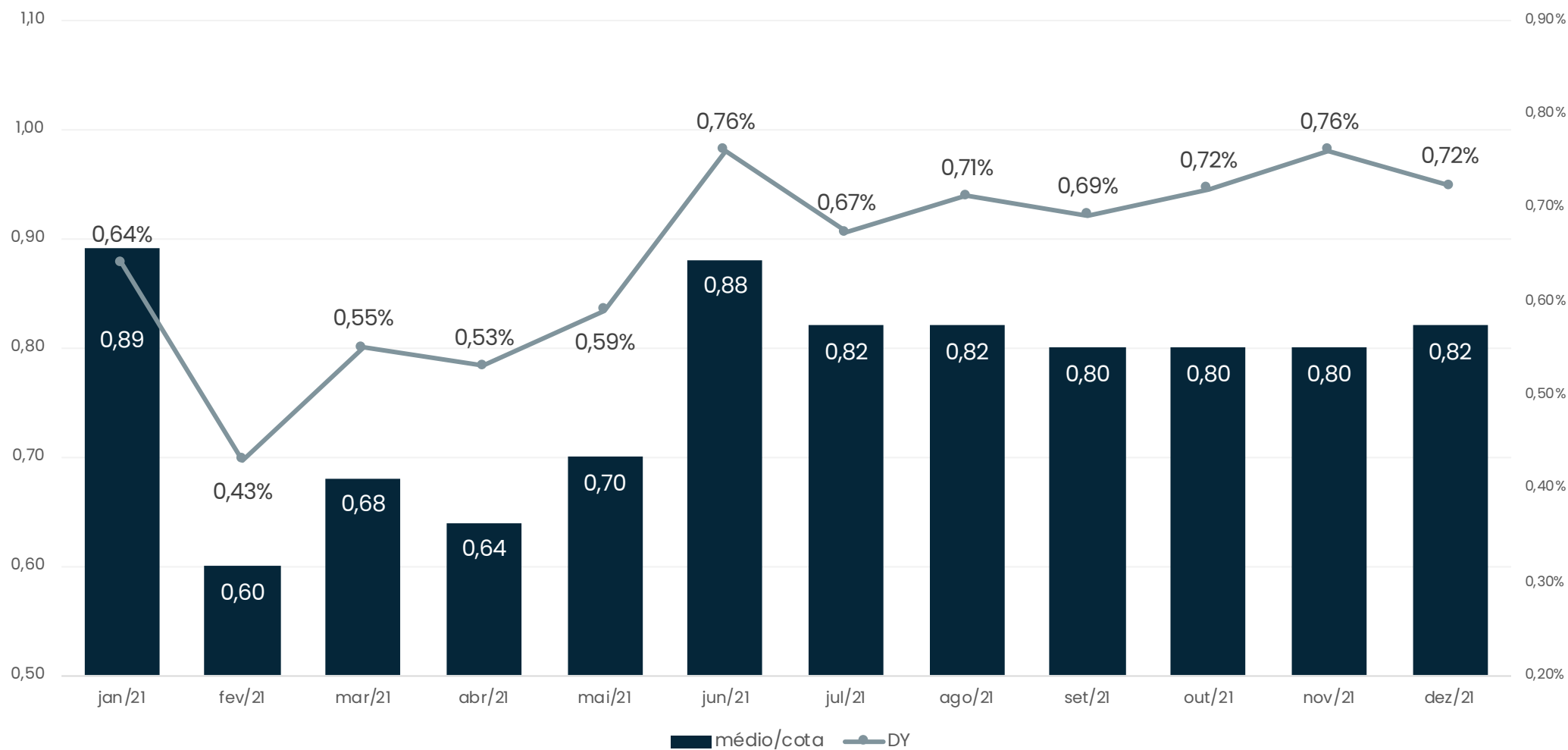
25/10/2021 - Fato Relevante – 25/10/2021 [↗](#)

Novembro

18/11/2021 - Fato Relevante – Inadimplência Covolan [↗](#)

19/11/2021 - Fato Relevante – 19/11/2021 [↗](#)

Dividendos e Dividend Yield - 2021



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

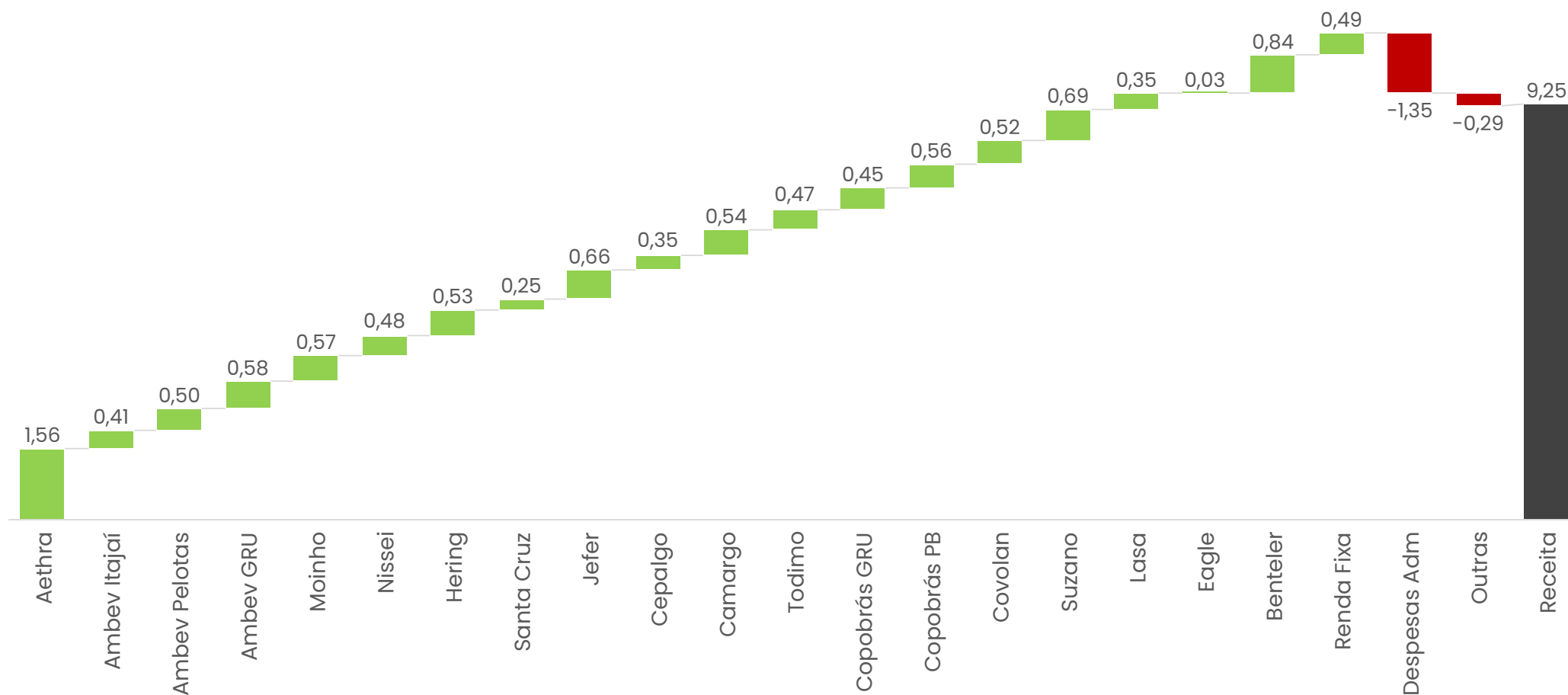
Distribuição de Resultado por ano

Fluxo GGRC11		2017		2018		2019		2020		2021
TOTAL DE RECEITAS	R\$	10.220.356,77	R\$	46.659.595,59	R\$	63.937.789,90	R\$	66.421.122,48	R\$	84.121.777,14
Receita de Locação ¹	R\$	8.094.119,79	R\$	40.505.690,29	R\$	54.522.317,55	R\$	63.552.136,00	R\$	80.299.043,71
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	2.863.547,07	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	2.126.236,98	R\$	3.290.358,23	R\$	9.415.472,35	R\$	2.868.986,48	R\$	3.822.733,43
TOTAL DE DESPESAS	- R\$	1.717.125,83	- R\$	5.697.260,74	- R\$	12.104.965,36	- R\$	11.641.730,63	- R\$	12.145.551,03
RESULTADO DO PERÍODO³	R\$	8.503.230,94	R\$	40.962.334,85	R\$	51.832.824,54	R\$	54.779.391,85	R\$	71.976.226,12
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$	8.341.667,53	R\$	40.577.705,45	R\$	51.345.517,52	R\$	56.316.222,48	R\$	71.786.718,85
Retenção ou Distribuição Caixa ⁴	R\$	161.563,41	R\$	384.629,40	R\$	487.307,02	- R\$	1.536.830,63	R\$	189.507,26

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. ³Base Caixa. ⁴Número positivo indica retenção de caixa e negativo distribuição maior que resultado.

Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Locatário - 2021 - 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.

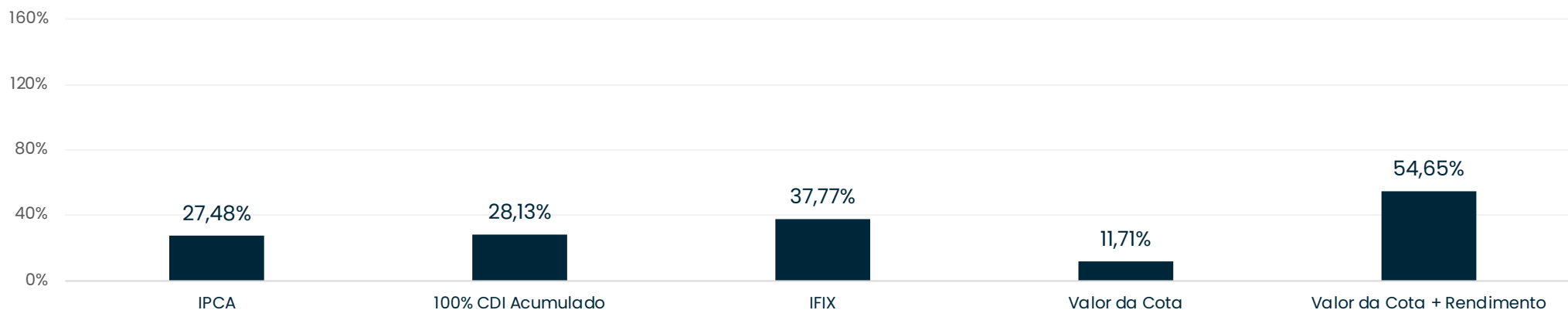
LEIA O IPROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Rentabilidade

Rendimento	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-20,21%	-4,28%	-1,97%	11,71%
Rendimentos	6,53%	21,32%	32,70%	42,94%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-14,02%	18,85%	36,27%	67,83%
DY Período (% CDI ¹)	172,39%	191,44%	177,51%	179,61%
IFIX ²	-2,28%	16,40%	26,74%	37,77%
CDI Líquido ¹	3,79%	11,14%	18,42%	23,91%
IPCA	10,72%	20,29%	25,75%	27,48%

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.

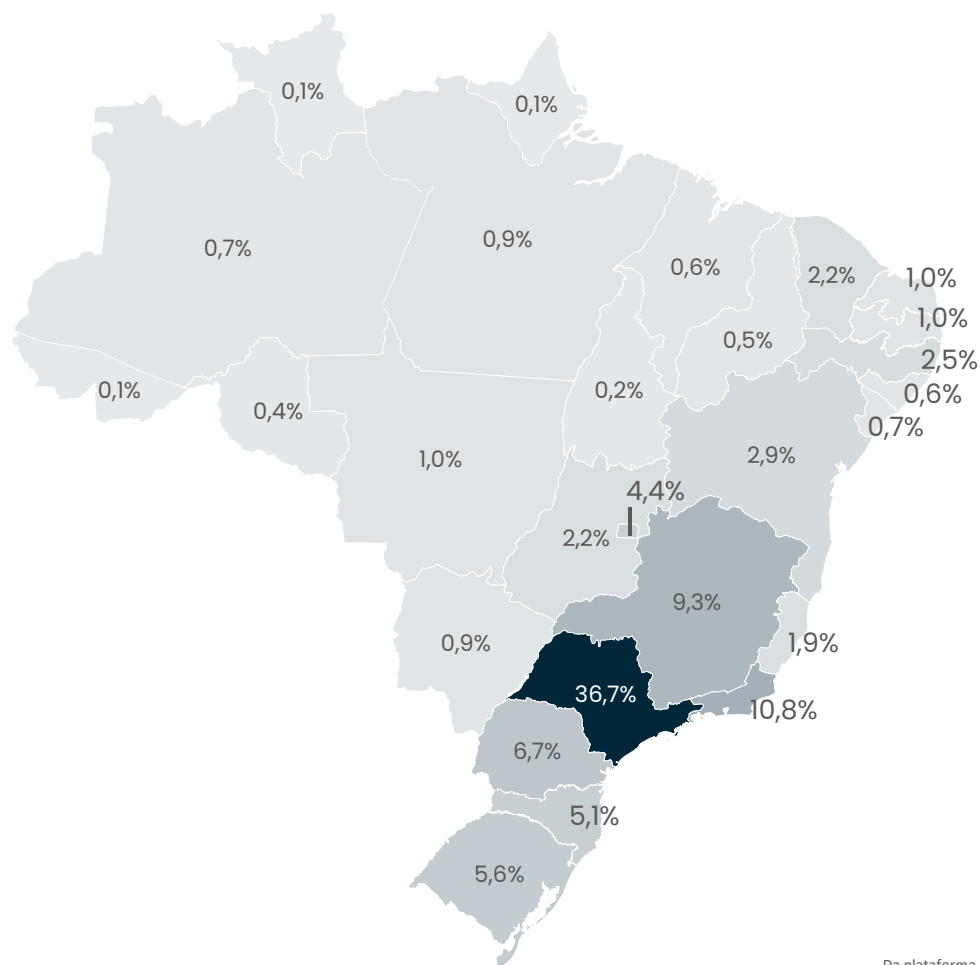
A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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.

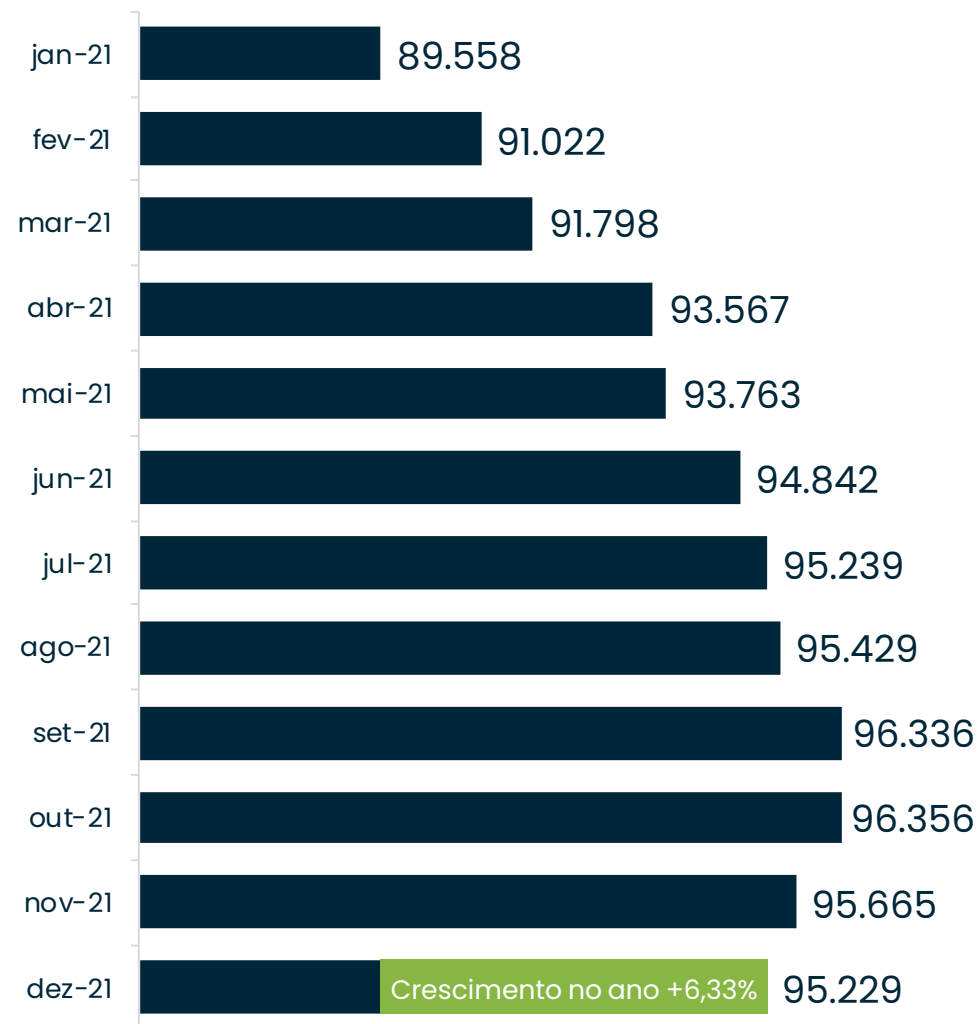
Cotistas

Cotistas por Estado

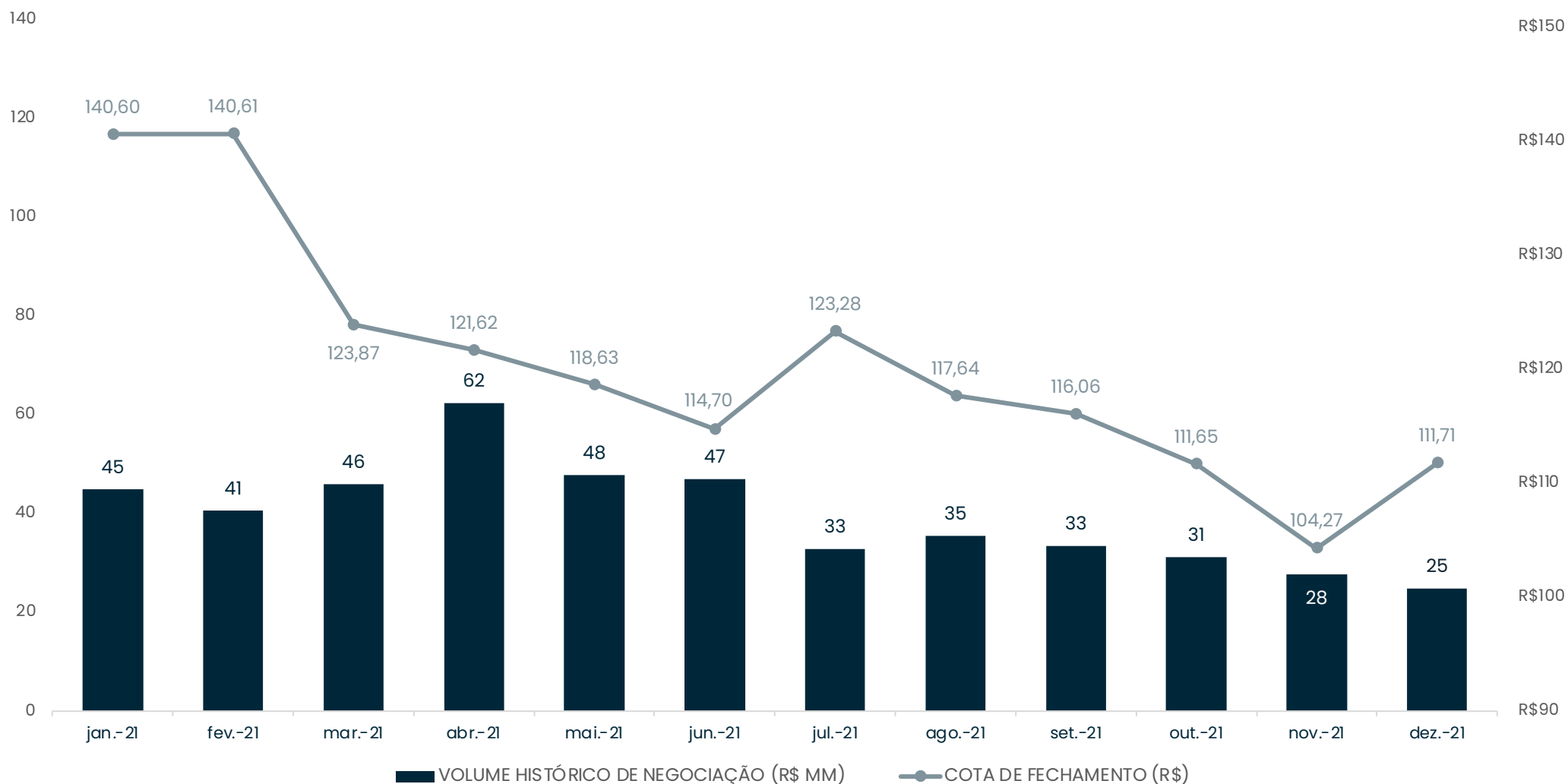


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas



Volume Mensal e Cota de Fechamento



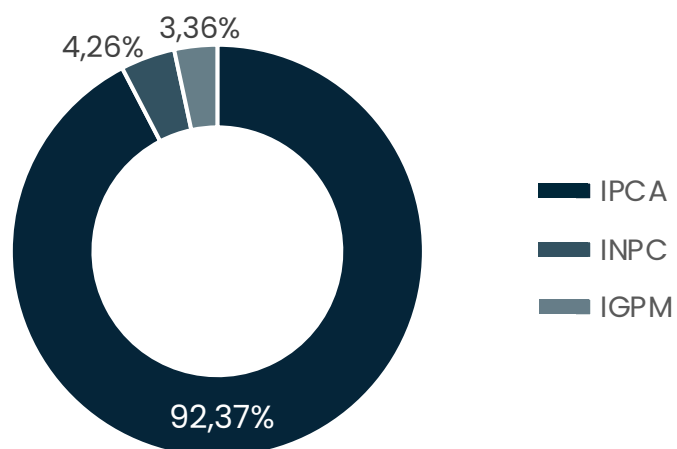
Tipologia*



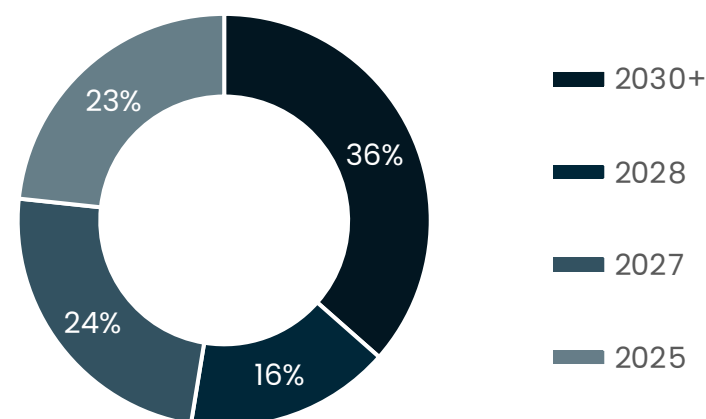
Ramo de Atividade*



Índice de Reajuste*



Vencimento de Contratos*



*Com base na receita dos aluguéis.

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

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\$ 284.429,70

Aluguel/m²
R\$ 31,43


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\$ 334.923,17

Aluguel/m²
R\$ 14,53


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\$ 490.559,49*

Aluguel/m²
R\$ 17,11


Campinas/SP



Área Construída
10.202m²

Vencimento
2025

Valor do Aluguel
R\$ 172.168,78

Aluguel/m²
R\$ 16,87


Anápolis/GO



Área Construída
13.484m²

Vencimento
Jul/2027

Valor do Aluguel
R\$ 698.455,11

Aluguel/m²
R\$ 51,79


Guarulhos/SP



Área Construída
89.117m²

Vencimento
Set/2027

Valor do Aluguel
R\$ 1.589.851,63

Aluguel devido ao GGRC
R\$ 907.897,86**

Aluguel/m²
R\$ 17,93


Uberlândia/MG

Os valores de aluguel se referem aos alugueis vigentes em janeiro/2022. *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 referente a proporção da 1ª tranche + bonificação até setembro de 2022.

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

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\$ 248.961,24	Vencimento Fev/2028 Aluguel/m ² R\$ 22,65	 Betim/MG	Área Construída 21.295m² Valor do Aluguel R\$ 468.047,14	Vencimento Jan/2028 Aluguel/m ² R\$ 21,97	 Tietê/SP	Área Construída 13.306m² Valor do Aluguel R\$ 384.541,29	Vencimento Jan/2032 Aluguel/m ² R\$ 28,90
 Guarulhos/SP	Área Construída 11.548m² Valor do Aluguel R\$ 293.946,41	Vencimento Mar/2028 Aluguel/m ² R\$ 25,45	 João Pessoa/PB	Área Construída 22.360m² Valor do Aluguel R\$ 363.727,41	Vencimento Abr/2028 Aluguel/m ² R\$ 16,27	 São José dos Pinhais/PR	Área Construída 22.120m² Valor do Aluguel R\$ 820.004,81	Vencimento Nov/2030 Aluguel/m ² R\$ 37,07
 Santa Bárbara D'Oeste/SP	Área Construída 38.132m² Valor do Aluguel R\$ 537.060,15	Vencimento Abr/2034 Aluguel/m ² R\$ 14,08	 Igarassu/PE	Área Construída 14.998m² Valor do Aluguel R\$ 565.207,93	Vencimento Ago/2030 Aluguel/m ² R\$ 37,68	 Valinhos/SP	Área Construída 3.219m² Valor do Aluguel R\$ 74.832,84*	Vencimento 2037 Aluguel/m ² R\$ 23,25

Os valores de aluguel se referem aos aluguéis vigentes em janeiro/2022.

*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 | 11 |  COPOBRAS |
| 2 |  ambev | 12 |  AETHRA
SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS |
| 3 |  Moinho Iguaçu | 13 |  covolan
SISTEMAS |
| 4 |  Todimo
A gente nasceu para construir | 14 |  BENTELER |
| 5 |  Hering | 15 | EagleBurgmann |
| 6 |  suzano | 16 |  LOJAS AMERICANAS |
| 7 |  SantaCruz | 17 |  ambev |
| 8 |  Cepalgo
FILMS | 18 |  Moinho Iguaçu |
| 9 |  JEFFER | 19 |  ambev |
| 10 |  CAMARGO
da embalagem | 20 |  COPOBRAS |

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

Como é calculado o valor da Cota patrimonial do Fundo?

Como uma empresa, o Fundo GGRC11 tem um Balanço Patrimonial. O **Valor Patrimonial** nada mais é do que o Ativo menos o Passivo do Fundo. **Ativo**: é a soma dos valores dos imóveis da carteira do fundo (que representam a maior parte da composição do ativo) + aluguéis a receber + caixa e/ou outras direitos. **Passivo**: São as obrigações do Fundo como despesas com taxas regulatórias, administração, laudos de avaliação entre outras obrigações. A diferença disso tudo é o valor patrimonial do fundo. De forma simplificada: são os valores dos imóveis + caixa - despesas. Sendo assim a cota patrimonial nada mais é que o valor patrimonial dividido pelo número de cotas do fundo.

Qual a vacância do GGRC11?

Atualmente o Fundo não possui vacância física na carteira que compõe os ativos.

Qual a % de participação do GGRC nos imóveis?

O GGR Covepi tem 100% de todos os ativos imobiliários em sua carteira, exceto o imóvel de sua última aquisição, imóvel das Lojas Americanas, que possui a % referente ao desembolso e pagamento da 1ª tranche.

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.