

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO/2021

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Características do Fundo	1
Comentários do Gestor	2
Distribuição de Resultados	4
Dividendos e Dividend Yield	6
Distribuição de Resultado.....	7
Rentabilidade	8
Rentabilidade desde o início	8
Cotistas.....	9
Volume Mensal e Cota de Fechamento.....	10
Tipos de Receita	11
Ativos Imobiliários	13
Localização dos Imóveis.....	15
Newsletter	16
Perguntas Frequentes	16

Características do Fundo

Objetivo do Fundo

O GGR COVEPI RENDA FII ("Fundo" e/ou "GGRCII") 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 **17 contratos de locação**, totalizando **mais de 292 mil m²** de área construída.

Abril de 2017	7.758.429	R\$ 124,70	R\$ 967.473.971,64
Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
R\$ 140,60	R\$ 1.090.835.117,40	89.558	1.10% a.a.
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Taxa de Administração e Gestão

Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

Durante o mês de janeiro foram negociadas 295.577 (duzentas e noventa e cinco mil, quinhentas e setenta e sete) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,2 milhões (dois milhões e duzentos mil reais), uma variação de 5,9% (cinco vírgula nove por cento) comparado ao mês de dezembro/2020.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de janeiro foi de R\$ 140,60 (cento e quarenta reais e sessenta centavos) uma variação nominal de 0,40% (zero vírgula quarenta por cento) no mês e 0,60% (zero vírgula sessenta por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio. Atualmente a base de cotistas conta com 89.558 (oitenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e oito) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Mostrando um crescimento de 38,1% (trinta e oito vírgula um por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,7% (um vírgula sete por cento) no mês de janeiro *versus* o mês anterior.

Iniciamos o ano de 2021 com um cenário mais promissor e otimista para a Economia. O aumento da oferta de vacinas traz uma perspectiva de melhora da Economia Mundial no médio prazo. Mesmo com o aumento do número de infectados pelo COVID-19 e adoção de novas medidas restritivas de circulação em alguns países, não houve diminuição do entusiasmo do mercado no decorrer do mês de janeiro, onde os índices de renda variável bateram recordes de valorização no período.

No Brasil o cenário econômico em janeiro apresentou uma volatilidade acima da média, devido as circunstâncias políticas, como, por exemplo, a ocorrência das eleições nas 2 (duas) casas legislativas, junto a lentidão do processo de início de distribuição da vacina e o aumento de casos em todo país, em função das festas de final de ano. Dito isso, o cenário de confronto político entre o Poder e o Legislativo, aumentam as incertezas com relação a manutenção da Visando diminuir a delicada situação econômica, o Estado acena a continuidade dos programas de auxílios populares, impactando diretamente o déficit da economia, pressionando a curva de juros, uma vez que auxílios monetários e o real desvalorizado são duas variáveis que podem pressionar a inflação no médio prazo.

No Estados Unidos, a vitória democrata na Casa Branca aponta para continuidade de estímulos financeiros mundiais através de juros baixos e recompra de títulos soberanos, porém, o cenário exposto acima não tem sido suficiente para que o Real seja valorizado.

Acreditamos que em 2021 contaremos com um eventual ajuste da taxa de juros básica, caso não haja uma valorização do Real e a inflação continue em patamares acima das metas de inflação estipulada pelo Banco Central do Brasil. Vale recapitular que em no ano de 2020, o IPCA fechou com uma valorização de 4,52% (quatro vírgula cinquenta e dois por cento).

Conforme divulgado em 06 de novembro de 2020, através da publicação do Ato do Administrador, o Fundo realizou uma nova Oferta Pública na modalidade Restrita de Distribuição de Cotas ("Oferta"), sendo essa sua Quarta Emissão de Cotas, distribuída nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("ICVM 476").

Ainda, vale salientar que o direito de exercício dos cotistas (direito de preferência), foi devidamente resguardado e que por se tratar de uma Oferta distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da ICVM 476, a Oferta teve como seu Público-alvo exclusivamente os Investidores Profissionais ("Público-alvo"), conforme exposto em sua Instrução. Sendo assim, como dito anteriormente, resguardado o Direito de Preferência dos cotistas, as cotas remanescentes, ou seja, não exercidas no âmbito do Direito de Preferência, foram destinadas ao Público-alvo. Na mesma data foi divulgado o Fato Relevante informando todas as características da Oferta.

Em virtude do aquecimento e liquidez do mercado imobiliário e questões estratégicas e operacionais dos vendedores, a gestão optou em não abrir o *pipeline* de operações que estão sendo avaliadas atualmente para compor a carteira de investimento do Fundo. A mesma prática foi adotada na última aquisição do imóvel de Benteler Automotive, cujo nome também não foi divulgado na assinatura da aquisição, a pedido do locatário.

Lembrando que de acordo com o regulamento, o Fundo tem por objetivo principal a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica. Proporcionando a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital com a consequente valorização das Cotas.

A política de investimento prevista no Regulamento do Fundo estabelece que as aquisições tenham uma rentabilidade maior

que o Benchmark do Fundo que é o Prêmio da NTN-B do período do contrato negociado + 300bps.

Neste cenário, divulgamos em janeiro, o comunicado informando o encerramento da Oferta. Com o exercício de direito de preferência e a emissão de novas cotas, o Fundo captou R\$163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais), que serão usados no *pipeline* de aquisições ao longo do ano de 2021.

Ainda, no mês de janeiro o Fundo passou a receber o aluguel reajustado do galpão logístico Todimo localizado em Cuiabá no estado de Mato Grosso, representando um incremento de aproximadamente 0,25% (zero virgula vinte e cinco por cento) na receita de aluguel total do Fundo.

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

Distribuição de Resultados

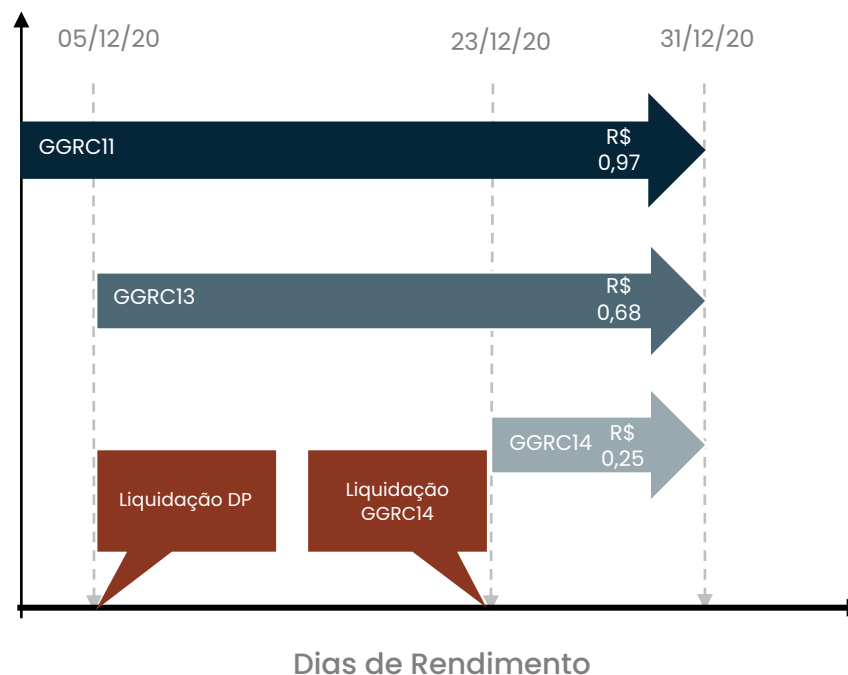
O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,97 (noventa e sete centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de janeiro de 2021.

Conforme divulgado através de Comunicado ao Mercado sobre a Distribuição de Rendimentos referente ao mês de dezembro, não obstante, os recibos emitidos no âmbito da oferta pública restrita de distribuição das Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo serão convertidos em Cotas da 4ª (quarta) Emissão.

Os rendimentos referentes ao mês de janeiro, em virtude da liquidação da oferta dos direitos de preferência (GGRC13) que ocorreu no dia 09 de dezembro de 2020, e da liquidação dos recibos de subscrição da primeira janela de liquidação da oferta 476 (GGRC14), foram calculados de maneira proporcional aos cotistas que detinham cotas do Fundo anteriormente à oferta e aos cotistas que ingressaram na 4ª Oferta, de modo a segregar os rendimentos devidos no período.

Geralmente o resultado do Fundo é distribuído igualmente à base de cotistas do último dia do mês de referência. Como no mês de dezembro houve um aumento no número de cotistas (Liquidação das cotas remanescentes em 09 de dezembro e 23 de dezembro), estes novos cotistas só teriam direito ao resultado do fundo a partir da desta liquidação.

Sendo assim a “Distribuição Extraordinária” para titulares de GGRC11, GGRC13 e GGRC14 se refere ao rendimento do fundo antes do aumento do número de cotas, resultado da conversão de todos os recibos em cotas GGRC11.



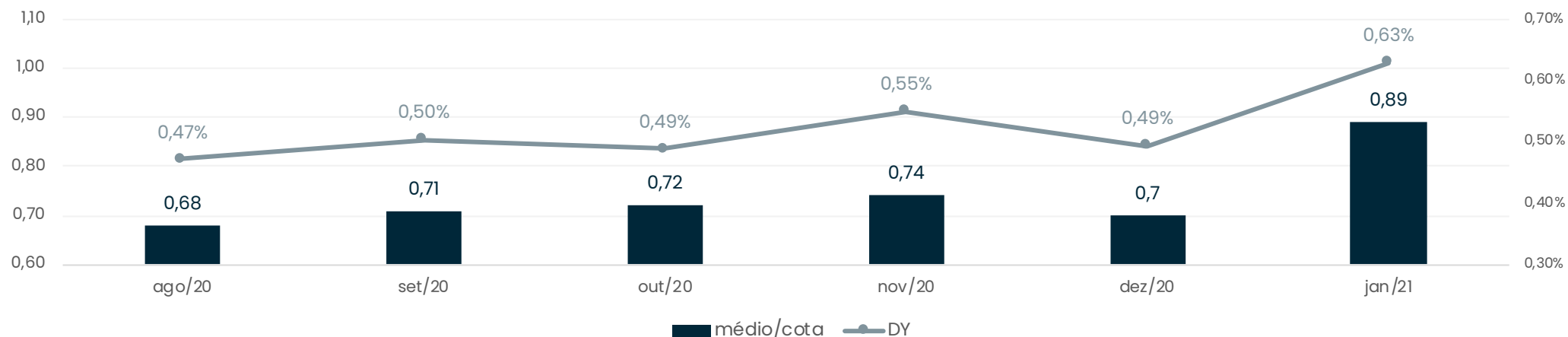
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo.

Fluxo GGRC11	2019	2020	Novembro/2020	Dezembro/2020	Janeiro/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 5.067.766,14	R\$ 5.087.949,91	R\$ 10.716.244,15
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 93.726,10	R\$ 375.021,38	R\$ 396.038,22
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 5.161.492,24	R\$ 5.462.971,29	R\$ 11.112.282,37
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	R\$ 982.059,74	R\$ 1.172.866,87	- R\$ 1.080.216,74
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 4.812.240,72	R\$ 4.552.119,60	R\$ 6.922.852,82
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,74	R\$ 0,70	R\$ 0,89

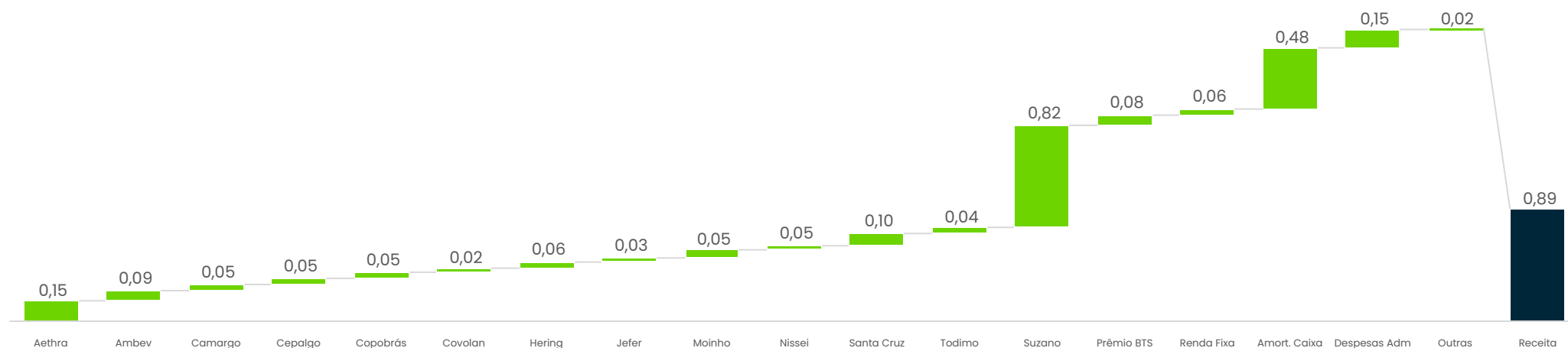
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: 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



Distribuição de Resultado

Distribuição de Resultado por Locatário – Janeiro/2021 – R\$/Cota



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

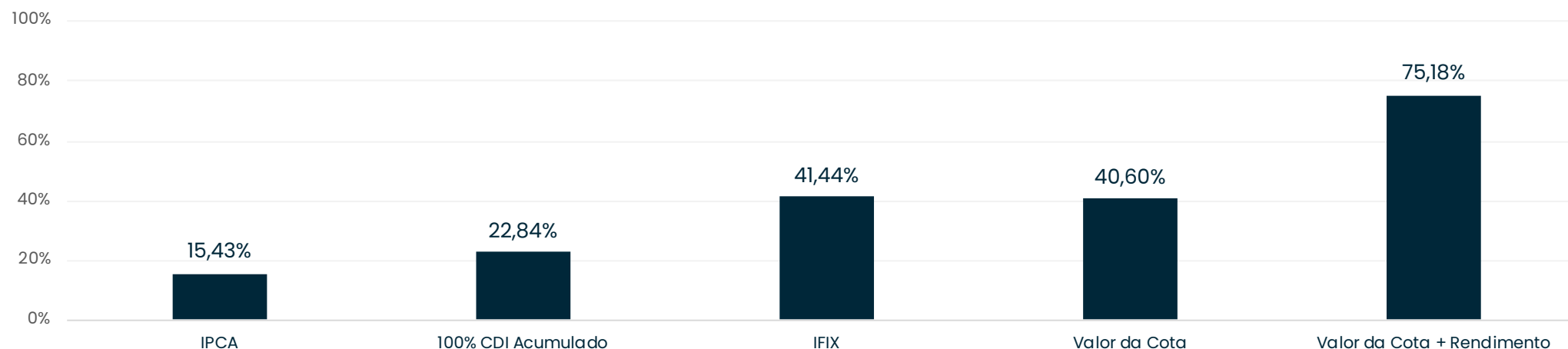


Rentabilidade

Rendimento	Janeiro/2021	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	0,43%	0,43%	20,48%	23,38%	40,60%
Rendimentos	0,63%	13,77%	14,16%	25,36%	34,58%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	1,06%	18,86%	36,88%	55,14%	88,75%
DY Período (% CDI¹)	493,24%	557,19%	197,35%	179,16%	178,08%
IFIX²	0,32%	-9,95%	19,49%	30,11%	41,44%
CDI Líquido¹	0,13%	2,47%	7,18%	14,16%	19,42%
IPCA	0,25%	4,78%	8,92%	13,86%	15,43%

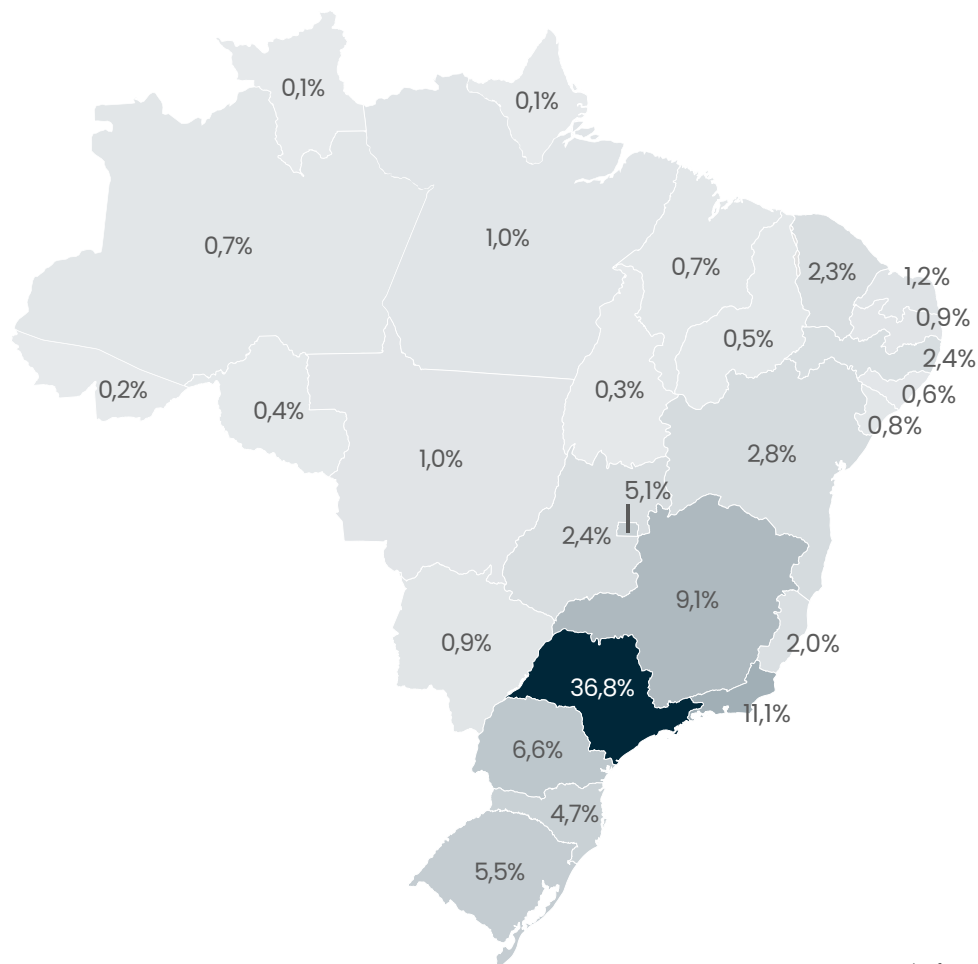
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade desde o início



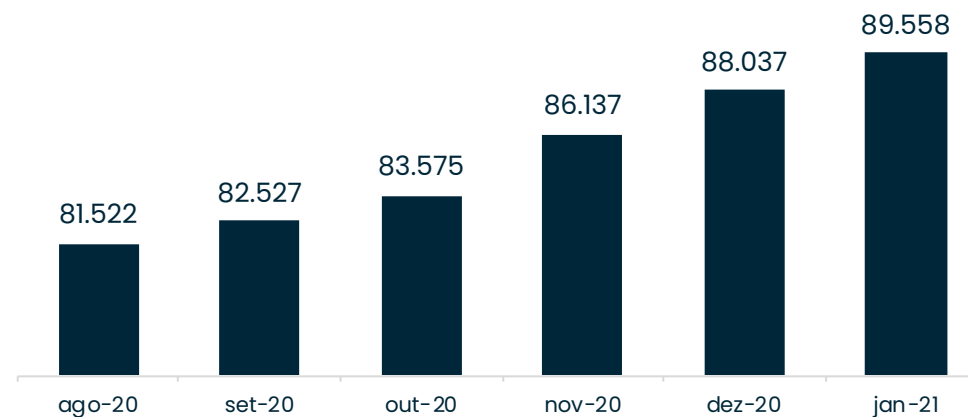
Cotistas

Cotistas por Estado

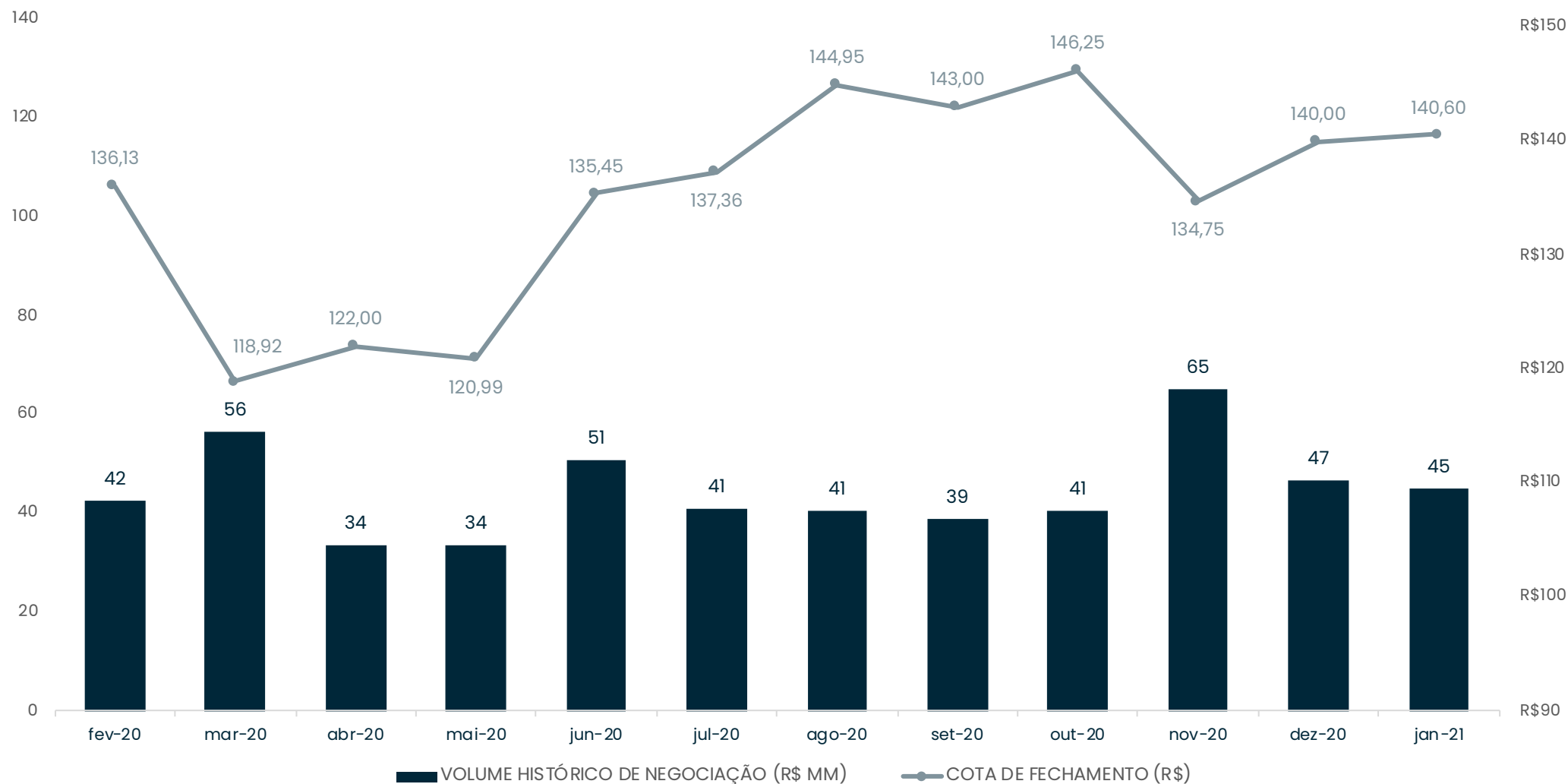


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

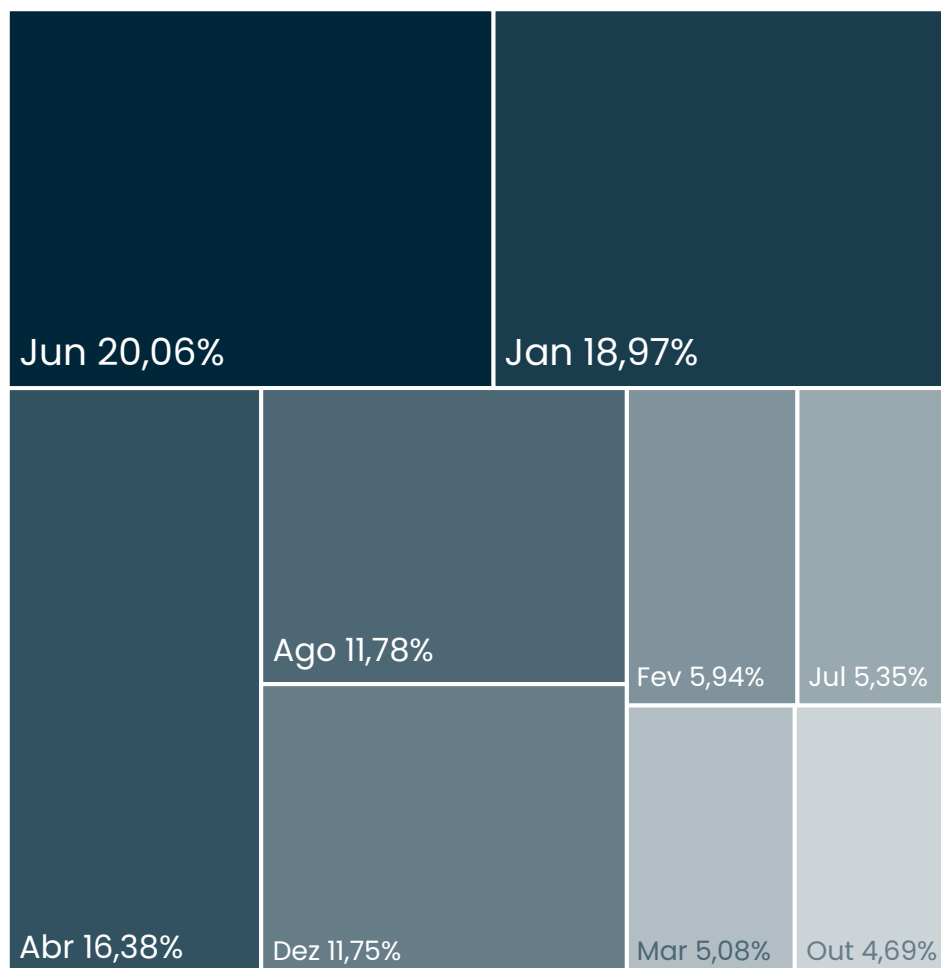


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região



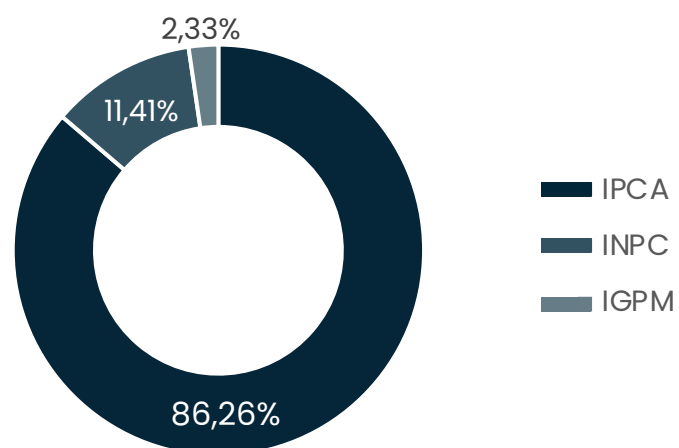
Tipologia



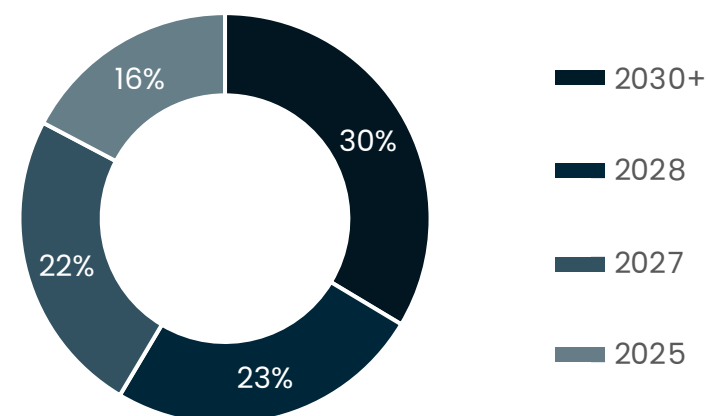
Ramo de Atividade



Índice de Reajuste



Vencimento de Contratos



Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRCII têm contratos atípicos.



Galpões Logísticos



Colombo/PR

Área Construída
15.993m²
Valor do Aluguel
R\$ 296.101,75
Vencimento
Jun/2027
Aluguel/m²
R\$ 18,51



Itajaí/SC

Área Construída
9.048m²
Valor do Aluguel
R\$ 259.327,39
Vencimento
Ago/2027
Aluguel/m²
R\$ 28,66



São Miguel do Iguaçu/PR

Área Construída
7.164m²
Valor do Aluguel
R\$ 215.357,51
Vencimento
Jun/2027
Aluguel/m²
R\$ 30,06



Cascavel/PR

Área Construída
6.112m²
Valor do Aluguel
R\$ 137.687,63
Vencimento
Jun/2027
Aluguel/m²
R\$ 22,53



Cuiabá/MT

Área Construída
23.050m²
Valor do Aluguel
R\$ 302.632,20
Vencimento
Dez/2027
Aluguel/m²
R\$ 13,13



Anápolis/GO

Área Construída
27.160m²
Valor do Aluguel
R\$ 328.831,32
Vencimento
Jan/2035
Aluguel/m²
R\$ 12,11



Pelotas/RS

Área Construída
9.913m²
Valor do Aluguel
R\$ 310.473,95
Vencimento
Mar/2025
Aluguel/m²
R\$ 31,32



Campinas/SP

Área Construída
28.657m²
Valor do Aluguel
R\$ 426.452,75
Vencimento
Mai/2025
Aluguel/m²
R\$ 14,88



Anápolis/GO

Área Construída
10.202m²
Valor do Aluguel
R\$ 128.652,01
Vencimento
2025
Aluguel/m²
R\$ 12,61

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\$ 216.426,05	Vencimento Fev/2028 Aluguel/m² R\$ 19,70	  Betim/MG	Área Construída 21.295m² Valor do Aluguel R\$ 406.880,97	Vencimento Jan/2028 Aluguel/m² R\$ 19,11	  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\$ 281.129,17	Vencimento Mar/2028 Aluguel/m² R\$ 24,34	  João Pessoa/PB	Área Construída 22.360m² Valor do Aluguel R\$ 345.763,68	Vencimento Mar/2028 Aluguel/m² R\$ 15,46	  São José dos Pinhais/PR	Área Construída 22.120m² Valor do Aluguel R\$ 756.831,53	Vencimento Nov/2030 Aluguel/m² R\$ 34,22
  Santa Bárbara D'Oeste/SP	Área Construída 38.132m² Valor do Aluguel R\$ 250.000,00	Vencimento Abr/2034 Aluguel/m² R\$ 6,56	  Igarassu/PE	Área Construída 14.998m² Valor do Aluguel R\$ 523.069,13	Vencimento 2030 Aluguel/m² R\$ 34,88			

Localização dos Imóveis



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Imóveis

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



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, consequentemente. **Sale and Leaseback:** quando uma empresa, por exemplo, tem um ativo e decide vender para alugar novamente, geralmente em um contrato de longo prazo.

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

Relacionamento com Investidores

ri@supernovacapital.com.br

Informações da Gestora

Site oficial: www.supernovacapital.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



supernovacapitalbr



Supernova Capital



sncapitalbr

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 SUPERNOVA 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 – Av. Brig. Faria Lima, 3477 – 2º Andar – Torre B | Itaim Bibi | São Paulo – SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100 www.supernovacapital.com.br.