

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO/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\$ 124,39	R\$ 965.036.672,12
Início das Atividades	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
R\$ 140,61	R\$ 1.090.912.701,69	91.022	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 fevereiro 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\$ 1,9 milhões (um vírgula nove milhões de reais), com variação de -16,4% (menos dezesseis vírgula quatro por cento) comparado ao mês de janeiro/2021.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de fevereiro foi de R\$ 140,61 (cento e quarenta reais e sessenta e um centavos), sem variação nominal no mês e 3,3% (três vírgula três por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio, encerrando o mês de fevereiro totalmente adimplente. Atualmente a base de cotistas conta com 91.022 (noventa e um mil, vinte e dois) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 35,7% (trinta e cinco vírgula sete por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,6% (um vírgula seis por cento) no mês de fevereiro comparado ao mês anterior.

Com a aceleração mundial da vacinação contra o vírus SARS-CoV-2, causador da doença conhecida como COVID-19, o mês de fevereiro apresentou um aumento das possibilidades de abertura econômica nos países desenvolvidos. A combinação da vacinação com a aceleração de programas de injeção de capital nos Estados Unidos e na União Europeia, geraram um cenário desafiador para os mercados emergentes. De um lado a alta da commodities favorece a balança comercial e de outro o aumento dos juros internacionais traz desconfiança sobre o impacto nas moedas nos países emergentes.

No Brasil, o cenário da piora da pandemia segue sendo o principal risco de deterioração adicional do cenário e devemos estar atentos aos índices de casos de infecção, morte e agravamento da doença, o que pode gerar ainda mais pressão fiscal. O PIB do último trimestre surpreendeu com crescimento e confirmou um panorama de atividade mais robusta, mesmo com a redução dos auxílios marginais no último trimestre.

No curto-prazo, observa-se a melhora nos dados do primeiro trimestre, mas diante da iminência de um novo “lockdown geral” devido a uma segunda onda da doença e a identificação de uma variante do vírus, as projeções de recuperação poderão ser revisadas rapidamente. As declarações do poder executivo nas últimas semanas e a interferência governamental em empresas

estatais também aumentaram a tensão no cenário doméstico.

O intervencionismo em troca de uma agenda liberal, cria um cenário para aumento de juros no curto prazo visando segurar a inflação, que já dá sinais de força em alguns setores da Economia. A inflação projetada para o ano já se aproxima de 5%, muito acima da meta de inflação do Banco Central do Brasil que é 3,75%.

Os setores industriais e logístico tem apresentado uma dinâmica um pouco melhor que o restante da Economia, nas últimas semanas observou-se um aumento nos índices de confiança do setor industrial e do comércio, sendo que o índice do setor industrial fechou fevereiro acima de 100 pontos, o que significa um otimismo dos empresários para os próximos meses.

O nível de utilização da capacidade instalada também retornou para média histórica desde 2005 com redução de estoque na indústria. Essa combinação de fatores é um bom cenário para o portfolio do fundo, uma vez que a maioria das empresas locatárias dos ativos tem relação direta com o aumento da atividade econômica na indústria e no varejo.

No mês de fevereiro o Fundo passou a receber o aluguel reajustado do galpão logístico da Hering, localizado em Anápolis, do galpão logístico da Cepalco, localizado em Aparecida de Goiânia, ambos no Estado do Goiás, e do galpão logístico industrial da Jefer localizado em Betim, no Estado de Minas Gerais, representando um incremento de aproximadamente 0,908% 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\$0,60 (sessenta centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de fevereiro de 2021. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de março.

O rendimento do fundo foi impactado pela menor receita financeira das aplicações do caixa, devido ao menor número de dias úteis. Os custos do mês foram influenciados pelas despesas do envio dos informes de rendimentos, que conta com uma base de 91.022 (noventa e um mil, vinte e dois) investidores.

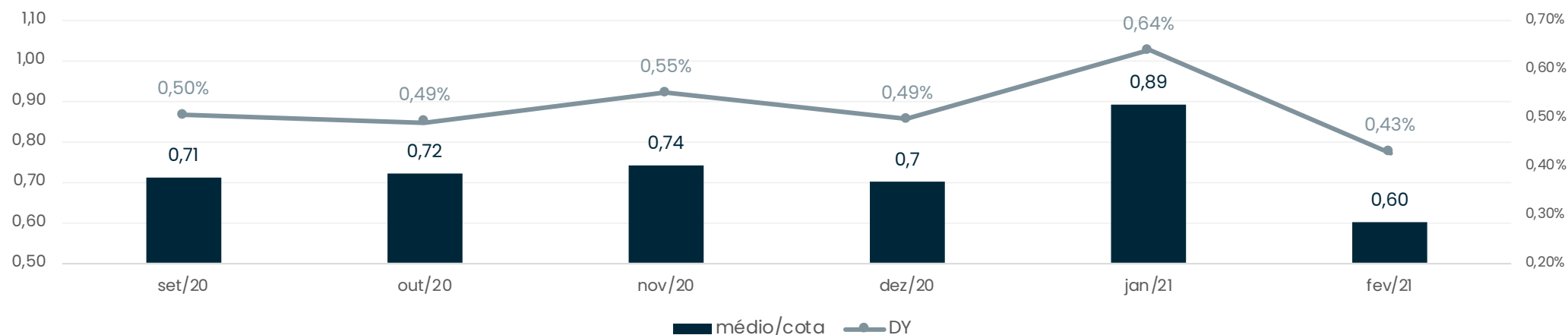
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se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

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	Dezembro/2020	Janeiro/2021	Fevereiro/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 5.087.949,91	R\$ 10.716.244,15	R\$ 5.092.847,56
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 375.021,38	R\$ 396.038,22	R\$ 221.920,91
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 5.462.971,29	R\$ 11.112.282,37	R\$ 5.314.768,47
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	R\$ 1.172.866,87	- R\$ 1.080.216,74	- R\$ 1.095.164,10
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 4.552.119,60	R\$ 6.922.852,82	R\$ 4.655.057,40
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,70	R\$ 0,89	R\$ 0,60

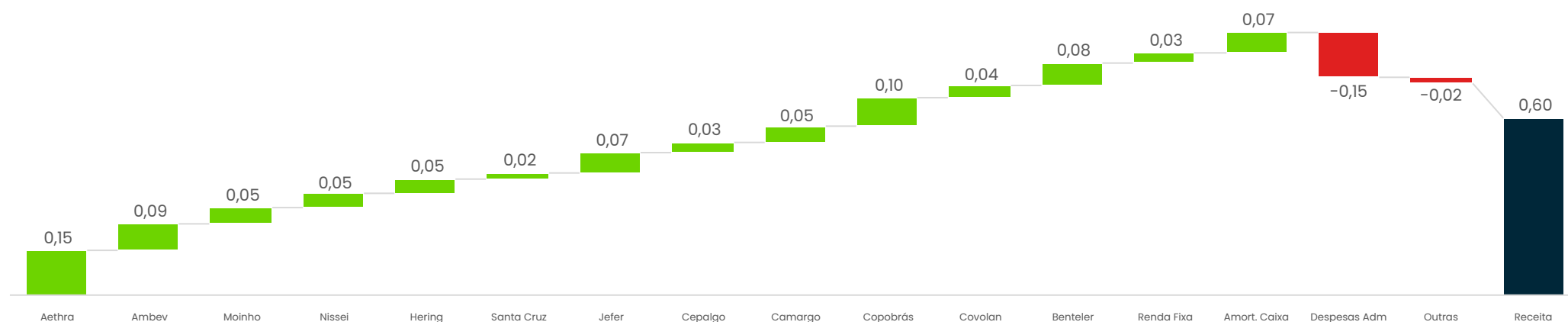
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: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

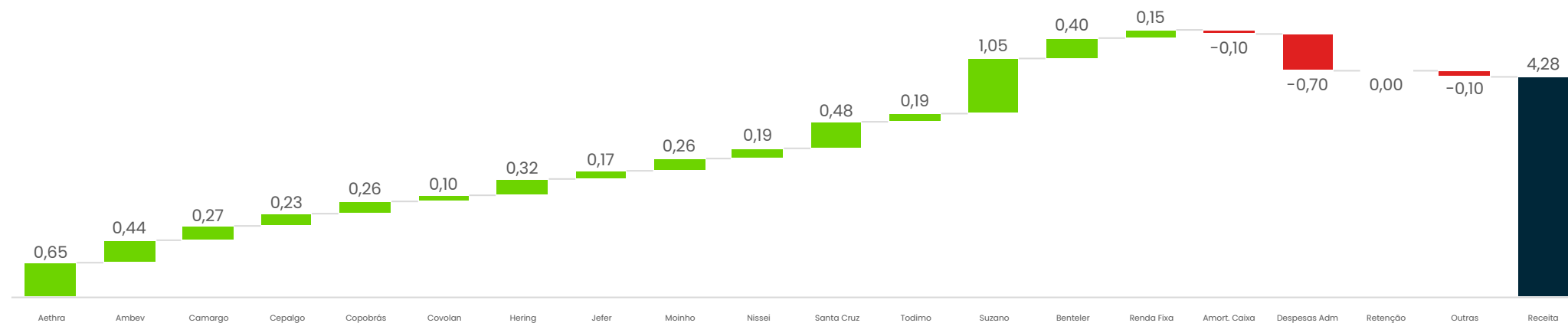


Distribuição de Resultado

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



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

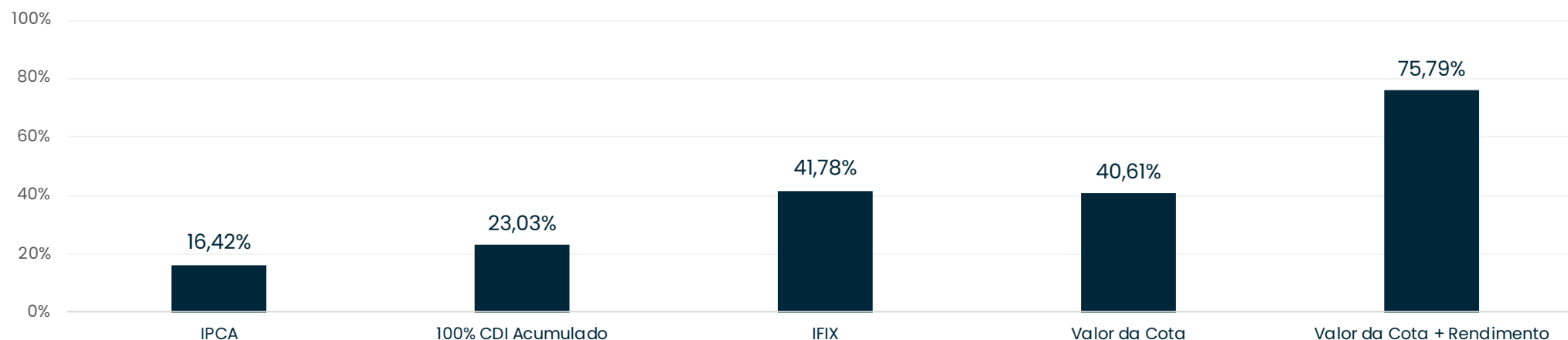


Rentabilidade

Rendimento	Fevereiro/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	0,01%	0,44%	20,49%	23,39%	40,61%
Rendimentos	0,43%	14,23%	14,67%	25,89%	35,18%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	0,43%	19,40%	37,55%	55,93%	89,81%
DY Período (% CDI¹)	335,15%	546,62%	200,65%	180,98%	179,72%
IFIX²	0,25%	-9,73%	19,79%	30,43%	41,78%
CDI Líquido¹	0,13%	2,60%	7,31%	14,31%	19,57%
IPCA	0,86%	5,68%	9,86%	14,84%	16,42%

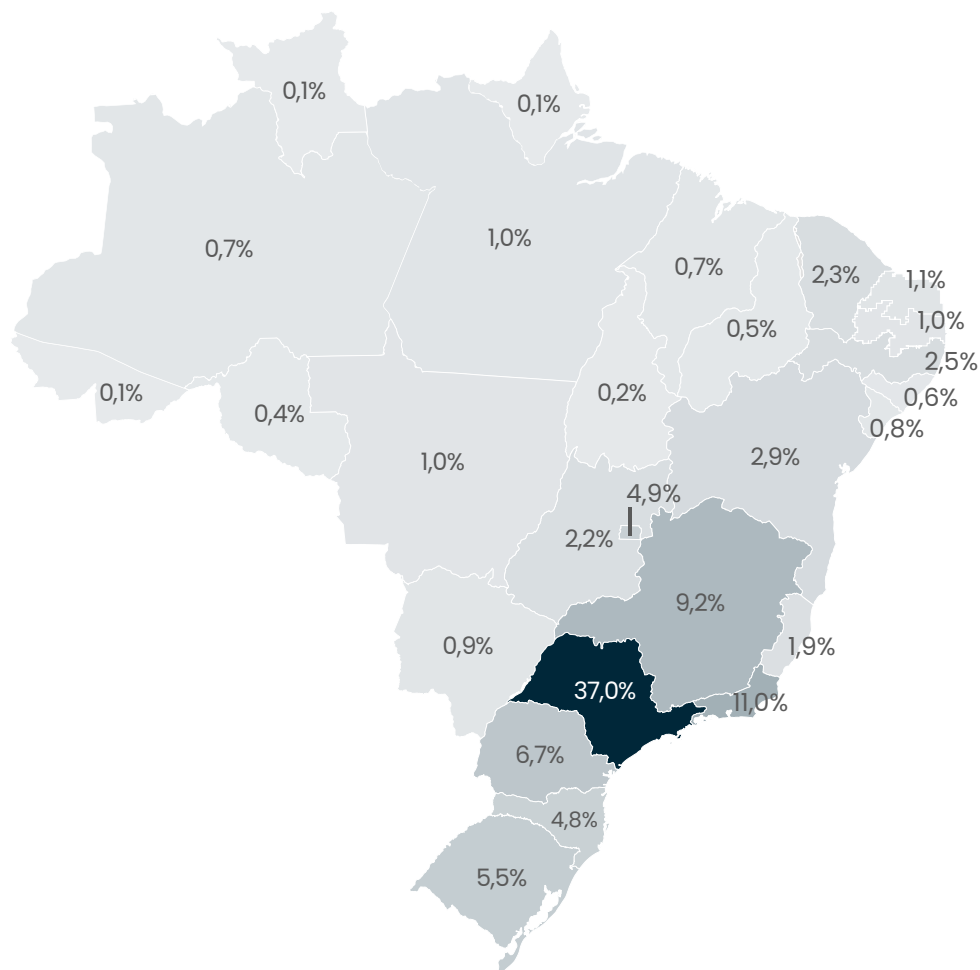
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade desde o início



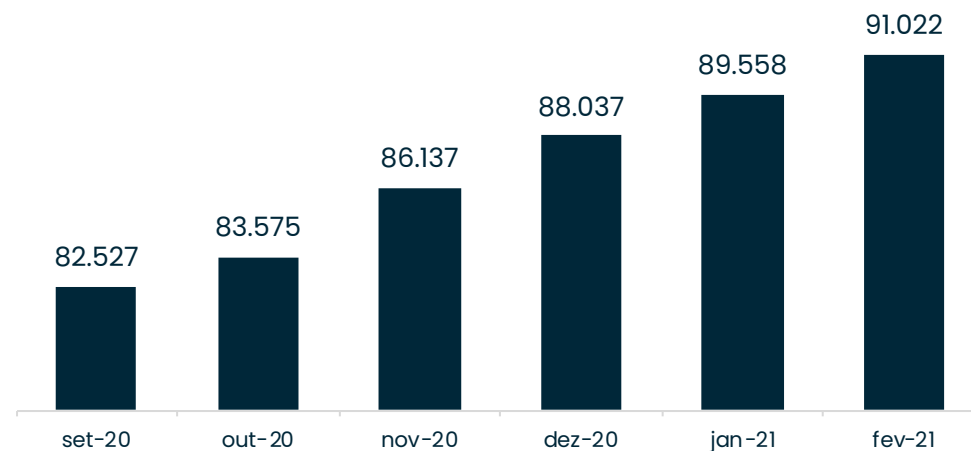
Cotistas

Cotistas por Estado

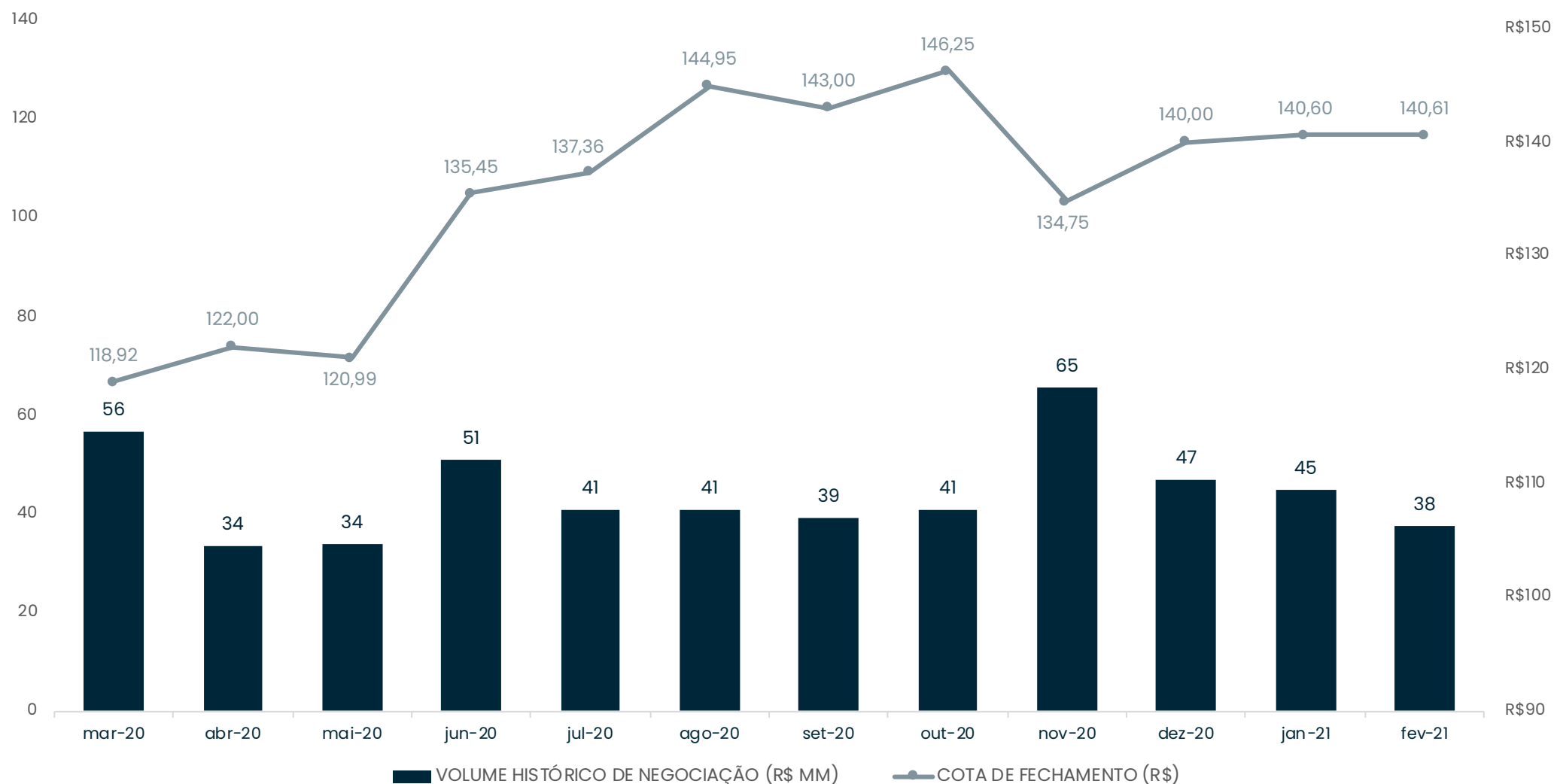


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

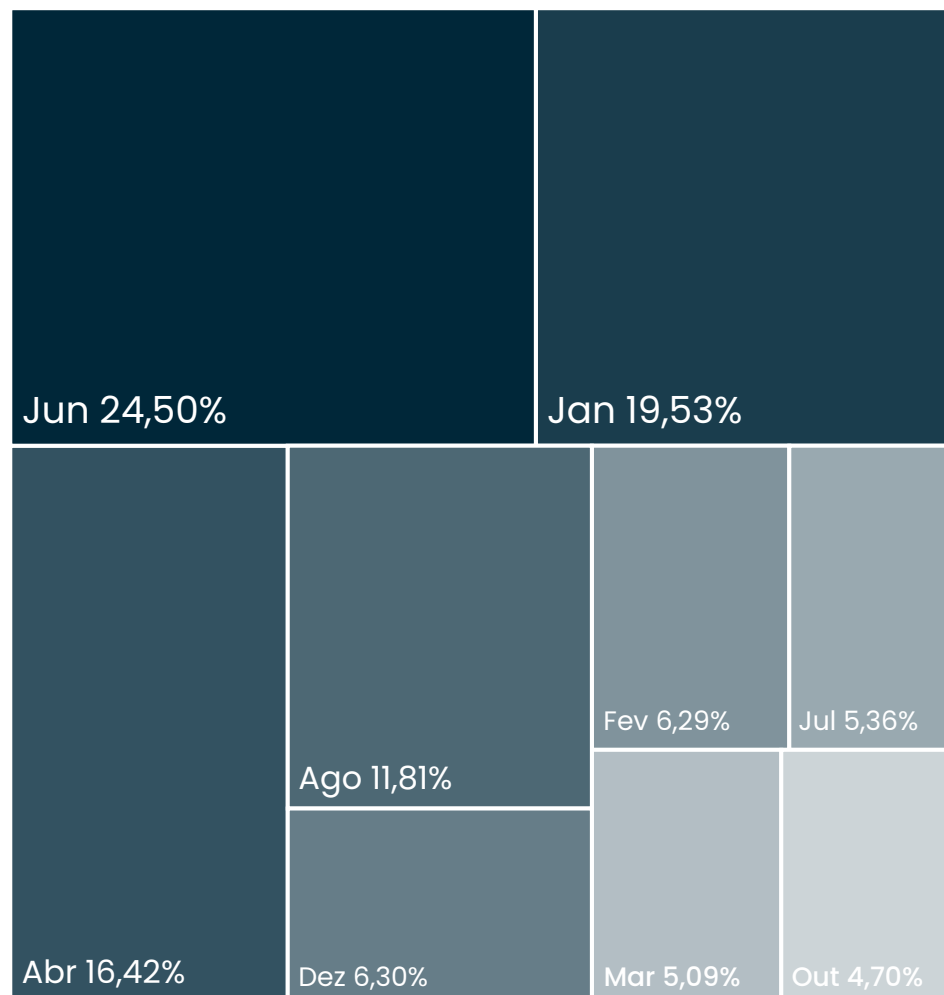


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



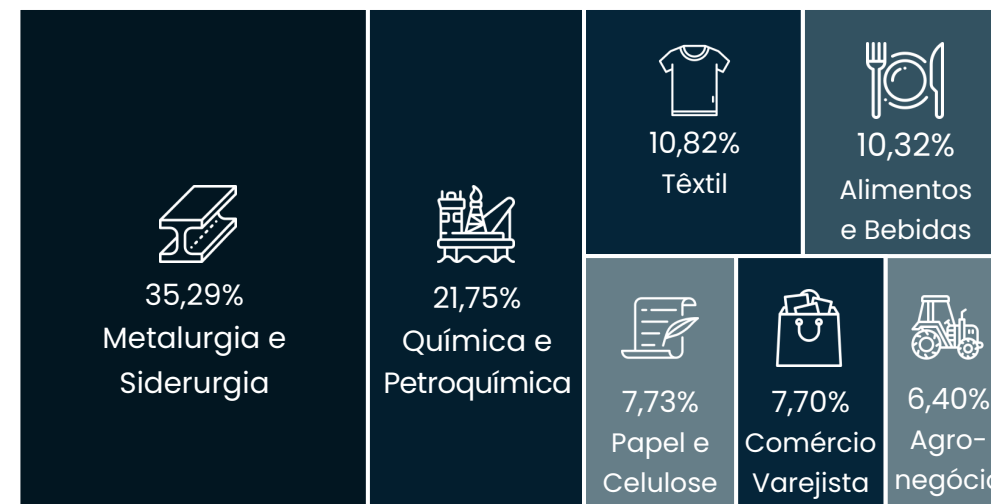
Região



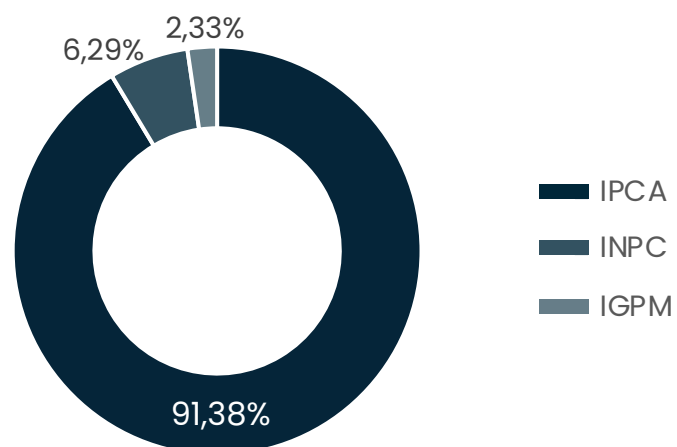
Tipologia



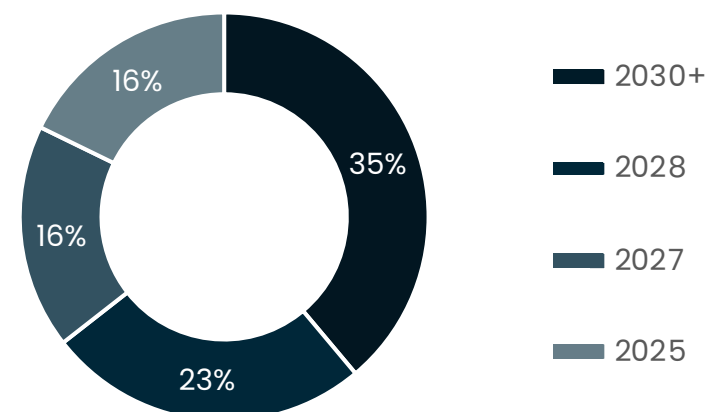
Ramo de Atividade



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\$ 347.021,21
Vencimento
Jan/2035
Aluguel/m²
R\$ 12,78



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 GGRCII 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\$ 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 Abr/2028 Aluguel/m² R\$ 15,46	  São José dos Pinhais/PR	Área Construída 22.120m² Valor do Aluguel R\$ 999.332,89	Vencimento Nov/2030 Aluguel/m² R\$ 45,18
  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.