

SUPERNOVA
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO/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	5
Distribuição de Resultado.....	6
Rentabilidade	7
Rentabilidade desde o início	7
Cotistas.....	8
Volume Mensal e Cota de Fechamento.....	9
Tipos de Receita	10
Ativos Imobiliários	12
Localização dos Imóveis.....	14
Newsletter	15
Perguntas Frequentes	15

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.



Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

Durante o mês de março foram negociadas 354.266 (trezentas e cinquenta e quatro mil, duzentas e sessenta e seis) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2 milhões (dois milhões de reais), com variação de -1,59% (menos um vírgula cinquenta e nove por cento) comparado ao mês de fevereiro/2021.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de março foi de R\$ 123,87 (cento e vinte três reais e oitenta e sete centavos), apresentando uma queda 11,91% (onze vírgula noventa e um por cento) no mês e 4,2% (quatro vírgula dois por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio, encerrando o mês de março totalmente adimplente. Atualmente a base de cotistas conta com 91.798 (noventa e um mil, setecentos e noventa e oito) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 34,79% (trinta e quatro vírgula setenta e nove por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,6% (um vírgula seis por cento) no mês de março comparado ao mês anterior.

Durante o mês de março, eventos microeconômicos e macroeconômicos influenciaram na performance das cotas do Fundo. Em março terminou o período de *“lock-up”* da primeira janela de liquidação da Oferta Pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da ICVM 476, conforme informado através de Fato Relevante e Comunicado a Mercado divulgados em 02 de fevereiro de 2021. O final da janela de *lock-up* significa que os investidores que participaram da oferta passam a adquirir a opção de vender as cotas que foram integralizadas na Oferta 476, nos termos da regulamentação.

Dois fatores macroeconômicos também refletiram diretamente o valor do Fundo e o mercado de fundos imobiliários como um todo. O primeiro foi o início do ciclo de alta de juros anunciado pelo Banco Central e a divulgação da ata do COPOM dando sinais que o ciclo de alta dos juros vai durar todo o ano de 2021. Alta de juros significa uma maior taxa de desconto no fluxo de recebimentos dos aluguéis e conseqüentemente um valor presente menor impactando diretamente o valor das cotas dos fundos imobiliários. A alta da inflação foi principal motivo para o início do ciclo de alta de juros. O IPCA tem apresentado resultados acima do esperado pelos economistas do Banco Central e pelo mercado, refletindo principalmente o aumento nos preços de produtos atrelados ao dólar. O

índice apresenta uma alta de 6,10% (seis vírgula dez por cento) em 12 (doze) meses, sendo que a meta de inflação é de 3,75% (três vírgula setenta e cinco por cento) com o teto de 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento).

O segundo fator que atingiu diretamente o mercado de fundos imobiliários foi o forte aumento de casos de Covid-19 no país no mês de março. Para evitar um colapso generalizado no sistema de saúde, vários Estados optaram por aumentar as restrições de circulação e conseqüentemente a redução de atividade econômica nas últimas semanas. Mesmo através uma agenda mais controlada referente a horários de funcionamento, e um avanço da vacinação nas últimas semanas, acreditamos que haverá um reflexo em alguns setores da economia nos próximos meses.

No mês de março o Fundo passou a receber o aluguel reajustado do galpão logístico da Copobras, localizado em Guarulhos, no Estado de São Paulo, representando um incremento de aproximadamente 0,233% (zero vírgula duzentos e trinta e três milésimos 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\$0,68 (sessenta e oito centavos) por cota, de resultado¹ referente ao mês de março de 2021. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de abril.

Durante o mês de março, tivemos um resultado melhor nas aplicações títulos públicos com a alta da Selic, nos rendimentos de aluguel e redução de despesas administrativas referente ao Informe de Rendimentos, que foram pagos no mês passado, trazendo impacto direto aos rendimentos. Importante salientar que as despesas administrativas, não se referem apenas a base de clientes referente no último dia do ano de 2020, e sim a todos os cotistas do Fundo ao longo de 2020. Devido a liquidez do fundo na B3, o fundo teve um giro de quase 113.000 (cento e treze mil) cotistas ao longo de 2020.

O período de pandemia tem sido um grande desafio para a equipe de gestão. O Fundo tem um portfolio distribuído em todo o território nacional e devido as restrições de circulação e de serviços em todo o país, a gestão tem sido bem mais assertiva na relação com os locatários através de reuniões *on-line*. Mas por se tratar de um “fundo de tijolo”, temos desafios quando se trata de visitas de acompanhamento de manutenção dos ativos.

O processo de avaliação de ativos também tem sido prejudicado pelas restrições da pandemia. A aquisição de ativos imobiliários pela gestão é moldada em três pilares: Avaliação técnica do imóvel, análise de crédito e viabilidade econômica e *due-diligence* jurídica. Os três pilares dependem de serviços de terceiros, como vistoria in-loco para realização de laudo de avaliação do imóvel, elaboração de *rating* da operação ou do locatário, apresentação de relatórios de auditoria atualizados, e levantamento de documentação do imóvel como matrículas atualizadas e registro dos imóveis em órgãos públicos e/ou cartórios.

Muitos destes serviços têm sofrido limitações, uma vez que horários de funcionamento de imóveis têm sido restritos pela legislação local, redução de circulação de pessoas nos imóveis, equipes em *home-office*, e também serviços prestados pelos órgãos governamentais foram reduzidos ou paralisados devido a menor número de funcionários ou paralisação dos serviços “não essenciais”. Além disso, devido ao ano de 2020 ter sido totalmente atípico, e ter atingido todos os setores da economia, existe um grau muito maior de assertividade para analisar os fatores econômicos e a viabilidade das operações no longo prazo.

Sendo assim, alinhar os três pilares é o maior desafio da gestão para trazer operações seguras tanto na parte de engenharia, onde focamos em ativos de alta importância para o locatário, e também na capacidade financeira do locatário para que possamos manter o nível de qualidade de crédito do fundo no longo prazo. A gestão tem trabalhado de forma tempestiva e diligente para alocação do valor em caixa da forma mais rápida possível, mas sem abrir mão da qualidade destes ativos, uma vez que não olhamos os resultados do fundo numa janela de três meses, e sim na capacidade do fundo pagar rendimentos consistentes no longo prazo.

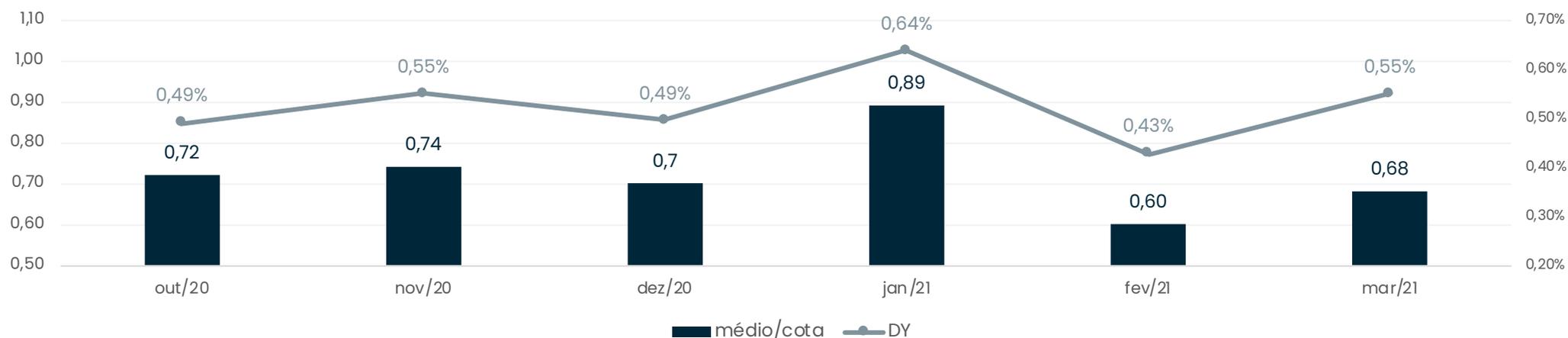
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se 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	Janeiro/2021	Fevereiro/2021	Março/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 10.716.244,15	R\$ 5.092.847,56	R\$ 6.184.051,16
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 396.038,22	R\$ 221.920,91	R\$ 400.561,04
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 11.112.282,37	R\$ 5.314.768,47	R\$ 6.584.612,20
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	- R\$ 1.080.216,74	- R\$ 1.095.164,10	- R\$ 1.064.560,31
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 6.922.852,82	R\$ 4.655.057,40	R\$ 5.275.731,72
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,89	R\$ 0,60	R\$ 0,68

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

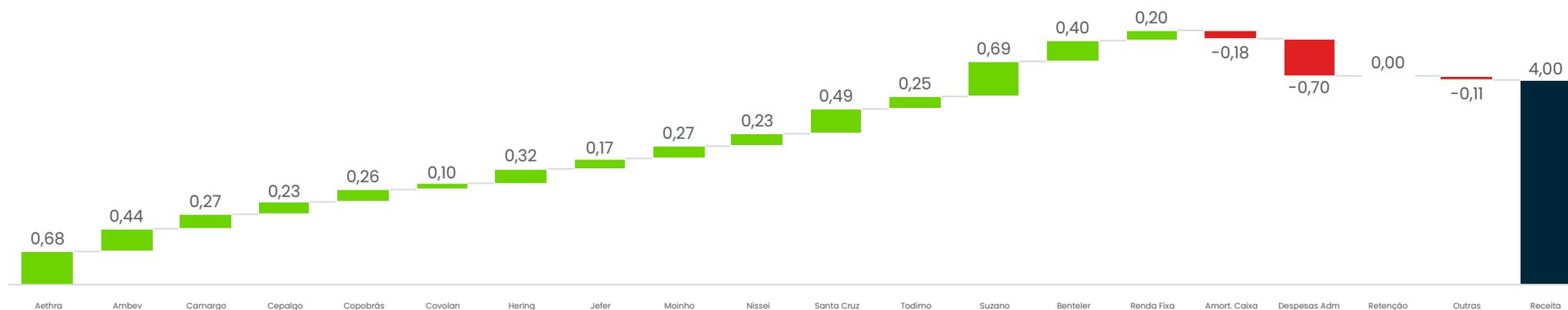


Distribuição de Resultado

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



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

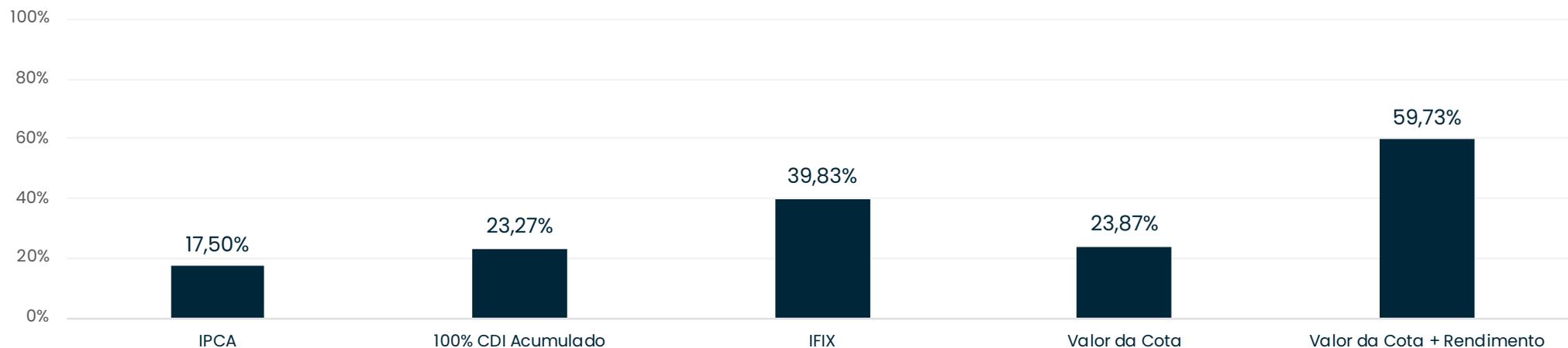


Rentabilidade

Rendimento	Março/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-11,91%	-11,52%	6,14%	8,70%	23,87%
Rendimentos	0,55%	7,65%	15,26%	26,49%	35,86%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-11,42%	-10,70%	22,96%	40,18%	71,33%
DY Período (% CDI¹)	321,75%	275,20%	203,48%	182,61%	181,26%
IFIX²	-1,38%	-10,97%	18,14%	28,63%	39,83%
CDI Líquido¹	0,17%	2,78%	7,50%	14,50%	19,78%
IPCA	0,93%	6,66%	10,88%	15,91%	17,50%

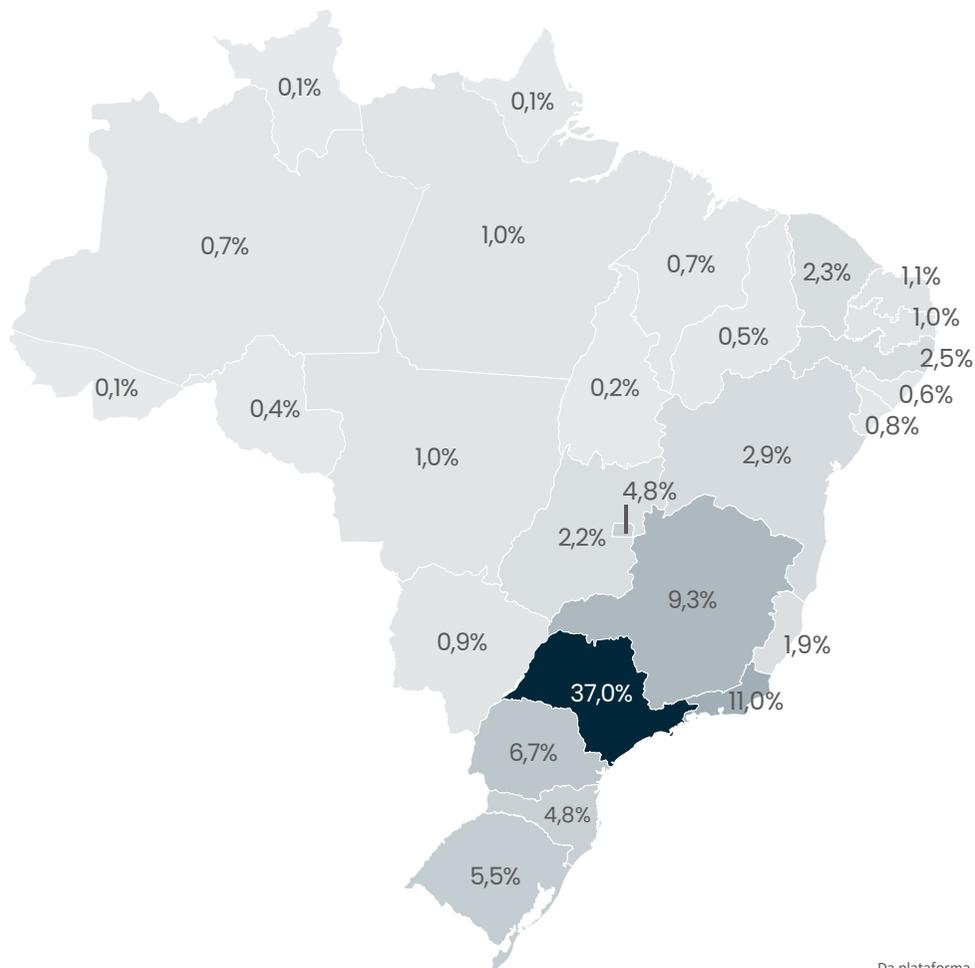
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade desde o início



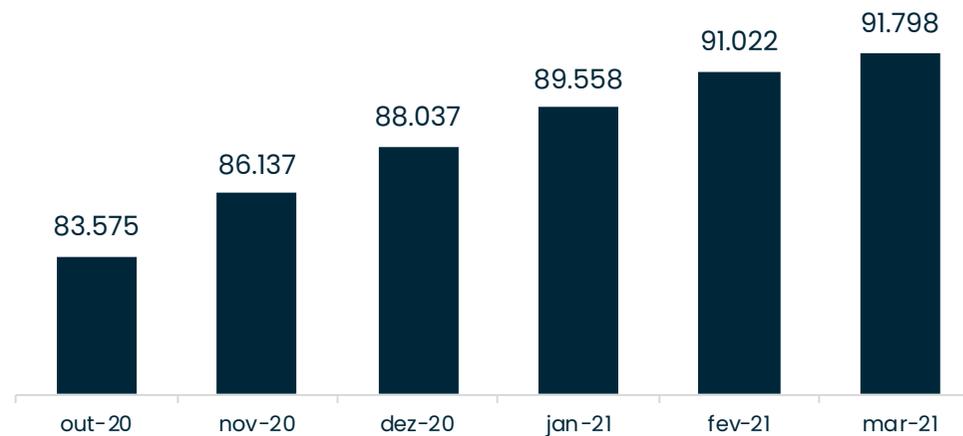
Cotistas

Cotistas por Estado

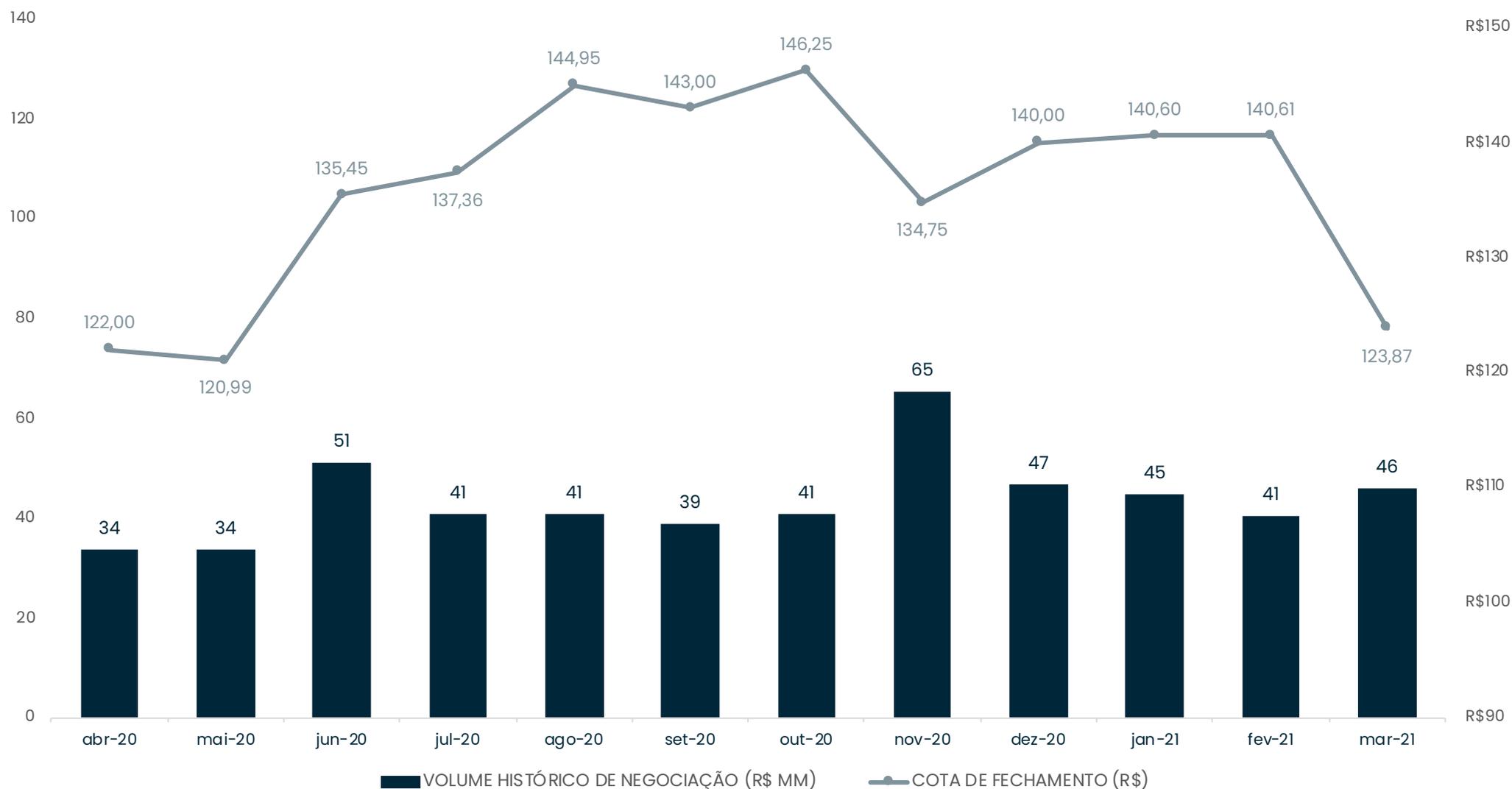


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

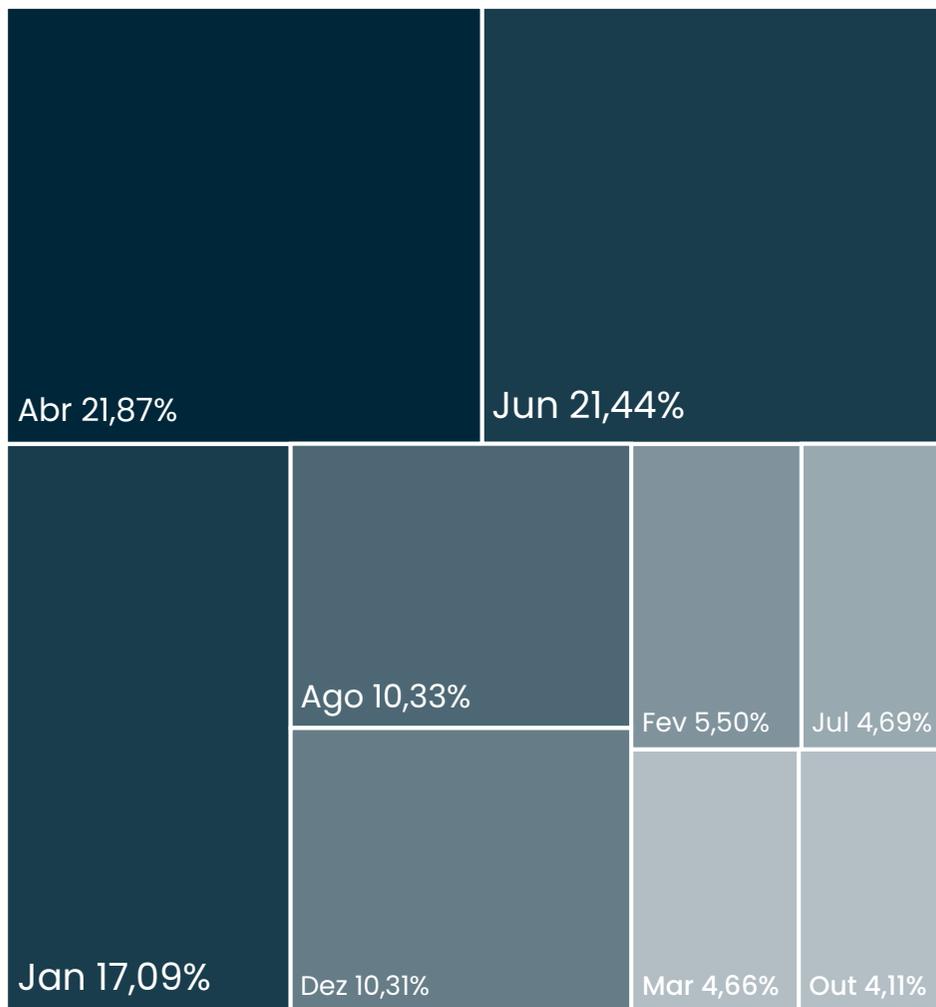


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região

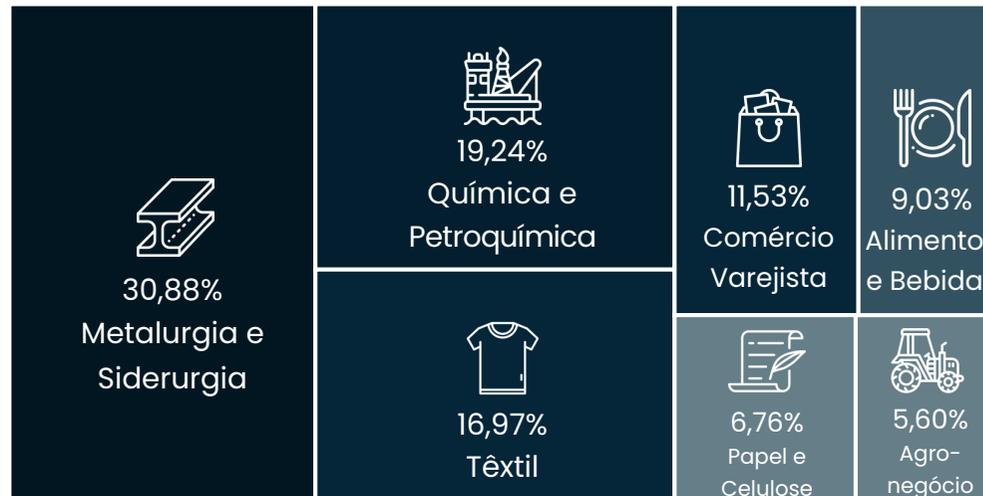


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

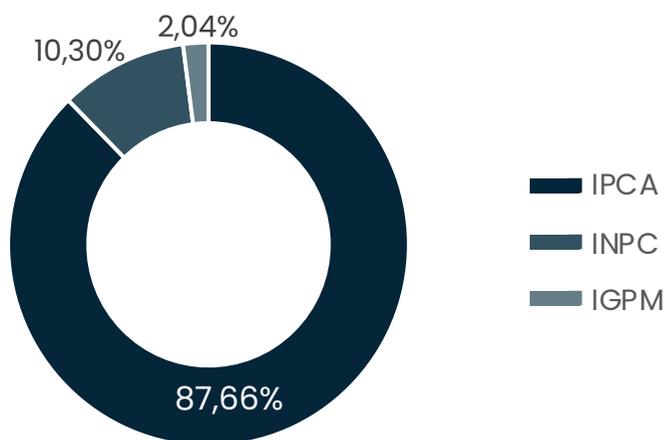
Tipologia



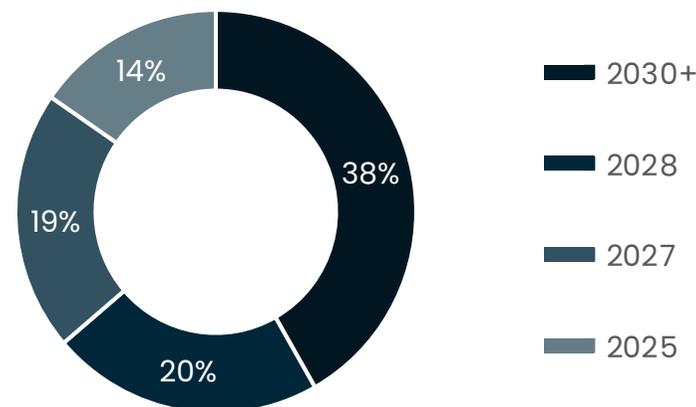
Ramo de Atividade



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	  Itajai/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\$ 293.946,41	Vencimento Mar/2028 Aluguel/m² R\$ 25,45	  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\$ 999.332,85	Vencimento Nov/2030 Aluguel/m² R\$ 45,18
  Santa Bárbara D'Oeste/SP	Área Construída 38.132m² Valor do Aluguel R\$ 723.122,10	Vencimento Abr/2034 Aluguel/m² R\$ 18,96	  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 |  Nissei
mais que farmácia | 8 |  Cepalgo
FILMS |
| 2 |  ambev | 9 |  JEFFER |
| 3 |  Moinho Iguaçu | 10 |  CAMARGO
cia de embalagens |
| 4 |  Todimo
A gente nasceu para construir | 11 |  COPOBRAS |
| 5 |  Hering | 12 |  AETHRA
ALUMINUM CRYSTAL |
| 6 |  suzano | 13 |  covolan
TODI |
| 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.

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](https://www.instagram.com/supernovacapitalbr)



[Supernova Capital](https://www.linkedin.com/company/supernova-capital)



[sncapitalbr](https://twitter.com/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.