

RELATÓRIO DE GESTÃO

ABRIL/2021

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Características do Fundo	1
Comentários do Gestor	2
Distribuição de Resultados	5
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 (dezessete) contratos de locação**, totalizando **mais de 292.000 (duzentos e noventa e dois mil) m²** de área construída.

Abril de 2017

Início das Atividades

7.758.429

Quantidade de Cotas

R\$ 124,51

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 965.982.178,86

Patrimônio Líquido

R\$ 121,62

Valor de Mercado da Cota

R\$ 943.580.134,98

Valor de Mercado do Fundo

93.567

Número de Cotistas

1.10% a.a.

Taxa de Administração e
Gestão

Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

Durante o mês de abril 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\$ 3.000.000,00 milhões (três milhões de reais), com variação de 48,5% (quarenta e oito vírgula cinquenta por cento) comparado ao mês de março/2021.

A cotação do Fundo na B3 no último dia do mês de abril foi de R\$ 121,62 (cento e vinte um reais e sessenta e dois centavos), uma variação nominal de -1,8% (menos um vírgula oito por cento) no mês e -0,3% (menos zero vírgula três por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio, encerrando o mês de abril totalmente adimplente. Atualmente a base de cotistas conta com 93.567 (noventa e três mil, quinhentos e sessenta e sete) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 33,5% (trinta e três vírgula cinco por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,9% (um vírgula nove por cento) no mês de abril comparado ao mês anterior.

O começo do mês de abril foi marcado pelo recorde de novos casos de Covid-19 e aumento de mortes no País. Diante de tal situação, na primeira quinzena do mês foram adotadas novas medidas severas de restrição de mobilidade, gerando preocupações no mercado. No final do mês, com a melhora dos números de casos e redução das internações nos hospitais, houve o afrouxamento das medidas de restrição de circulação de pessoas nas principais capitais do país, apresentando uma ligeira melhora no cenário econômico brasileiro.

As atividades de comércio e serviços gradualmente estão voltando ao normal e acreditamos que com o aumento da vacinação as projeções para recuperação da Economia podem progredir no 2º (segundo) semestre desse ano.

O cenário político brasileiro apresentou panoramas positivos no final do mês, como por exemplo, a publicação da resolução referente ao orçamento para 2021, que expôs a redução de quase R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões) em despesas discricionárias, colaborando para uma menor pressão nos índices dos mercados domésticos.

Por outro lado, o cenário de inflação continua preocupante, pois, os núcleos de inflação continuam pressionados e o Banco Central continuou o processo de aperto monetário aumentando a taxa SELIC para 3,75% (três virgula setenta e cinco por cento). Ainda, foi publicado um comunicado no qual a autoridade monetária confirmou que vai continuar o ciclo de alta nos juros até verificar o arrefecimento da inflação.

As projeções do Boletim Focus divulgado na semana deste relatório aumentou as projeções do IPCA no final de 2021 para 5,06% (cinco virgula seis por cento), completando 5 (cinco) semanas de aumento nas projeções. Sendo a projeção da taxa SELIC em 5,5% no final de 2021, o que representa um aperto monetário de no mínimo 175 (cento e setenta e cinco) “*basis-points*” na taxa de juros básica brasileira.

No cenário microeconômico, a Supernova tem acompanhado de perto os reflexos das fases de abertura e reabertura econômica e seus atuais impactos com relação aos locatários do Fundo. O Fundo tem um portfólio bem distribuído em ramos de atividade, o que mitiga o risco de exposição e vacância financeira. Sendo assim, alguns setores são mais sensíveis ao fechamento do comércio e outros estão aproveitando o aumento das atividades de vendas “*online*” e a recuperação do setor industrial.

Outro fator que mitiga o risco do Fundo é sua exposição geográfica e tipologia por imóvel. A própria equipe de gestão com sua experiência atuando no setor imobiliário, pode analisar diversas operações de variados setores ao redor do Brasil, para que a combinação dos galpões industriais e logísticos do Fundo disponibilizassem uma estratégia adotada pela gestora, que reduzisse as chances de vacância física e financeira.

Os Investimentos em imóveis que contam com a modalidade de aluguéis atípicos, têm características diferentes de aquisições de ativos com contratos regulares de aluguel. A modalidade de contrato atípico tem como origem o investimento por parte do locatário em um imóvel com grande importância estratégica para empresa, construído de acordo com as necessidades do próprio locatário. Portanto, desde o início do projeto, a intenção do locatário é a manutenção do imóvel por vários anos, tratando-se assim de um ativo relevante para operação de empresa locatária. Vale reforçar que, tratando-se de galpões industriais, o investimento não vem apenas na construção do imóvel, e sim em todo maquinário e equipamento que constam no imóvel, o que na maioria das operações gera um custo altíssimo para que seja possível fazer o deslocamento dessas máquinas e equipamentos para outro imóvel altíssimo, reduzindo a possibilidade de saída do locatário do ativo.

Os imóveis com característica logística, são imóveis com um risco maior de rescisão contratual do locatário, caso a modalidade do contrato de aluguel não seja atípica. A grande oferta de imóveis desta tipologia, e a facilidade de transferência de operações, facilita a rescisão contratual por parte do locatário, caso encontre um ativo melhor. Sendo assim, operações lastreadas com base na modalidade de contrato atípico, que sejam baseadas em uma análise assertiva nas operações logísticas do locatário, são fundamentais para que a aquisição do imóvel seja segura para os cotistas. Há fatores que a gestão avalia antes da aquisição do imóvel, como por exemplo: avaliação geográfica, operação de concorrentes, oferta de outros ativos na região, capacidade de escoamento e etc. Ainda, o comitê de investimentos avalia se o ativo é realmente de importância estratégia para o locatário e se tem potencial de substituição de locatário.

Em suma, reforçamos aos cotistas, que a estratégia do gestor ao adquirir um ativo industrial ou logístico não é avaliar prioritariamente se o ativo pode ser locado caso o locatário opte por sair, e sim estabelecer uma política de investimentos no qual o relacionamento com o locatário se estenda pelo maior prazo possível, uma vez que o foco do Fundo é um fluxo de rendimentos a longo prazo e não operações de desenvolvimento ou compra e venda de imóveis.

Nos últimos 12 (doze) meses, a gestão vem trabalhando de forma diligente e transparente reportando como a evolução dos processos de alocação dos ativos tem sido prejudicada devido aos reflexos da pandemia. (vide relatório de gestão de março/2021).

A gestão possui um cronograma de *pipeline* para aquisições no 1º (primeiro) semestre, que vem sendo reavaliado semanalmente, conforme as atividades de apoio estão retornando. Baseado na evolução dos processos, a gestão fez uma projeção de impacto nos rendimentos do Fundo, caso as operações sejam liquidadas no horizonte de até 3 (três) meses. Conforme dito segue dados da projeção abaixo:

Total Alocado Projetado (R\$mm)	Rendimento Projetado por Cota (R\$)	Receita Renda Fixa por Cota (R\$)	Resultado Líquido por Cota (R\$)	Projeção de Rendimentos Pós Alocação por Cota (R\$)	Cota Projetada	Yield Projetado após alocação (a.a)
176.000.000,00	0,14	-0,03	0,11	0,75	120,00	7,48%

**Reforçamos que o quadro acima, se refere a uma projeção e que a gestora está trabalhando com os melhores esforços para que os rendimentos apresentem esse retorno em até (3) três meses.

No mês de abril, o Fundo passou a receber o aluguel reajustado do Centro de Distribuição da Ambev Pelotas, localizado em Pelotas, no Estado do Rio Grande do Sul e do Galpão Logístico da Copobras PB, localizado em João Pessoa, no Estado da Paraíba, representando um incremento de aproximadamente 0,66% (zero virgula sessenta e seis 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 Fundo distribuiu R\$0,64 (sessenta e quatro centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de abril de 2021. Os pagamentos foram realizados no sexto dia útil do mês de maio.

O Fundo fechou o mês de abril com uma posição em caixa de aproximadamente R\$264.000.000,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões de reais) que estão alocados em fundos de títulos públicos atrelados à SELIC. A alta da SELIC colabora para a remuneração deste caixa. Ainda que, com o valor em caixa, o Fundo pagou em média no ano de 2021 um *dividend yield* de 6,6% a.a (seis virgula seis por cento ao ano) um resultado muito próximo da maioria dos fundos com mesma estratégia de investimento.

No mês de abril divulgamos Fato Relevante referente ao reperfilamento de fluxo de pagamentos referente ao contrato atípico da Covolan. Sendo que, o impacto da redução de distribuição de rendimentos desta locatária será recuperado a partir dos pagamentos no ano de 2022. Após novos estudos de viabilidade da operação, a gestão optou por este novo fluxo, baseado em informações referente aos dados financeiros da empresa, e também em projeções de recuperação do setor de atuação em 2022. Importante salientar que a taxa interna de retorno da operação foi mantida, o que significa que o retorno do cotistas ao longo do contrato vai se manter o mesmo.

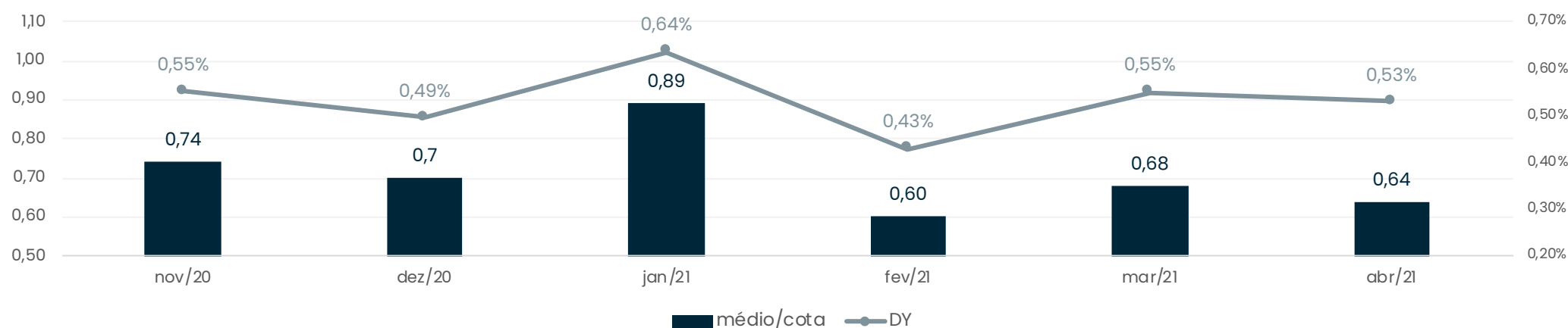
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela da página a seguir representa o valor efetivamente recebido pelo Fundo no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se 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	Fevereiro/2021	Março/2021	Abril/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 5.092.847,56	R\$ 6.184.051,16	R\$ 5.729.451,61
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 221.920,91	R\$ 400.561,04	R\$ 331.376,32
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 5.314.768,47	R\$ 6.584.612,20	R\$ 6.060.827,93
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	- R\$ 1.095.164,10	- R\$ 1.064.560,31	- R\$ 1.160.229,66
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 4.655.057,40	R\$ 5.275.731,72	R\$ 4.965.394,56
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,60	R\$ 0,68	R\$ 0,64

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 – Abril/2021 – R\$/Cota



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

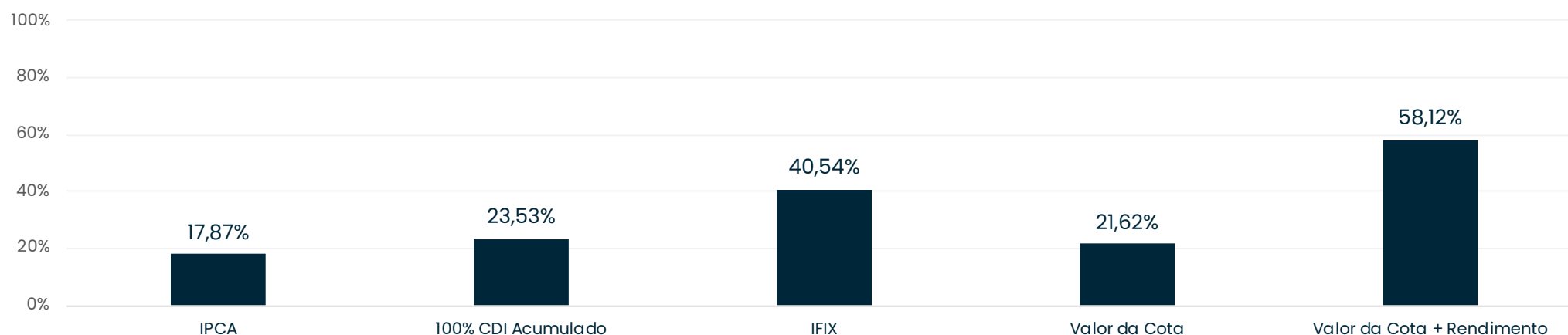


Rentabilidade

Rendimento	Abril/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-1,82%	-13,13%	4,22%	6,72%	21,62%
Rendimentos	0,53%	1,98%	15,81%	27,05%	36,50%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-1,30%	-11,21%	21,55%	38,72%	69,72%
DY Período (% CDI ¹)	295,66%	327,84%	205,48%	183,84%	182,47%
IFIX ²	0,51%	-0,31%	18,74%	29,28%	40,54%
CDI Líquido ¹	0,18%	0,61%	7,69%	14,71%	20,00%
IPCA	0,31%	2,37%	11,22%	16,27%	17,87%

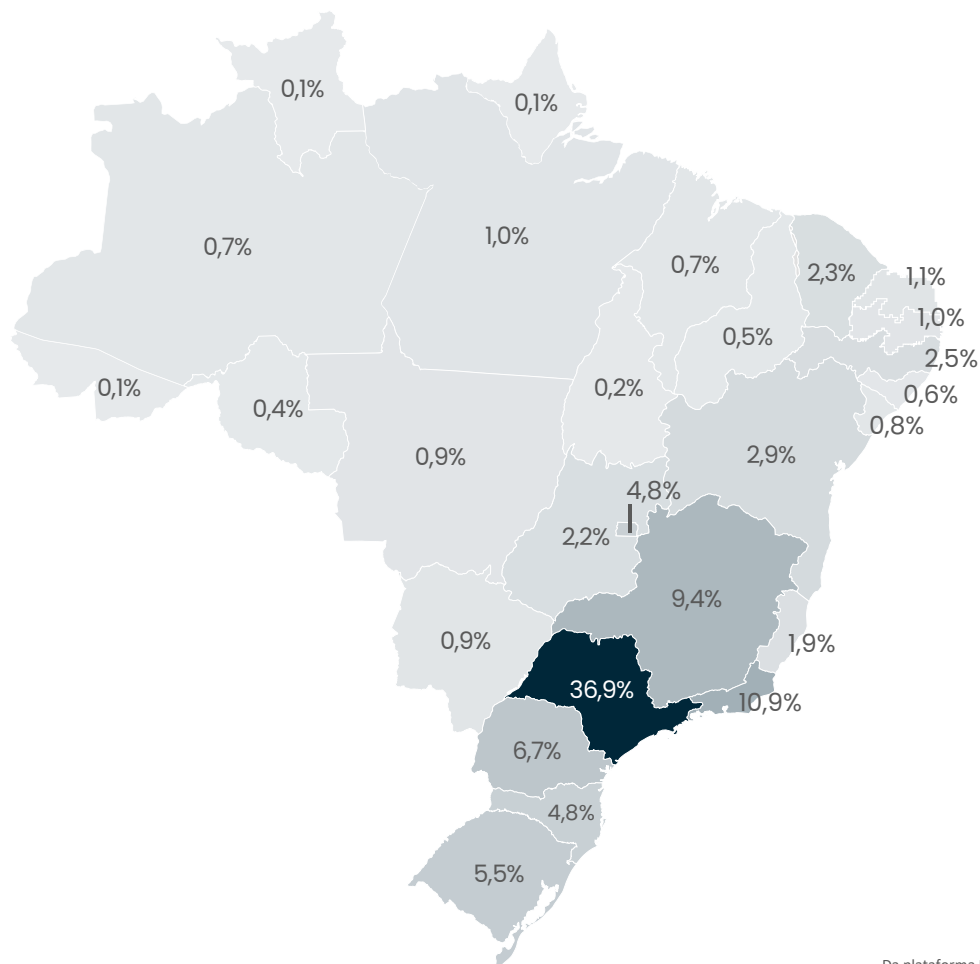
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade desde o início



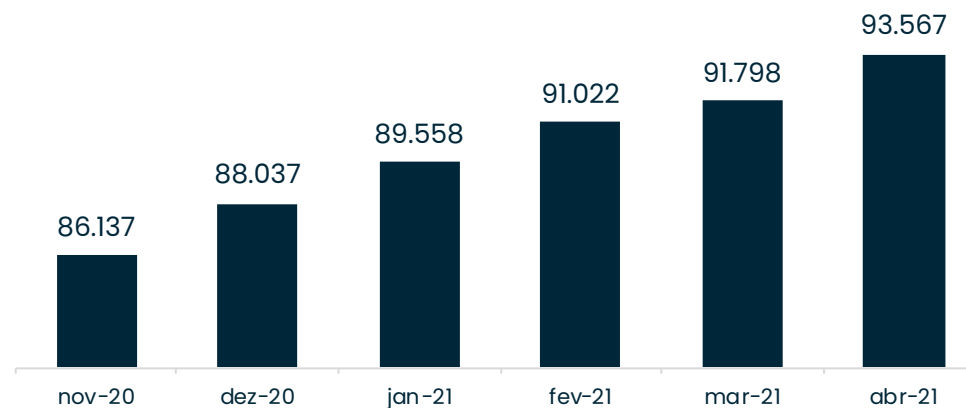
Cotistas

Cotistas por Estado

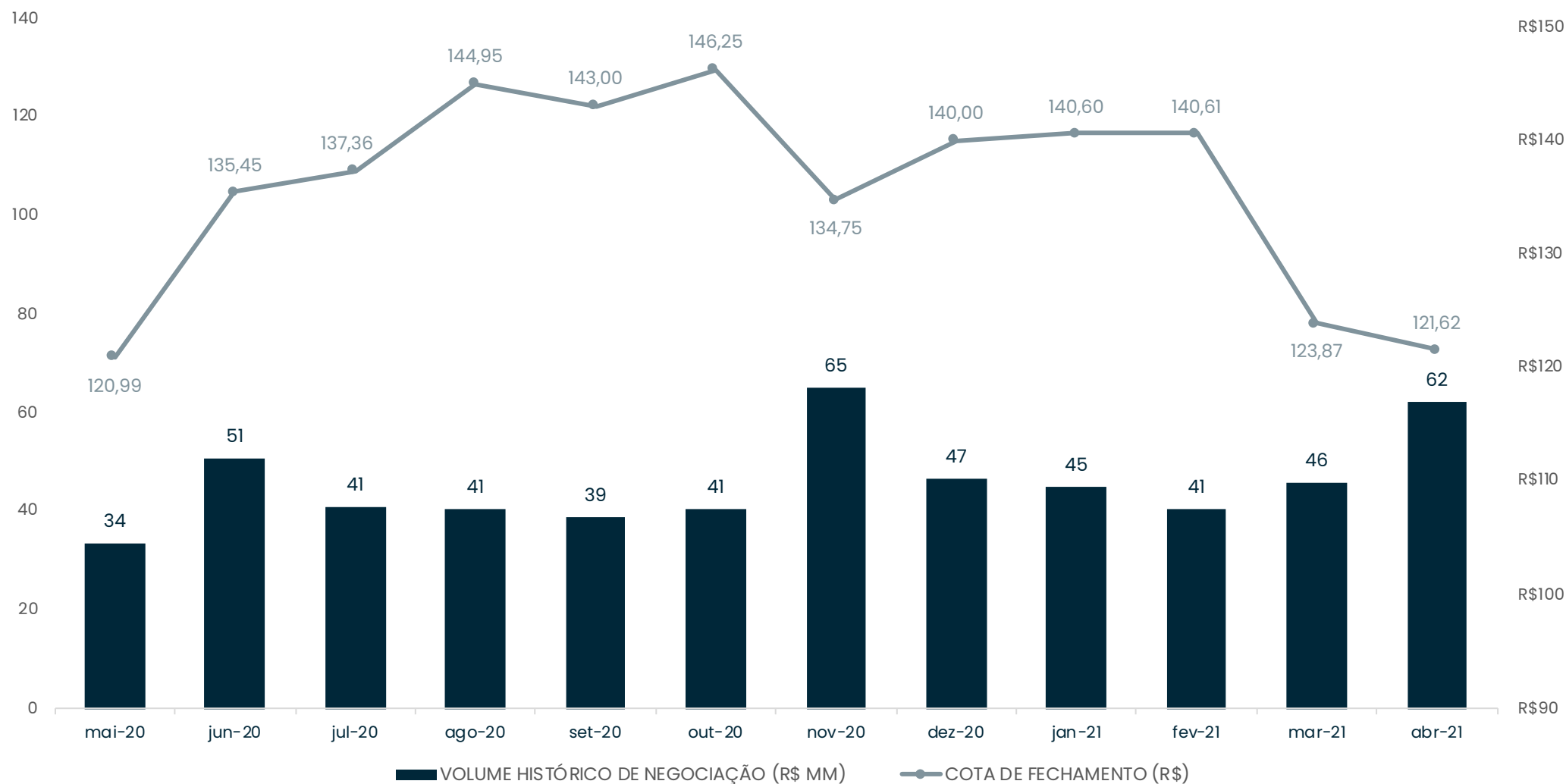


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

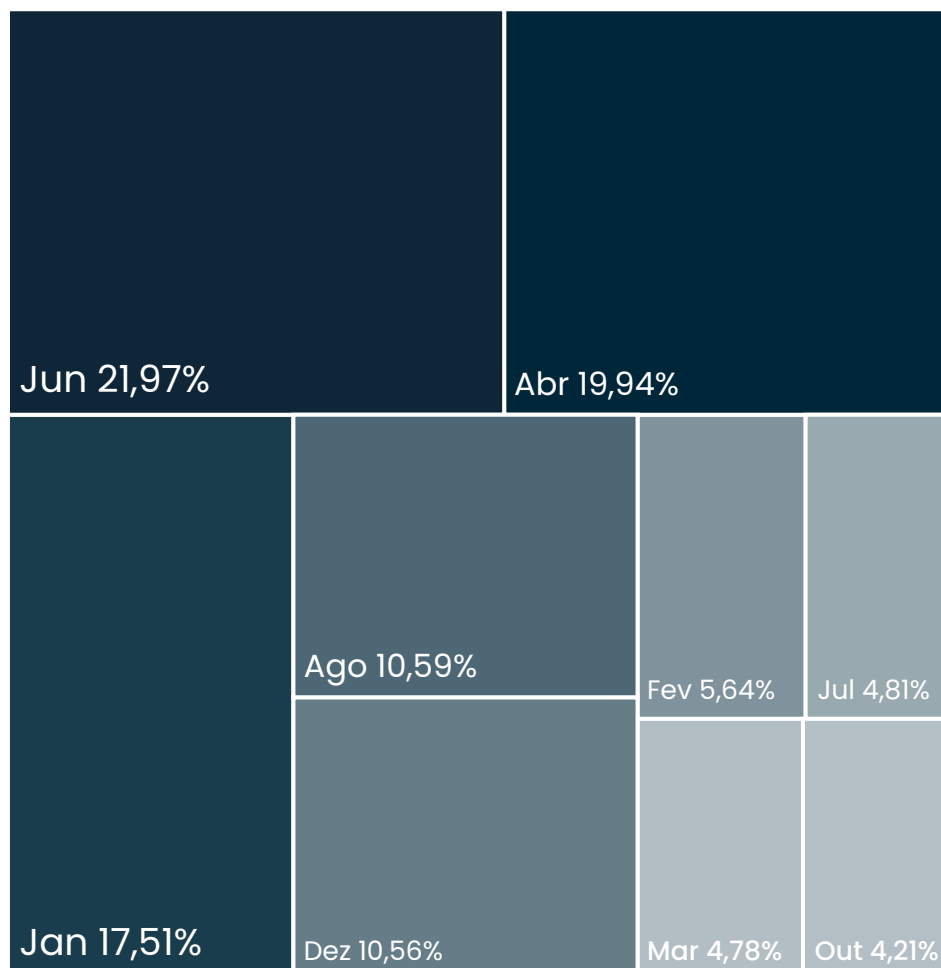


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região



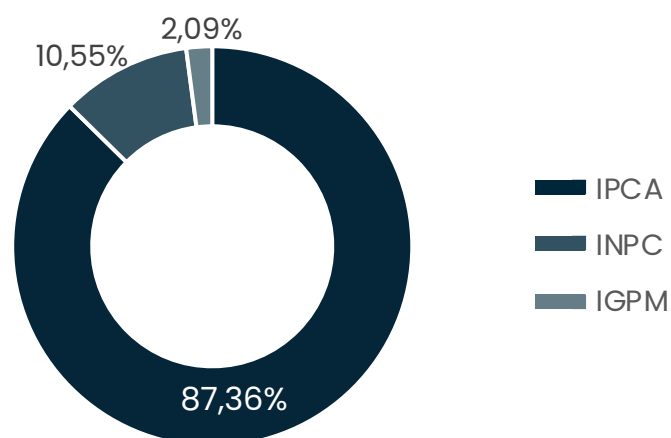
Tipologia



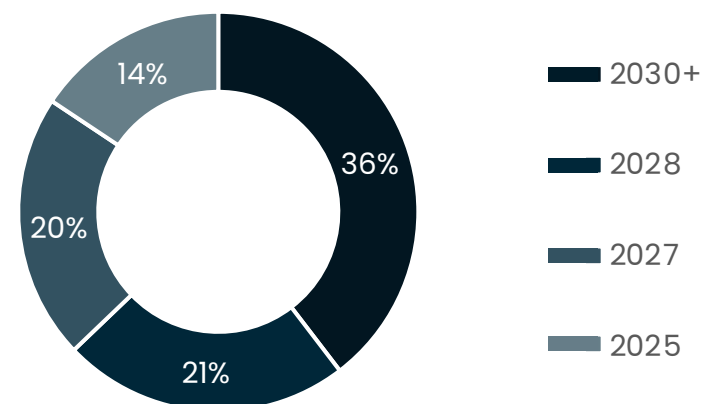
Ramo de Atividade



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\$ 259.327,29
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\$ 326.604,82
Vencimento
Mar/2025
Aluguel/m²
R\$ 32,95



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\$ 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\$ 537.060,15	Vencimento Abr/2034 Aluguel/m² R\$ 14,08
  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



8



2



9



3



10



4



11



5



12



6



13



7



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.