

SUPERNOVA
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

MAIO/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	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

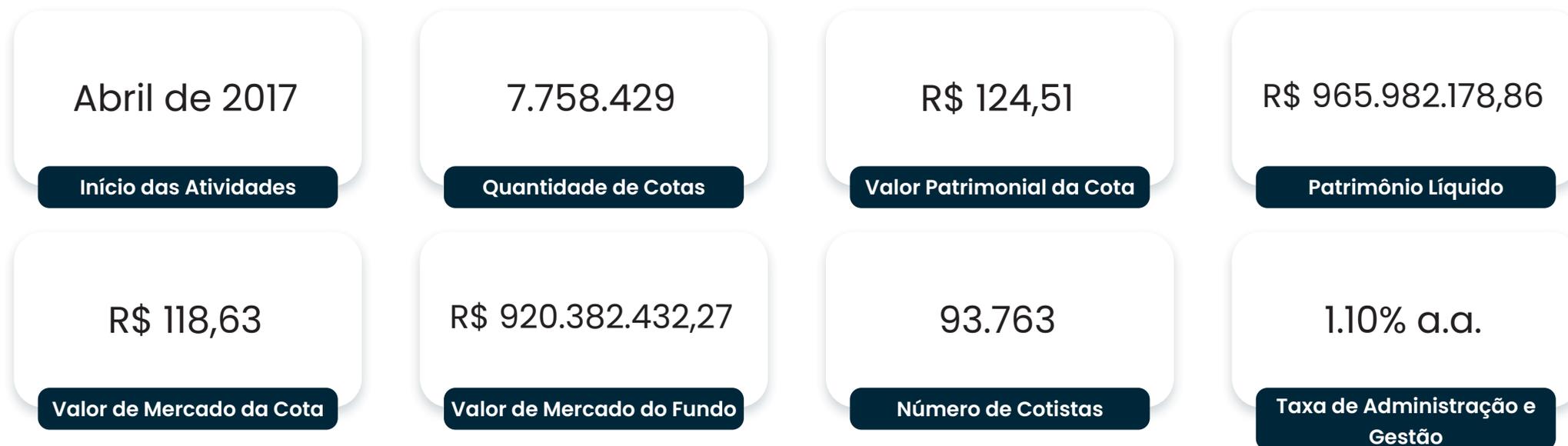
Características do Fundo

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 **18 (dezoito) contratos de locação**, totalizando **mais de 306.000 (trezentos e seis mil) m²** de área construída.



Comentários do Gestor

Prezado Investidor,

Durante o mês de maio 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\$ 2,3 milhões (dois virgula três milhões de reais), com variação de -27% (menos vinte e sete por cento) comparado ao mês de abril/2021.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de maio foi de R\$ 118,63 (cento e dezoito reais e sessenta e três centavos), uma variação nominal de -2,5% (menos dois virgula cinco por cento) no mês e -2% (menos dois por cento) nos últimos 12 (doze) meses. Em maio o IFIX (índice de retorno total) apresentou uma desvalorização de 1,56% (um virgula cinquenta e seis por cento).

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio, encerrando o mês de maio totalmente adimplente. Atualmente a base de cotistas conta com 93.763 (noventa e três mil, setecentas e sessenta e três) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 29,1% (vinte e nove vírgula um por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 0,2% (zero vírgula dois por cento) no mês de maio comparado ao mês anterior.

O mês de maio apresentou uma melhora no cenário econômico brasileiro. Mesmo com o aumento do número de casos de COVID, surgimento de novas variações do vírus e com a prorrogação de restrições de circulação em alguns estados. O processo de vacinação tem incentivado e criado expectativas sobre uma possível recuperação da Economia no segundo semestre desse ano.

Neste mês, o Banco Central (“autoridade monetária”) continuou com o seu processo de aperto monetário, elevando a taxa SELIC para 3,5% (três vírgula cinco por cento) ao ano, sendo indicado um aumento da taxa básica em suas próximas reuniões. Projetamos que as próximas 2 (duas) reuniões da autoridade monetária terão aumento de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) bps em cada uma delas.

O índice IPCA do mês de maio surpreendeu o mercado com aumento acima do esperado. A inflação do mês foi de 0,83% (zero vírgula oitenta e três por cento) sendo o maior resultado do mês desde 1996. Essa aceleração da inflação concede mais munição ao COPOM (Comitê de Política Monetária).

Deve-se destacar que o nível da atividade econômica aumentou, com o PIB do 1T21. Surpreendendo a todos positivamente, registrando um crescimento trimestral de 1,2% (um vírgula dois por cento), ainda que, diante da segunda onda de covid-19 e suas medidas de restrição à mobilidade impostas ao final do trimestre. Por consequência a melhora da atividade econômica refletiu também nos dados de arrecadação do governo e na melhora do superávit primário.

Vale ressaltar sobre a escassez de chuvas, esse é um ponto de atenção no médio prazo em algumas regiões do país, o que pode influenciar diretamente na produção e nos preços de energia nesse período. O referido cenário pode ser mais um motivo de inflação no país.

O cenário macroeconômico ainda requer atenção. Visto que, os setores dos quais os fundos têm exposição tem apresentado resiliência durante as restrições de circulação nas diversas regiões do país. Cabe constatar, que a diversificação dos setores é parte da alocação do portfólio do fundo, que hoje não apresenta concentração acima de 30% (trinta por cento) em nenhum ramo de atividade alocado. Mesmo a maior exposição por ramo de atividade apresenta uma subclassificação relevante que mitiga ainda mais os riscos de exposição por setor.

A região Sudeste do país tornou-se a maior região de alocação do Fundo. Resultado de uma política de investimentos totalmente criteriosa em suas últimas aquisições apresentando uma relação de risco retorno entre qualidade de ativo imobiliário e qualidade de crédito melhor que a média brasileira e confirmando a estratégia da gestora em alocar em ativos com alta qualidade imobiliária e menor risco de crédito durante este período de pandemia e suas incertezas, no setor logístico e industrial.

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

Distribuição de Resultados

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,70 (setenta centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de maio de 2021. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de junho. Este valor representa um dividend yield anualizado de 7,08% (sete vírgula zero oito por cento) baseado no valor de cota de fechamento do referido mês.

No mês de maio o fundo adquiriu o Centro de Distribuição CBRS, localizado na cidade de Guarulhos, pelo valor de R\$112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais). Com a aquisição do imóvel, o Fundo passou a assumir o contrato de *Built to Suit* pelo prazo restante da referida locação até 19/07/2027 fruto do contrato atípico de locação *Built to Suit* entre a vendedora e a Ambev S.A. e passará a receber mensalmente o aluguel de R\$ 644.647,00 (seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e sete reais). Sendo o retorno para o Fundo pelo conceito de *Cap. Rate* será de 6,91% (seis vírgula noventa e um por cento) a.a, com impacto nos rendimentos de aproximadamente R\$0,08 (zero vírgula oito centavos) por cota.

Com a aquisição acima, a gestora já atinge 63% (sessenta e três por cento) do cronograma de alocação trimestral (maio/junho/julho), conforme foi divulgado no Relatório de Gestão do mês de abril/2021.

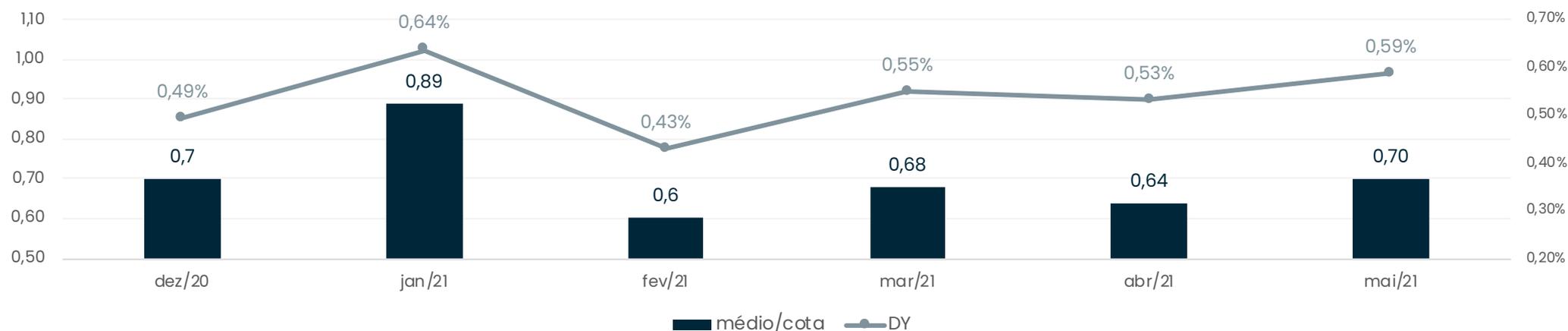
O Fundo tinha no final de maio/2021 o valor de R\$134.000.000,00 (cento e trinta e quatro milhões de reais) alocado em títulos públicos atrelados à taxa SELIC. Cabe constar, que o valor total alocado em caixa tem isenção de cobrança de taxa de gestão, conforme fato relevante divulgado em 25/05/2021.

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.

Fluxo GGRC11	2019	2020	Março/2021	Abril/2021	Maio/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 6.184.051,16	R\$ 5.729.451,61	R\$ 5.729.451,41
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 400.561,04	R\$ 331.376,32	R\$ 505.768,89
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 6.584.612,20	R\$ 6.060.827,93	R\$ 6.235.220,30
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	- R\$ 1.064.560,31	- R\$ 1.160.229,66	- R\$ 987.417,12
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 5.275.731,72	R\$ 4.965.394,56	R\$ 5.430.900,30
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,68	R\$ 0,64	R\$ R\$0,70

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

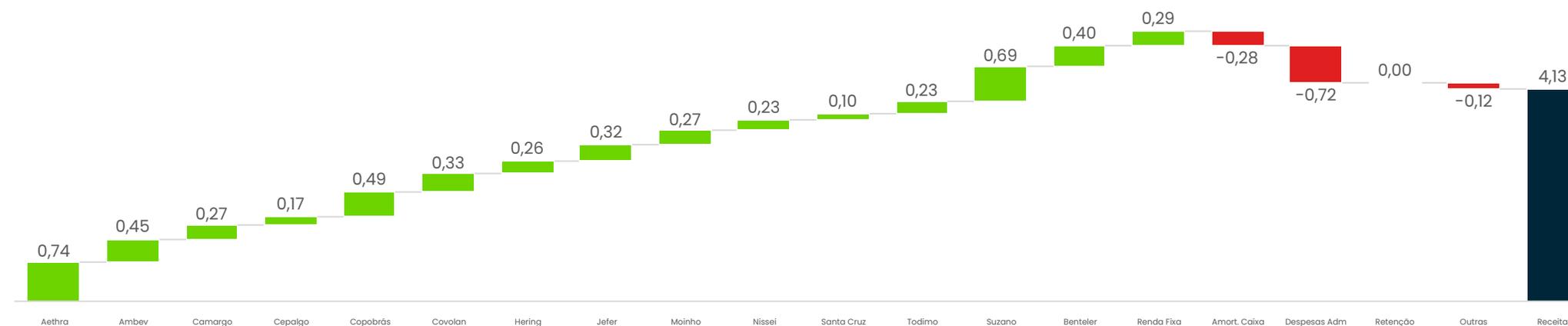


Distribuição de Resultado

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



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

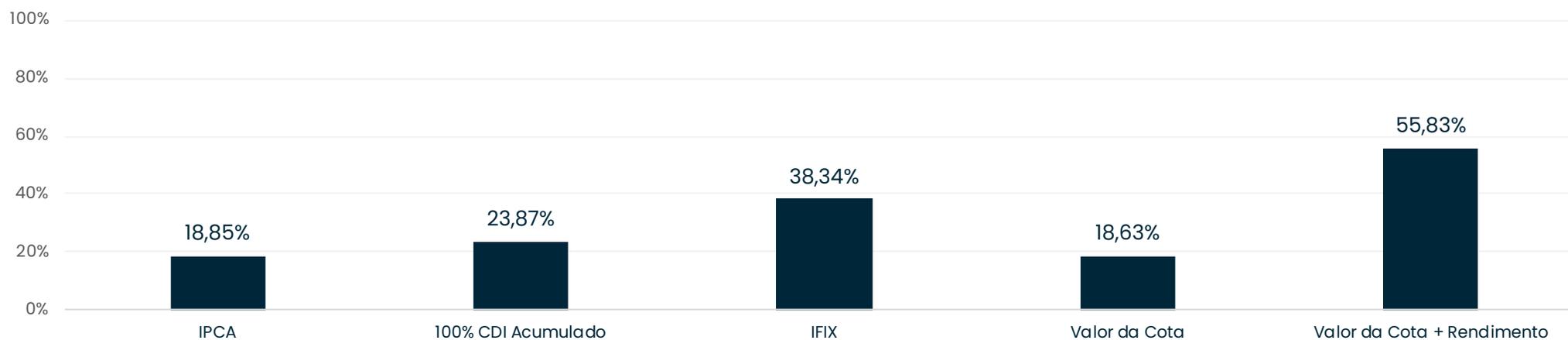


Rentabilidade

Rendimento	Maio/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-2,46%	-15,26%	1,65%	4,10%	18,63%
Rendimentos	0,59%	2,48%	16,41%	27,66%	37,20%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-1,88%	-12,90%	19,51%	36,56%	67,28%
DY Período (% CDI¹)	255,45%	296,32%	206,55%	184,63%	183,37%
IFIX²	-1,56%	-1,87%	16,88%	27,26%	38,34%
CDI Líquido¹	0,23%	0,84%	7,94%	14,98%	20,29%
IPCA	0,83%	3,22%	12,15%	17,23%	18,85%

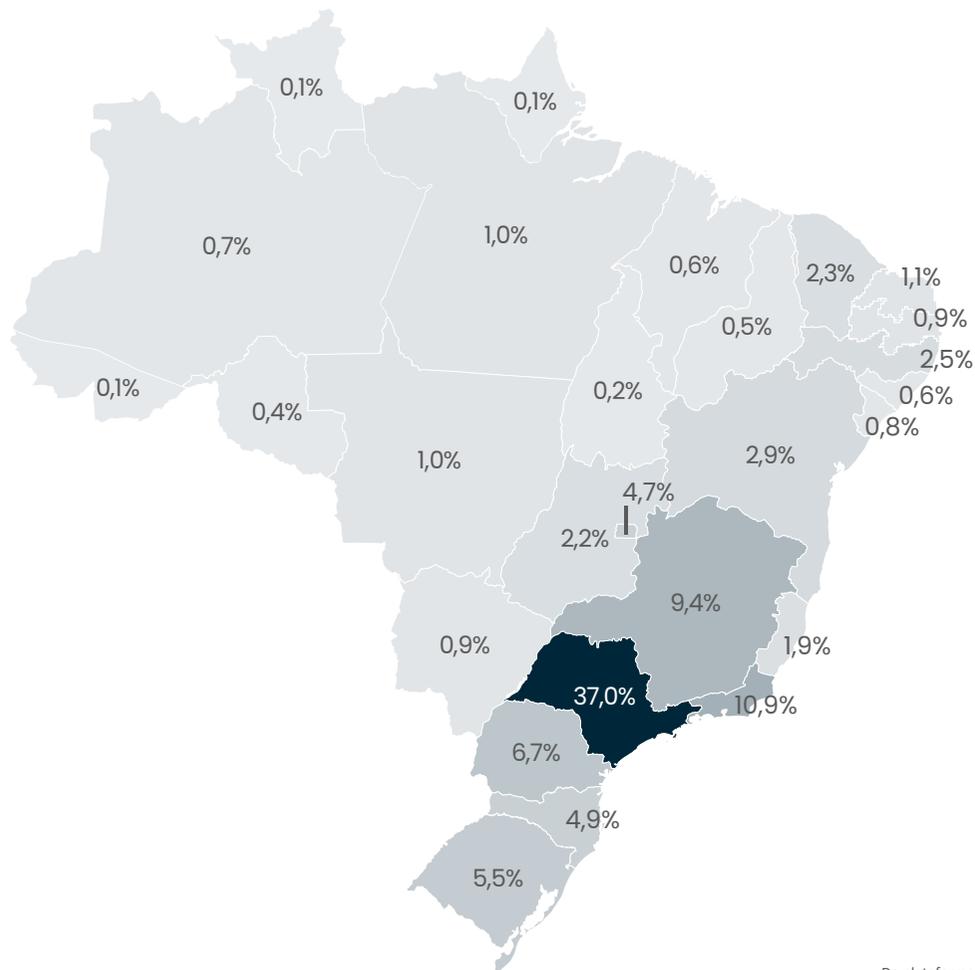
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade desde o início



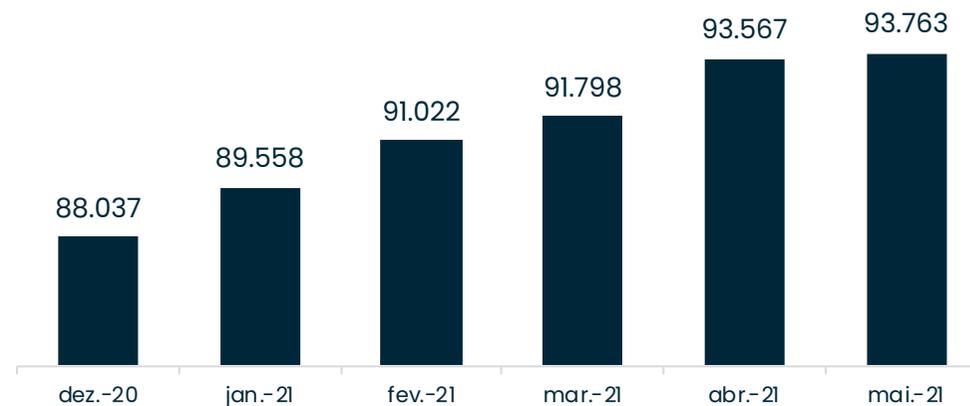
Cotistas

Cotistas por Estado

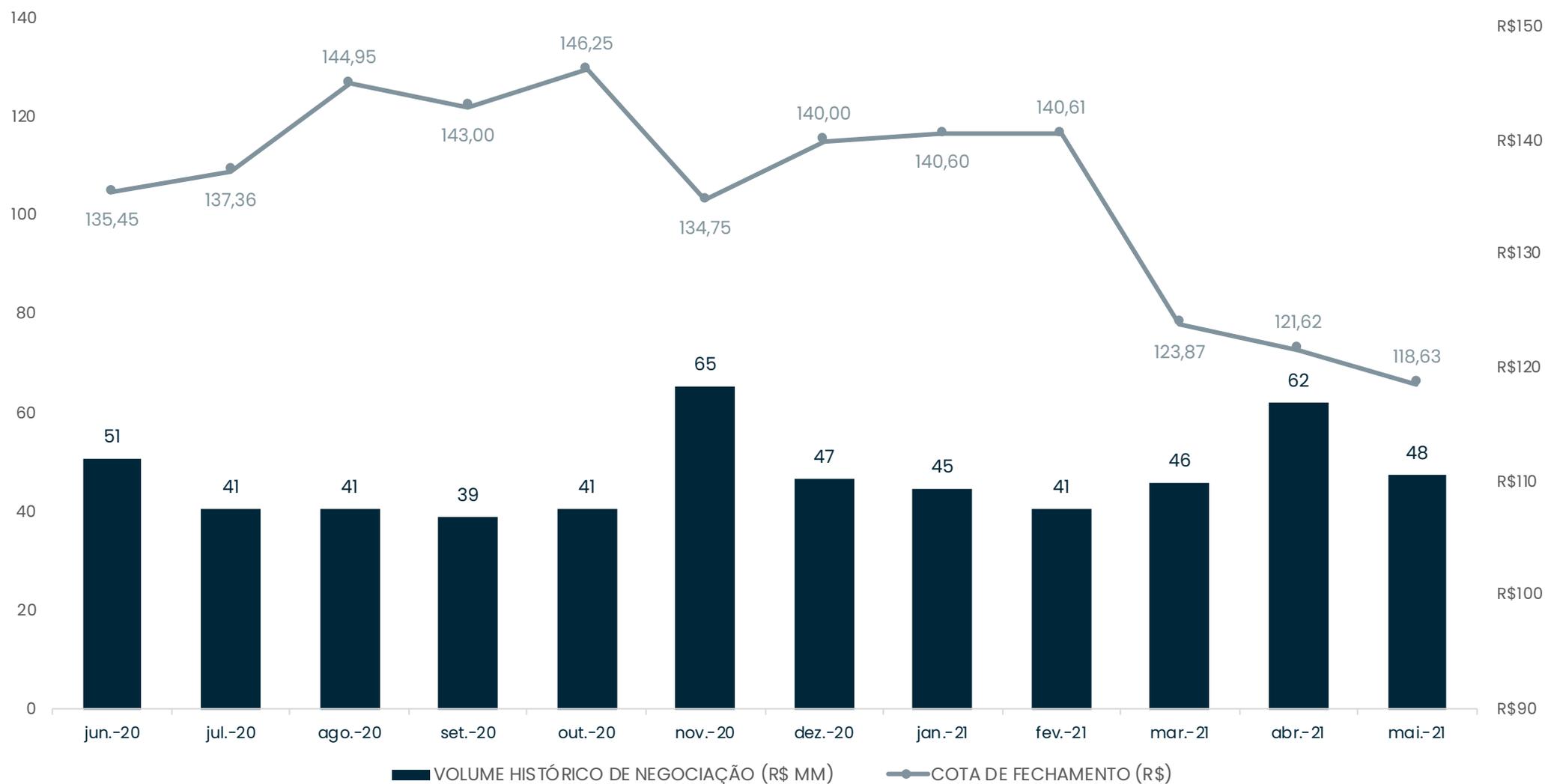


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

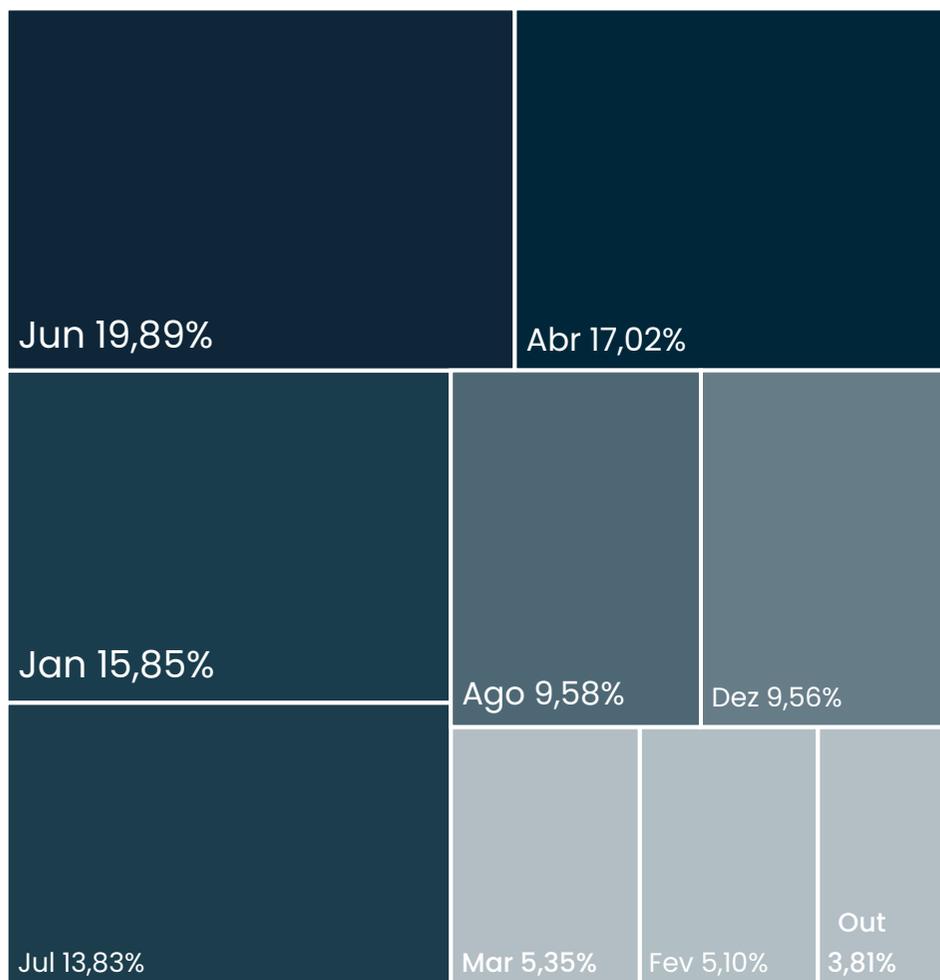


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

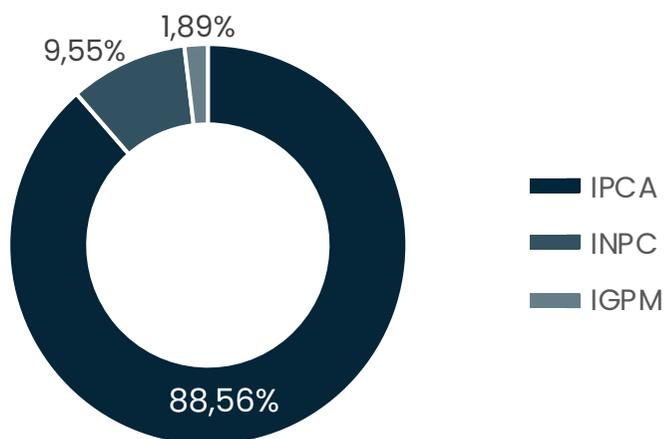
Tipologia



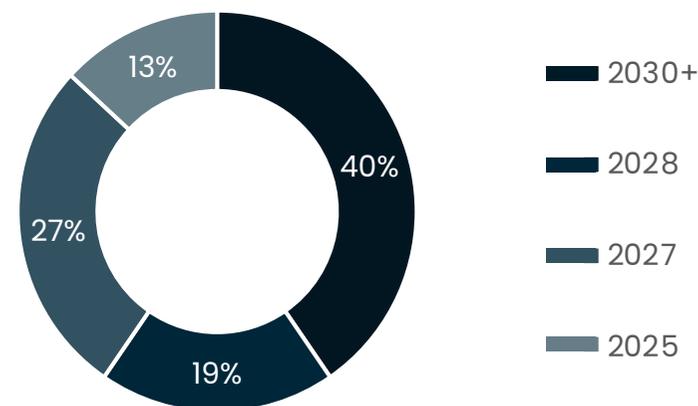
Ramo de Atividade



Índice de Reajuste



Vencimento de Contratos



Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRCII têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos



Área Construída
15.993m²

Vencimento
Jun/2027

Valor do Aluguel
R\$ 296.101,75

Aluguel/m²
R\$ 18,51



Colombo/PR



Área Construída
9.048m²

Vencimento
Ago/2027

Valor do Aluguel
R\$ 259.327,29

Aluguel/m²
R\$ 28,66



Itajai/SC



Área Construída
7.164m²

Vencimento
Jun/2027

Valor do Aluguel
R\$ 215.357,51

Aluguel/m²
R\$ 30,06



São Miguel do Iguaçu/PR



Área Construída
6.112m²

Vencimento
Jun/2027

Valor do Aluguel
R\$ 137.687,63

Aluguel/m²
R\$ 22,53



Cascavel/PR



Área Construída
23.050m²

Vencimento
Dez/2027

Valor do Aluguel
R\$ 302.632,00

Aluguel/m²
R\$ 13,13



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\$ 426.452,75

Aluguel/m²
R\$ 14,88



Campinas/SP



Área Construída
10.202m²

Vencimento
2025

Valor do Aluguel
R\$ 128.652,01

Aluguel/m²
R\$ 12,61



Anápolis/GO



Área Construída
13.484m²

Vencimento
Jul/2027

Valor do Aluguel
R\$ 644.647,00

Aluguel/m²
R\$ 47,81



Guarulhos/SP

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\$ 363.727,41	Vencimento Mar/2028 Aluguel/m² R\$ 31,50	  João Pessoa/PB	Área Construída 22.360m² Valor do Aluguel R\$ 293.946,41	Vencimento Abr/2028 Aluguel/m² R\$ 13,15	  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 |  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
TODT |
| 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 - Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.supernovacapital.com.br.