

SUPERNOVA
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

JUNHO/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

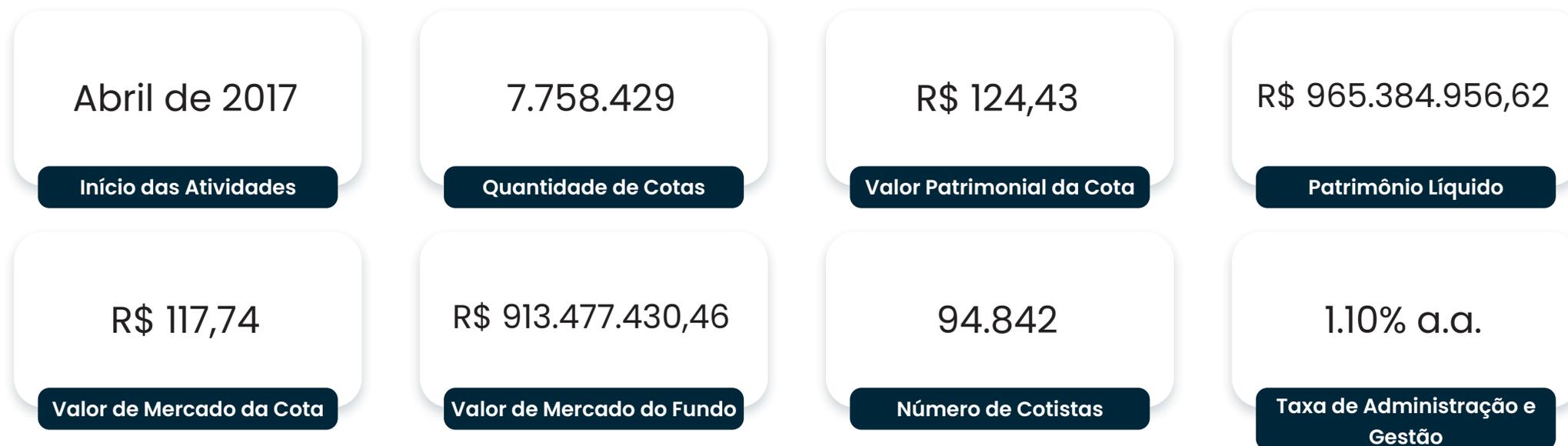
Características do Fundo

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 junho 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\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), com variação de -1,7% (menos um vírgula sete por cento) comparado ao mês de maio/2021.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de junho foi de R\$ 117,74 (cento e dezessete reais e setenta e quatro centavos), uma variação nominal de -0,8% (menos zero vírgula oito por cento) no mês e -13,1% (menos treze vírgula um por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio, encerrando o mês de junho totalmente adimplente. Atualmente a base de cotistas conta com 94.842 (noventa e quatro mil, oitocentos e quarenta e dois) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 23,4% (vinte e três vírgula quatro por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,2% (um vírgula dois por cento) no mês de junho comparado ao mês anterior.

O índice Bovespa (Ibovespa) encerrou o semestre em alta de 6,54% (seis vírgula cinquenta e quatro por cento), demonstrando uma retomada na economia. Já o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), de acordo com o boletim Focus, apresentou projeção de 5,97% (cinco vírgula noventa e sete por cento) para o final do ano de 2021.

A 239ª reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada em junho, decidiu, de forma unânime, pelo aumento da taxa Selic para 4,25% a.a. (quatro vírgula vinte e cinco por cento ao ano) e apesar do Ibovespa ter encerrado o semestre em alta, acredita-se que cautela seja o melhor caminho para o mercado no curtíssimo prazo.

Ao final do mês de junho, o Governo apresentou a 2ª fase da Reforma Tributária à Câmara dos Deputados. O Projeto de Lei 2337/21 (PL 2337/21) trata das alterações de cobrança no Imposto de Renda para pessoas físicas e jurídicas, bem como nas alterações na tributação de lucros e dividendos. O PL 2337/21 apresentado pelo Governo trouxe como proposta o fim da isenção sobre os rendimentos de fundos de investimentos imobiliários listados em bolsa distribuídos à pessoa física a partir do ano de 2022.

Com essa redação, no próximo ano, os dividendos de fundos imobiliários negociados na bolsa passariam a ser taxados em 15% (quinze por cento). Essa mudança na tributação imposta pelo PL 2337/21 trouxe uma maior volatilidade e incerteza ao mercado de fundos imobiliários.

Recentemente, novo relatório apresentado ao texto do PL 2337/21 trouxe alguns avanços ao mercado, excluindo a tributação de dividendos sobre os rendimentos dos FIs e retirando a obrigatoriedade da apuração daquele tributo por lucro real para empresas com atividade imobiliária. Acreditamos que ainda haverá especulação acerca do assunto causando ainda volatilidade em todo o setor. Seguimos atentos aos movimentos do mercado.

Informamos também que a Supernova iniciará uma nova fase de comunicação, em linha com os interesses de nossos investidores, na qual definimos diversas ações que permitem aproximar os cotistas da gestora, inclusive com a apresentação da equipe que atua diretamente no GGRC11. Estamos à disposição através de nossos canais de relacionamento e agradecemos a todos pelo apoio e confiança na nossa gestão.

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

Distribuição de Resultados

O GGRCII distribuiu R\$0,88 (oitenta e oito centavos) por cota, de resultado¹ referente ao mês de junho de 2021. Os pagamentos foram realizados no 6º (sexto) dia útil do mês de julho.

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, mas ao encerrar o primeiro semestre de 2021, diante do cenário que se formou nos últimos 6 (seis) meses, decidimos por uma distribuição de rendimentos maior que o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento).

No mês de junho houve incremento na receita por conta do pagamento do aluguel referente ao ativo Ambev GRU, impactando em R\$ 0,08 (zero vírgula oito centavos) a distribuição de rendimentos.

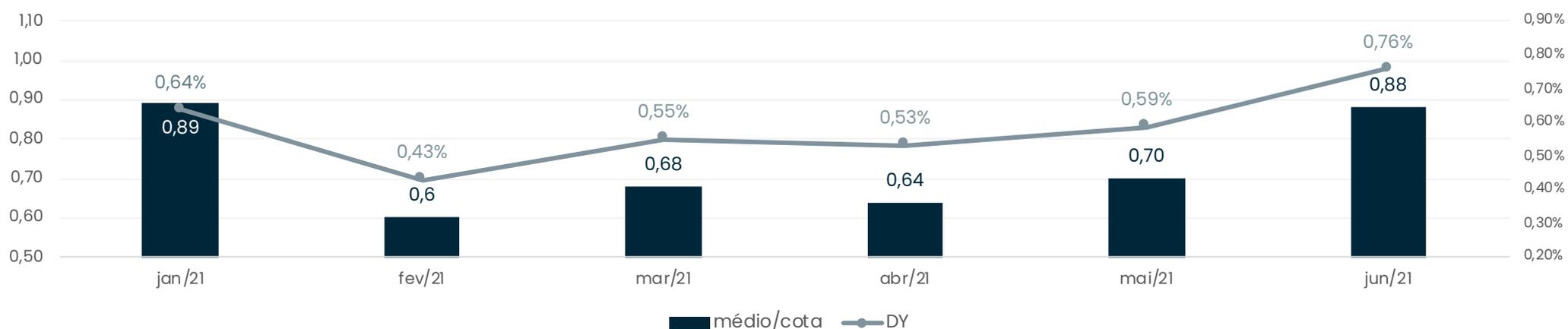
Neste mesmo mês, o Fundo passou a receber reajustado o aluguel dos seguintes galpões logísticos: (i) Nissei, localizado em Colombo/PR; (ii) Moinho Iguaçu, localizado em São Miguel do Iguaçu/PR; e (iii) Moinho Cascavel, localizado em Cascavel/PR, representando um incremento de aproximadamente 0,945% (zero vírgula novecentos e quarenta e cinco por cento) na receita de aluguéis do Fundo.

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	Abril/2021	Maior/2021	Junho/2021
Receita de Locação¹	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 5.729.451,61	R\$ 5.729.451,41	R\$ 6.423.523,89
Lucros Imobiliários²	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 331.376,32	R\$ 505.768,89	R\$ 416.641,56
Total de Receitas	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 6.060.827,93	R\$ 6.235.220,30	R\$ 6.840.165,45
Total de Despesas³	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	- R\$ 1.160.229,66	- R\$ 987.417,12	- R\$ 876.987,63
Rendimento	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 4.965.394,56	R\$ 5.430.900,30	R\$ 6.827.417,52
Médio/Cota	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,64	R\$ R\$0,70	R\$ 0,88

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

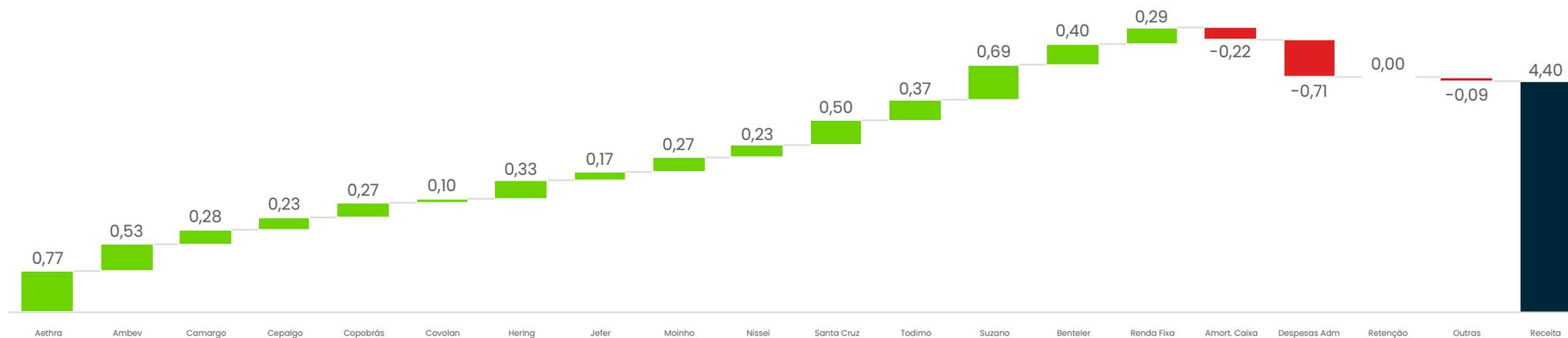


Distribuição de Resultado

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



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

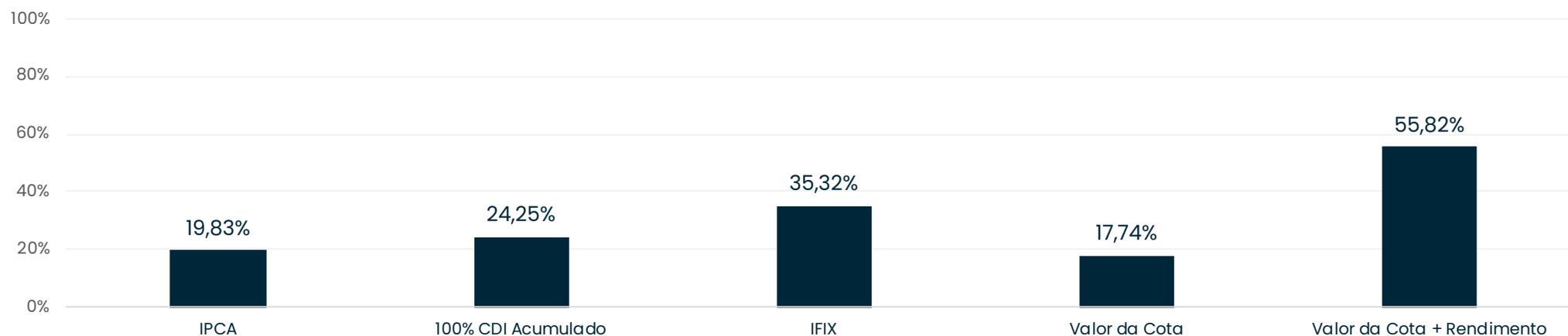


Rentabilidade

Rendimento	Junho/2021	Acumulado 2021	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o Início
Valor Nominal da Cota	-0,75%	-15,90%	0,89%	3,32%	17,74%
Rendimentos	0,76%	3,10%	17,16%	28,43%	38,08%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-0,01%	-12,94%	19,56%	36,67%	67,55%
DY Período (% CDI¹)	287,23%	281,15%	208,48%	185,94%	184,73%
IFIX²	-2,19%	-4,02%	14,33%	24,48%	35,32%
CDI Líquido¹	0,26%	1,10%	8,23%	15,29%	20,61%
IPCA	0,83%	4,08%	13,08%	18,20%	19,83%

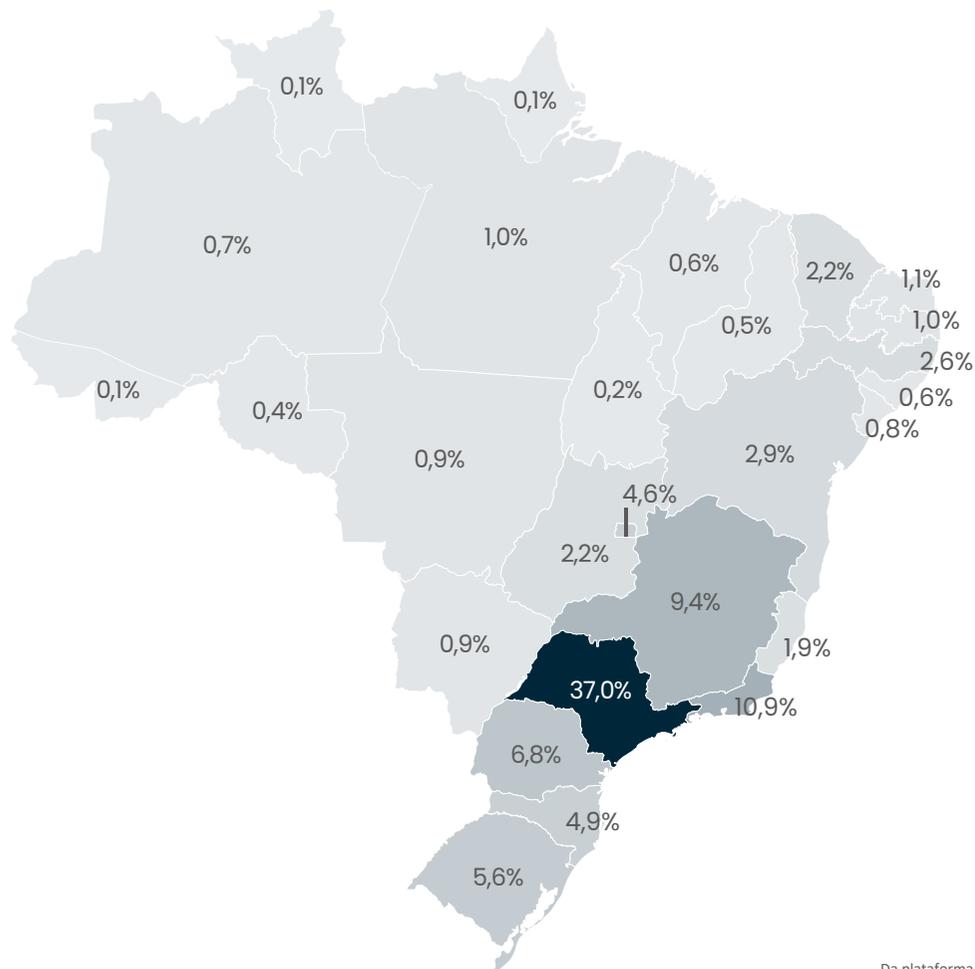
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

Rentabilidade desde o início



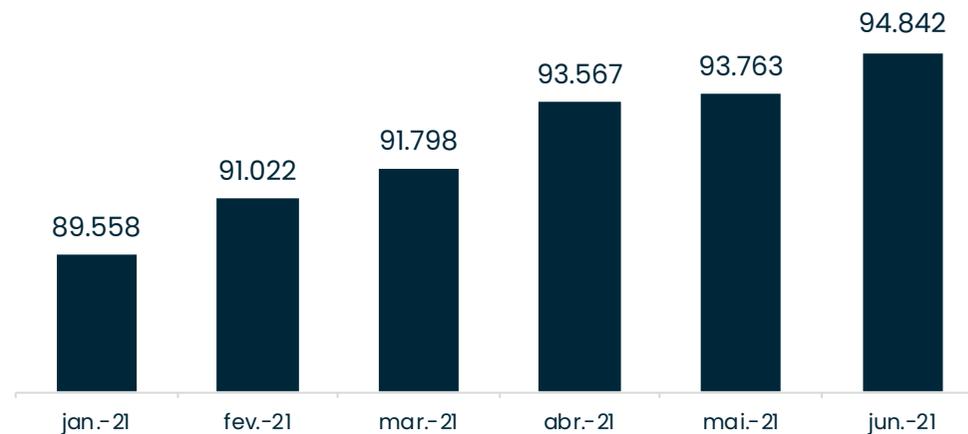
Cotistas

Cotistas por Estado

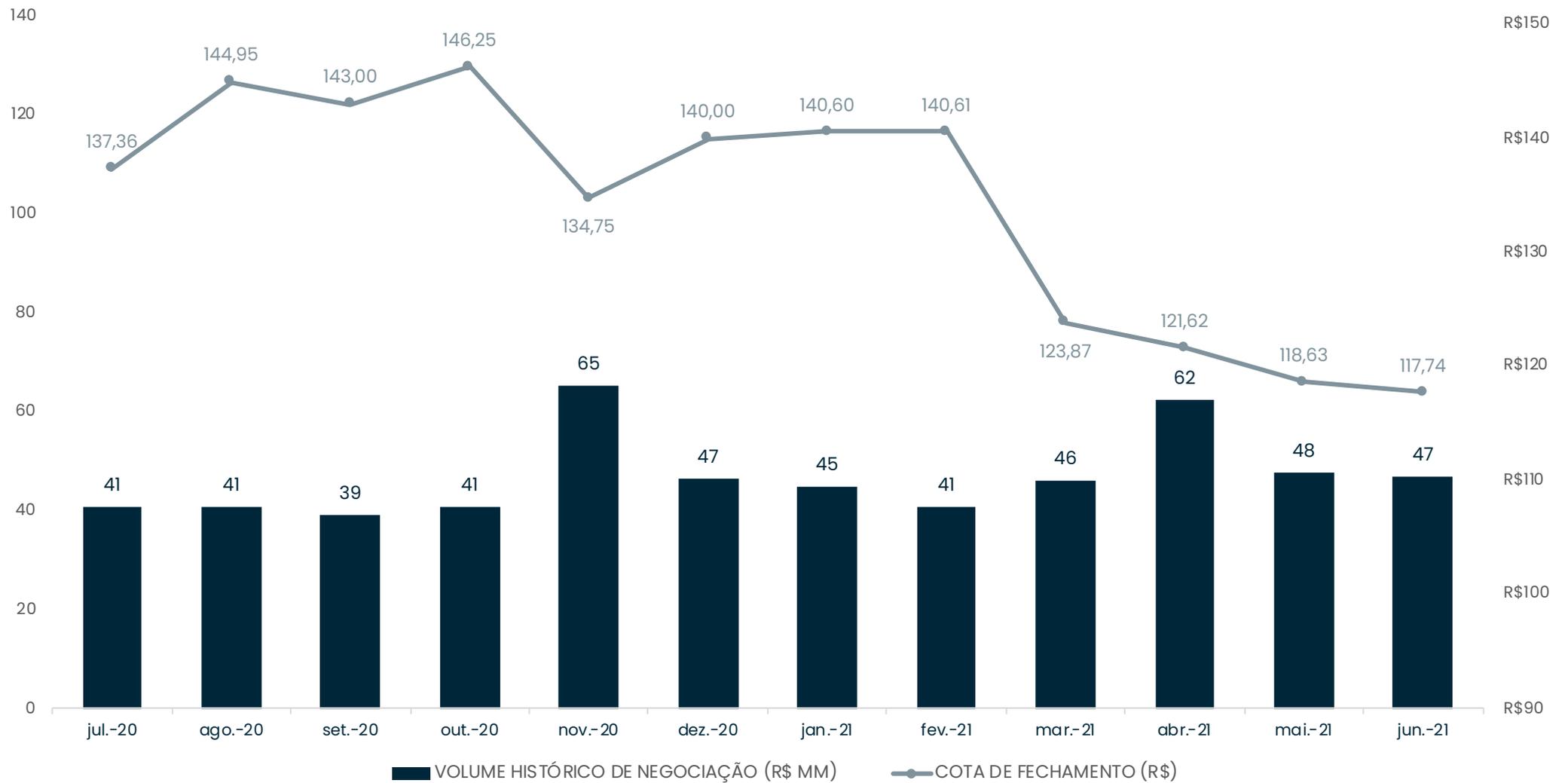


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Número de Cotistas

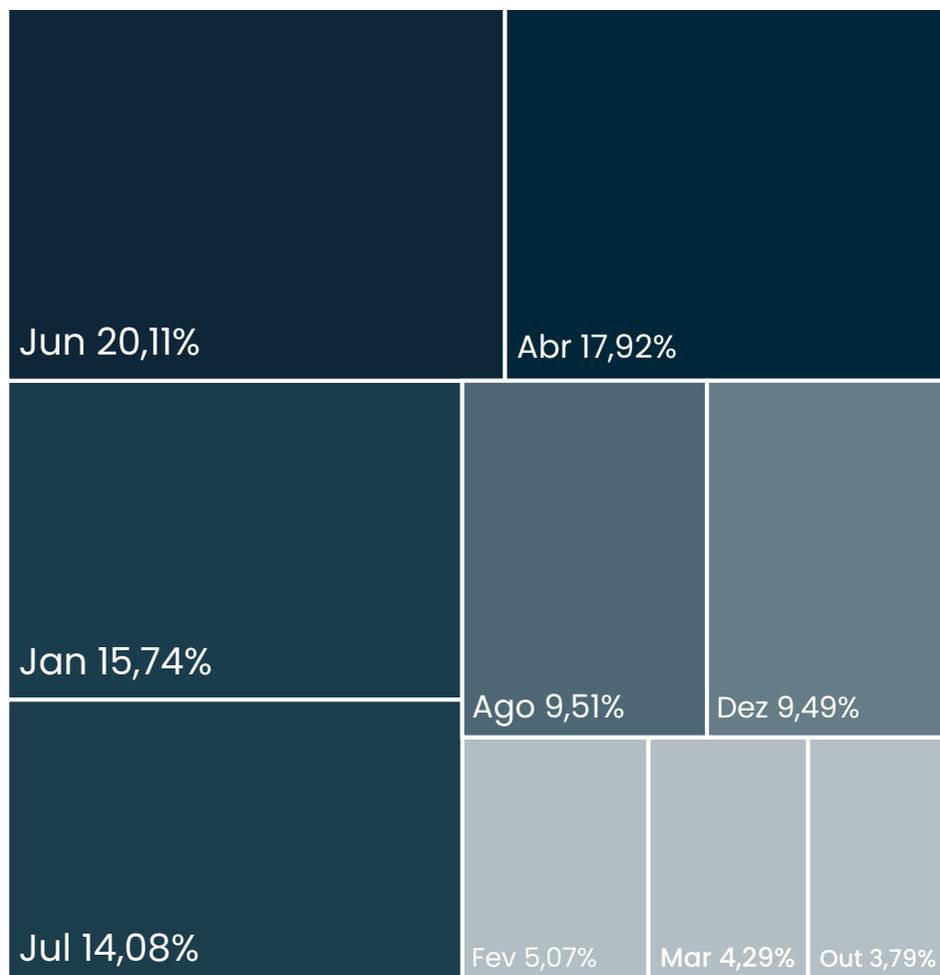


Volume Mensal e Cota de Fechamento



Tipos de Receita

Cronograma de Reajuste (% Receita de Aluguel)



Região



Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

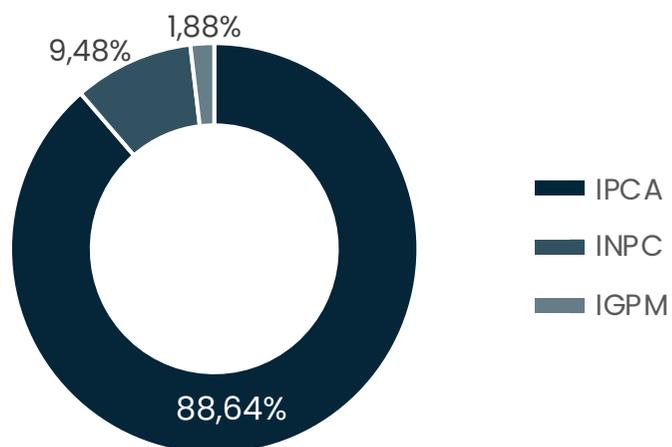
Tipologia



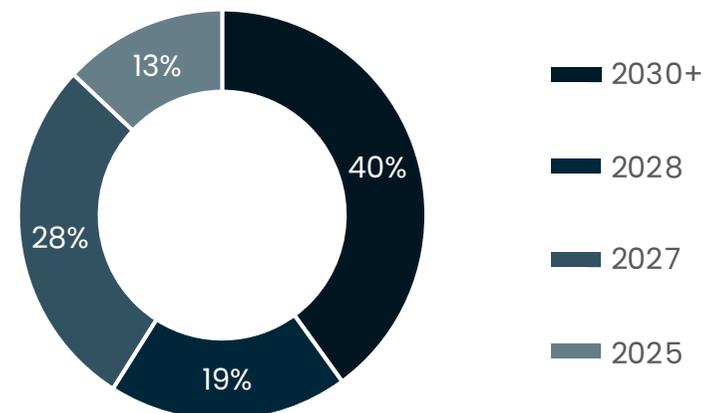
Ramo de Atividade



Índice de Reajuste



Vencimento de Contratos



Ativos Imobiliários

Todos os ativos imobiliários do GGRCII têm contratos atípicos.

Galpões Logísticos

  Colombo/PR	<p>Área Construída 15.993m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 319.955,90</p>	<p>Vencimento Jun/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 20,01</p>
  Itajai/SC	<p>Área Construída 9.048m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 259.327,29</p>	<p>Vencimento Ago/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 28,66</p>
  São Miguel do Iguaçu/PR	<p>Área Construída 7.164m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 230.791,13</p>	<p>Vencimento Jun/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 32,22</p>
  Cascavel/PR	<p>Área Construída 6.112m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 147.555,03</p>	<p>Vencimento Jun/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 24,14</p>
  Cuiabá/MT	<p>Área Construída 23.050m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 302.632,30</p>	<p>Vencimento Dez/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 13,13</p>
  Anápolis/GO	<p>Área Construída 27.160m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 347.021,21</p>	<p>Vencimento Jan/2035</p> <p>Aluguel/m² R\$ 12,78</p>
  Pelotas/RS	<p>Área Construída 9.913m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 326.604,82</p>	<p>Vencimento Mar/2025</p> <p>Aluguel/m² R\$ 32,95</p>
  Campinas/SP	<p>Área Construída 28.657m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 426.452,75</p>	<p>Vencimento Mai/2025</p> <p>Aluguel/m² R\$ 14,88</p>
  Anápolis/GO	<p>Área Construída 10.202m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 128.652,01</p>	<p>Vencimento 2025</p> <p>Aluguel/m² R\$ 12,61</p>
  Guarulhos/SP	<p>Área Construída 13.484m²</p> <p>Valor do Aluguel R\$ 644.647,00</p>	<p>Vencimento Jul/2027</p> <p>Aluguel/m² R\$ 47,81</p>

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 |  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 - 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.