



GGRC11
GGR COVEPI RENDA FII

Relatório de Gestão

Dezembro/2019

NEWSLETTER

Para se cadastrar na newsletter do fundo e receber todas as novidades [clique aqui](http://ggrc11.com.br/newsletter) ou acesse ggrc11.com.br/newsletter.

OBJETIVO DO FUNDO

O **GGR COVEPI RENDA FII ("Fundo" e/ou "GGRC11")** 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 272* mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:

abr/2017

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 118,88

Patrimônio Líquido:

R\$ 773.051.554,49

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 150,20

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 976.754.805,60

Número de Cotistas:

61.461

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.

*Considerando o projeto de BTS em construção.

**Gestão****Administração e Distribuição****Escrituração**

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de dezembro foram negociadas 571.074 (quinhentas e setenta e um mil, setenta e quatro) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 4,1 milhões, uma variação de -30,3% *versus* o mês de novembro. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de dezembro foi de R\$150,20 (cento e cinquenta reais e vinte centavos) uma variação nominal de 8,4% no mês e 11,3% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e encerrou o mês de dezembro totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 61.461 (sessenta e um mil e quatrocentos e sessenta e um) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 227,8% nos últimos 12 meses e 2,2% no mês de dezembro *versus* o mês anterior. Fechamos o ano com os ativos brasileiros apresentando um desempenho positivo, graças a uma nova rodada de indicadores econômicos que apontam uma temporada de final de ano mais forte no comércio, aumentando a confiança no cenário de melhora de atividade. Durante o mês de dezembro, o COPOM manteve a expectativa do mercado e cortou os juros em mais 50 pontos terminando o ano com a menor taxa da série histórica chegando a 4,50%. Acreditamos que este nível de taxa deverá ser mantido ao longo de 2020, o que colabora diretamente para a recuperação do mercado imobiliário, dados as melhores condições de concessão de crédito privado.

A queda na taxa de juros também colaborou para forte performance para a categoria de fundos imobiliários em dezembro. O IFIX apresentou uma valorização de 10,63% no mês de dezembro, fechando o ano com uma valorização de 35,98%. A valorização é reflexo da migração de investidores da renda fixa buscando uma nova alternativa de investimento *versus* o baixo rendimento das operações de renda fixa. A queda da curva de juros no último mês do ano também foi outro motivo para a valorização das cotas dos fundos imobiliários. O IMAB-5 se valorizou 1,23% fechando o ano com 13% de valorização. O IMAB-5+ que tem vencimentos na sua carteira acima de 5 anos fechou o ano com valorização de 31%. Neste cenário, acreditamos que o GGRC11 pode apresentar bons resultados no médio prazo graças a qualidade de seus imóveis, uma vez que, com a melhora da atividade econômica, imóveis e projetos diretamente relacionados a esses fatores tendem a ter uma revisão do preço do metro quadrado. Aumento de produção industrial, investimentos em logística e crescimento do comércio varejista refletem diretamente na demanda por este tipo de imóvel.

No mês de dezembro o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico industrial da Camargo, localizado em Tietê no estado de São Paulo, representando um incremento de aproximadamente 0,218% 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\$0,66 (centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de dezembro de 2019. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de janeiro.

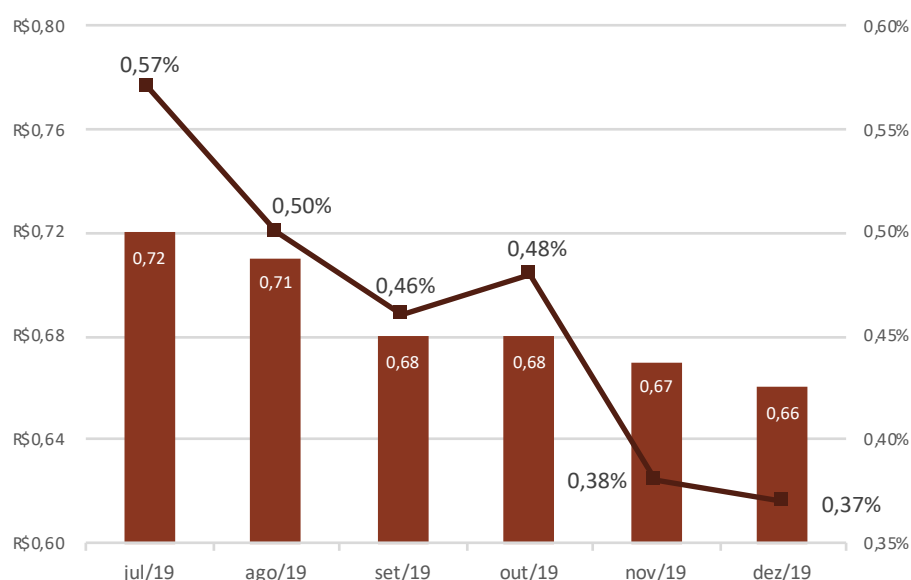
Em dezembro tivemos um incremento na receita de aluguel referente ao pagamento da 1ª parcela do aluguel do imóvel localizado em Igarassu/PE e a redução de receita com aplicações de renda fixa. A queda de rendimento se deu principalmente ao aumento de custos relacionados as aquisições do fundo, aumento de cotistas e consequentemente o aumento das despesas escrituração de cotas tendo em vista os gastos com correios em razão das obrigações do fundo perante aos cotistas referente a chamada de Assembleia Geral Ordinária para aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo.

O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$ 80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão. O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2018	2019	out/19	nov/19	dez/19
Receita de Locação ¹	R\$40.684.307,34	R\$54.522.317,55	R\$4.852.254,30	R\$4.852.254,30	R\$5.015.800,12
Lucros Imobiliários ²	R\$2.862.368,26	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Receita Renda Fixa	R\$3.290.233,23	R\$9.415.472,35	R\$695.987,36	R\$634.056,48	R\$476.573,51
TOTAL DE RECEITAS	R\$46.836.908,83	R\$63.937.789,91	R\$5.548.241,66	R\$5.486.310,78	R\$5.492.373,63
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$5.666.200,90	R\$12.104.965,36	R\$1.238.418,33	R\$1.183.816,75	R\$1.192.486,84
RENDIMENTO	R\$40.577.705,45	R\$51.345.517,52	R\$4.422.059,04	R\$4.357.028,76	R\$4.291.998,48
MÉDIO/COTA	R\$10,55	R\$8,58	R\$0,68	R\$0,67	R\$0,66

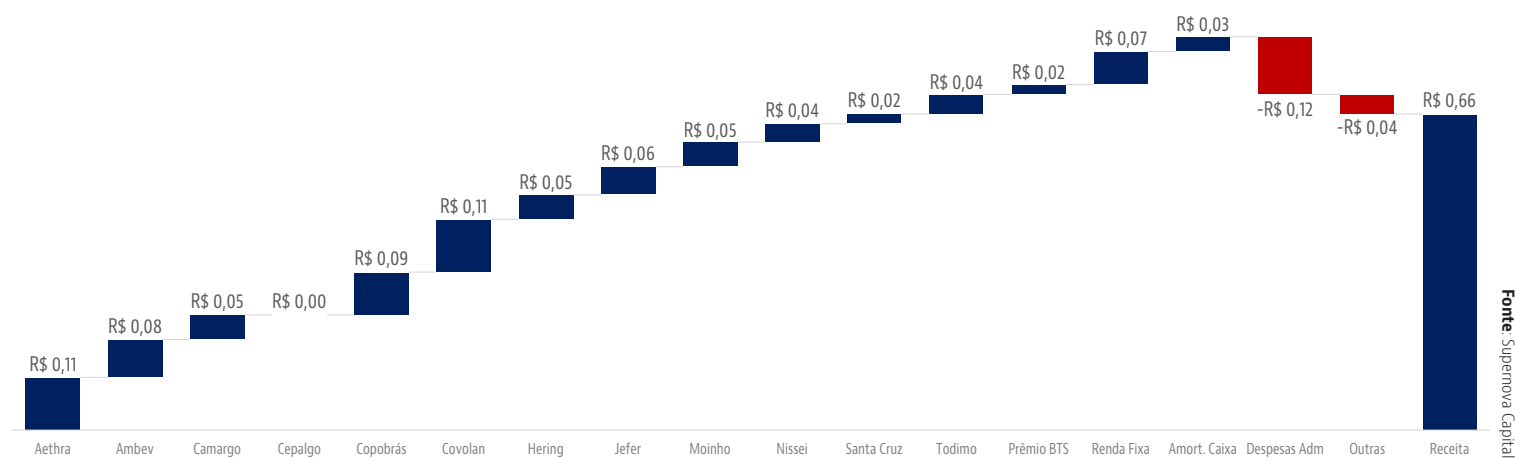
Fonte: Supernova Capital

DIVIDENDOS E DIVIDEND YIELD - ÚLTIMOS 6 MESES

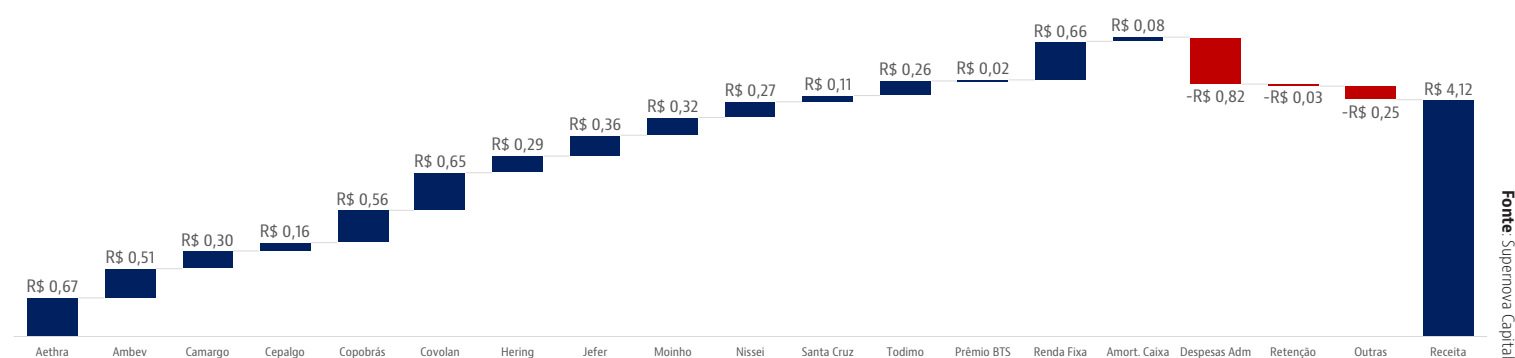


¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. ²Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ³Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ⁴Despesas: 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.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - DEZEMBRO/2019 - R\$/COTA



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - ÚLT. 6 MESES - R\$/COTA

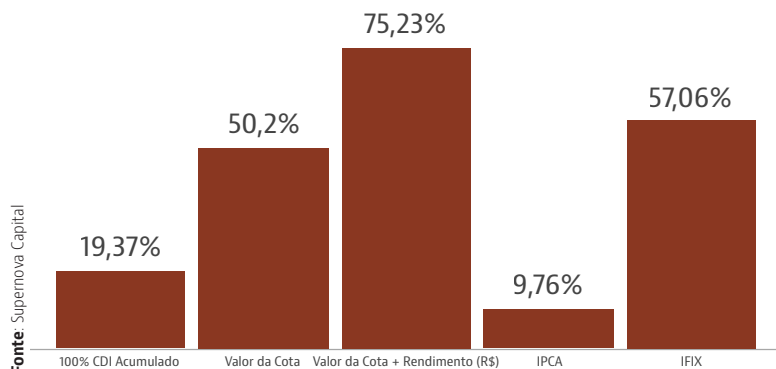


RENTABILIDADE

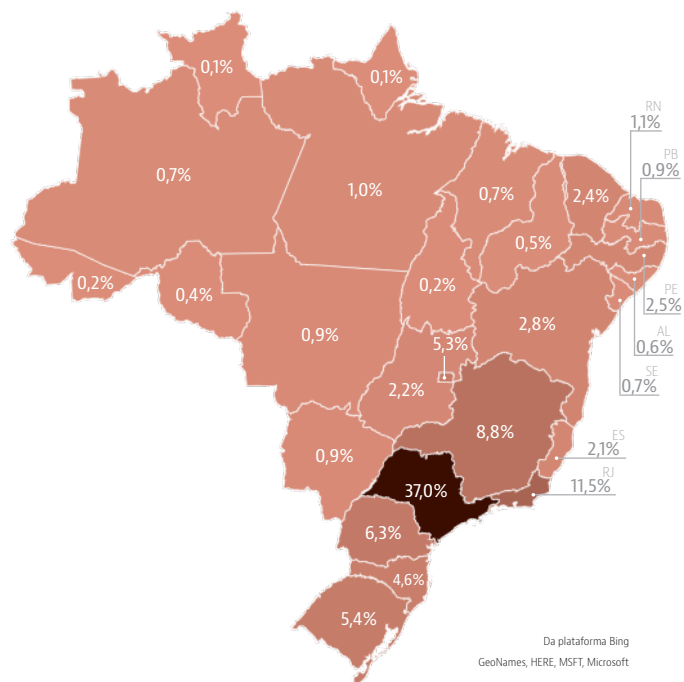
Rendimento	dez/19	Acumulado 2019	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	8,37%	11,35%	28,71%	31,80%	50,20%
Rendimentos	0,44%	6,52%	5,98%	16,98%	25,03%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	8,85%	18,25%	35,52%	52,78%	84,35%
DY período (% CDI¹)	139,16%	128,96%	130,77%	149,56%	152,00%
IFIX²	10,63%	35,98%	32,70%	44,49%	57,06%
CDI Líquido¹	0,31%	5,05%	4,57%	11,35%	16,47%
IPCA	1,15%	4,29%	3,95%	8,67%	10,16%

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.

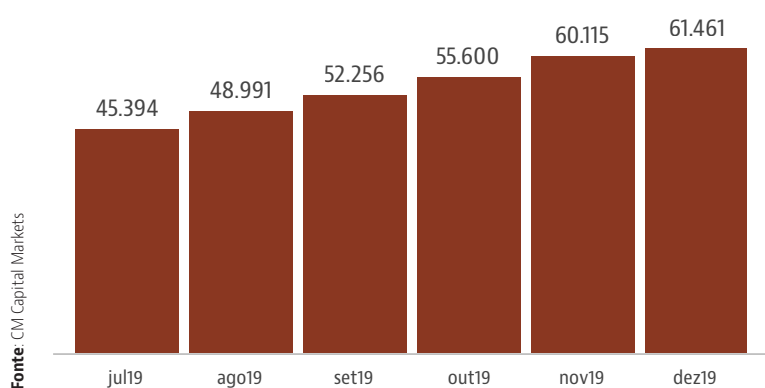
RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



COTISTAS POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS

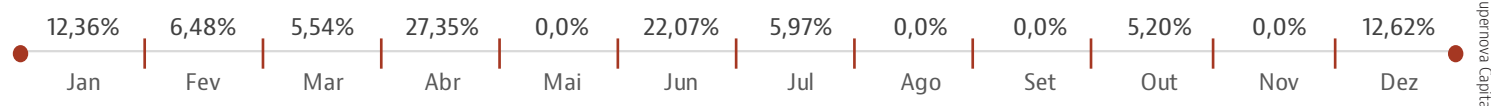


VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

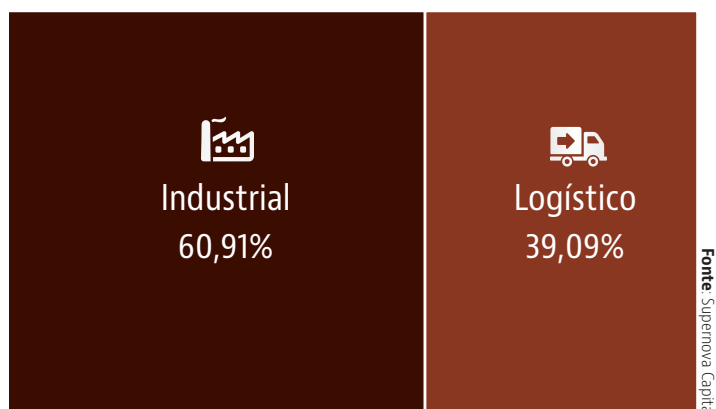


RECEITA POR:

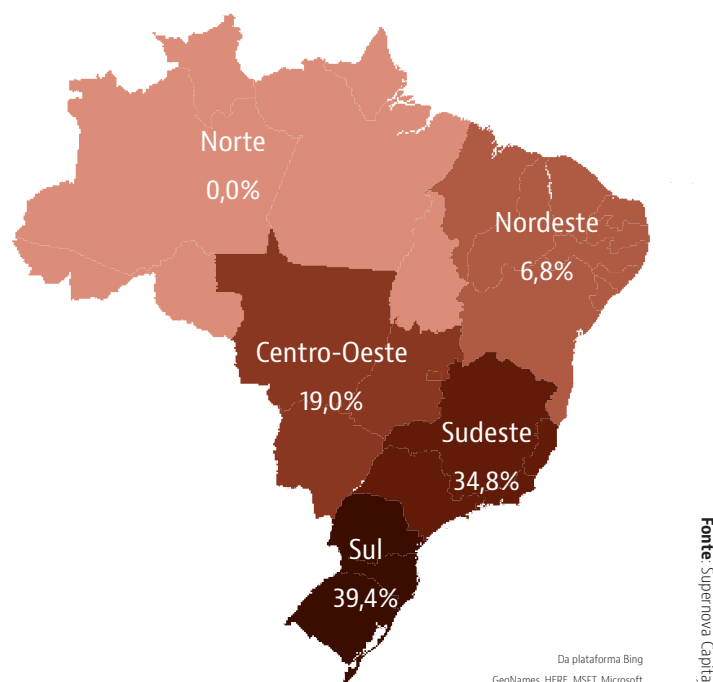
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



TIPOLOGIA



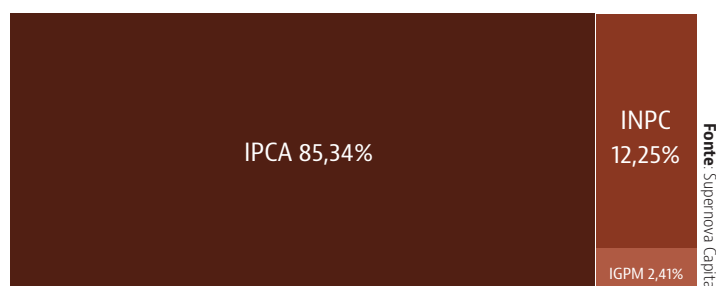
REGIÃO



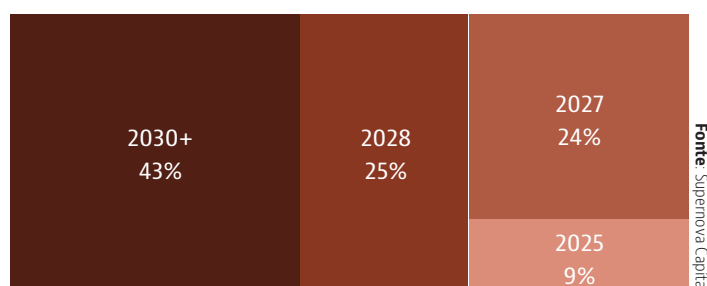
RAMO DE ATIVIDADE



ÍNDICE DE REAJUSTE



VENCIMENTO DE CONTRATOS



ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

100% Contratos Atípicos

	Localização	ABL	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m²	R\$19,26	R\$211.665,40	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m²	R\$18,32	R\$390.083,39	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,13m²	R\$25,03	R\$333.105,67	Jan/2032
	Guarulhos/SP	11.548,00m²	R\$23,36	R\$269.818,98	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m²	R\$14,87	R\$332.448,73	Abr/2028
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m²	R\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m²	R\$18,36	R\$700.000,00	Abr/2034
	Igarassu/PE	14.998,00m²*	-	-	2030

GALPÕES LOGÍSTICOS

	Localização	Área Construída	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.993,00m²	R\$18,17	R\$290.644,92	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m²	R\$27,98	R\$253.154,33	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m²	R\$22,11	R\$135.149,89	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/PR	7.164,00m²	R\$29,51	R\$211.388,21	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m²	R\$12,19	R\$280.924,28	Dez/2027
	Anápolis/GO	36.611,00m²	R\$11,68	R\$427.484,17	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m²	R\$30,12	R\$298.518,49	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m²	R\$14,88	R\$5.117.423,97¹	Mai/2025

¹Valor do Aluguel Total pago em parcela anual, segundo [Comunicado ao Mercado](#) divulgado no dia 03/07/2019. *Em construção.

Relacionamento com investidores

ri@supernovacapital.com.br



SUPERNOVA
CAPITAL

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

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 GESTÃO 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.