

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **FEVEREIRO**

GGRC11
GGR COVEPI RENDA FII

NEWSLETTER

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

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 118,57

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 136,13

Número de Cotistas:

67.074

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 771.059.468,18

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 885.257.201,64

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.



Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração

*Considerando o projeto de BTS em construção.

SUMÁRIO

Comentários do Gestor.....	1
Distribuição de Resultados.....	3
Dividendos e Dividend Yield.....	4
Distribuição de Resultado.....	5
Rentabilidade.....	5
Rentabilidade Desde o Início	6
Número de Cotistas	6
Volume Mensal e Cota de Fechamento	6
Cotistas por Estado	6
Tipos de Receita.....	7
Ativos Imobiliários.....	8
Relacionamento com Investidores.....	9

COMENTÁRIOS DO GESTOR

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de fevereiro foram negociadas 305.579 (trezentas e cinco mil, quinhentas e setenta e nove) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,4 milhões, uma variação de -37,2% *versus* o mês de janeiro. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de fevereiro foi de R\$136,13 (cento e trinta e seis reais, treze centavos) uma variação nominal de -2,6% no mês e 5% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e encerrou o mês de fevereiro totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 67.074 (sessenta e sete mil e setenta e quatro) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 156,6% nos últimos 12 meses e 3,4% no mês de fevereiro *versus* o mês anterior.

O mês de fevereiro terminou sofrendo com as consequências referente ao aumento de exposição de novos países à pandemia do vírus COVID-19. O foco do casos de infectados pelo vírus COVID-19 que anteriormente estava concentrado na China se espalhou rapidamente para os países europeus e com ele o fantasma da desaceleração da Economia mundial. Os efeitos econômicos dessa pandemia primeiramente focados nos impactos na economia chinesa e consequências na cadeia de suprimento mundial, agora tomam outra proporção. Todos os setores ligados ao turismo já estão efetivamente em recessão e agora começamos a debater os impactos do crescimento do número de casos nas grandes economias do mundo ocidental.

Aumentando o nível de tensão nos mercados, no último final de semana do mês de fevereiro, a Arábia Saudita iniciou uma guerra aberta de preços do petróleo após a Rússia se recusar a reduzir sua produção junto a OPEC. O mercado que estava digerindo o choque de demanda devido ao coronavírus, se deparou com a decisão da Arábia Saudita em aumentar sua produção, o que derrubou o preço do petróleo em 30%. Este nível de preço pode trazer grandes dificuldades para o setor de energia e também para produtores de petróleo que tem custo de extração maiores que a Arábia Saudita.

No Brasil, os reflexos referentes as questões referentes ao coronavírus ainda estão sendo avaliados. No início de março o cenário se deteriorou ainda mais com a declaração da OMS (Organização Mundial da Saúde) que o COVID-19 já é uma pandemia. Sendo assim, o Banco Central após reduzir a taxa SELIC para 4,25% enfrenta um novo dilema referente aos próximos encontros, uma vez que os impactos da desaceleração da economia ainda não foram contabilizados.

Os impactos no setor imobiliário ainda não podem ser mensurados, por se tratar de um setor diretamente ligado a atividade econômica, a oferta de crédito e crescimento do PIB acreditamos que o processo de recuperação do setor possa sofrer uma desaceleração ao longo dos próximos meses. As expectativas de crescimento do PIB em 2020 foram revisadas no boletim Focus, reduzindo a projeção de crescimento de 2,23% para 1,68% para o ano.

Acreditamos que o mercado de fundos imobiliários ou até mesmo algumas categorias de fundos de renda fixa com *duration* maior podem ser uma alternativa mais conservadora ao mercado de ações, pois fundos focados em renda, tem um fluxo de caixa de rendimentos mais previsível nos momentos em que a economia pode sofrer desaceleração.

O GGRC11 tem como sua principal política de investimento a aquisição de ativos atrelados a contratos

de aluguel de longo prazo. Sendo assim, mesmo com a volatilidade do mercado de juros e incertezas no cenário macroeconômico, o Fundo mantém sua resiliência através de sua carteira pulverizada de fluxo de rendimentos através de pagamento de aluguel.

O Fundo comunicou em 28 de fevereiro o pagamento da 4ª tranche do preço de aquisição do BTS no valor de R\$6.613.716,17 (seis milhões, seiscentos e treze mil, setecentos e dezesseis reais e dezessete centavos), equivalente à 10% (dez por cento) do valor total de aquisição do Imóvel.

O somatório da 1ª até a 4ª tranches desembolsadas pelo Fundo equivale à R\$39.682.269,99 (trinta e nove milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, duzentos e sessenta e nove reais, noventa e nove centavos).

Sendo assim, o Fundo passou a receber do vendedor do Imóvel o valor de R\$297.617,23* (duzentos e noventa e sete mil, seiscentos e dezessete reais, vinte e três centavos) a título de Prêmio de Locação.

No mês de fevereiro o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico da Hering localizado em Anápolis, do galpão logístico da Cepalco localizado em Aparecida de Goiânia, ambos no Estado do Goiás, e do galpão logístico industrial da Jefer localizado em Betim, no Estado de Minas Gerais, representando um incremento de aproximadamente 0,806% 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\$0,73 (setenta e três centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de fevereiro de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de março.

No mês de fevereiro devido ao menor número de dias úteis e a queda da Selic, a receita financeira apresentou uma redução relevante *versus* o mês de janeiro. Os desembolsos que ocorrem mensalmente para o pagamento do BTS, também reduziram os valores aplicados em renda fixa. Vale lembrar que os pagamentos das tranches do BTS tem reflexo direto na receita de aluguéis no mês posterior ao pagamento de cada tranche, o que aumenta a rentabilidade nominal da carteira.

Em fevereiro a gestão do fundo optou por fazer uma distribuição mais homogênea referente ao montante recebido do pagamento anual do aluguel do ativo locado para a Suzano. Os rendimentos deste ativo serão distribuídos dentro do período permitido pela legislação vigente, conforme Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) no 472, de 31 de outubro de 2008, (“Instrução CVM no 472”). Sendo assim, com um fluxo de distribuição de rendimento mais homogêneo eliminamos um fator que gera aumento de volatilidade na variação nas cotas.

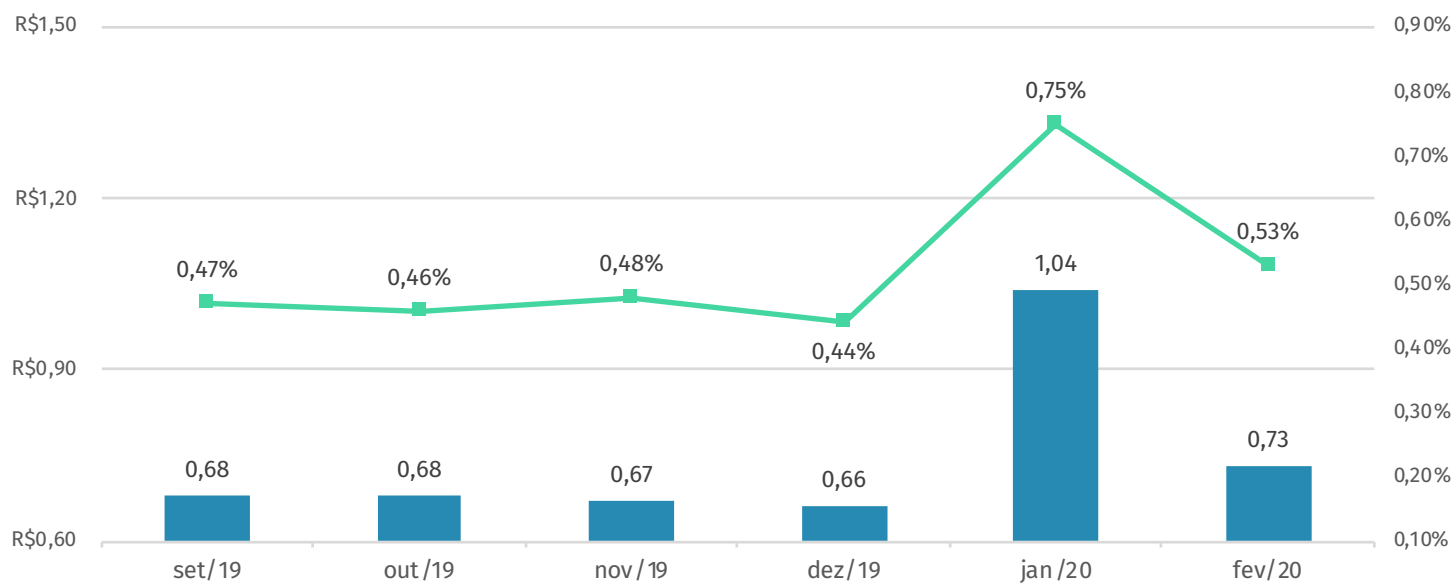
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão.

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	dez/19	jan/20	fev/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 5.015.800,12	R\$ 10.187.861,73	R\$ 5.145.764,11
Lucros Imobiliários ³	R\$ 2.862.368,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.233,23	R\$ 9.415.472,35	R\$ 476.573,51	R\$ 495.967,92	R\$ 353.347,00
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.492.373,63	R\$ 10.683.829,65	R\$ 5.499.111,11
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 1.192.486,84	R\$ 1.080.411,17	R\$ 1.129.885,44
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.291.998,48	R\$ 6.763.149,12	R\$ 4.747.210,44
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,66	R\$ 1,04	R\$ 0,73

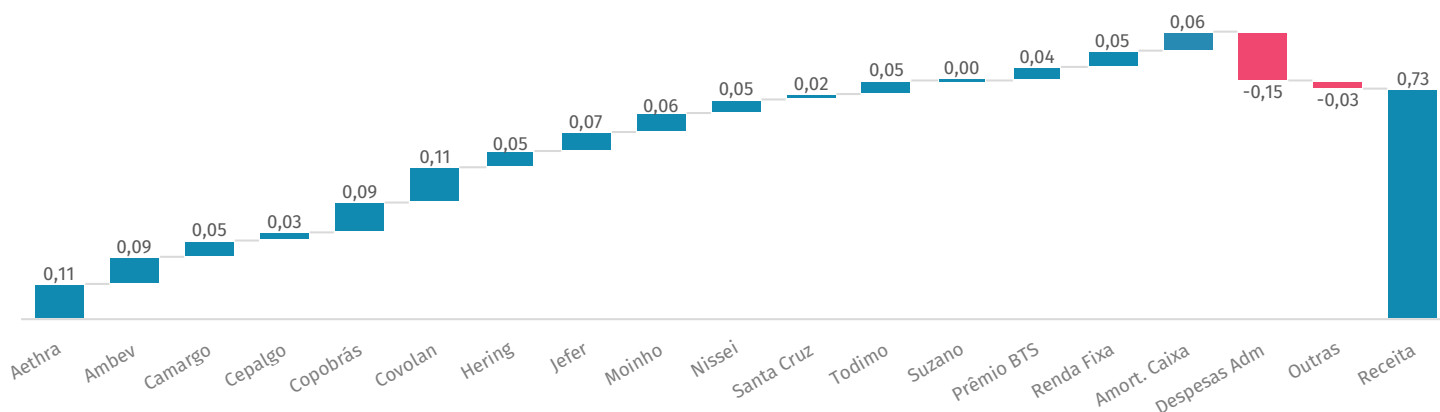
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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.

DIVIDENDOS E DIVIDEND YIELD - ÚLTIMOS 6 MESES

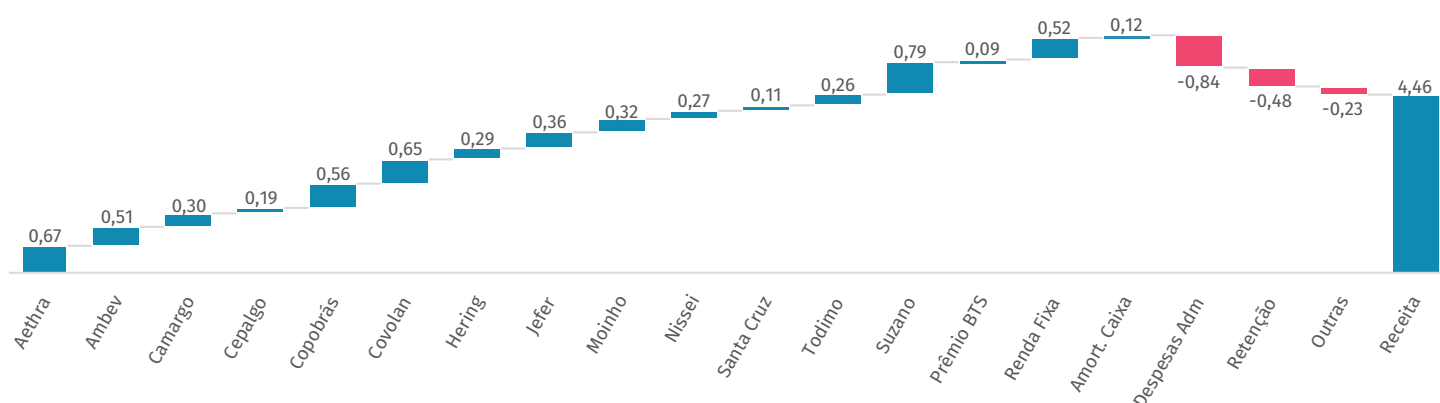


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - FEVEREIRO/2020 - R\$/COTA



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



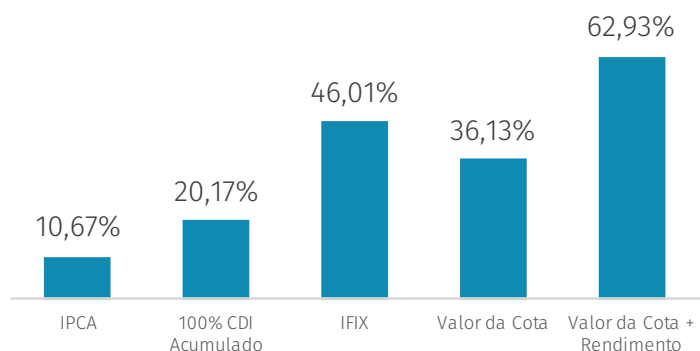
RENTABILIDADE

Rendimento	Fev/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	-2,56%	-9,37%	16,65%	19,45%	36,13%
Rendimentos	0,53%	7,86%	7,49%	18,54%	26,80%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-2,03%	8,90%	24,88%	41,45%	71,26%
DY período (% CDI¹)	215,80%	138,95%	144,90%	154,45%	156,28%
IFIX²	-3,41%	26,40%	23,35%	34,31%	46,01%
CDI Líquido¹	0,25%	5,66%	5,17%	12,00%	17,15%
IPCA	0,25%	4,77%	4,43%	9,17%	10,67%

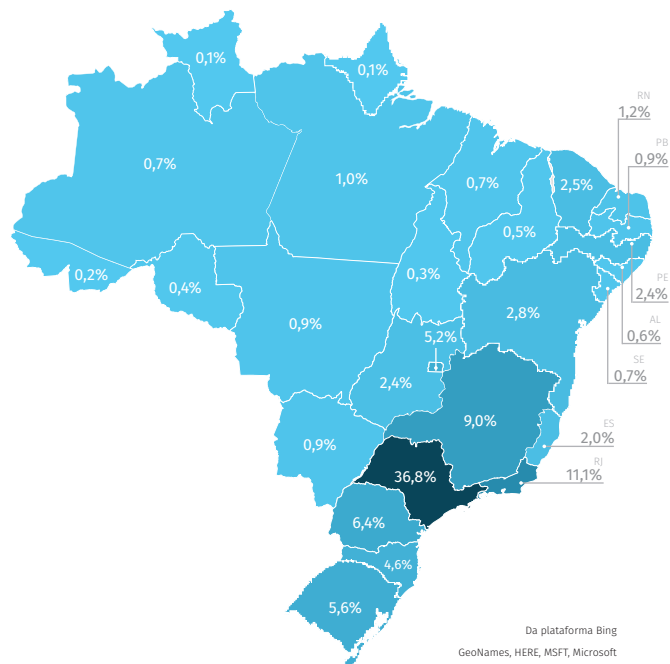
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



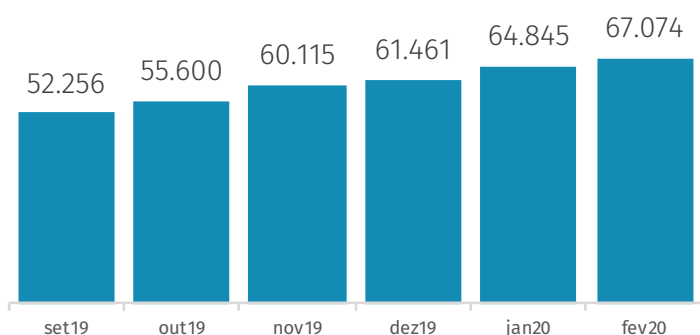
COTISTAS POR ESTADO



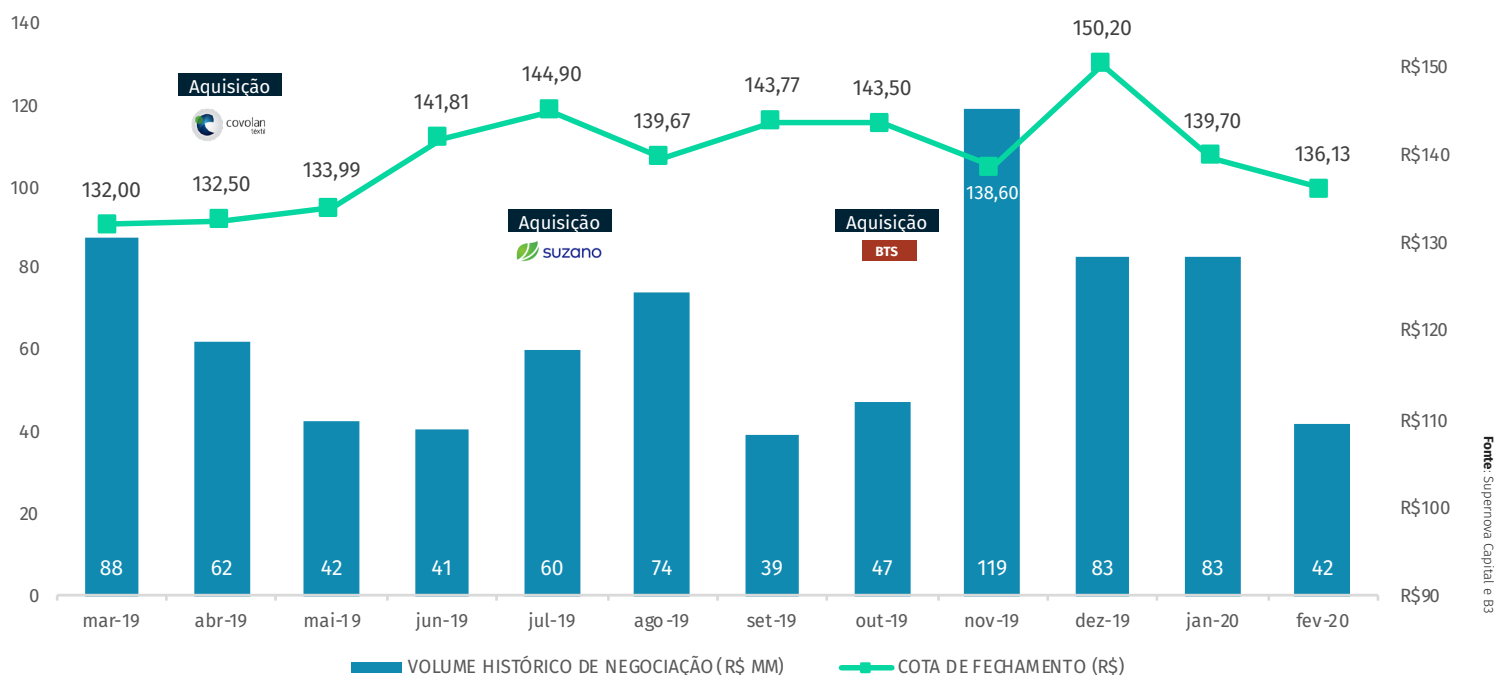
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



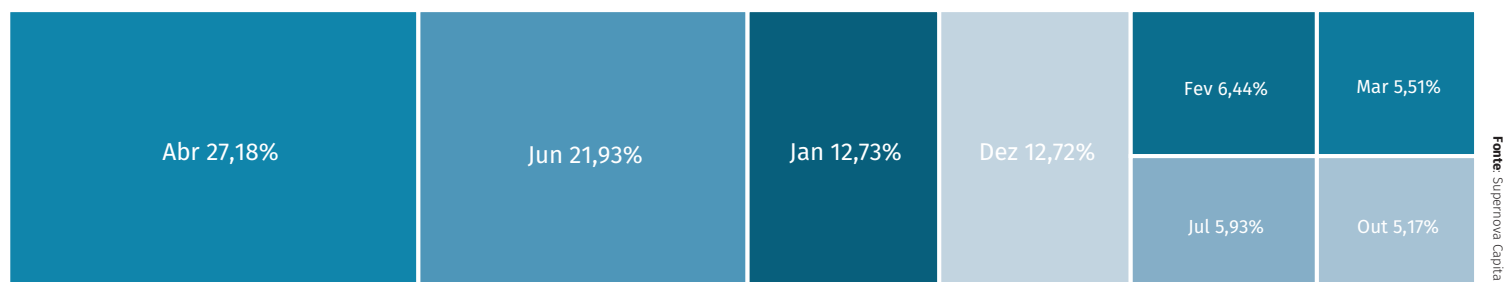
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



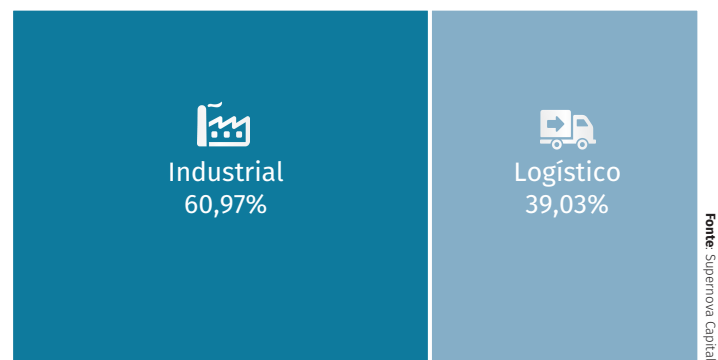
Fonte: Supernova Capital e B3

TIPOS DE RECEITA

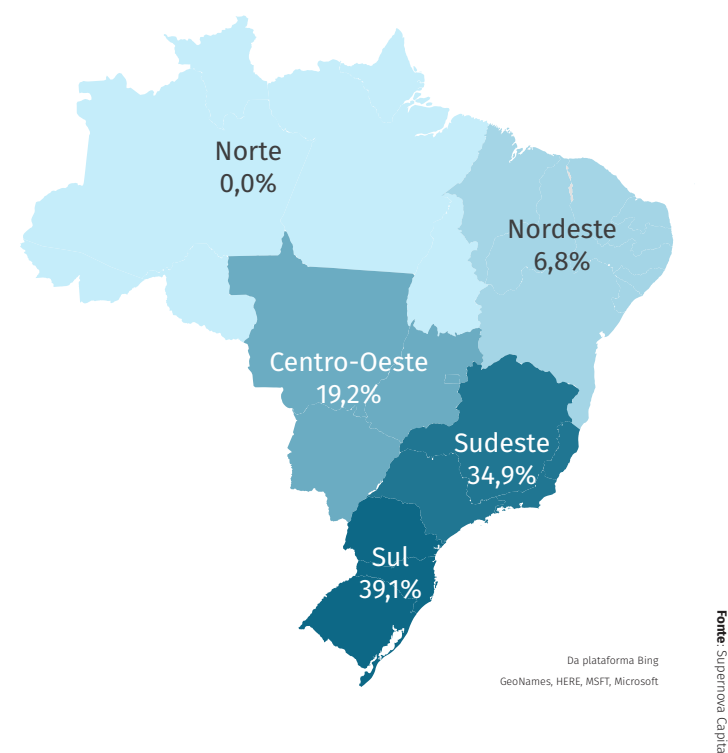
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



TIPOLOGIA



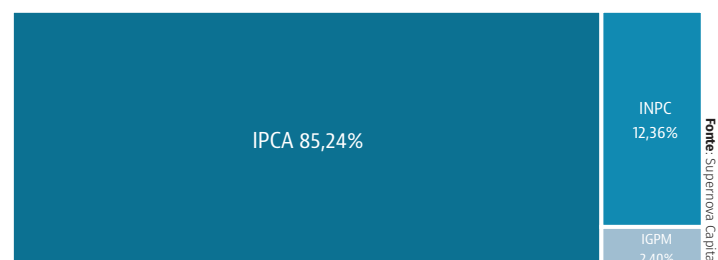
REGIÃO



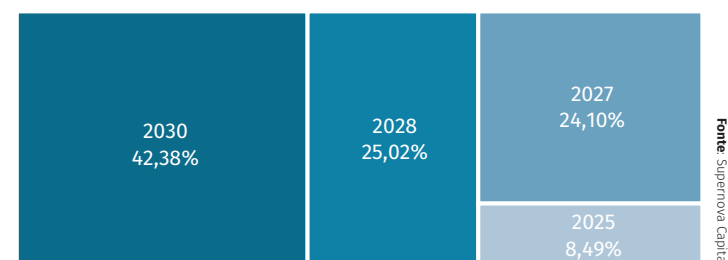
RAMO DE ATIVIDADE



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\$19,70	R\$216.426,05	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m²	R\$19,11	R\$406.880,97	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,00m²	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\$12,59	R\$290.124,29	Dez/2027
	Anápolis/GO	37.362,00m²	R\$23,11	R\$432.585,22	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m²	R\$30,12	R\$298.518,49	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m²	-	-	Mai/2025

*Valor 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 - 29 Andar - Torre B
Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100

www.supernovacapital.com.br



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 - 29 Andar - Torre B | Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100 www.supernovacapital.com.br.