

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **JANEIRO**

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\$ 118,64

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 139,70

Número de Cotistas:

64.845

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 771.527.394,37

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 908.473.011,60

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 janeiro foram negociadas 562.633 (quinhentas e sessenta e dois mil, seiscentas e trinta e três) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 3,8 milhões, uma variação de -9,5% *versus* o mês de dezembro. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de janeiro foi de R\$139,70 (cento e trinta e nove reais, setenta centavos) uma variação nominal de -7% no mês e 5,8% 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 64.845 (sessenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 202% nos últimos 12 meses e 5,5% no mês de janeiro *versus* o mês anterior.

O mês de janeiro apresentou uma performance ruim para a categoria de fundos imobiliários na B3. O mercado de fundos imobiliários atingiu a marca de R\$ 4,8 bilhões em ofertas públicas registradas na CVM e esse excesso de oferta de fundos traz um volume maior de investidores no mercado. No mês o número de investidores nessa categoria chegou a mais de 632.000 (seiscentos e trinta e dois mil) investidores, um aumento de 10% (dez por cento) em relação ao mês anterior.

No mesmo momento, o mercado passou por uma correção forte por dois motivos:

O primeiro se refere ao volume de “*follow-on*” de cotas de fundos imobiliários já listados na B3, com preços descontados do valor de mercado, conforme dito acima. Grande parte dos cotistas ao exercerem o direito de preferência na compra de cotas, quando as novas cotas são integralizadas, geram uma pressão vendedora onde se desfazem do excesso da posição adquirida, a fim de retornar ao percentual original, visto que os novos negócios estão sendo realizados possivelmente “acima” do preço que foi ofertado na emissão, trazendo ganho financeiro e causando assimetria ao mercado secundário.

O segundo evento foi o cenário econômico mais volátil com a confirmação da crescente disseminação do coronavírus e seus impactos no crescimento da economia mundial, já que a China é a grande produtora da cadeia de suprimentos de setores chaves do crescimento e desenvolvimento econômico. Esse fato fez com que os dados da atividade econômica também viessem decepcionantes em janeiro, o IBC-r, um indicador com alta correlação com o PIB, veio abaixo do esperado e a leitura mostra uma economia mais estável, mas com dificuldades para apresentar um ritmo de recuperação mais acelerada. A *selic* encerrou o ano estável a 4,5% e em janeiro houve mais um corte de 0,25%p.p.. O comunicado do Banco Central aponta para uma postura mais conservadora para as próximas reuniões.

O processo de alocação tem se focado em operações que tenham os mesmos níveis de risco de crédito das últimas aquisições e a manutenção de prêmio *versus* o *benchmark* do Fundo.

Vale salientar que ao longo dos últimos 2 (dois) meses, levando em consideração os pilares em que a gestão se baseia para a aquisição dos imóveis do pipeline, quais sejam: **(i)** Risco de Crédito do Locatário; **(ii)** Valor Econômico do Imóvel; **(iii)** Risco Jurídico Imobiliário; e **(iv)** Qualidade do Imóvel, após profundo processo de *Due Diligence*, algumas operações foram rejeitadas pelo comitê de investimento da Gestora com base em *Legal Opinion* emitida pelo assessor jurídico independente, apesar do Prêmio de Locação dos referidos imóveis atingirem o *benchmark* do Fundo.

Com a queda da *Selic*, observamos uma reavaliação de prêmios de risco e valores de metro quadrado em determinadas regiões. A captação de fundos imobiliários traz um volume maior de liquidez no mercado e a alta demanda por ativos imobiliários reflete na queda nos valores de *cap-rate*.

Acreditamos que com os juros nos menores níveis históricos e o processo de recuperação da economia irão favorecer o mercado, no qual o Fundo está inserido. Investimentos de redes varejistas em logística e setor industrial demandando novos planos ou aumento de produção serão oportunidades para o Fundo, seja através de operações de *Sale&Leaseback* ou *Built to Suit*.

No mês de janeiro o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico da Todimo, localizado em Cuiabá, no Estado do Mato Grosso do Sul, representando um incremento de aproximadamente 0,189% 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\$1,04 (um real e quatro centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de janeiro de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de janeiro.

No mês de janeiro, conforme divulgado através de Fato Relevante e Comunicado a Mercado em 03 de julho de 2019, o Fundo recebeu o aluguel anual da Suzano, aluguel esse que conforme divulgado foi recebido em sua integralidade, referente aos últimos seis meses do ano de 2019 e aos seis meses iniciais do ano de 2020.

O Fundo recebeu também no mês de janeiro, conforme Fato Relevante divulgado em 27 de dezembro de 2019, o incremento do prêmio locação do contrato na modalidade BTS, somatório referentes a 1ª e 2ª tranches do preço de aquisição pagas pelo Fundo.

A variação do valor dos rendimentos se deve a distribuição do valor semestral do contrato de Suzano e incremento do prêmio de locação do BTS de Igarassu/PE.

Outro fator que influenciou diretamente no rendimento do mês de janeiro foi a redução de despesas administrativas do Fundo.

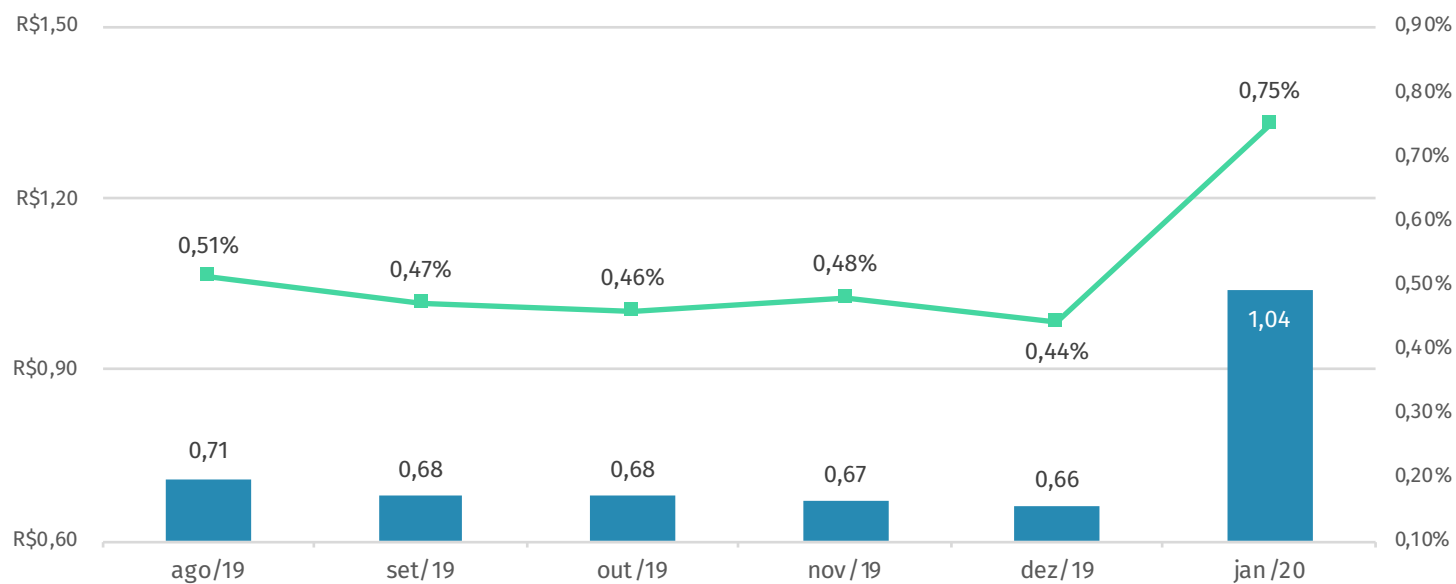
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão.

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	nov/19	dez/19	jan/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 4.852.254,30	R\$ 5.015.800,12	R\$ 10.187.861,73
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\$ 634.056,48	R\$ 476.573,51	R\$ 495.967,92
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.486.310,78	R\$ 5.492.373,63	R\$ 10.683.829,65
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 1.183.816,75	R\$ 1.192.486,84	R\$ 1.080.411,17
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.357.028,76	R\$ 4.291.998,48	R\$ 6.763.149,12
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,67	R\$ 0,66	R\$ 1,04

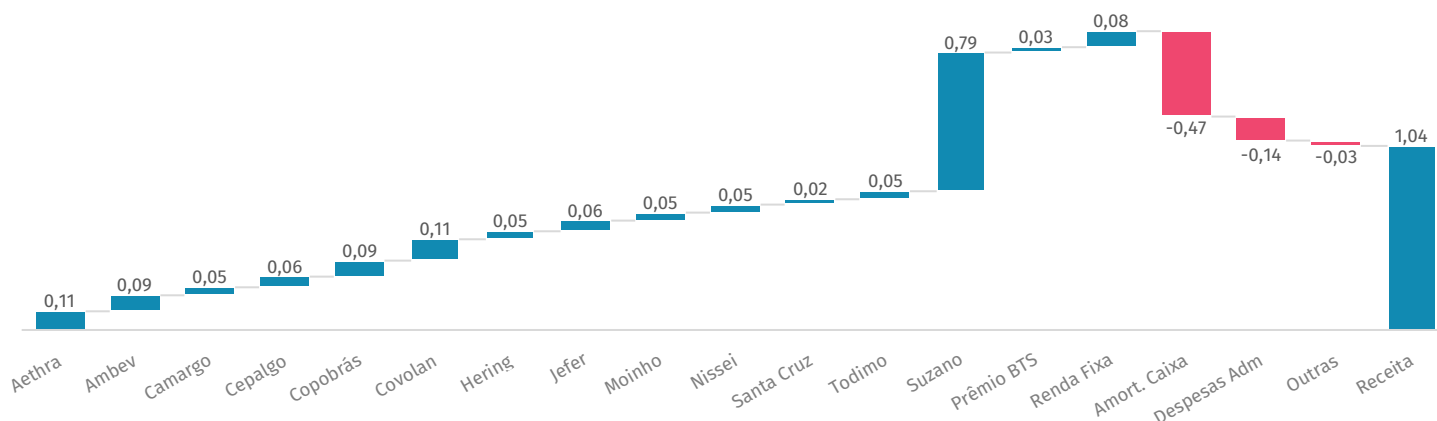
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

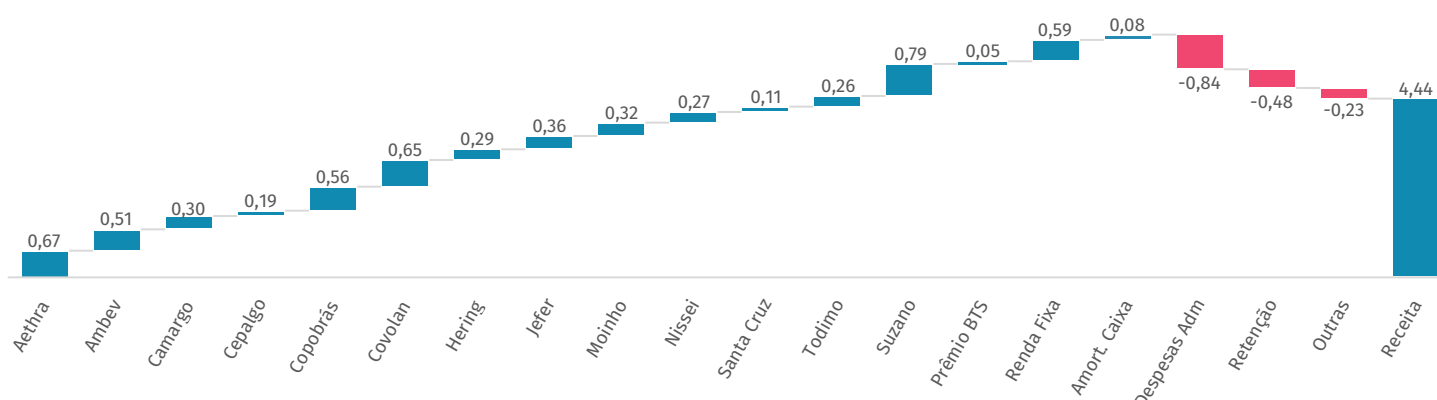


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



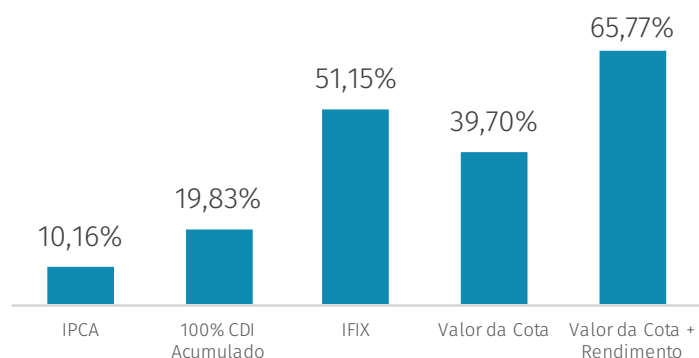
RENTABILIDADE

Rendimento	jan/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	-6,99%	-6,99%	19,71%	22,59%	39,70%
Rendimentos	0,75%	7,31%	6,87%	17,89%	26,07%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-6,30%	11,05%	27,30%	44,00%	74,14%
DY período (% CDI¹)	232,46%	135,42%	139,86%	152,68%	154,69%
IFIX²	-3,76%	30,86%	27,70%	39,05%	51,15%
CDI Líquido¹	0,32%	5,40%	4,91%	11,72%	16,85%
IPCA	0,00%	4,29%	3,95%	8,67%	10,16%

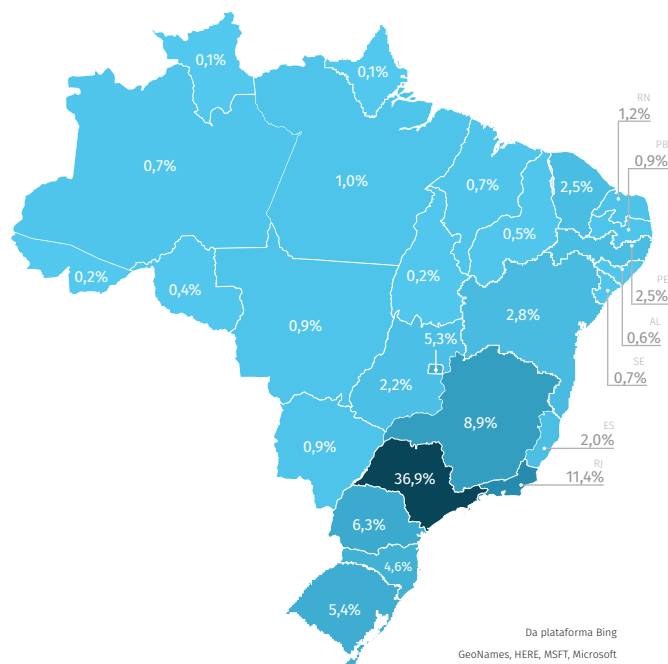
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



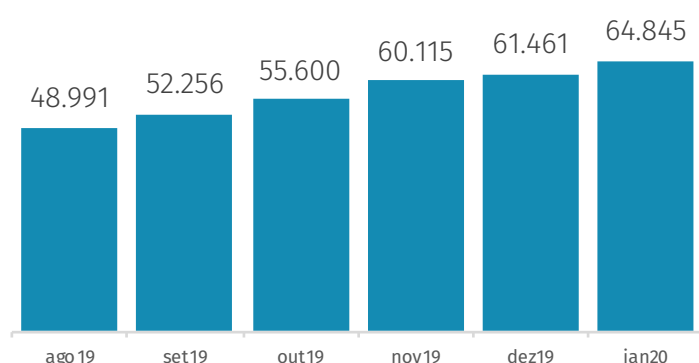
COTISTAS POR ESTADO



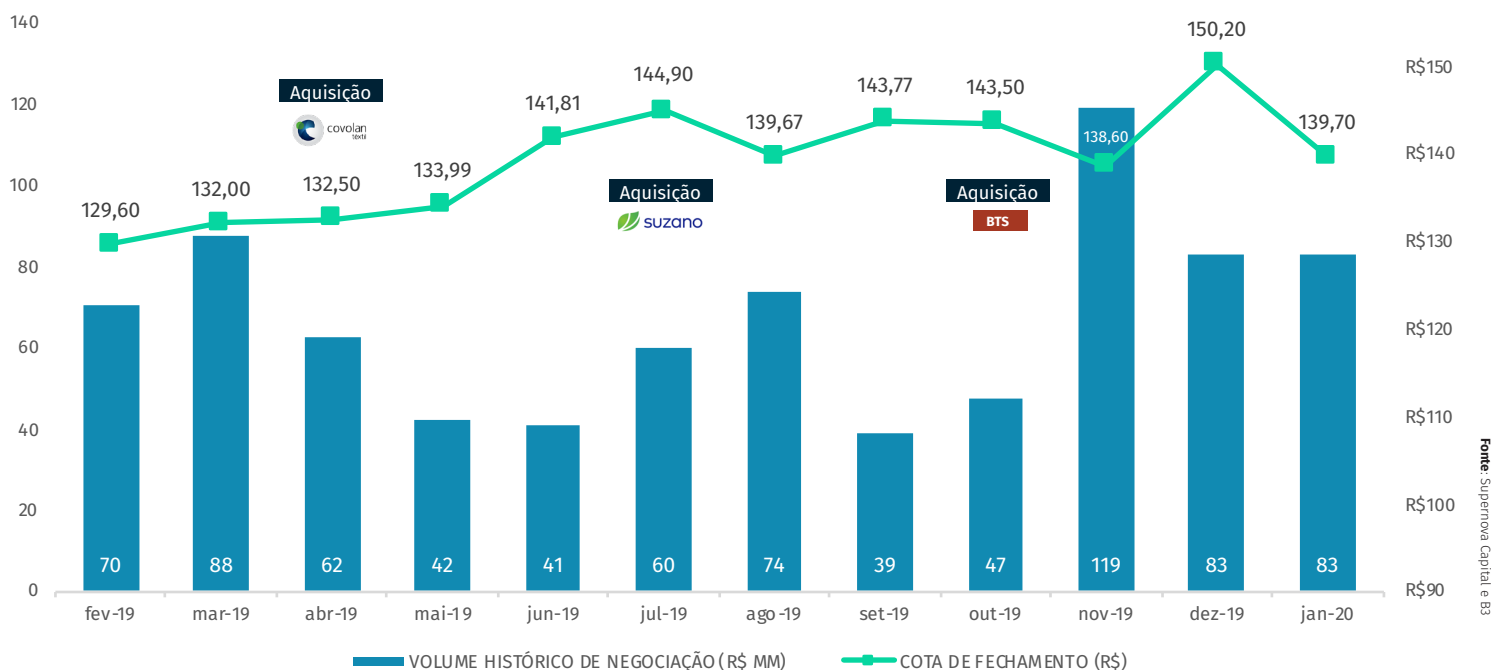
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



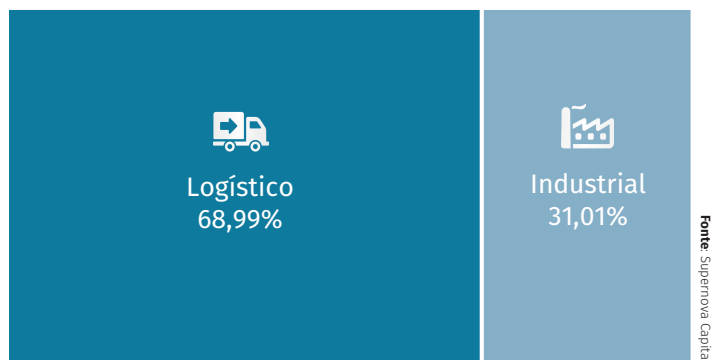
Fonte: Supernova Capital e B3

TIPOS DE RECEITA

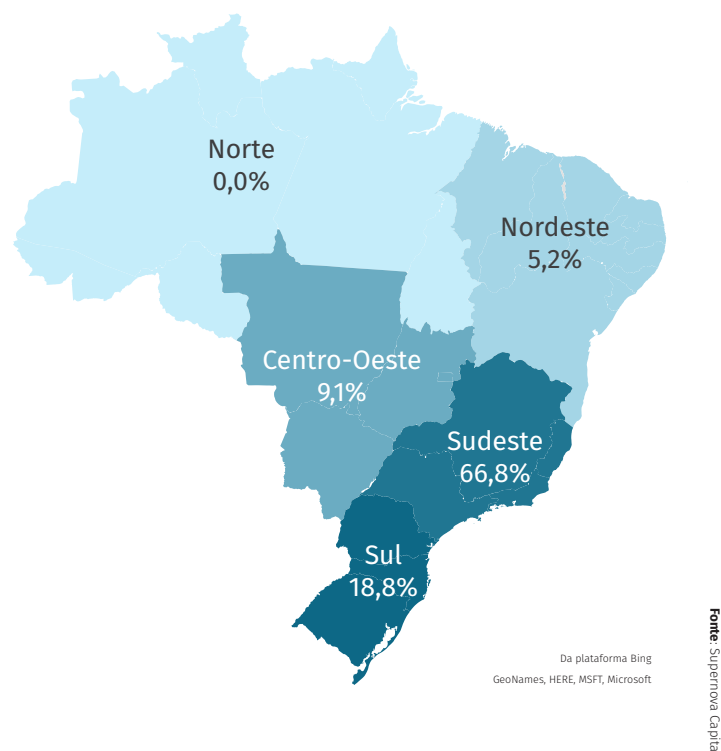
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



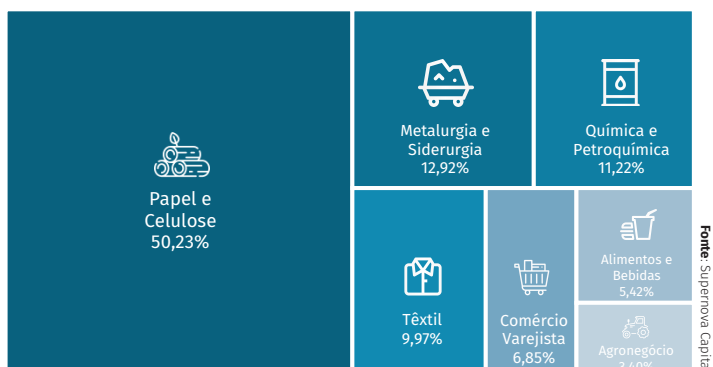
TIPOLOGIA



REGIÃO



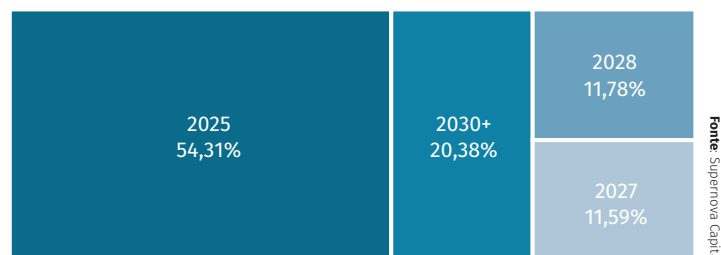
RAMO DE ATIVIDADE



ÍNDICE DE REAJUSTE



VENCIMENTO DE CONTRATOS



ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

i 100% Contratos Atípicos

	Localização	ABL	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m²	R\$18,88	R\$207.491,16	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m²	R\$18,32	R\$390.083,39	Jan/2028
	Tietê/SP	14.428,00m²	R\$23,09	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	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 - 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.