

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **MARÇO**

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 292* mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:

abr/2017

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 118,67

Patrimônio Líquido:

R\$ 771.690.205,34

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 118,92

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 773.340.089,76

Número de Cotistas:

68.104

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 março foram negociadas 305.579 (trezentas e cinco mil, quinhentas e setenta e nove) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,6 milhões, uma variação de 12% *versus* o mês de fevereiro. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de fevereiro foi de R\$118,92 (cento e dezoito reais, noventa e dois centavos) uma variação nominal de -12,6% no mês e -9,9% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e encerrou o mês de março totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 68.104 (sessenta e oito mil e cento e quatro) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 99% nos últimos 12 meses e 1,8% no mês de março *versus* o mês anterior.

O mês de março foi um dos piores meses da história dos mercados financeiros mundiais em razão do avanço acelerado e contínuo da pandemia do coronavírus (COVID-19), obrigando a maioria da população mundial ao regime de quarentena. Essa “parada” abrupta da atividade econômica mundial atingiu diretamente todos os índices financeiros mundiais. O Ibovespa teve a sua maior queda mensal em 20 anos, com uma desvalorização de 29,90% em março. O Real se desvalorizou 15,56% no mês e o dólar fechou cotado em R\$5,20 reflexo direto da volatilidade mundial e da decisão do Banco Central em reduzir a SELIC para 3,75%. Baseado nos últimos dados de inflação e de projeção de atividade econômica é provável que a SELIC venha a ter mais cortes até o final do ano.

Com relação aos índices de inflação, o IPCA-15 variou 0,02% em março, o menor valor para o mês desde o início do Plano Real em 1994 e acumula alta de 3,67% nos últimos 12 meses. A redução da demanda doméstica durante a pandemia do coronavírus deverá reduzir o crescimento dos níveis de preços. O valor projetado pelo Boletim Focus para o IPCA em 2020 é de 2,94%.

O IFIX, apesar de apresentar uma resiliência maior que os índices de ações, também sofreu as consequências com o pânico nos mercados. O IFIX teve desvalorização de 15,85%, devido ao momento de incerteza da economia mundial e dos impactos econômicos do coronavírus sobre o segmento de fundos imobiliários, em especial nos segmentos de shoppings centers e hotéis. A aversão ao risco de redução dos rendimentos devido a parada de operações em vários setores da economia é um dos maiores desafios para o setor para 2020.

Ao longo do mês de março a gestão da Supernova adotou uma postura mais assertiva em relação ao acompanhamento das operações de todos os locatários. A fim de aprimorar nossas rotinas de monitoramento do mercado e diante ao cenário atual, a Gestora criou um comitê de crise formado pelas equipes de gestão, jurídico e engenharia que tem monitorado diariamente todos os comunicados/diretrizes do Ministério da Saúde e outras autoridades estaduais e municipais brasileiras, bem como todos os reflexos dos eventuais impactos financeiros em cada ramo de atividade de cada inquilino em casos de redução ou parada das operações por conta do cenário de quarentena.

O Fundo tem um portfólio distribuído em todo Brasil (exceto região Norte), o que significa que as operações e limitações de circulação variam conforme o atual estado do avanço do vírus e a política de limitação de circulação imposta por cada Estado da Federação. Sendo assim, até o final de mês de março ainda não era possível fazer uma projeção do impacto da pandemia no Fundo no geral. Por estarmos expostos em

diferentes setores, o Fundo apresenta um resiliência maior que a média dos pares.

Acreditamos que dado as características de atipicidade dos contratos de nossos locatários e da respectiva importância e qualidade dos imóveis para estes locatários, além de ferramentas de mitigação de risco de crédito em operações do portfólio, o Fundo esteja em uma posição a qual os impactos de uma eventual recessão da economia sejam menores do que outras modalidades de investimento. Além disso com a redução da taxa SELIC, o *cap-rate* do Fundo apresenta um prêmio maior *versus* o CDI.

A tese de investimento da gestão, que combina investimentos em ativos de renda com boa qualidade de crédito, continua sendo uma boa opção para o longo prazo, uma vez que o Fundo não tem alavancagem do seu patrimônio, não tem falta de liquidez por ter suas cotas negociadas na B3 e tem imóveis no seu patrimônio como reserva de valor.

Ainda, o Fundo comunicou em 27 de março o pagamento da 5ª 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 de aquisição do imóvel, sendo o somatório da 1ª até a 5ª Tranches desembolsadas pelo Fundo equivale à R\$46.295.986,16 (quarenta e seis milhões, duzentos e noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e seis reais, dezesseis centavos).

Sendo assim, o Fundo passou a receber do vendedor do Imóvel o valor de R\$347.220,10 (trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e vinte reais, dez centavos) à título de Prêmio de Locação, gerando impacto aproximado de R\$0,05 bruto por cota.

No mês de março o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico da Copobras localizado em Guarulhos, no Estado de São Paulo, representando um incremento de aproximadamente 0,230% 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\$0,76 (setenta e seis centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de março de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de abril. Destaque para redução de despesas de obrigações do Fundo referente à envio de Informe de Rendimento e aumento de receita de aluguel com o aumento percentual de rendimento de aluguel do imóvel localizado em Igarassu-PE.

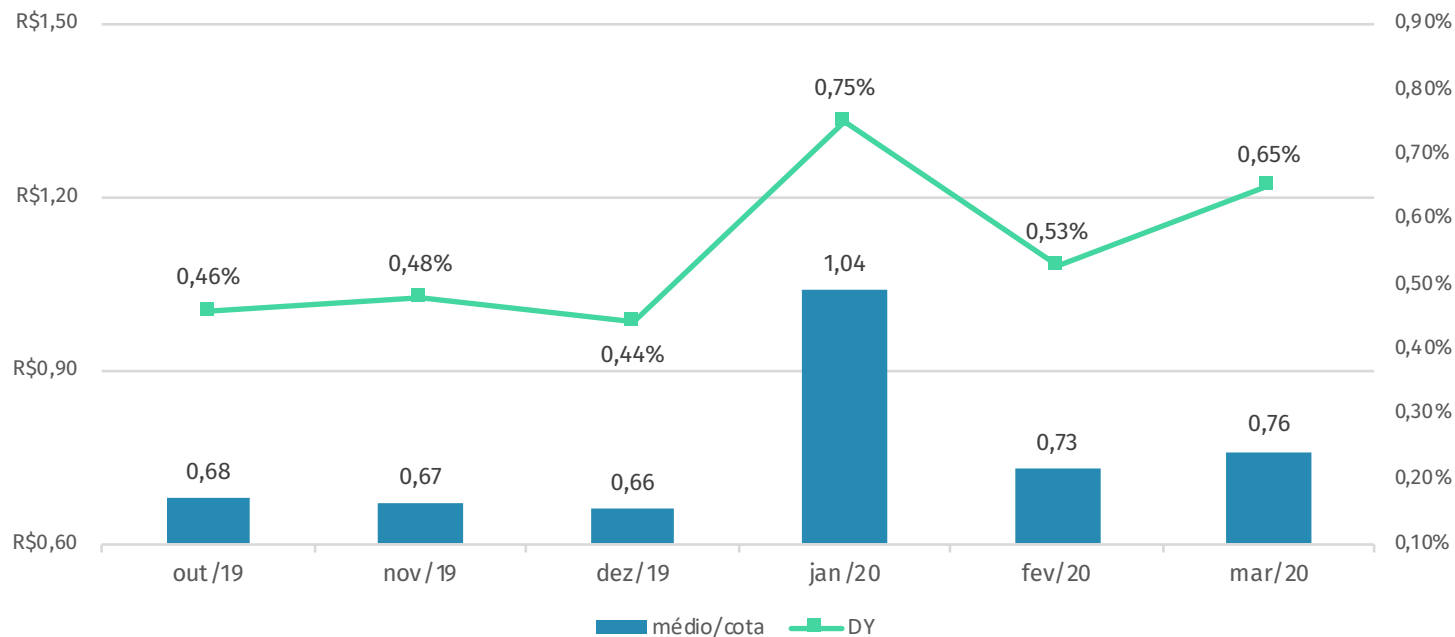
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão.

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	jan/20	fev/20	mar/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 10.187.861,73	R\$ 5.145.764,11	R\$ 5.233.817,46
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\$ 495.967,92	R\$ 353.347,00	R\$ 388.601,76
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 10.683.829,65	R\$ 5.499.111,11	R\$ 5.622.419,22
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 1.080.411,17	R\$ 1.129.885,44	R\$ 912.752,31
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 6.763.149,12	R\$ 4.747.210,44	R\$ 4.942.301,28
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 1,04	R\$ 0,73	R\$ 0,76

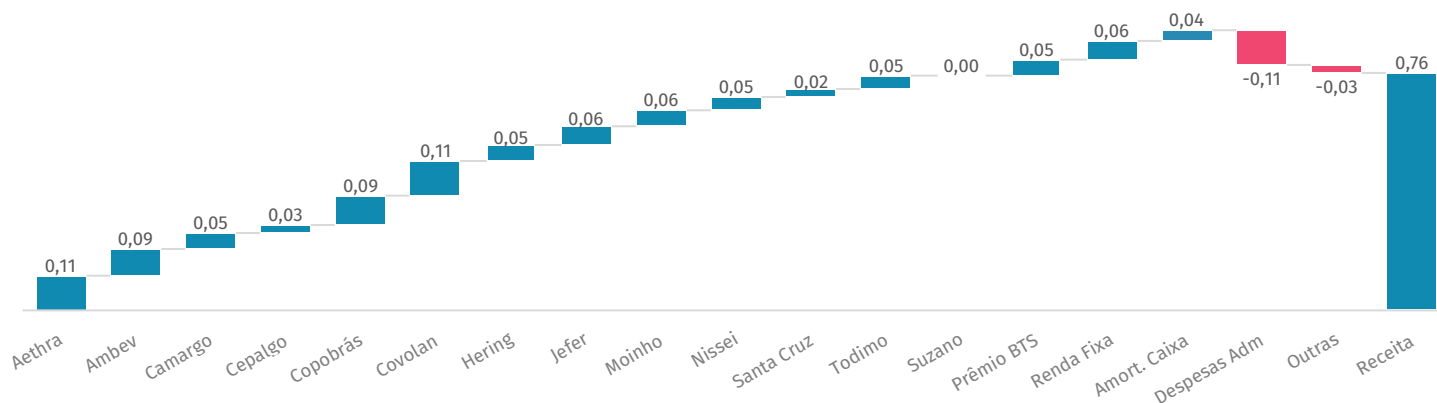
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

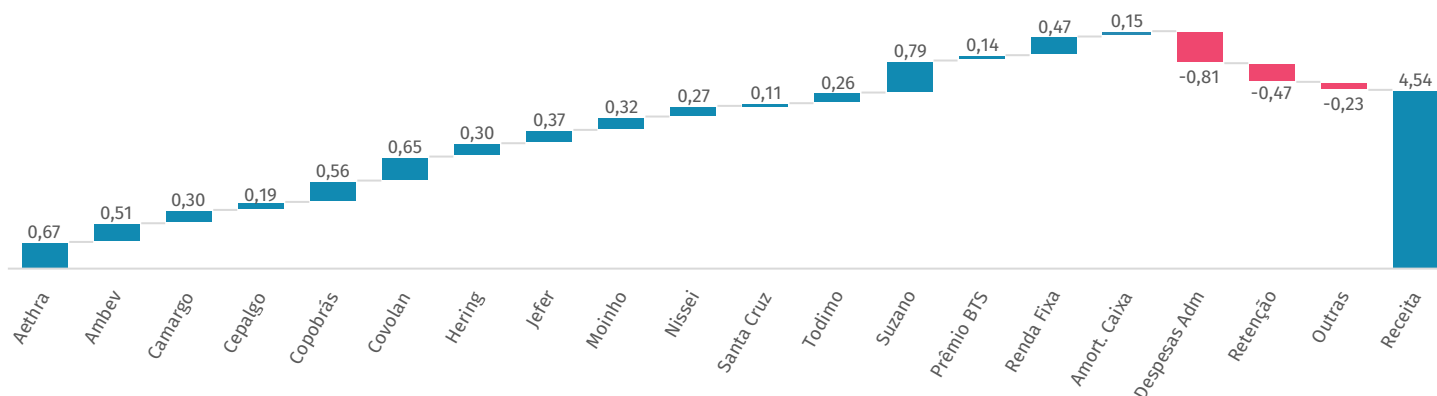


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



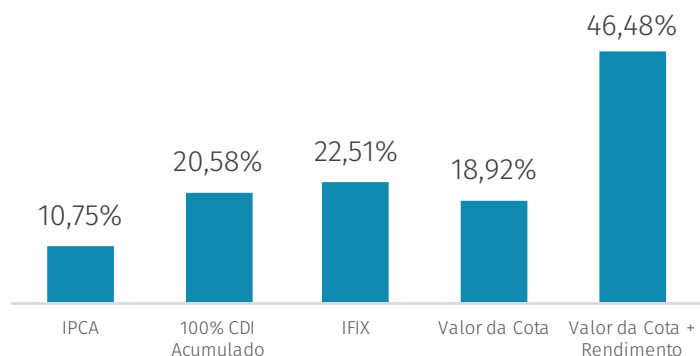
RENTABILIDADE

Rendimento	Mar/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	-12,64%	-20,83%	1,90%	4,35%	18,92%
Rendimentos	0,65%	8,44%	8,14%	19,20%	27,56%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-12,08%	-3,75%	10,40%	25,85%	53,01%
DY período (% CDI¹)	224,00%	141,45%	148,68%	155,72%	157,53%
IFIX²	-15,85%	6,06%	3,50%	12,70%	22,51%
CDI Líquido¹	0,29%	5,97%	5,48%	12,33%	17,50%
IPCA	0,07%	4,84%	4,50%	9,24%	10,75%

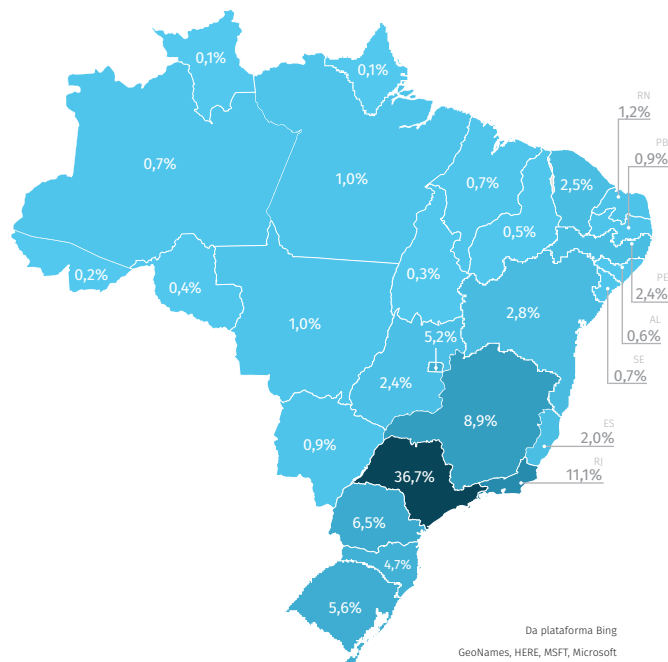
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



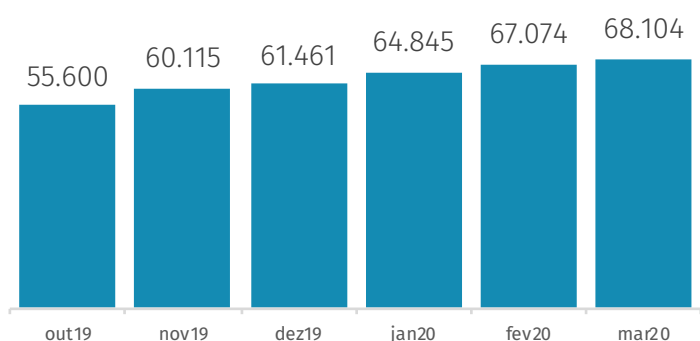
COTISTAS POR ESTADO



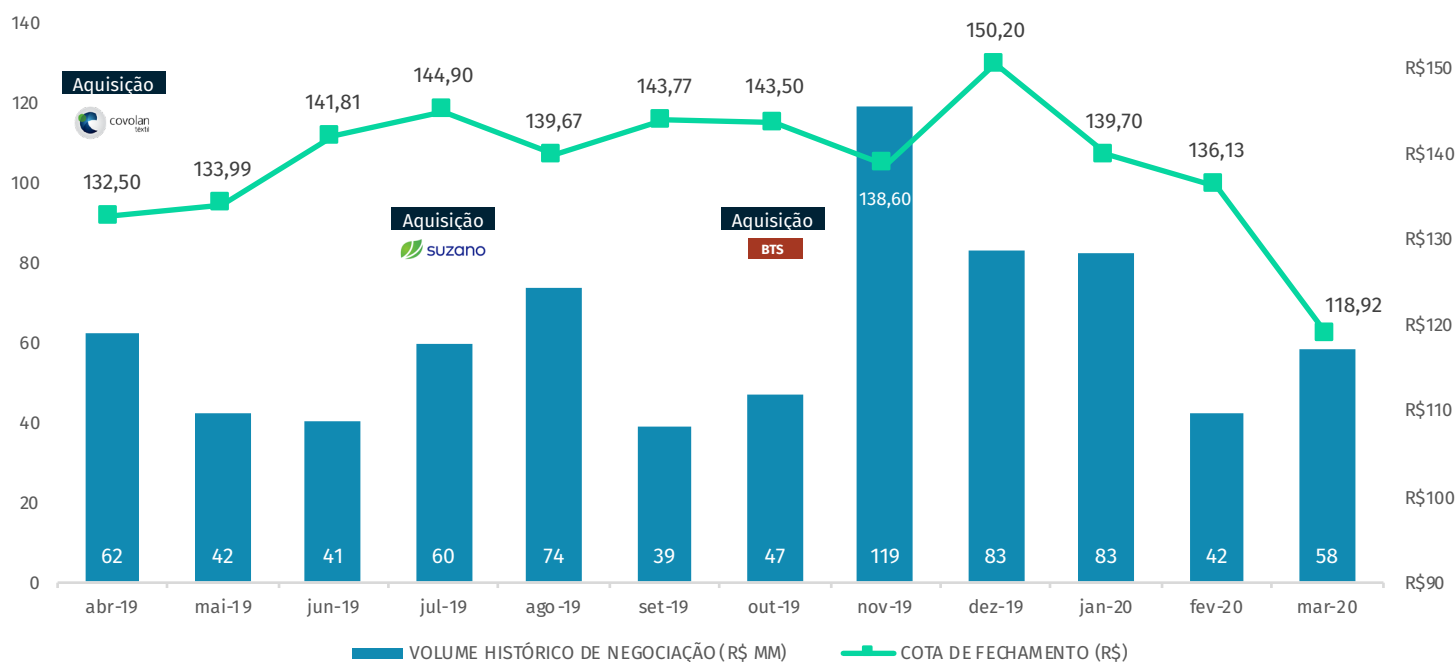
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



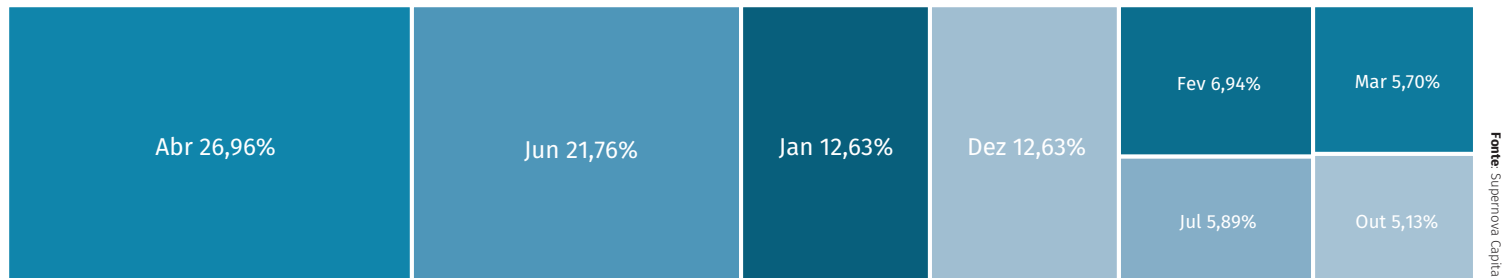
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



Fonte: Supernova Capital e B3

TIPOS DE RECEITA

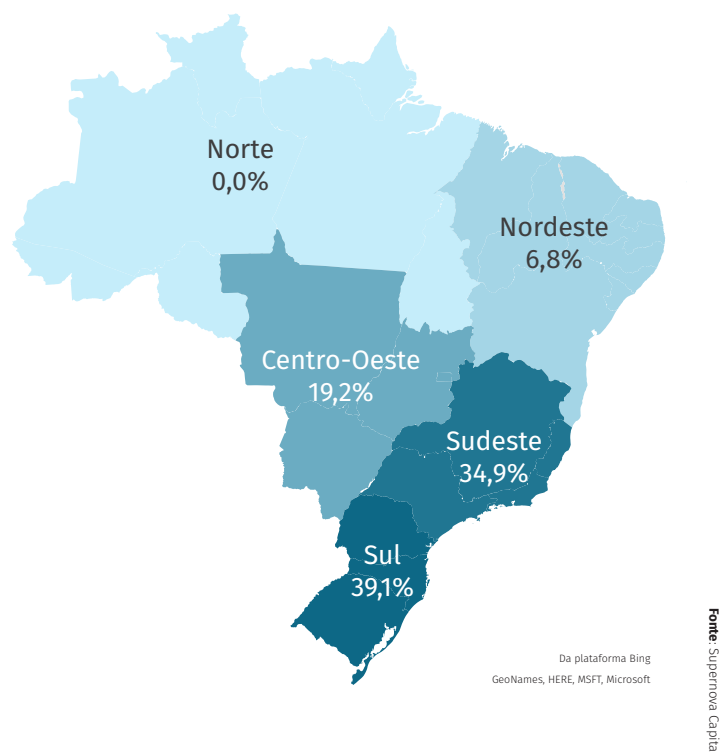
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



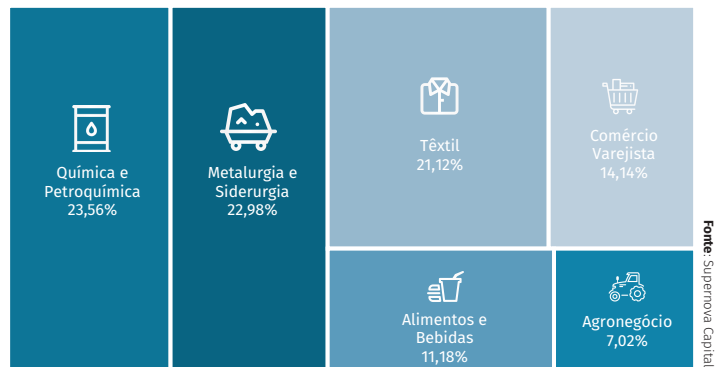
TIPOLOGIA



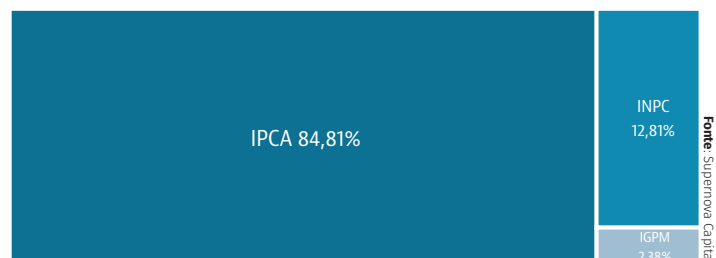
REGIÃO



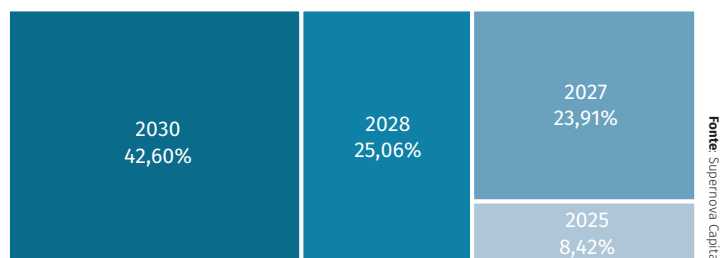
RAMO DE ATIVIDADE



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\$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\$24,34	R\$281.129,17	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\$24,11	R\$459.725,51	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.