

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **SETEMBRO**

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

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 125,25

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 143,00

Número de Cotistas:

82.527

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 814.523.444,49

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 929.933.004,00

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.



Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração

SUMÁRIO

Comentários do Gestor.....	1
Distribuição de Resultados.....	2
Dividendos e Dividend Yield.....	3
Distribuição de Resultado.....	4
Rentabilidade.....	4
Rentabilidade Desde o Início	5
Número de Cotistas	5
Volume Mensal e Cota de Fechamento	5
Cotistas por Estado	5
Tipos de Receita.....	6
Ativos Imobiliários.....	7
Relacionamento com Investidores.....	9

COMENTÁRIOS DO GESTOR

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de setembro foram negociadas 295.577 (duzentas e noventa e cinco mil, quinhentos e setenta e sete) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,9 milhões (um milhão e novecentos mil reais), uma variação de - 4,3% (menos quatro virgula três) comparado ao mês de agosto.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de setembro foi de R\$ 143,00 (cento e quarenta e três reais) uma variação nominal de -1,3% (menos um virgula três por cento) no mês e -0,5% (menos zero virgula cinco por cento) nos últimos 12 (doze) meses.

O Fundo não apresenta vacância física e financeira em seu portfólio. Atualmente a base de cotistas conta com 82.527 (oitenta e dois mil, quinhentos e vinte e sete) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Mostrando um crescimento de 57,9% (cinquenta e sete virgula nove por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,2% (um virgula dois por cento) no mês de setembro comparado ao mês anterior.

Durante o mês de setembro a aversão ao risco retornou ao mercado, devido a segunda onda de contágio do COVID-19 na Europa e nos Estados Unidos, bem como a proximidade das eleições americanas e o cenário de desequilíbrio fiscal, devido ao aumento de gastos público a fim de minimizar os impactos da quarentena. Com isso, nota-se a derrubada do mercado de renda variável, percebendo-se assim um grande impacto na curva de juros doméstica de vencimentos mais longos.

O programa de assistência na quarentena, denominado “auxílio emergencial”, começou a gerar reflexos ruins na inflação. Os produtos pertencentes a cesta básica, dispararam nas últimas semanas, com aumentos significativos acima de dois dígitos, colocando pressão nas expectativas de juros futuros. O resultado deste cenário de aceleração na inflação também refletiu nas projeções de rentabilidade dos títulos públicos com remuneração atrelada ao IPCA, o Índice IMAB5 caiu 0,12% (zero virgula doze por cento) e o índice IMAB5+ que leva em consideração apenas títulos com vencimentos acima de 5 (cinco) anos, desvalorizou-se 2,6% (dois virgula seis por cento) no mês.

O COPOM (Comitê de Política Monetária) manteve a taxa SELIC em 2% (dois por cento) a.a sinalizando que a inflação pode elevar-se no curto prazo. A autoridade monetária alegou que os picos de alta de preços em alguns setores e produtos serão amortecidos pelo próprio hiato de produto da economia no cenário de pandemia.

Os juros básicos nestes níveis estão refletindo na liquidez do mercado: Os títulos atrelados à taxa Selic (LFT) apresentaram rentabilidade negativa em setembro devido a remuneração oferecida pelo Tesouro nos leilões de rolagem da dívida e alto fluxo de venda de investidores sacando de aplicações atreladas a SELIC para opções com maior rentabilidade.

A redução do número de novos casos de COVID-19 nas capitais e no interior do país, assim como a queda no número de mortes, colaborou para o processo de reabertura da economia. A recuperação na venda de bens apresenta um perfil com altas significativas na comparação anual. As vendas no varejo divulgadas no início do mês de outubro foram as maiores da série histórica e são reflexo do programa de auxílio emergencial e maior oferta de crédito.

Alguns setores diretamente relacionados a carteira de locatários do fundo já apresentam recuperação e

superaram o nível da pré-pandemia, como por exemplo: materiais de construção, artigos farmacêuticos, produtos alimentícios e bebidas.

O Setor de serviços foi o mais afetado pela pandemia e ainda apresenta uma recuperação mais lenta.

No mês de setembro o Fundo passou a receber de forma reajustada o aluguel do galpão logístico da Santa Cruz, localizado em Anápolis, no Estado de Goiânia, representando um incremento de aproximadamente 0,223% na receita de aluguéis 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\$0,71 (setenta e um centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de setembro de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de outubro.

O aumento dos rendimentos distribuídos no mês é reflexo do aumento de receita de locação referente ao mês de agosto, onde não houve inadimplência de nenhum locatário.

No momento apenas um locatário está em tratativas com o Fundo através de processo judicial referente ao pagamento de locação em período já encerrado em julho de 2020.

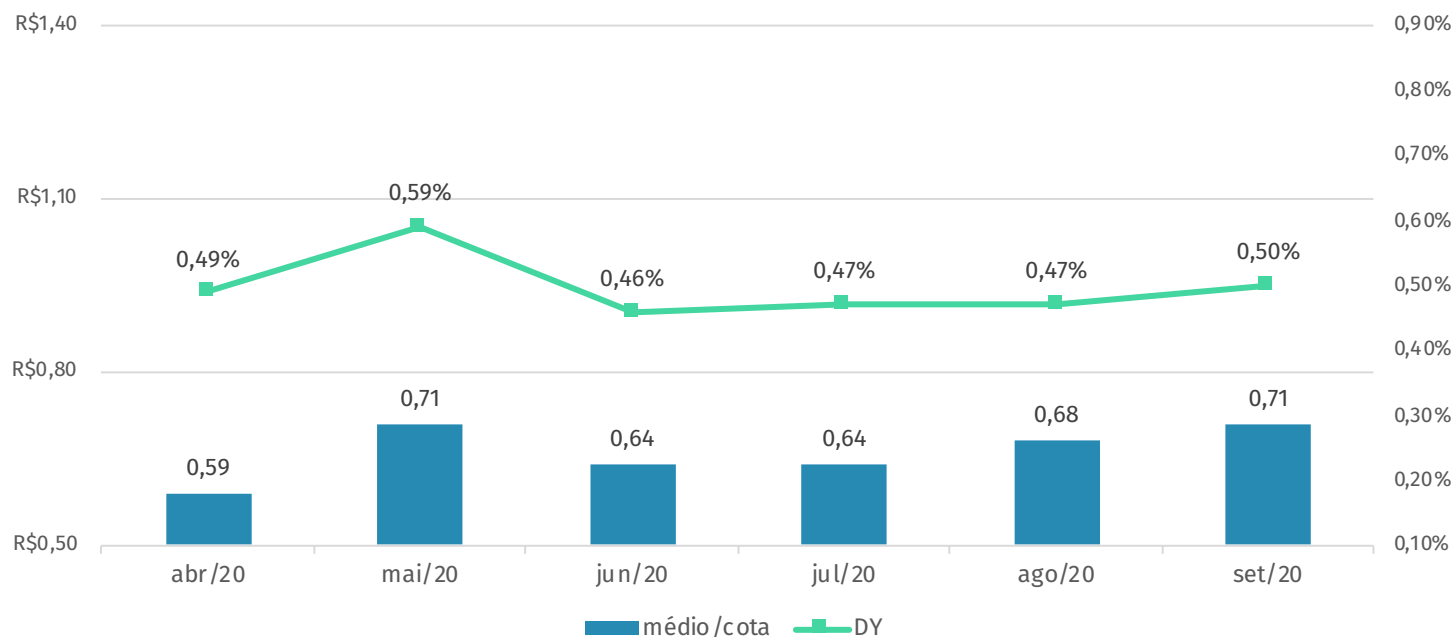
Neste mês as receitas financeiras das aplicações do caixa do Fundo apresentaram uma rentabilidade abaixo dos últimos meses devido a redução da remuneração dos títulos atrelados à SELIC.

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	jul/20	ago/20	set/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 4.302.598,12	R\$ 5.062.261,01	R\$ 5.073.588,98
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\$ 164.565,01	R\$ 133.807,11	R\$ 10.558,78
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 4.467.163,13	R\$ 5.196.068,12	R\$ 5.084.147,76
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 980.235,34	R\$ 962.160,95	R\$ 831.081,88
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.161.937,92	R\$ 4.422.059,04	R\$ 4.617.149,88
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,64	R\$ 0,68	R\$ 0,71

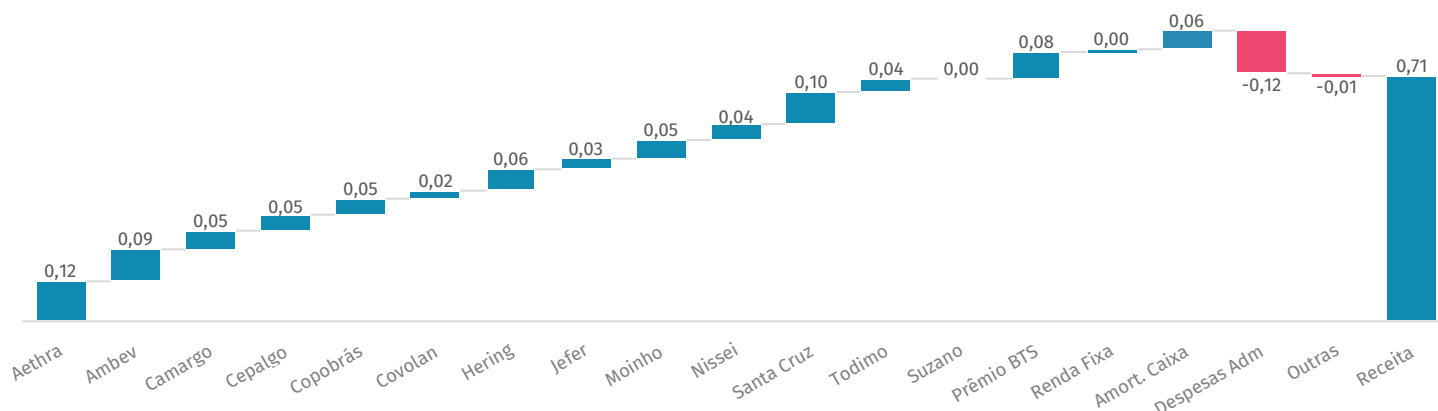
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

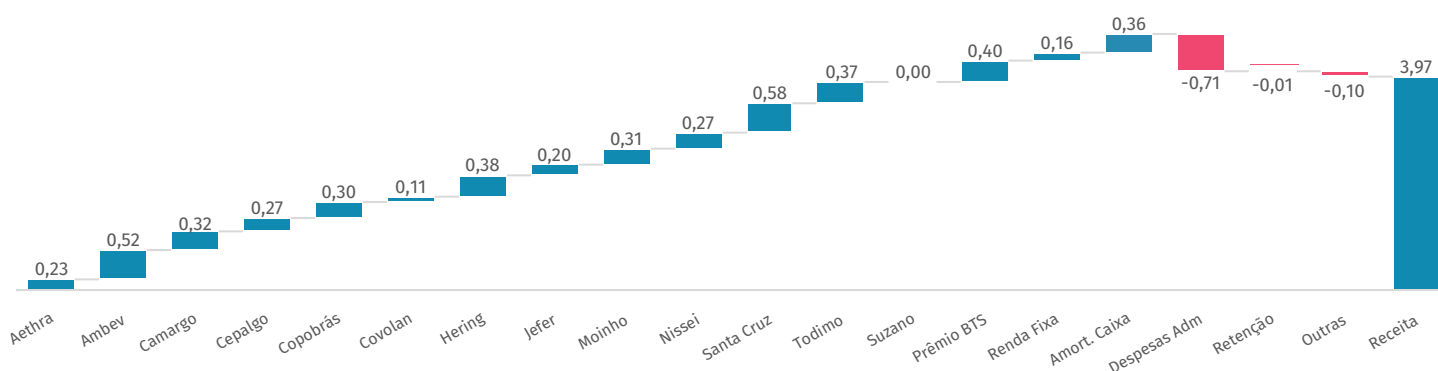


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



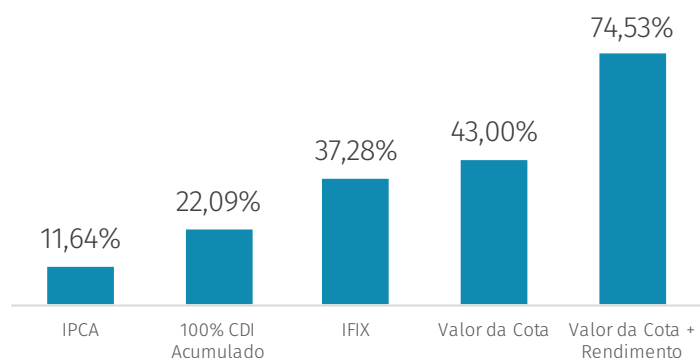
RENTABILIDADE

Rendimento	Set/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	-1,35%	-4,79%	22,54%	25,48%	43,00%
Rendimentos	0,50%	11,46%	11,55%	22,69%	31,53%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-0,86%	18,15%	35,86%	53,77%	86,62%
DY período (% CDI¹)	369,94%	161,34%	174,80%	167,50%	167,95%
IFIX²	0,46%	18,85%	15,99%	26,29%	37,28%
CDI Líquido¹	0,14%	7,10%	6,61%	13,54%	18,77%
IPCA	0,64%	5,69%	5,35%	10,13%	11,64%

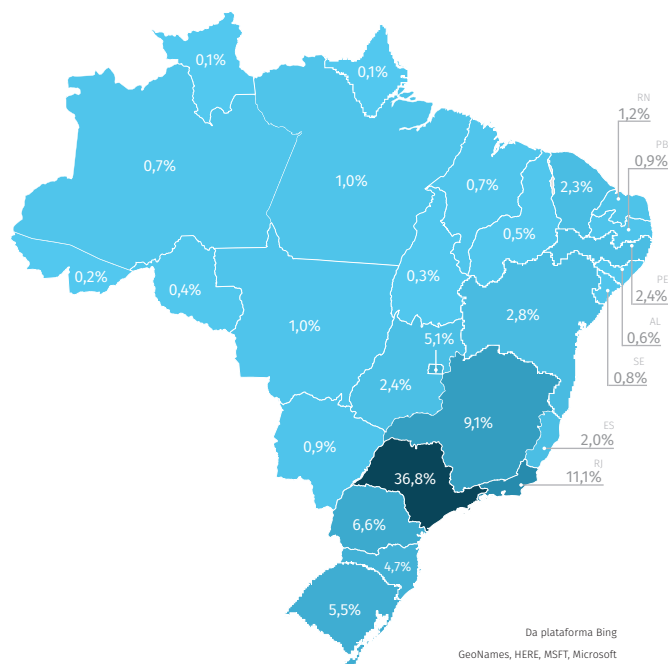
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



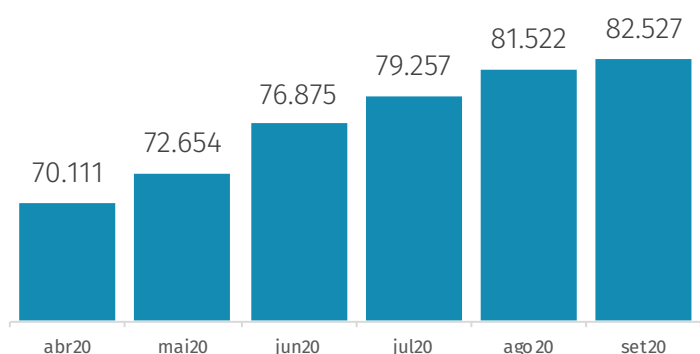
COTISTAS POR ESTADO



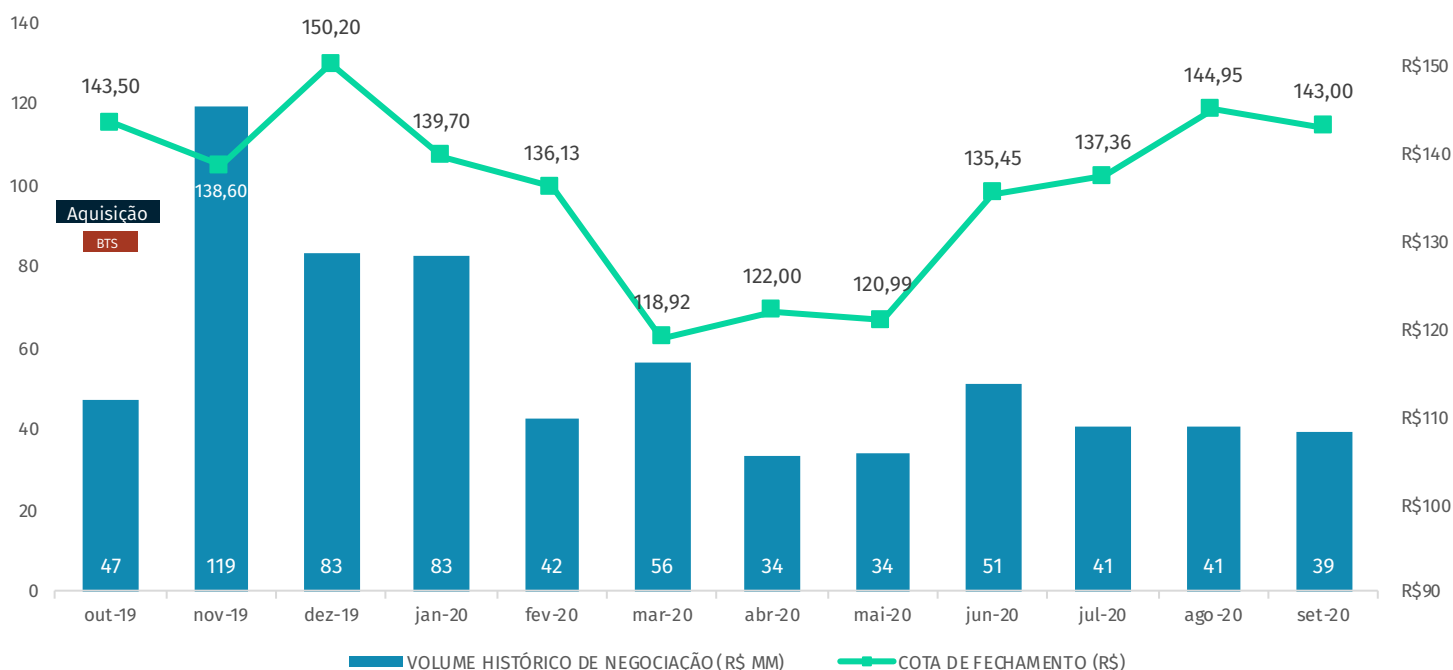
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



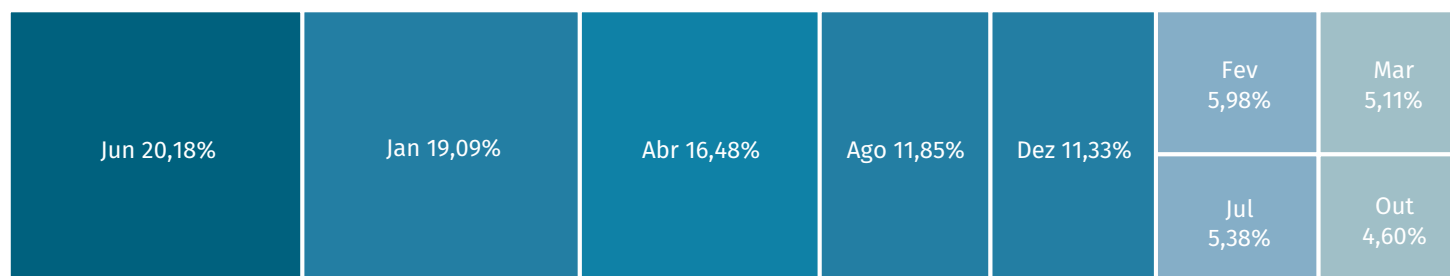
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



Fonte: Supernova Capital e B3

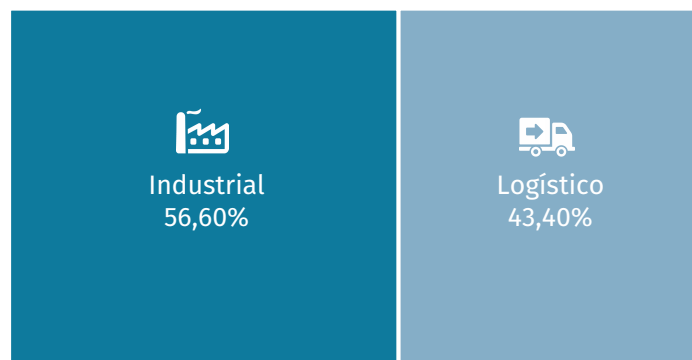
TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



Fonte: Supernova Capital

TIPOLOGIA



Fonte: Supernova Capital

REGIÃO



Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

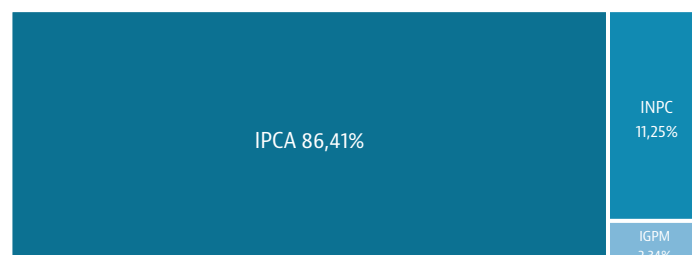
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



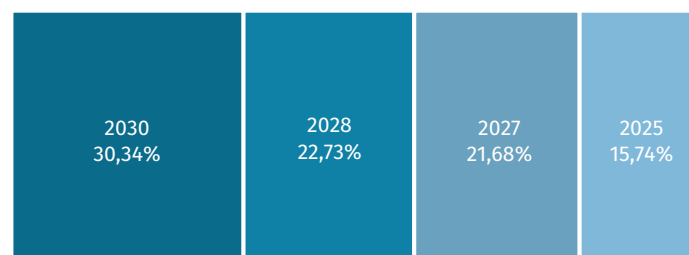
Fonte: Supernova Capital

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Supernova Capital

VENCIMENTO DE CONTRATOS



Fonte: Supernova Capital

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

i 100% Contratos Atípicos

GALPÕES LOGÍSTICOS

	Localização	Área Construída	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.993,00m²	R\$18,51	R\$296.101,75	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m²	R\$27,98	R\$253.154,33	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m²	R\$22,53	R\$137.687,63	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/PR	7.164,00m²	R\$30,06	R\$215.357,51	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m²	R\$12,59	R\$290.124,29	Dez/2027
	Anápolis/GO	27.160,00m²	R\$12,11	R\$328.831,32	Jan/2036
	Pelotas/RS	9.913,00m²	R\$31,32	R\$310.474,95	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m²	R\$14,88	R\$426.452,75	Mai/2025
	Anápolis/GO	10.202,00m²	R\$12,61	R\$128.652,01	Ago/2025

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	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\$15,46	R\$345.763,68	Abr/2028
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m²	R\$34,22	R\$756.831,53	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m²	R\$6,56	R\$250.000,00	Abr/2034
	Igarassu/PE	14.998,00m²	R\$34,88	R\$523.069,13	Abr/2030

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

ri@supernovacapital.com.br



SUPERNOVA
CAPITAL

www.supernovacapital.com.br

SÃO PAULO | Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B - Conjunto 62
Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100



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 - 2º Andar - Torre B | Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100 www.supernovacapital.com.br.