

RELATÓRIO
2020 **DE GESTÃO**
2020 **NOVEMBRO**

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FII

NEWSLETTER

Para se cadastrar na newsletter do fundo e receber todas as novidades do fundo [clique aqui](#) 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\$ 125,07

Patrimônio Líquido:

R\$ 813.355.381,46

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 134,75

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 876.283.023,00

Número de Cotistas:

86.137

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 novembro 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\$ 3,3 milhões (três milhões e trezentos mil reais), uma variação de 69% (sessenta e nove por cento) comparado ao mês de outubro/20.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de novembro foi de R\$ 134,75 (cento e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos) uma variação nominal de -7,9% (menos sete virgula nove por cento) no mês e -2,8% (menos dois virgula oito 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 86.137 (oitenta e seis mil, cento e trinta e sete) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Mostrando um crescimento de 43,3% (quarenta e três virgula três por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 3,1% (três virgula um por cento) no mês de novembro comparado ao mês anterior.

Estamos nos aproximando do fim do ano de 2020 e os cenários doméstico e internacional continuam apresentando um grau de incerteza acima da média histórica. O cenário político internacional e nacional combinado com o receio de uma segunda onda de fechamento da economia aumentaram a volatilidade dos mercados ao longo do mês de novembro.

O número de variáveis a serem combinadas para avaliação de um cenário para tomada de decisão aumentou nas últimas semanas.

Atualmente de um lado temos os resultados tumultuados das eleições americanas, onde Joe Biden “ganhou mas ainda não levou”, devido aos questionamentos dos republicanos sobre a apuração das eleições, a aceleração de casos de covid na Europa e nos Estados Unidos e na ponta contrária, temos os resultados muito otimistas de duas vacinas que trazem uma perspectiva real de que uma boa parte da população dos países dos principais blocos econômicos estejam vacinadas em 2021, de forma que normalize as atividades econômicas.

No saldo desta quantidade de variáveis os mercados apresentaram resultados positivos no mês de novembro, principalmente os mercados de ações e moedas. Acreditamos que a continuidade dos pacotes fiscais e injeções de liquidez nas economias combinado com o aumento de escala na vacinação serão vetores para a retomada do crescimento econômico.

No Brasil, os mercados também apresentaram resultados positivos, mas o principal destaque do mês de novembro foi a aceleração da inflação. Os dados de inflação surpreenderam e acenderam uma luz amarela no mercado financeiro, o que parece ter chamado a atenção do Banco Central na sua última reunião no COPOM (Comitê de Política Monetária), que apesar de manter os juros em 2% a.a. (dois por cento ao ano), levantou pontos referentes a um cuidado maior com os níveis de inflação nos próximos meses. Apesar das expectativas de inflação terem aumentado nas últimas semanas, entende-se que os riscos de aceleração ainda serão mitigados devido aos níveis de atividade da economia e a grande hiato de produto.

Com relação ao cenário político e o encerramento das eleições municipais, as atenções se voltam

novamente a agenda econômica para discussão de pontos que ficaram parados durante as campanhas eleitorais, como por exemplo a extensão do programa emergencial e a reforma administrativa.

Em suma, a curva de juros permanece no menor nível comparado aos últimos 12 (doze) meses, o que favorece a migração de investidores para investimentos alternativos e com maior risco, como ações e fundos imobiliários.

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: www.ggrc11.com.br

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,74 (setenta e quatro centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de novembro de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de dezembro.

Durante o mês de novembro, o fundo continuou apresentando consistência na distribuição de rendimentos.

Durante a pandemia, a gestora tem sido muito ativa no monitoramento de todas as operações de seus locatários. Com o retorno das atividades em vários setores e regiões, o cenário tem sido melhor para as empresas locatárias. Atualmente o fundo não apresenta inadimplência alguma e zero vacância financeira.

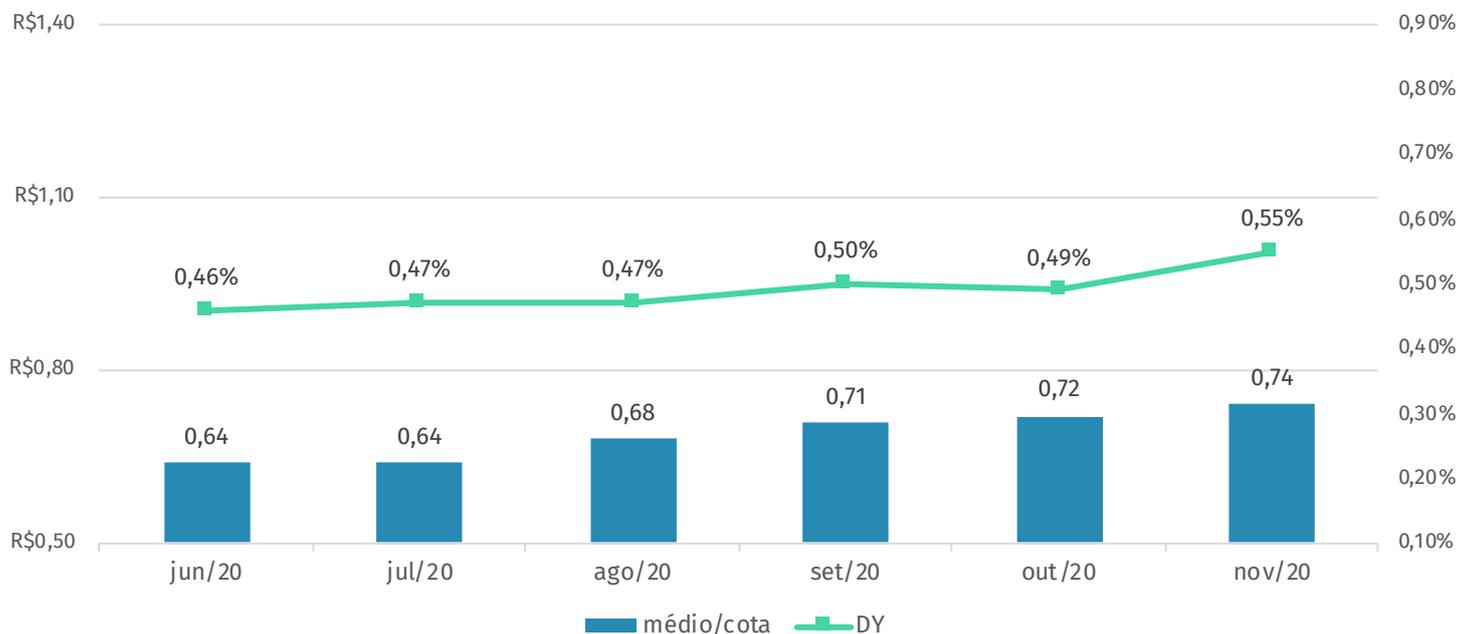
O fundo aplica seu valor do caixa, em títulos públicos atrelados a SELIC. Devido a queda da SELIC nos últimos meses, os fundos atrelados à SELIC apresentaram uma pequena desvalorização devido ao excesso de oferta e consequentemente um deságio no valor destes títulos.

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) 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	set/20	out/20	nov/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 5.073.588,98	R\$ 5.073.586,98	R\$ 5.067.766,14
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\$ 10.558,78	R\$ 117.441,67	R\$ 93.726,10
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.084.147,76	R\$ 5.191.028,65	R\$ 5.161.492,24
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 831.081,88	R\$ 865.260,46	R\$ 982.059,74
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.617.149,88	R\$ 4.682.180,16	R\$ 4.812.240,72
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,71	R\$ 0,72	R\$ 0,74

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

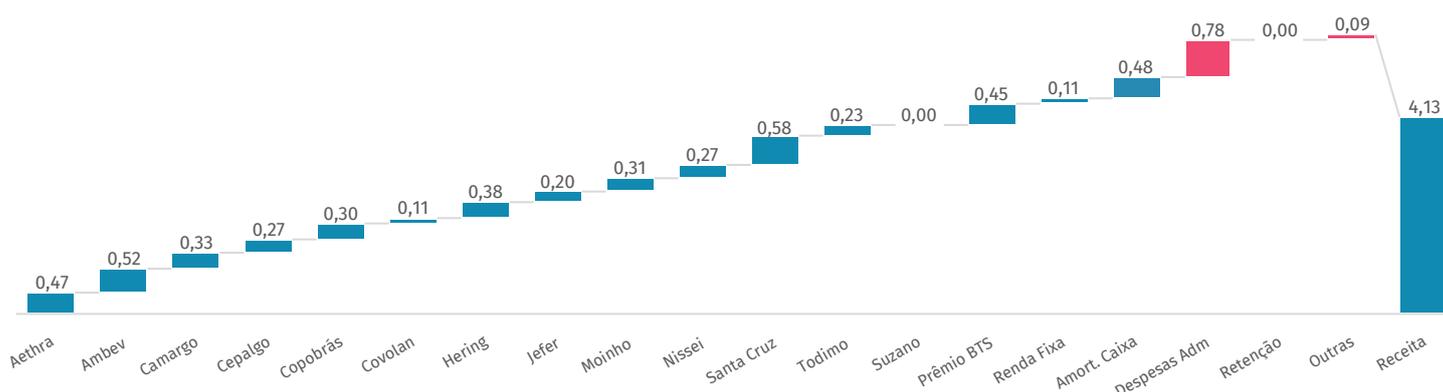


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



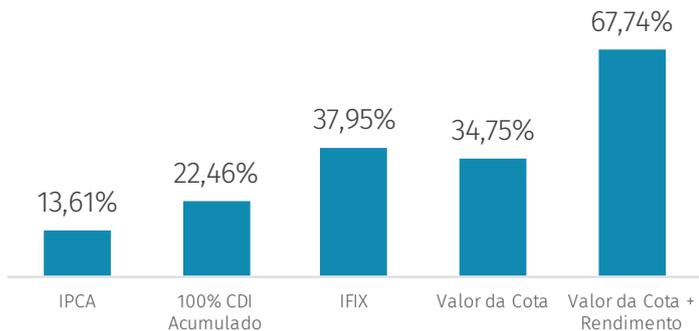
RENTABILIDADE

Rendimento	Nov/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	-7,86%	-10,29%	15,47%	18,24%	34,75%
Rendimentos	0,55%	12,56%	12,80%	23,97%	32,99%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-7,36%	12,91%	29,93%	47,48%	79,46%
DY período (% CDI ¹)	431,55%	170,11%	185,75%	173,05%	172,77%
IFIX ²	1,51%	19,43%	16,55%	26,91%	37,95%
CDI Líquido ¹	0,13%	7,39%	6,89%	13,85%	19,10%
IPCA	0,89%	7,54%	7,20%	12,06%	13,61%

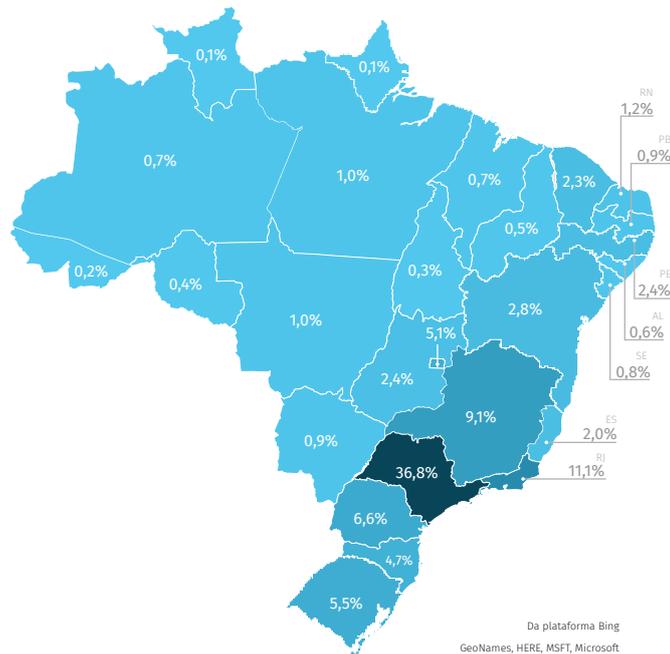
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



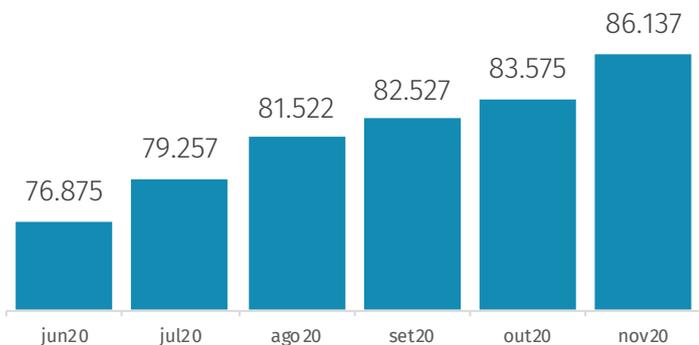
COTISTAS POR ESTADO



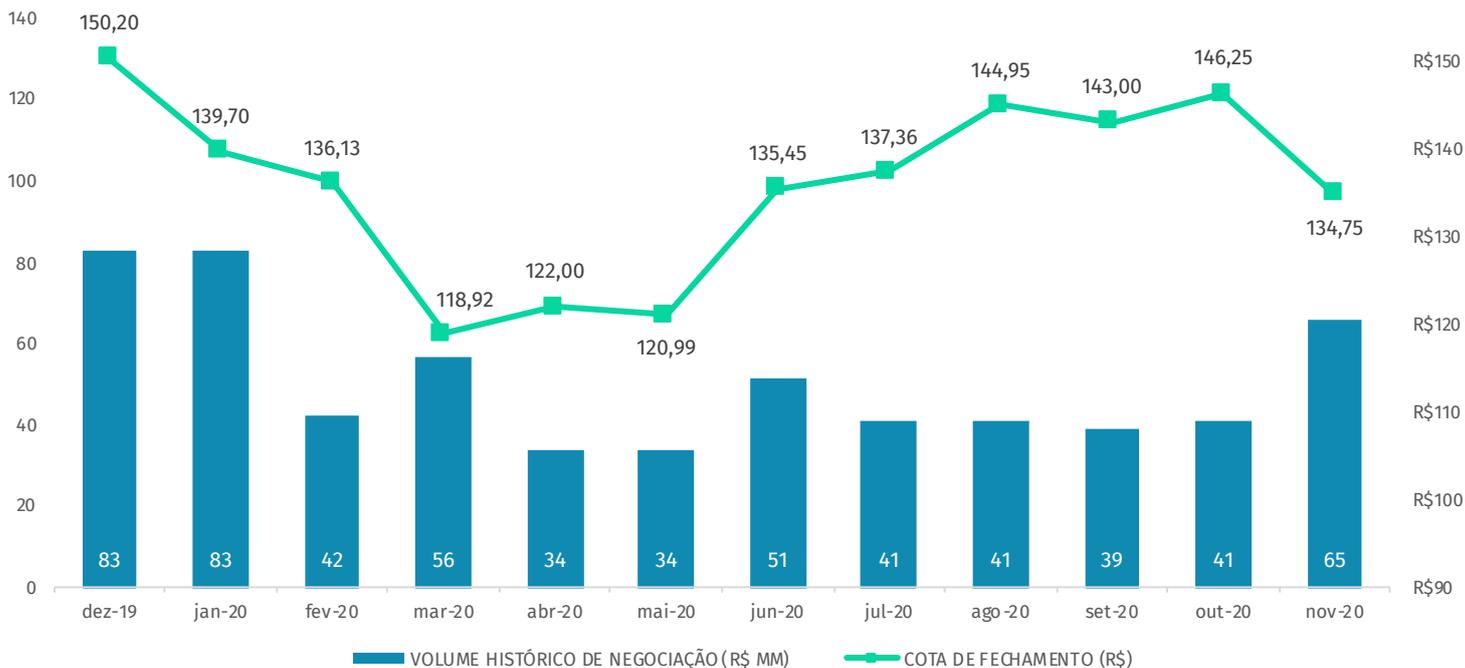
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



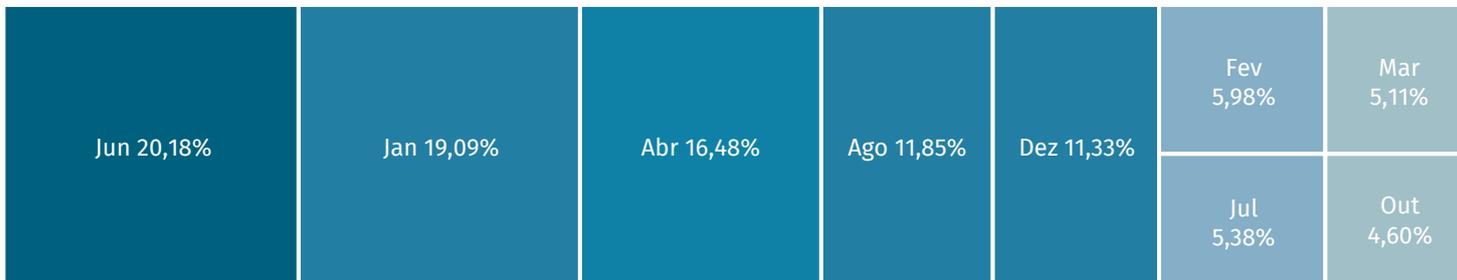
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



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

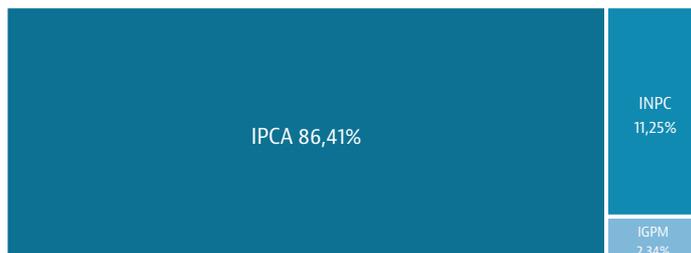
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



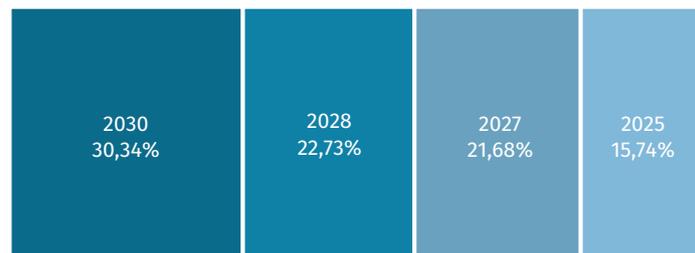
Fonte: Supernova Capital

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Supernova Capital

VENCIMENTO DE CONTRATOS



Fonte: Supernova Capital

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

i 100% Contratos Atípicos

 **GALPÕES LOGÍSTICOS**

	Localização	Área Construída	Aluguel/m ²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.993,00m ²	R\$18,51	R\$296.101,75	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m ²	R\$27,98	R\$253.154,33	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m ²	R\$22,53	R\$137.687,63	Jun/2027
	São Miguel do Iguacu/PR	7.164,00m ²	R\$30,06	R\$215.357,51	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m ²	R\$12,59	R\$290.124,29	Dez/2027
	Anápolis/GO	27.160,00m ²	R\$12,11	R\$328.831,32	Jan/2036
	Pelotas/RS	9.913,00m ²	R\$31,32	R\$310.473,95	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m ²	R\$14,88	R\$426.452,75	Mai/2025
	Anápolis/GO	10.202,00m ²	R\$12,61	R\$128.652,01	Ago/2025

i 100% Contratos Atípicos

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	Localização	ABL	Aluguel/m ²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m ²	R\$19,70	R\$216.426,05	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m ²	R\$19,11	R\$406.880,97	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,00m ²	R\$25,03	R\$333.105,67	Jan/2032
	Guarulhos/SP	11.548,00m ²	R\$24,34	R\$281.129,17	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m ²	R\$15,46	R\$345.763,68	Abr/2028
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m ²	R\$34,22	R\$756.831,53	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m ²	R\$6,56	R\$250.000,00	Abr/2034
	Igarassu/PE	14.998,00m ²	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.