

RELATÓRIO
2020 **DE GESTÃO**
2020 **DEZEMBRO**

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:

7.579.116

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 125,09

Patrimônio Líquido:

R\$ 948.036.311,63

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 140,00

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 1.061.076.240,00

Número de Cotistas:

88.037

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 dezembro foram negociadas 295.577 (duzentas e noventa e cinco mil, quinhentas e setenta e sete) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,1 milhões (dois milhões e cem mil reais), uma variação de -35,1% (menos trinta e cinco vírgula um por cento) comparado ao mês de novembro/20.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de dezembro foi de R\$ 140,00 (cento e quarenta reais) uma variação nominal de 3,9% (três vírgula nove por cento) no mês e -6,8% (menos seis vírgula 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 88.037 (oitenta e oito mil e trinta e sete) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Mostrando um crescimento de 43,2% (quarenta e três vírgula dois por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 2,2% (dois vírgula dois por cento) no mês de dezembro comparado ao mês anterior.

O ano de 2020 foi um ano desafiador para toda a indústria de fundos de investimentos, sendo a categoria de fundos imobiliários uma das mais testadas nos últimos 12 (doze) meses. Com a redução brusca da atividade econômica devido às medidas de isolamento social adotadas desde o início de abril de 2020, visando o combate à pandemia causada pelo vírus Covid-19, vários setores da Economia sofreram com a redução brusca da receita e manutenção de custos. Estes fatores refletiram diretamente na capacidade de geração de caixa das empresas. Grandes empresas tiveram que reduzir suas despesas, sendo que em vários casos, um dos principais pedidos das empresas devido à falta de liquidez era a redução de pagamento de aluguel ou de parcelas de financiamento de dívidas imobiliárias.

O GGRC11 apresentou uma forte resiliência ao longo do ano de 2020, de modo a permitir que em meio a crise o fluxo de rendimentos permanecesse estável ao longo dos 12 (doze) meses devido ao constante trabalho de acompanhamento dos ativos feito pela equipe de gestão da Supernova junto aos locatários, reduzindo, portanto, a possibilidade de elevado número de inadimplências.

Com todo esse cenário, apenas 1 (um) locatário teve uma suspensão temporária de fluxo de pagamento pelo período de 4 (quatro) meses, através de medida judicial de caráter liminar, sendo o fluxo de pagamento retomado normalmente após os referidos 4 (quatro) meses. Ainda, houve apenas 1 (um) único caso em que adotamos um reperfilamento das parcelas de aluguel do contrato de locação, mantendo a taxa interna de retorno ao longo do contrato.

Essa resiliência se deve a política de diversificação setorial e demográfica dos ativos constantes na carteira do Fundo, adotada pela Gestora, que conta com operações espalhadas por grande parte do país e com a baixa concentração em setores da indústria, mitigando, portanto, o risco de redução de rendimentos do Fundo.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Fundo recebeu mais de R\$63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) em rendimentos e encerrou o ano de 2020 com nenhuma inadimplência e nenhuma negociação pendente, isto é, todos os aluguéis estão sendo pagos de acordo com seus respectivos contratos.

Acreditamos que com essa crise, alguns setores tiveram suas projeções atingidas devido à redução de

suas atividades. O setor industrial e o setor de produção de bens duráveis foram um dos setores mais atingidos pelo “*lockdown*”, com o fechamento das fábricas. Por outro lado, o setor de logística apresentou um efeito inverso, houve uma explosão de demanda por ativos logísticos, devido à redução de lojas físicas abertas e a migração dos consumidores para o varejo on-line, o que demandou investimentos projetados para os próximos 2 (dois) ou 3 (três) anos para um horizonte de 6 (seis) meses à 1 (um) ano.

O Fundo tem uma diversificação tipológica que também foi responsável pelos bons resultados durante o período mais crítico da pandemia. A combinação entre galpões industriais e logísticos foi fundamental para mitigar o risco de um cenário mais agudo na indústria. Com a reabertura gradual e flexibilização da circulação e a volta da atividade econômica, o setor industrial apresenta uma recuperação rápida, por causa da alta demanda por bens duráveis e não duráveis, e recomposição dos estoques que caíram drasticamente durante o *lock-down*, uma vez que o consumo continuou, mas não houve produção.

Em suma, o ano de 2020 foi um ano desafiador para todo o mercado, apesar de todas as dificuldades macroeconômicas e microeconômicas durante o ano. O Fundo apresentou rendimento dentro da média histórica e continuou remunerando seus cotistas, e mostrando uma recuperação rápida no preço de suas cotas ao longo de 2020. As cotas do Fundo provaram ter liquidez suficiente para que os cotistas possam investir no Fundo sem os riscos de falta de liquidez e alta volatilidade dos preços.

Acreditamos que em 2021, essas características sejam mantidas devido ao trabalho da gestão e da equipe de engenharia no acompanhamento dos ativos imobiliários da carteira do Fundo, que vêm trabalhando de maneira assertiva, analisando de perto a qualidade de crédito dos locatários. Projetamos a melhora dos rendimentos com novas alocações projetadas para 2021 e diminuição da posição em caixa.

A equipe de gestão da Supernova Capital, aproveita a oportunidade para agradecer a todos os cotistas pela confiança em 2020 e afirmar que em 2021 continuaremos buscando a excelência em um portfólio robusto e com alta capacidade de gerar rendimentos.

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,70 (setenta e quatro centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de dezembro de 2020.

Conforme divulgado através de Comunicado ao Mercado sobre a Distribuição de Rendimentos referente ao mês de dezembro, não obstante, os recibos emitidos no âmbito da oferta pública restrita de distribuição das Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo serão convertidos em Cotas da 4ª (quarta) Emissão.

De forma a viabilizar tal conversão, foi realizada, concomitantemente à Distribuição Ordinária, uma distribuição *pro rata* de rendimentos, para os detentores dos Recibos.

A Distribuição *Pro Rata* distribuiu os rendimentos auferidos no período entre a efetiva liquidação do recibo até 31 de dezembro de 2020. Sendo assim:

1. os detentores do recibo GGRC13 (ISIN: BRGGRCR05M11) receberam R\$0,18 (dezoito centavos) por recibo, valor referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no período entre 09 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2020; e

2. os detentores de GGRC14 (ISIN: BRGGRCR07M19) receberam R\$0,02 (dois centavos) por recibo, valor referente aos rendimentos auferidos pelo Fundo no período entre 23 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2020

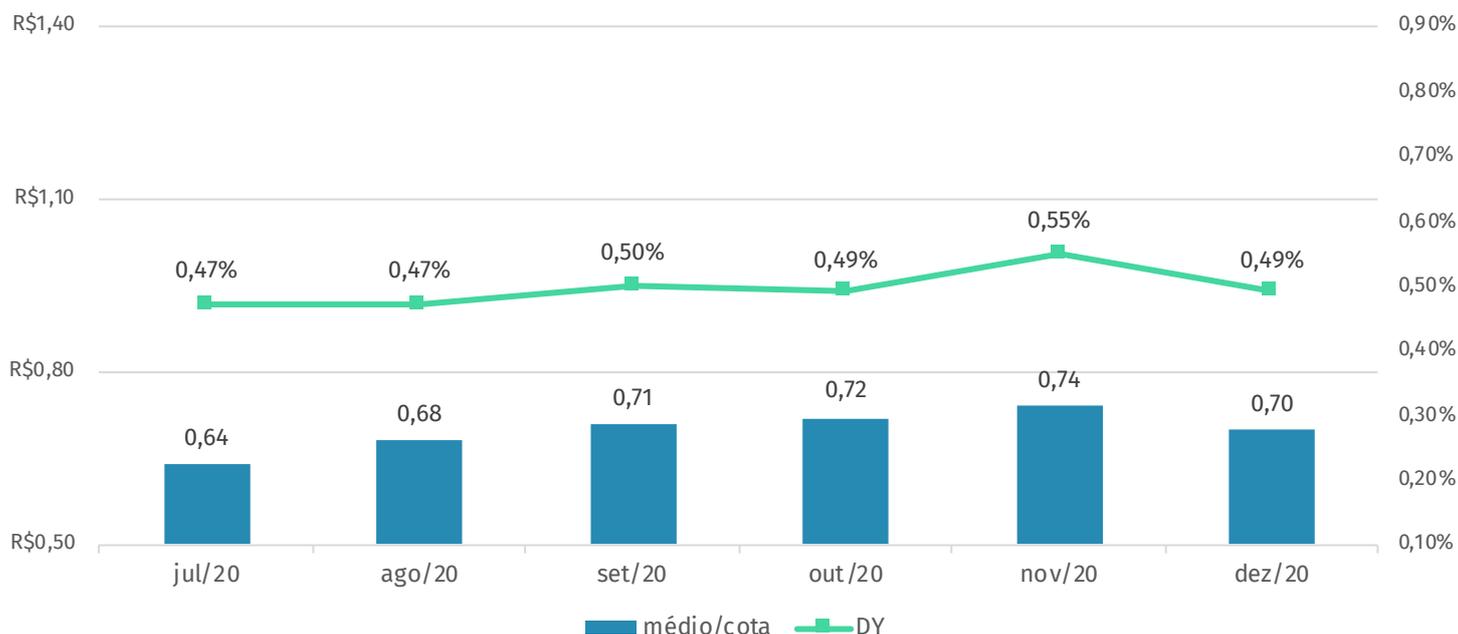
Os pagamentos foram realizados no sexto dia útil do mês de janeiro de 2021.

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	2019	2020	out/20	nov/20	dez/20
Receita de Locação ²	R\$ 54.522.317,55	R\$ 63.552.136,00	R\$ 5.073.586,98	R\$ 5.067.766,14	R\$ 5.087.949,91
Lucros Imobiliários ³	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 9.415.472,35	R\$ 2.868.986,48	R\$ 117.441,67	R\$ 93.726,10	R\$ 375.021,38
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 63.937.789,91	R\$ 66.421.122,48	R\$ 5.191.028,65	R\$ 5.161.492,24	R\$ 5.462.971,29
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 12.104.965,36	R\$ 11.641.730,63	R\$ 865.260,46	R\$ 982.059,74	R\$ 1.172.866,87
RENDIMENTO	R\$ 51.345.517,52	R\$ 56.316.222,48	R\$ 4.682.180,16	R\$ 4.812.240,72	R\$ 4.552.119,60
MÉDIO/COTA	R\$ 8,58	R\$ 8,66	R\$ 0,72	R\$ 0,74	R\$ 0,70

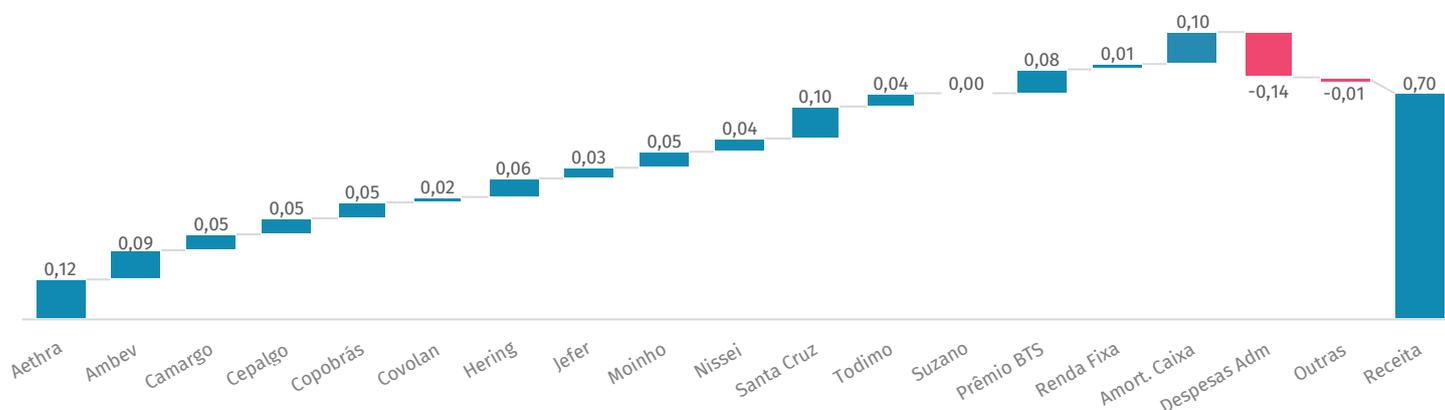
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

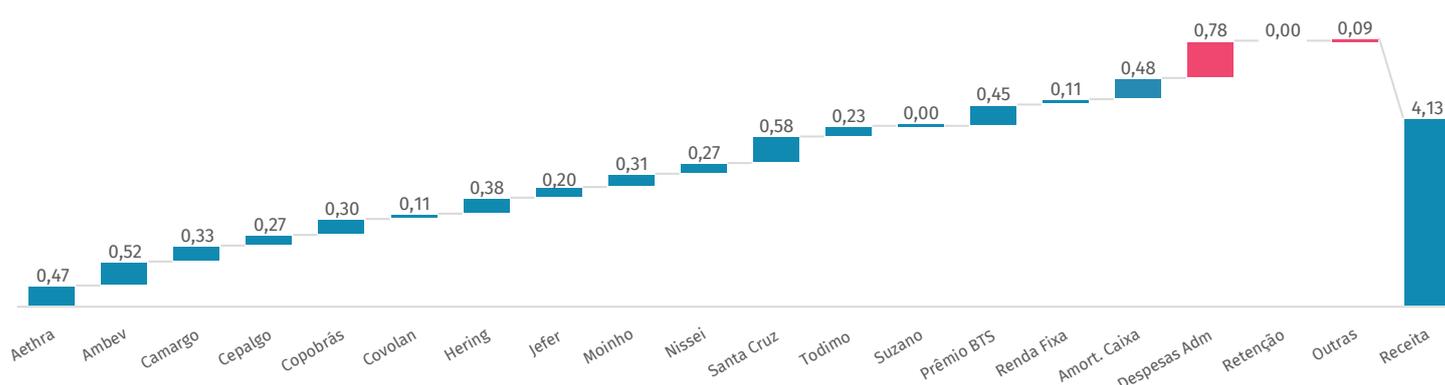


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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

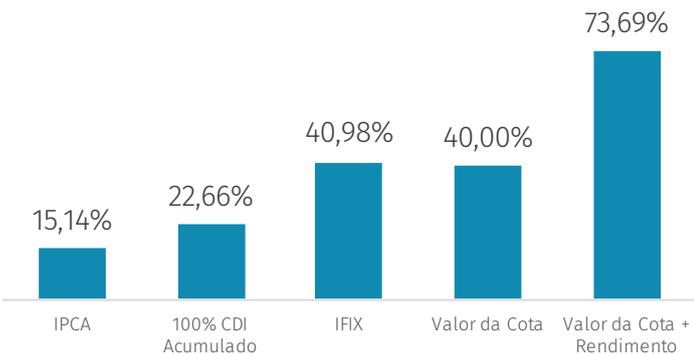


RENTABILIDADE

Rendimento	Dez/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	3,90%	-6,79%	19,97%	22,85%	40,00%
Rendimentos	0,49%	13,10%	13,40%	24,58%	33,69%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	4,42%	17,64%	35,42%	53,49%	86,67%
DY período (% CDI¹)	363,36%	559,49%	190,39%	175,48%	174,91%
IFIX²	2,19%	-10,24%	19,11%	29,69%	40,98%
CDI Líquido¹	0,14%	2,34%	7,04%	14,01%	19,26%
IPCA	1,35%	4,52%	8,65%	13,58%	15,14%

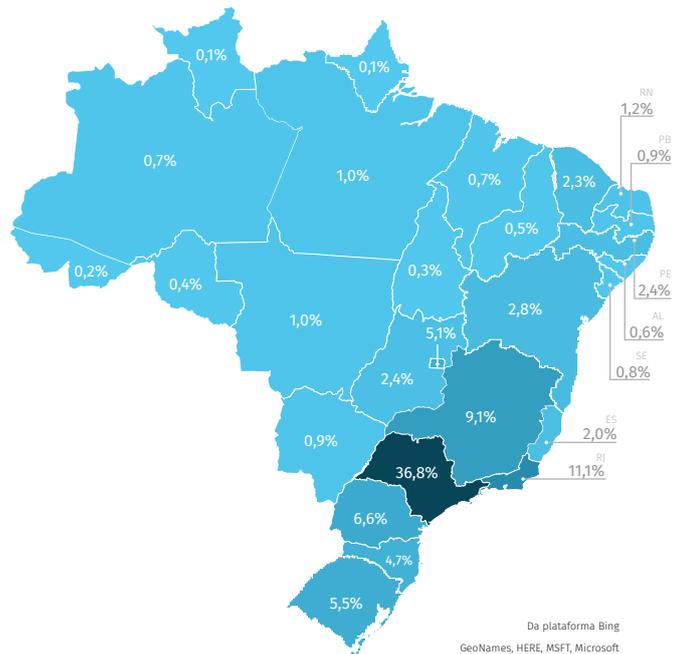
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



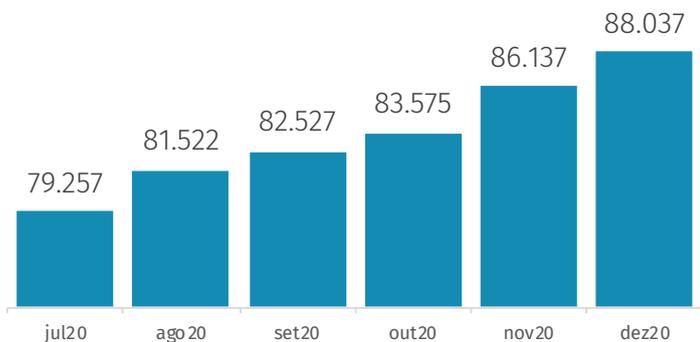
Fonte: Supernova Capital

COTISTAS POR ESTADO



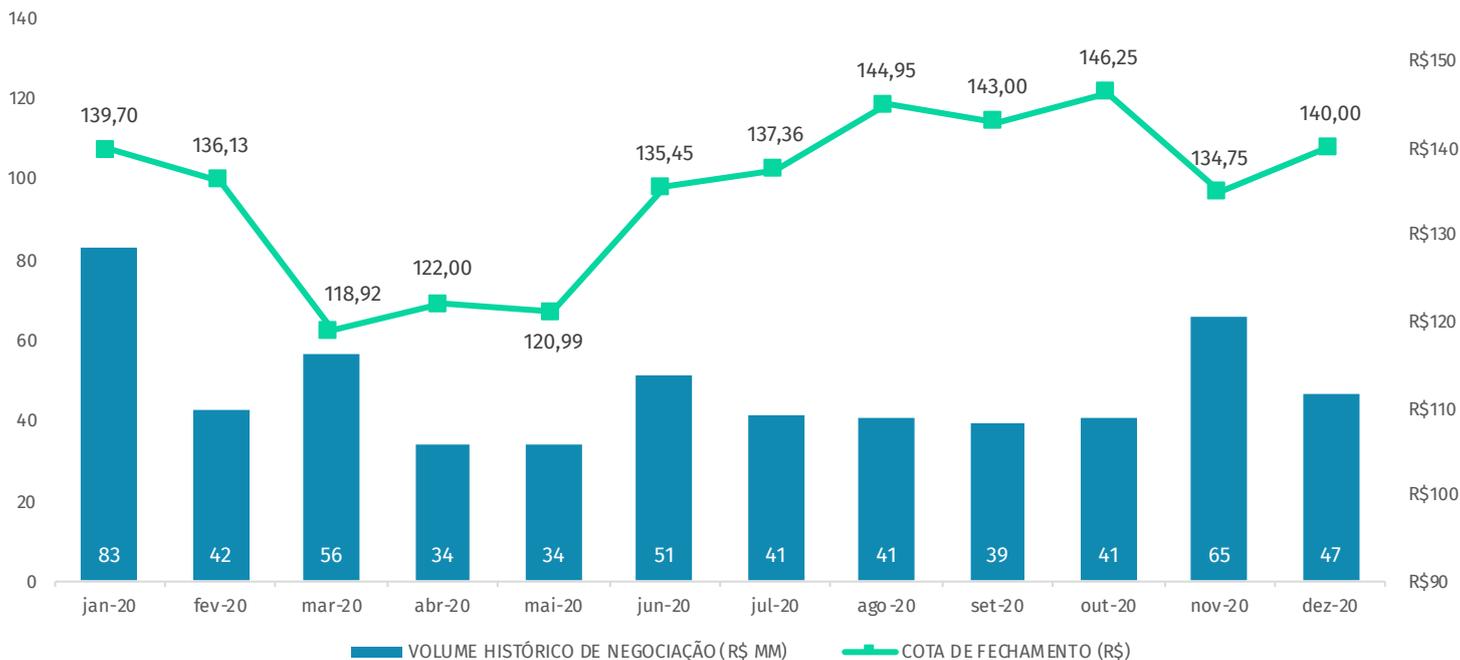
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: CM Capital Markets

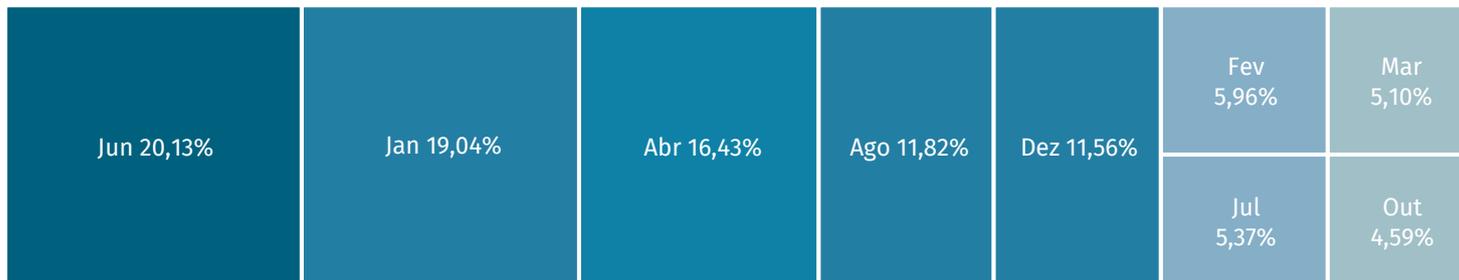
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



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

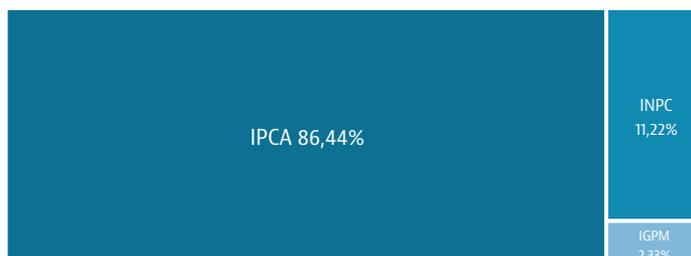
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



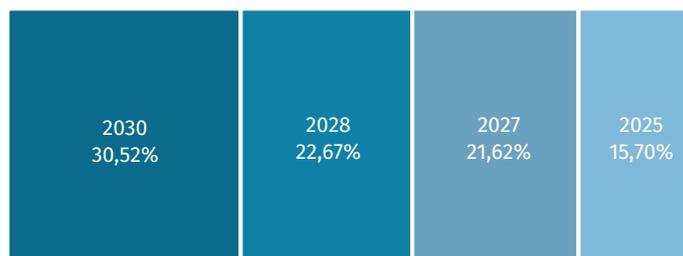
Fonte: Supernova Capital

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\$26,11	R\$347.466,60	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



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.