

RELATÓRIO
2020 **DE GESTÃO**
OUTUBRO

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\$ 124,41

Patrimônio Líquido:

R\$ 809.046.690,46

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 146,25

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 951.067.845,00

Número de Cotistas:

83.575

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 outubro 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 4,2% (quatro virgula dois por cento) comparado ao mês de setembro.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de outubro foi de R\$ 146,25 (cento e quarenta e seis reais, vinte e cinco) uma variação nominal de 2,3% (dois virgula três por cento) no mês e 1,9% (um virgula nove 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 83.575 (oitenta e três mil, quinhentos e setenta e cinco) investidores, entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Mostrando um crescimento de 50,3% (cinquenta virgula três por cento) nos últimos 12 (doze) meses e 1,3% (um virgula três por cento) no mês de outubro comparado ao mês anterior.

O mês de outubro, de forma geral foi negativo para os ativos de risco devido fatores como: o aumento de casos de Covid-19 na Europa, a interrupção das negociações do novo pacote fiscal e as incertezas relacionadas ao processo eleitoral nos Estados Unidos.

O aumento nos casos de COVID nas últimas semanas amplia o estado de atenção e o receio de um novo *lockdown*, gerando preocupações quanto as projeções de recuperação das Economias Globais. Em contrapartida, a continuidade das políticas monetária e fiscal deram força aos mercados.

A preocupação do Banco Central Europeu e a consolidação da vitória do candidato democrata Joe Biden nos Estados Unidos corroboram a tese que um novo pacote fiscal será desenhado após a sua posse, levando em consideração o cenário em que os Democratas não terão a maioria de votos no poder legislativo.

Enquanto isso, há um aumento nas expectativas com relação à evolução de uma possível vacina. Três laboratórios apresentaram resultados significativos e este cenário anima a atividade econômica.

No cenário brasileiro essa questão tem um peso maior e devido as eleições municipais. Como dito acima, há uma preocupação com relação ao impacto fiscal por conta da prorrogação do auxílio emergencial concedido pelo Governo, aumentando a incerteza da política fiscal brasileira, que hoje é um dos pontos mais sensíveis da economia. Sem esse equilíbrio, começam a surgir dúvidas referentes a manutenção dos juros SELIC em 2021.

Apesar da alta da inflação nos últimos meses ter se mostrado temporária, há uma pressão vinda dos índices do atacado que colabora para o cenário de alta de juros no médio prazo.

O setor de bens de consumo segue apresentando sinais de recuperação com a abertura gradual da economia. Já setor de serviços ainda apresenta uma recuperação mais lenta, mas ambos apresentam crescimento na margem.

Neste cenário é importante salientar que atualmente todos os locatários do fundo estão adimplentes

com suas obrigações, o que garante o fluxo de rendimento estável para o médio e longo prazo.

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

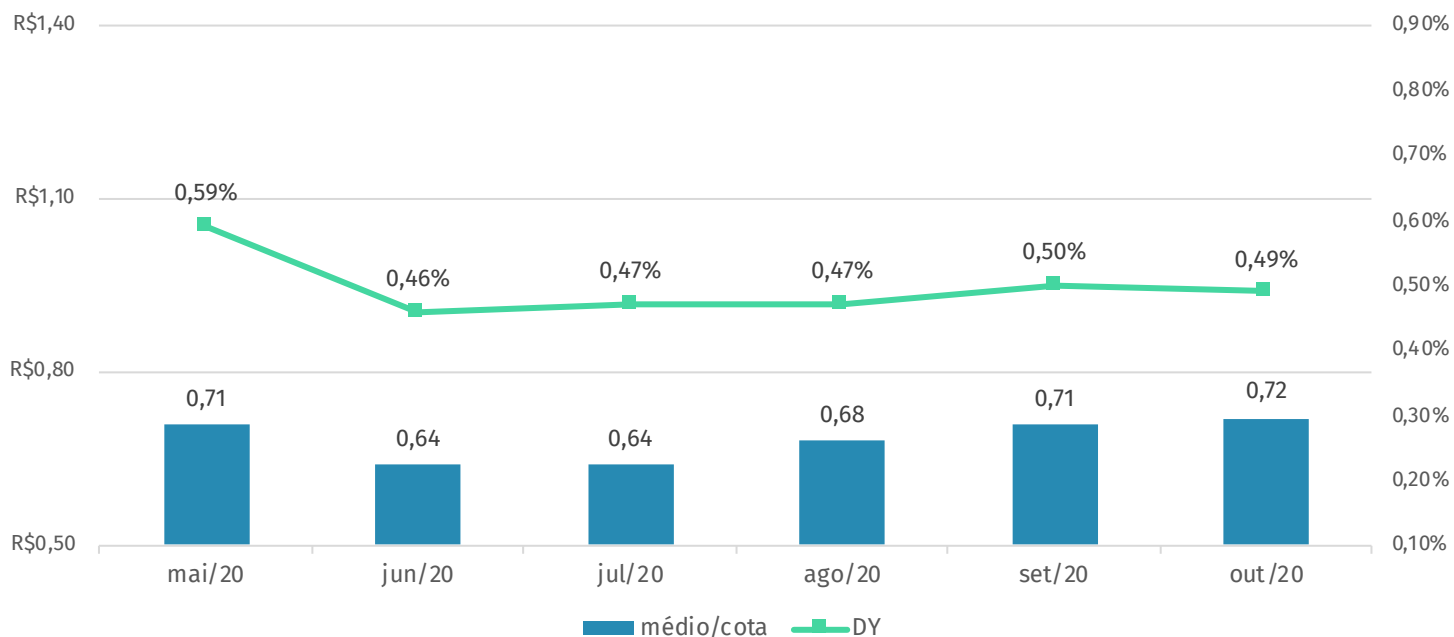
O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,72 (setenta e dois centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de outubro de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de novembro.

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	ago/20	set/20	out/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 5.062.261,01	R\$ 5.073.588,98	R\$ 5.073.586,98
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\$ 133.807,11	R\$ 10.558,78	R\$ 117.441,67
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.196.068,12	R\$ 5.084.147,76	R\$ 5.191.028,65
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 962.160,95	R\$ 831.081,88	R\$ 865.260,46
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.422.059,04	R\$ 4.617.149,88	R\$ 4.682.180,16
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,68	R\$ 0,71	R\$ 0,72

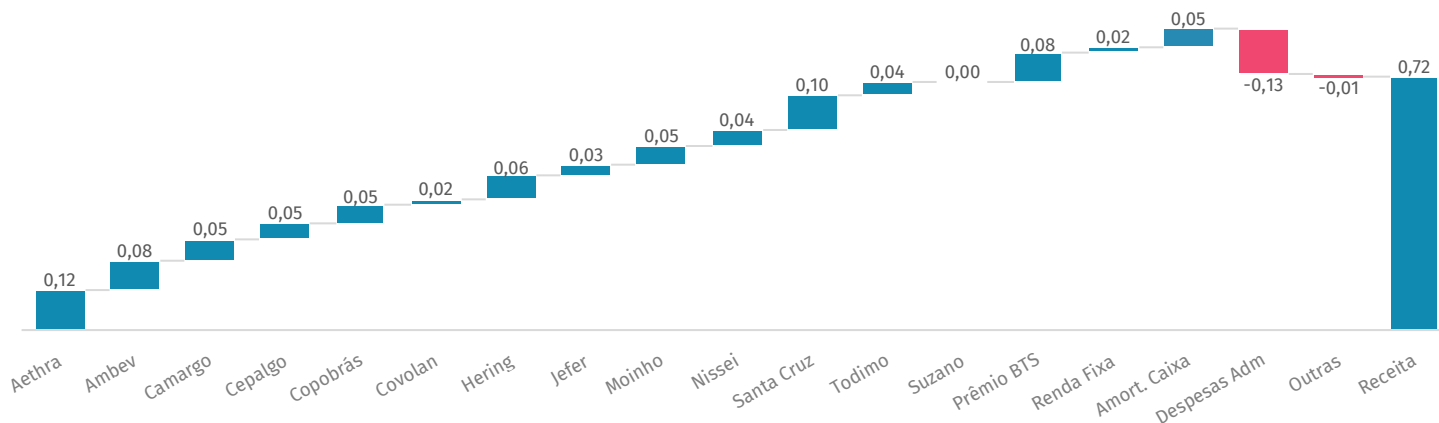
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

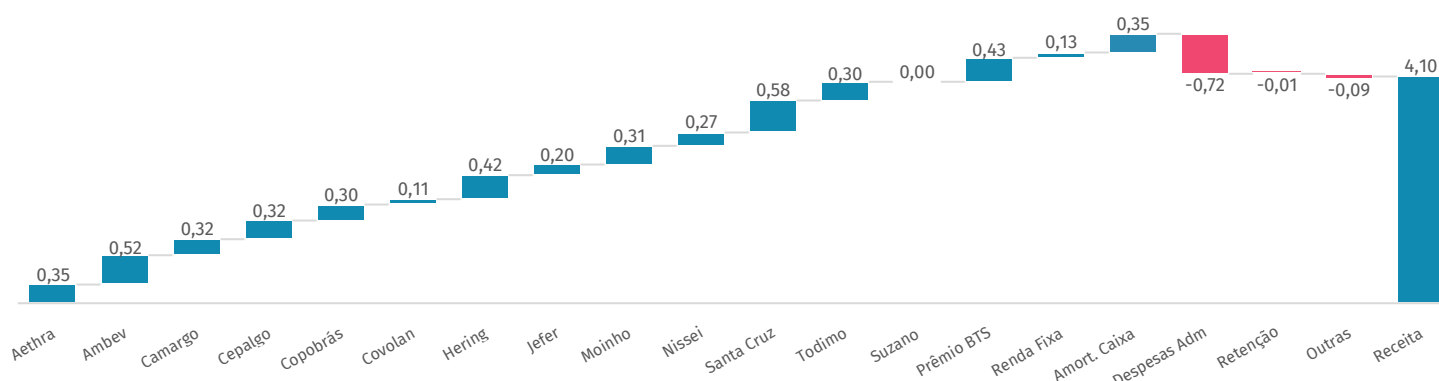


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



RENTABILIDADE

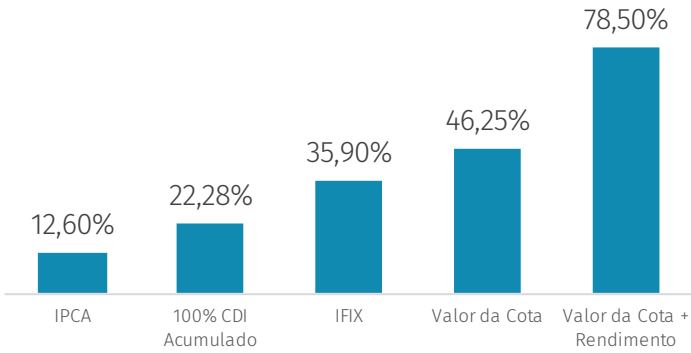
Rendimento	Out/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	2,27%	-2,63%	25,32%	28,33%	46,25%
Rendimentos	0,49%	12,00%	12,16%	23,32%	32,25%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	2,78%	21,31%	39,54%	57,82%	91,52%
DY período (% CDI¹)	360,78%	165,60%	180,14%	170,18%	170,28%
IFIX²	-1,01%	17,65%	14,82%	25,02%	35,90%
CDI Líquido¹	0,14%	7,25%	6,75%	13,70%	18,94%
IPCA	0,86%	6,60%	6,26%	11,07%	12,60%

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

COTISTAS POR ESTADO

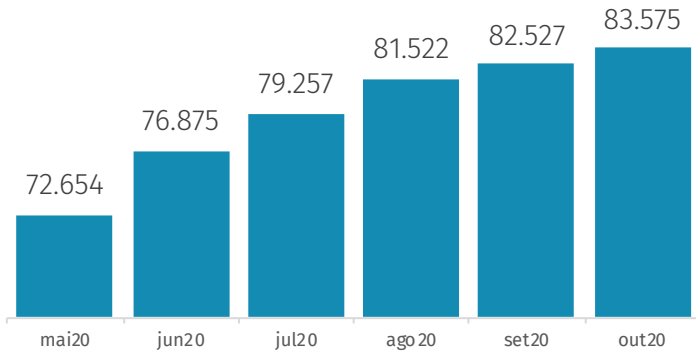
Fonte: Supernova Capital



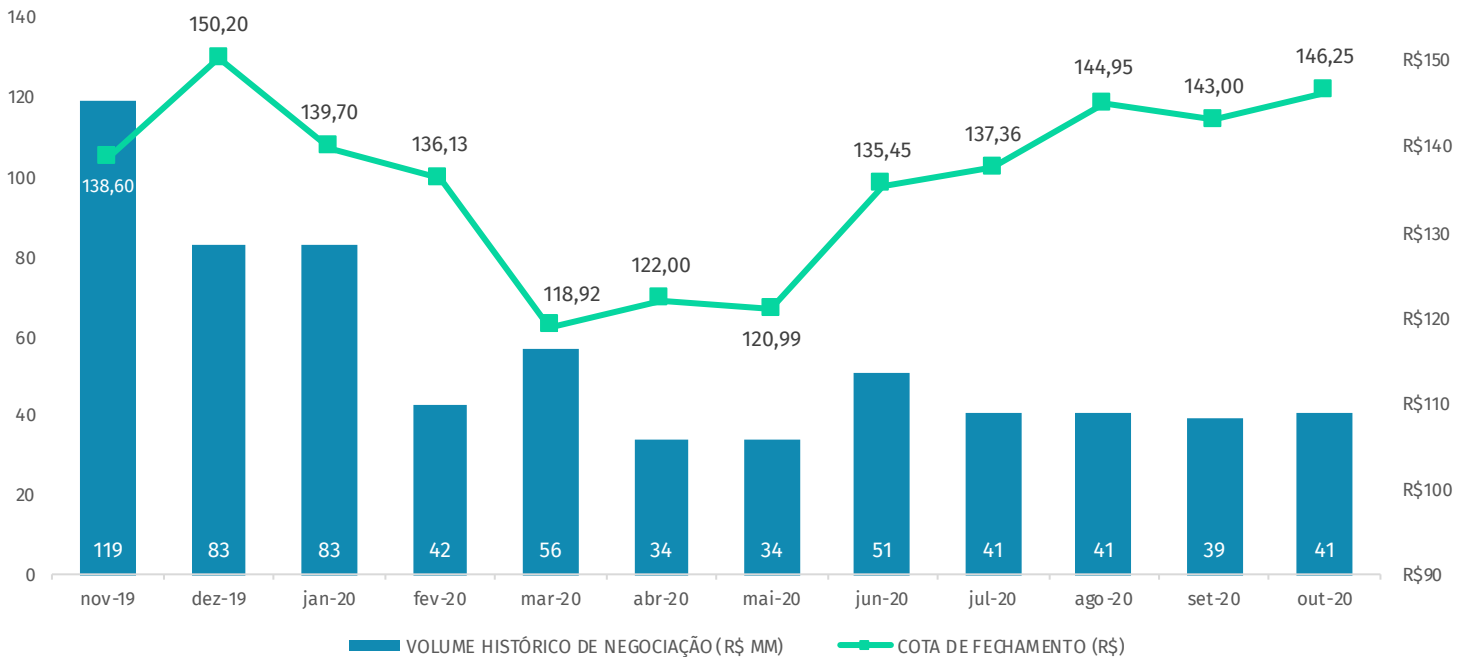
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



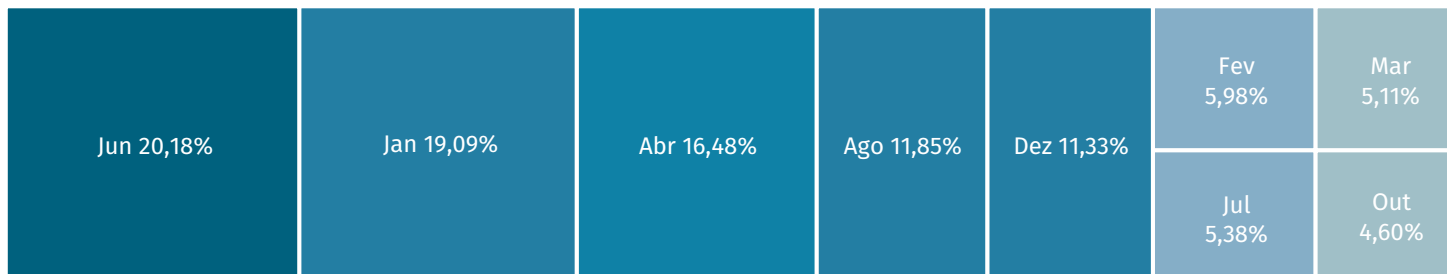
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



Fonte: Supernova Capital e B3

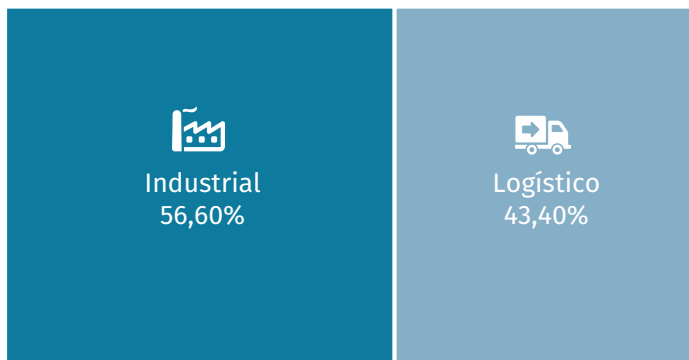
TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



Fonte: Supernova Capital

TIPOLOGIA



Fonte: Supernova Capital

REGIÃO



Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

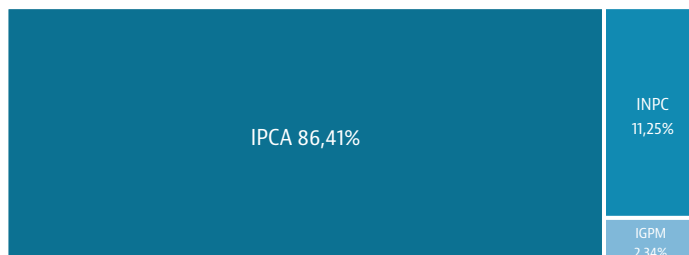
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



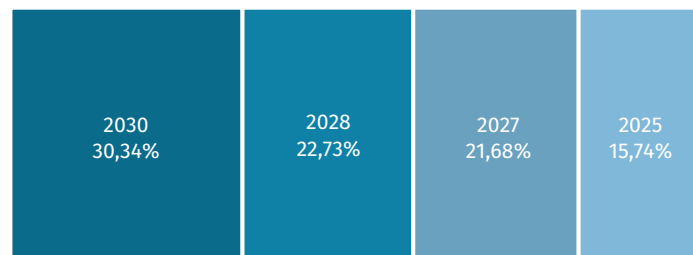
Fonte: Supernova Capital

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 Iguacu/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\$310.473,95	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

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](https://www.instagram.com/supernovacapitalbr)



[Supernova Capital](https://www.linkedin.com/company/supernova-capital)



[sncapitalbr](https://twitter.com/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.