

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **ABRIL**

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\$ 118,80

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 122,00

Número de Cotistas:

70.111

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 772.541.875,45

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 793.369.416,00

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 abril foram negociadas 305.579 (trezentas e cinco mil, quinhentas e setenta e nove) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,7 milhões, uma variação de -34,5% *versus* o mês de março. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de fevereiro foi de R\$122,00 (cento e vinte e dois reais) uma variação nominal de 2,6% no mês e -7,9% nos últimos 12 meses.

A base de cotistas conta com 70.111 (setenta mil e cento e onze) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 83,3% nos últimos 12 meses e 2,9% no mês de abril *versus* o mês anterior.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e encerrou o mês de abril com apenas 1 (uma) inadimplência não revertida ao longo do mês, conforme Fato Relevante publicado em 15 de abril de 2020.

O mês de abril apresentou uma leve recuperação nos mercados após as grandes quedas no mês de março. O aumento das medidas de restrição da quarentena e respectiva melhora da curva de infectados, principalmente na Europa e na China, deram um tom mais otimista à possibilidade de início de recuperação das atividades nestas regiões.

No Brasil tivemos uma recuperação do Índice Ibovespa com uma alta de 10,25% no mês, mas ainda acumula uma queda de 30% no ano. O índice IFIX também apresentou uma recuperação de 4,39% no mês com um acumulado em 2020 de desvalorização de 18,39%.

Essa recuperação do mercado financeiro está mais relacionada às projeções de cortes na taxa básica da Selic, o que motiva investidores de renda fixa a migrar para aplicações com maiores prêmios *versus* posições atreladas ao CDI/Selic. O corte da Selic para 3,00% no início de maio é menor valor em sua série histórica. A decisão beneficia o mercado de crédito, mas afugenta investidores estrangeiros devido à baixa remuneração dos títulos brasileiros. O reflexo disso foi mais uma vez a desvalorização do Real, dessa vez batendo mais um recorde em sua cotação que atingiu R\$5,42 *versus* o dólar.

Enquanto os mercados financeiros sugerem uma pequena recuperação, a economia real com o seu “*delay*” começa a demonstrar os reflexos da paralisação devido a quarentena e também ao enorme ruído político ao longo do mês de abril. A substituição dos ministros da saúde e da justiça em eventos com enorme grau político, agravou ainda mais o cenário de projeção não só da evolução da pandemia no Brasil, mas também do cenário econômico e fiscal para os próximos meses.

Em virtude de a política de administração da saúde pública apresentar diferentes estratégias onde governo de Estados e o Governo Federal divergem de como deve ser tratada a pandemia, o cenário para projeção de volta da economia se torna mais incerto. Alguns Estados estão prorrogando a quarentena, outros adotando políticas de “*lockdown*”, e alguns devido aos surpreendentes dados de baixa mortalidade têm avaliado a possibilidade de isolamento vertical e liberação gradual das atividades econômicas.

Considerando este cenário “caótico” na economia, onde vários setores estão com suas operações completamente paradas, a gestão permanece monitorando e avaliando diariamente os locatários do Fundo e os respectivos impactos da pandemia em cada um deles, visto a diversificação dos setores de atuação e localidade geográfica.

Ao longo do mês de abril, o Fundo divulgou ao mercado através de Fatos Relevantes algumas inadimplências, das quais apenas 1 (uma) não foi revertida.

A gestão e administração estão envidando todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a preservação dos direitos do Fundo, bem como buscando a regularização de tal atraso com a maior brevidade possível, buscando sempre a maior proteção, segurança jurídica e preservação dos direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas.

Acreditamos que o setor logístico e industrial tenha um resiliência maior do que outros setores imobiliários durante este período, entretanto, com a extensão do período de quarentena em algumas regiões não podemos excluir eventuais reduções de operações em alguma medida no setor, o que pode levar o Fundo a reavaliar eventuais premissas adotadas pela gestão e sua política de investimentos.

Manteremos todos os cotistas devidamente informados sobre qualquer desdobramento em relação ao monitoramento do portfólio do Fundo frente ao cenário da pandemia através da divulgação de Fato Relevante ou Comunicado ao Mercado.

No mês de abril o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico da Ambev localizado em Pelotas no Estado de Rio Grande do Sul, e do galpão logístico industrial da Copobras localizado em João Pessoa, no Estado da Paraíba, representando um incremento de aproximadamente 0,5134% 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\$0,59 (cinquenta e nove centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de abril de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de maio. A queda de rendimento referente do mês se deu principalmente aos eventos divulgado em Fato Relevante do dia 15 de abril e 30 de abril. Neste mesmo período também divulgamos Fato relevante em 29 de abril referente ao aumento do prêmio de locação da operação de BTS em Igarassu-PE.

Importante salientar que alguns dos eventos divulgados nos Fatos Relevantes acima terão impacto na distribuição de rendimentos referente ao mês de maio, uma vez que a gestora continua em processo de tratativas de regularização com os respectivos locatários. Sendo assim recomendamos aos cotistas que acompanhem o site exclusivo do Fundo para atualizações no status de cada uma das operações já relacionadas.

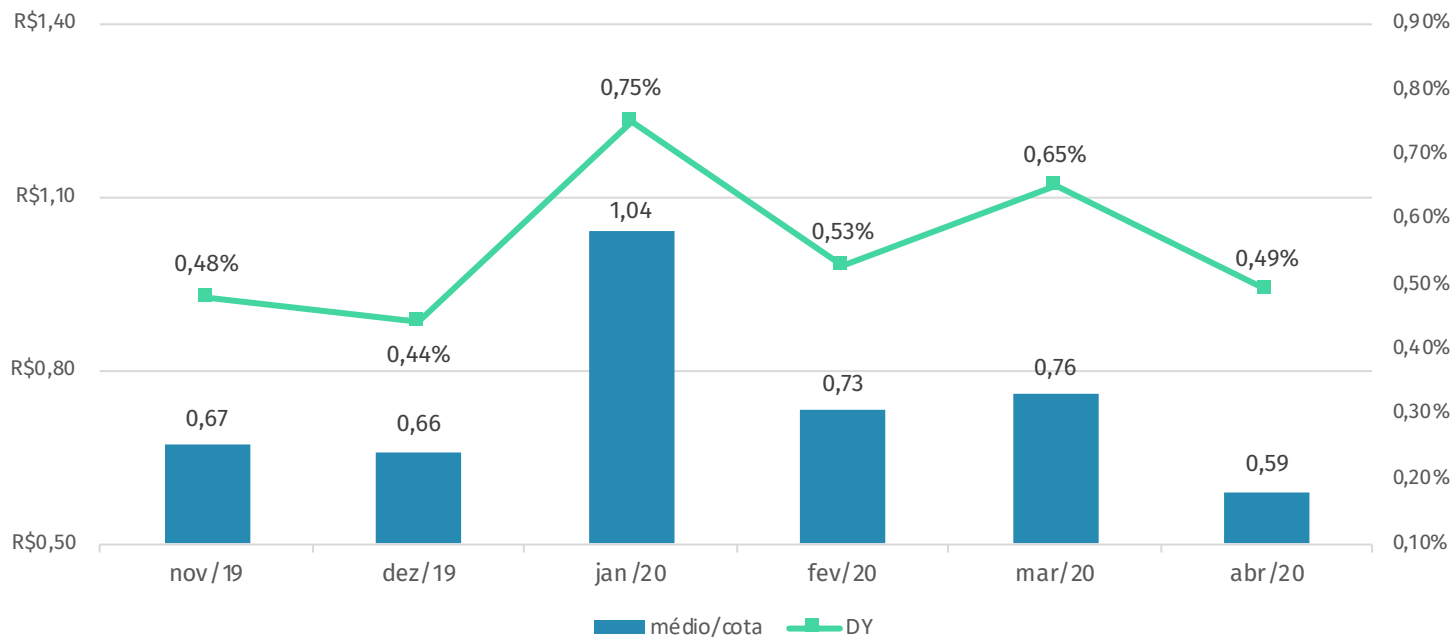
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão.

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	fev/20	mar/20	abr/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 5.145.764,11	R\$ 5.233.817,46	R\$ 3.991.091,24
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\$ 353.347,00	R\$ 388.601,76	R\$ 286.857,49
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.499.111,11	R\$ 5.622.419,22	R\$ 4.277.948,73
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 1.129.885,44	R\$ 912.752,31	R\$ 885.716,33
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.747.210,44	R\$ 4.942.301,28	R\$ 3.836.786,52
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,73	R\$ 0,76	R\$ 0,59

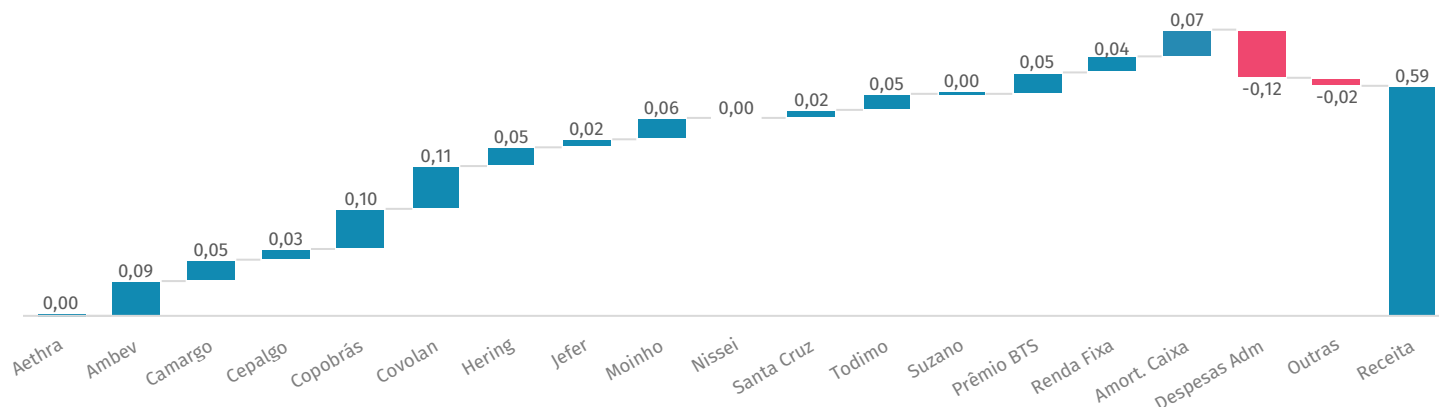
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

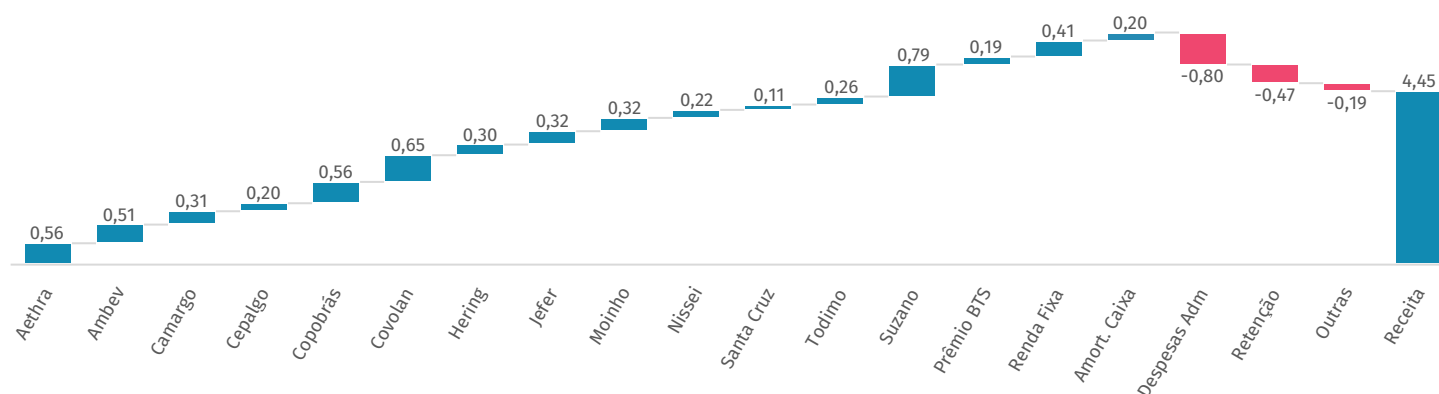


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



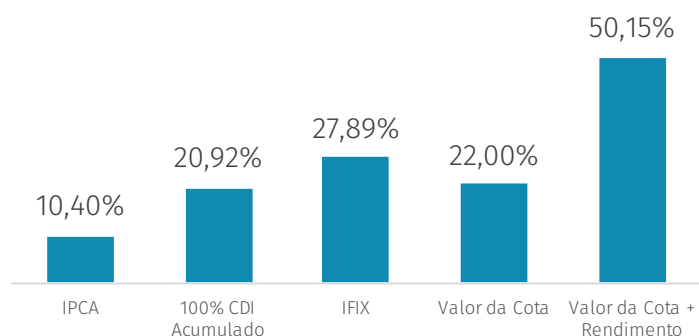
RENTABILIDADE

Rendimento	Abr/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	2,59%	-18,77%	4,54%	7,06%	22,00%
Rendimentos	0,49%	8,89%	8,65%	19,72%	28,15%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	3,09%	-0,92%	13,69%	29,47%	57,39%
DY período (% CDI¹)	205,73%	142,86%	150,93%	156,47%	158,30%
IFIX²	4,39%	10,72%	8,05%	17,65%	27,89%
CDI Líquido¹	0,24%	6,22%	5,73%	12,60%	17,78%
IPCA	-0,31%	4,51%	4,18%	8,91%	10,40%

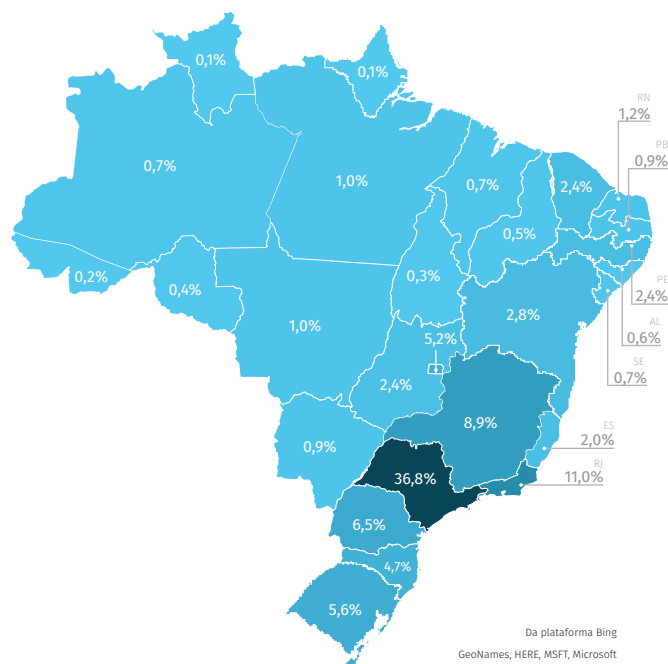
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



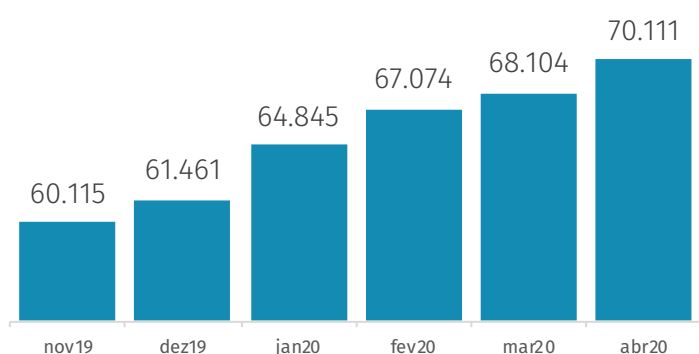
COTISTAS POR ESTADO



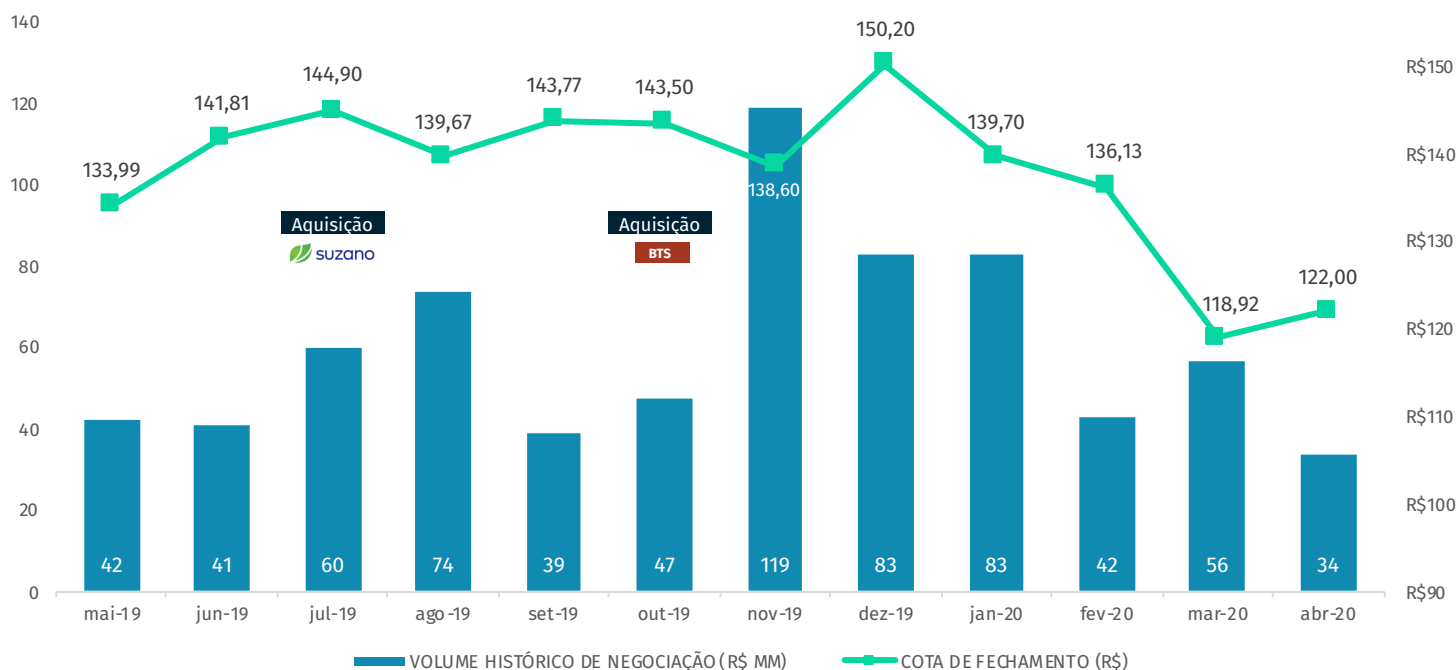
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



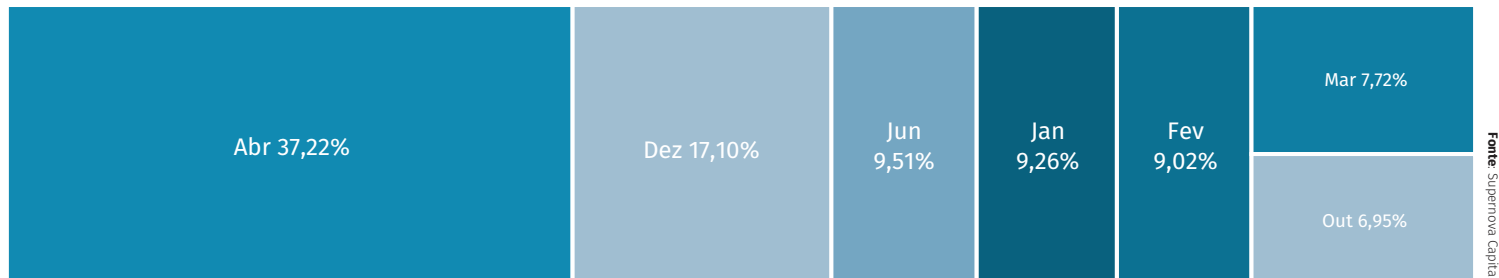
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



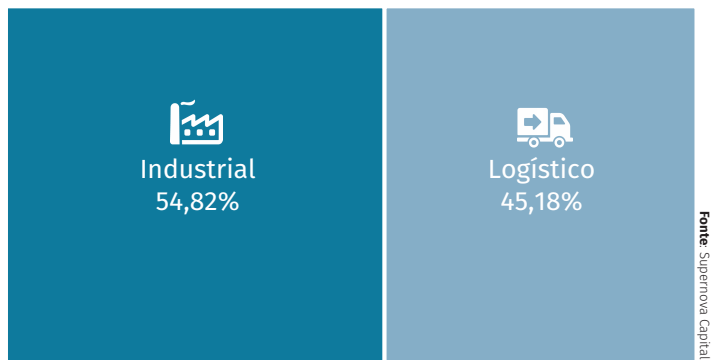
Fonte: Supernova Capital e B3

TIPOS DE RECEITA

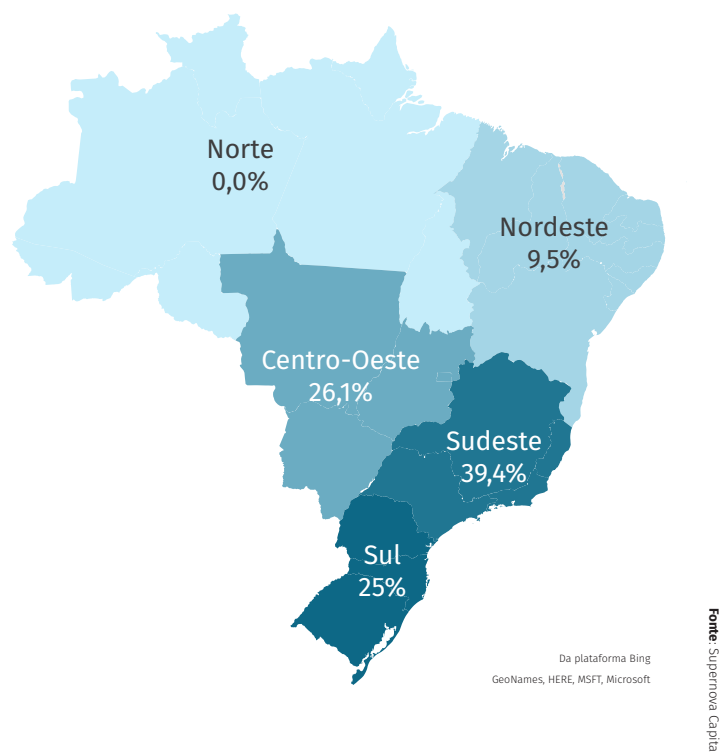
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



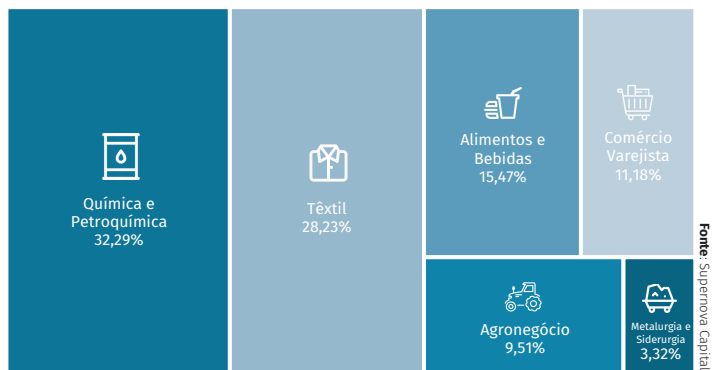
TIPOLOGIA



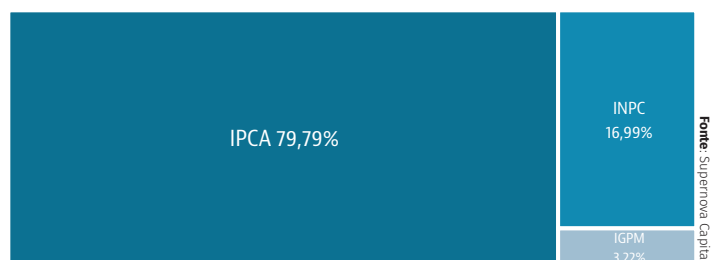
REGIÃO



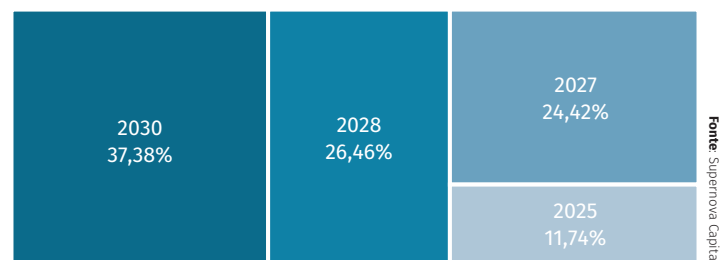
RAMO DE ATIVIDADE



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\$5,68	R\$121.000,00	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\$345.763,68	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\$23,61	R\$446.155,36	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m²	R\$31,32	R\$310.474,49	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m²	R\$14,88	R\$426.453,24	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.