

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **MAIO**

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\$ 118,94

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 120,99

Número de Cotistas:

72.654

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 773.457.062,93

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 786.801.357,72

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.....	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.....	8

COMENTÁRIOS DO GESTOR

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de maio foram negociadas 280.658 (duzentos e oitenta mil, seiscentos e cinquenta e oito) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,7 milhões, uma variação de 0,5% *versus* o mês de abril. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de maio foi de R\$120,99 (cento e vinte reais e noventa e nove centavos) uma variação nominal de -0,80% no mês e -9,7% nos últimos 12 meses. Durante maio o IFIX se valorizou 2,07%.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta com 72.654 (setenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e seis) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 76,9% nos últimos 12 meses e 3,6% no mês de maio *versus* o mês anterior.

Ao longo de maio, os mercados mundiais apresentaram comportamentos distintos. O continente europeu começou a dar sinais de retomada de atividades com a redução do número de casos, indicando que o pico de contágio pode ter passado. O receio de uma segunda onda com o relaxamento das regras de circulação ainda reduz o ímpeto das projeções econômicas, mas o mercado já antecipou uma parte da recuperação. O programa de injeção de recursos dos Bancos Centrais da Europa, no patamar de EUR\$ 750 bilhões, Estados Unidos US\$2 trilhões aproximadamente e Japão US\$ 1 trilhão, aumentam a liquidez no mercados que com as baixas taxas de juros acabam por migrar para ativos de maior risco como títulos corporativos e ações.

Neste período, a único motivo que tirou o ímpeto dos mercados de forma mais intensa foi a tensão nas relações comerciais entre China e Estados Unidos. A tentativa da China de aprovar uma nova legislação de segurança para Hong Kong aumentou a temperatura entre os dois países, com ameaças de sanções comerciais por de ambos os lados.

No cenário brasileiro, a situação é ainda de atenção. Os casos confirmados não param de atingir recordes em várias regiões, a tensão política é um fator que aumenta a volatilidade devido a um embate claro entre o governo federal, governadores e prefeitos. Neste período, mais um ministro da saúde deixou o cargo em cenário claro de falta de alinhamento no governo federal sobre como a pandemia deve ser enfrentada. Esse cenário colabora para incertezas para economia, uma vez que não existe no momento uma estratégia alinhada para o futuro processo de abertura da economia. Visando aumentar a liquidez do mercado, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 0,75 pontos para 3,00% levando em conta a menor taxa de inflação nos próximos doze meses e também a projeção de queda no PIB em até 7%.

No mês de maio o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico industrial da Covolan localizado em Santa Barbara D'Oeste no Estado de São Paulo, representando um incremento de aproximadamente 0,4041% 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\$0,71 (setenta e um centavos), por cota, de resultado referente ao mês de maio de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de maio.

O Fundo encerrou o mês de maio com apenas 1 (uma) inadimplência não revertida ao longo do mês, conforme Fato Relevante publicado em 15 de abril, que impactou em torno de 12% dos rendimentos do fundo.

A regularização de aluguéis que estavam em aberto no mês de abril, permitiram a melhora na distribuição de rendimentos no mês de maio. O prolongamento da quarentena em todo o país tem diminuído o fluxo de mercadorias nos galpões logísticos (exceto *e-commerce*) e também a redução de operações nos parques fabris. A equipe de gestão do fundo tem monitorado a evolução dos decretos e programação de abertura do comércio em todos os estados os quais o fundo tem operação visando mitigar os riscos de crédito e manutenção do fluxo de pagamentos para o fundo.

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.

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.

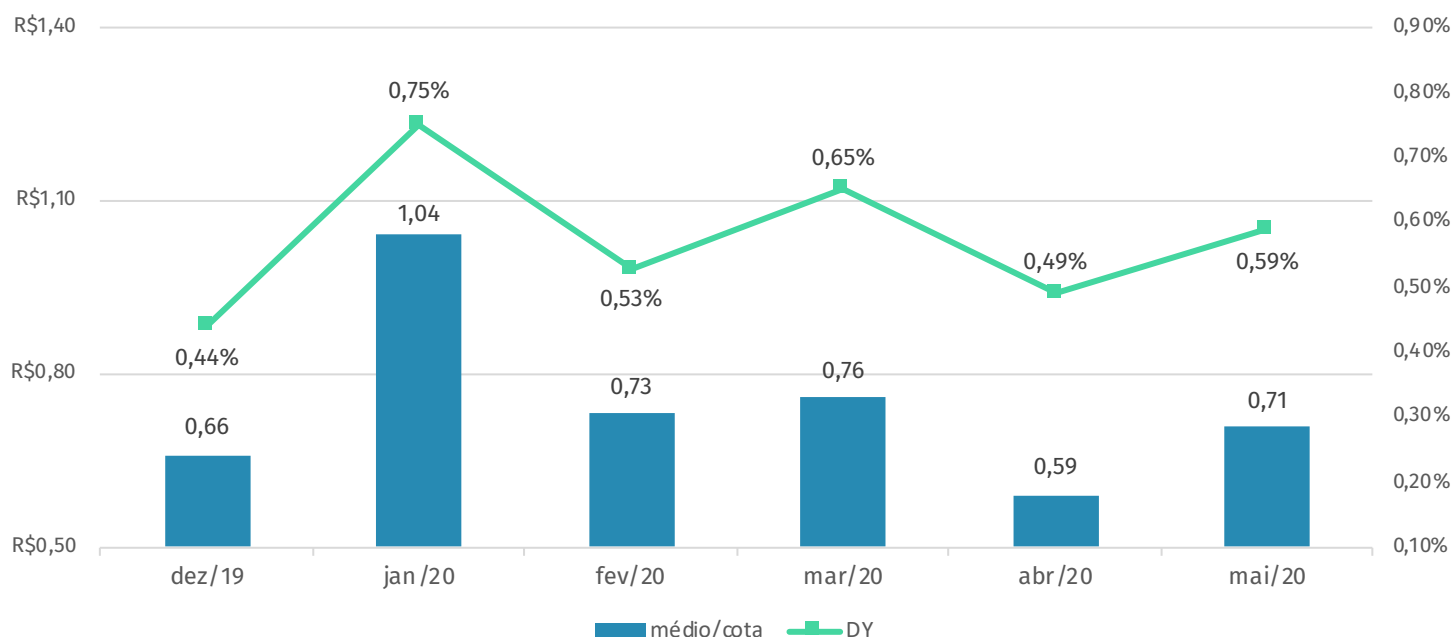
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão. Devido à crise em vários setores os quais a equipe de gestão foca seus investimentos, o pipeline de aquisições tem sido constantemente reavaliado levando em consideração a exposição do setor de atuação a crise econômica e também ao prêmio de risco e valor de imóvel. As novas projeções de crescimento da economia, e também o processo de reabertura das operações tem tornado a avaliação e precificação de operações mais desafiadoras. Entretanto, a projeção da gestora é que ao longo do segundo semestre com a estabilização dos mercados e flexibilização da quarentena, avançaremos nas operações as quais, no momento, estão alinhadas com o perfil de investimento do fundo.

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	mar/20	abr/20	mai/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 5.233.817,46	R\$ 3.991.091,24	R\$ 5.223.471,44
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\$ 388.601,76	R\$ 286.857,49	R\$ 231.943,93
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.622.419,22	R\$ 4.277.948,73	R\$ 5.455.415,37
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 912.752,31	R\$ 885.716,33	R\$ 808.343,36
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.942.301,28	R\$ 3.836.786,52	R\$ 4.617.149,88
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,76	R\$ 0,59	R\$ 0,71

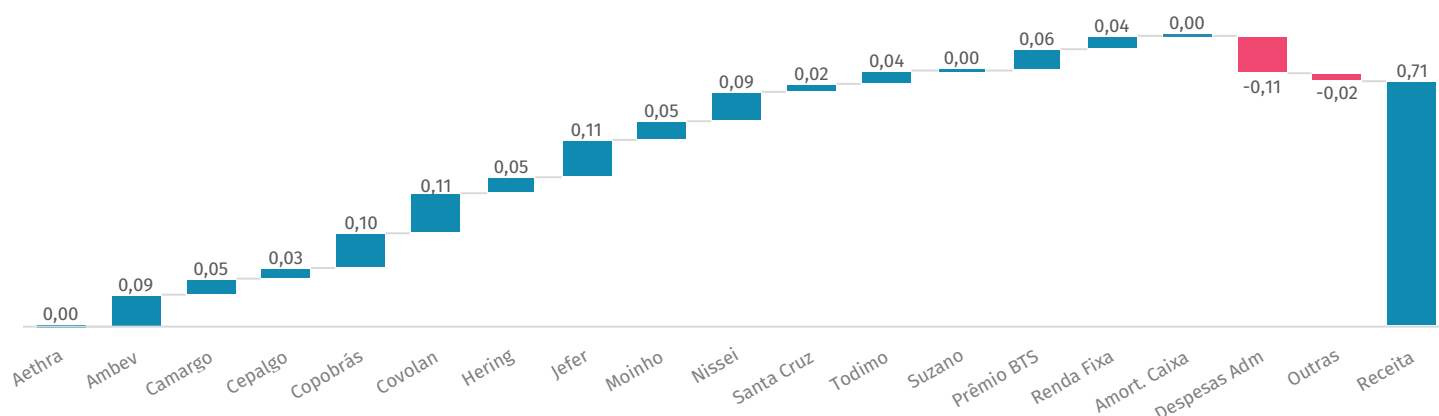
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

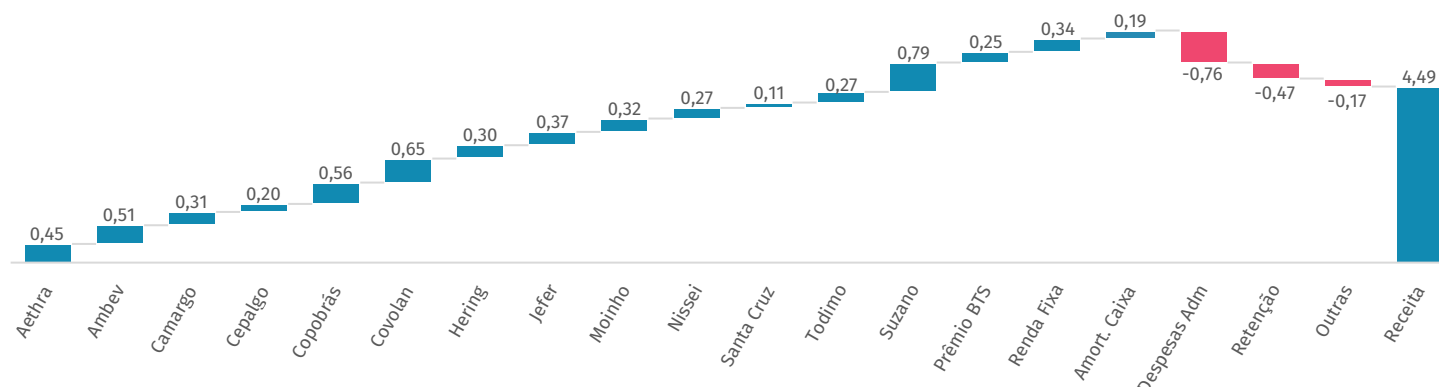


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



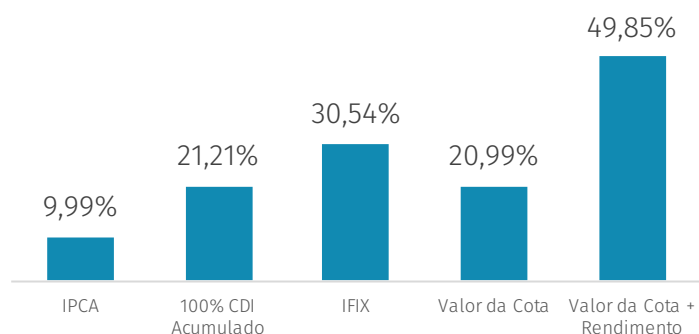
RENTABILIDADE

Rendimento	Mai/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	-0,83%	-19,45%	3,68%	6,17%	20,99%
Rendimentos	0,59%	9,43%	9,26%	20,34%	28,86%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-0,25%	-1,16%	13,47%	29,29%	57,29%
DY período (% CDI¹)	287,64%	146,38%	155,63%	158,46%	160,07%
IFIX²	2,08%	13,02%	10,29%	20,09%	30,54%
CDI Líquido¹	0,20%	6,44%	5,95%	12,84%	18,03%
IPCA	-0,38%	4,12%	3,78%	8,49%	9,99%

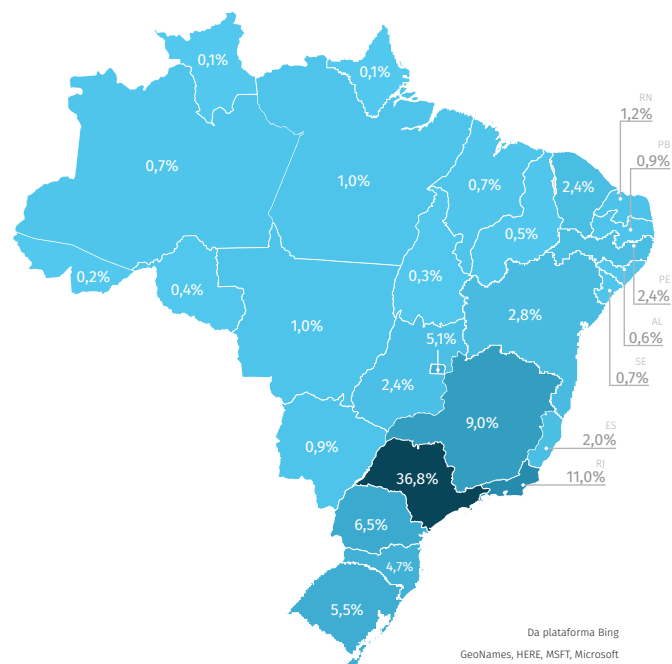
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



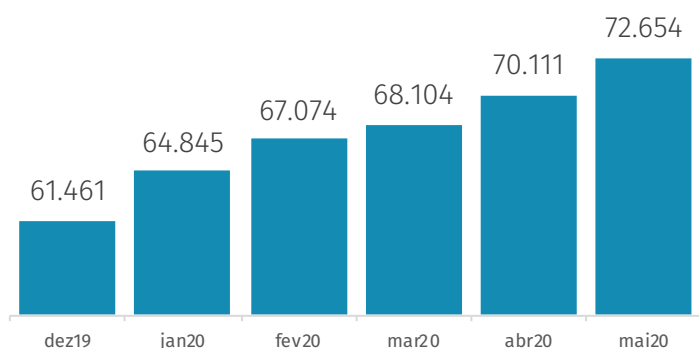
COTISTAS POR ESTADO



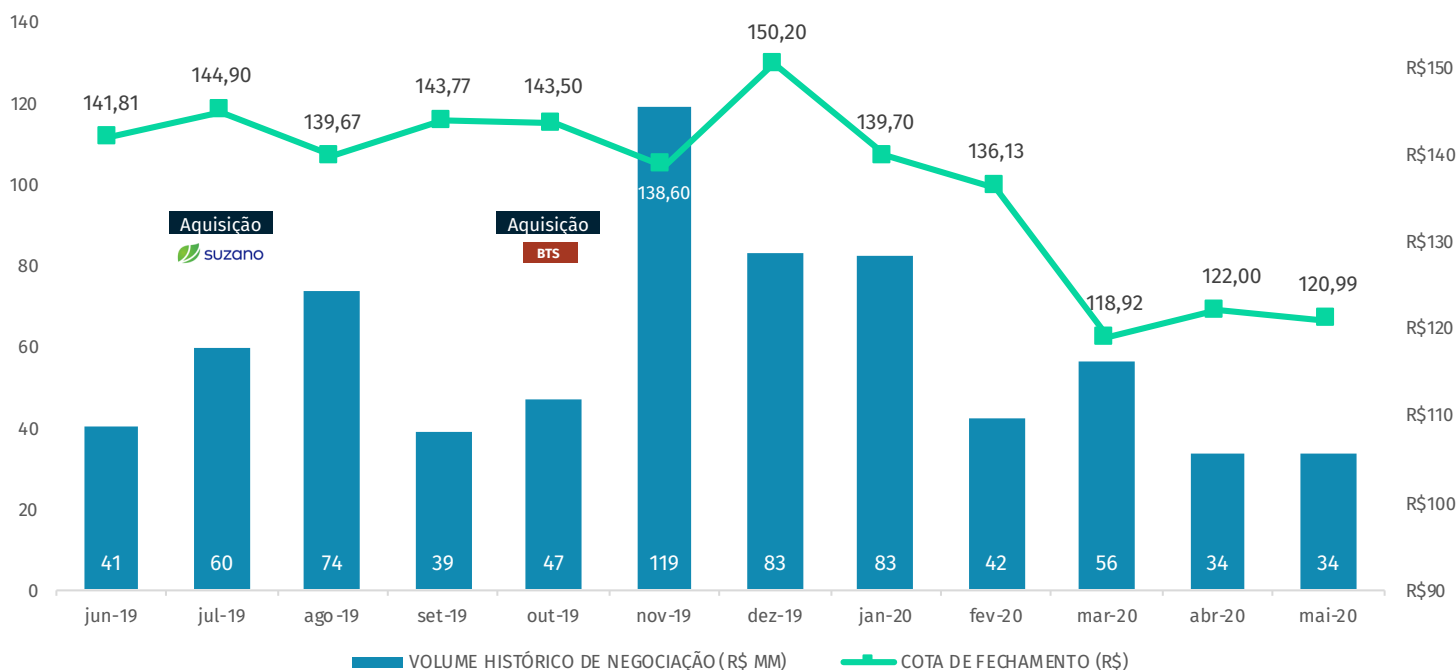
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



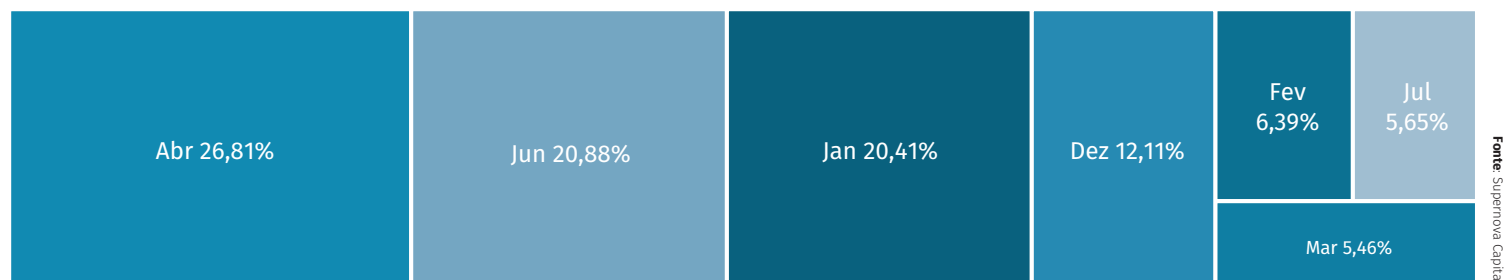
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



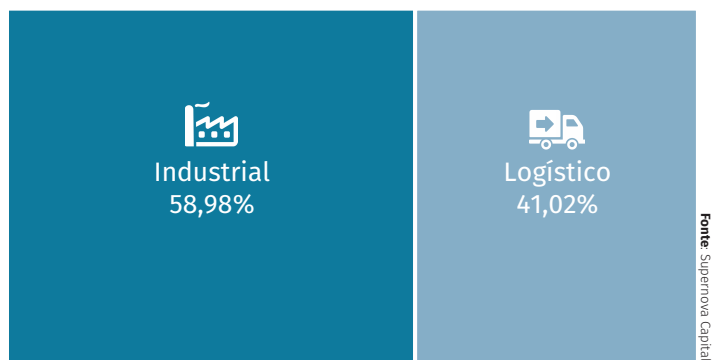
Fonte: Supernova Capital e B3

TIPOS DE RECEITA

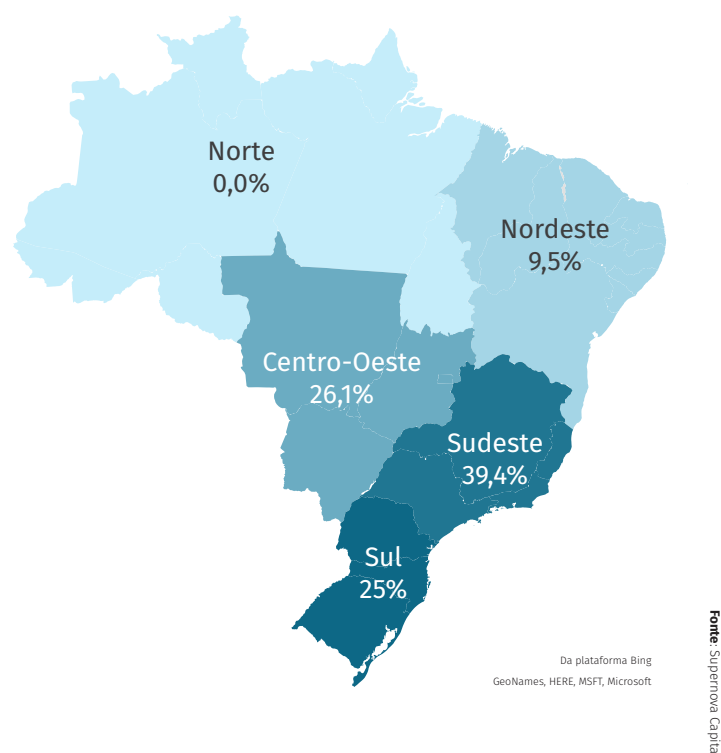
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



TIPOLOGIA



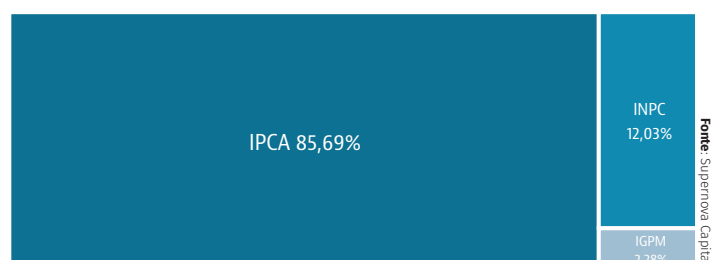
REGIÃO



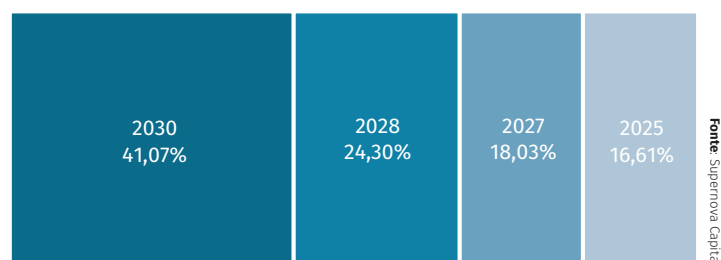
RAMO DE ATIVIDADE



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\$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\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m²	R\$18,96	R\$723.122,11	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.