

**RELATÓRIO**  
**2020** **DE GESTÃO**  
**2020** **JUNHO**

**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](http://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 m<sup>2</sup> de área construída.

## INFORMAÇÕES

**Início das Atividades:**

abr/2017

**Quantidade de Cotas:**

6.503.028

**Valor Patrimonial da Cota:**

R\$ 124,85

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 811.915.722,57

**Valor de Mercado da Cota:**

R\$ 135,45

**Valor de Mercado do Fundo:**

R\$ 880.835.142,60

**Número de Cotistas:**

76.875

**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 junho foram negociadas 395.787 (trezentos e noventa e cinco mil, setecentos e oitenta e sete) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,4 milhões, uma variação de 43,7% *versus* o mês de maio. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de junho foi de R\$ 135,45 (cento e trinta e cinco) uma variação nominal de 12% no mês e -4,5% nos últimos 12 meses. O IFIX se valorizou 6% em junho e apresentou uma desvalorização de 12% no ano.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta com 76.875 (setenta e seis mil, oitocentas e setenta e cinco) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 79,7% nos últimos 12 meses e 5,8% no mês de junho *versus* o mês anterior.

Ao longo mês de junho, a injeção maciça de estímulos monetários e fiscais nas Economias mundiais impulsionou os mercados financeiros reforçando a crença de uma recuperação em "V". Na segunda quinzena do mês a volatilidade nos mercados aumentou devido ao receio da "Segunda Onda" principalmente nos Estados Unidos onde a reabertura de estabelecimentos comerciais provocou uma aceleração de casos de COVID-19, combinado com a onda de protestos mundiais devido a abusos da polícia norte americana.

No Brasil, o processo de reabertura da economia se iniciou em alguns Estados. Apesar das limitações referentes ao grau de abertura de determinados setores, os protocolos referentes a volta ainda limitam a velocidade de recuperação da Economia e conseqüentemente a melhora do cenário econômico como um todo. Após uma forte contração dos números de atividade no Brasil em abril, os dados começaram a apresentar estabilidade ao longo de junho. O Banco Central divulgou em sua ata do COPOM, onde reduziu a taxa básica para 2,75%, que vai observar a inflação e que existe uma limitação no espaço de manobra na política monetária a partir de agora.

Observamos a melhora das atividades na maioria dos setores os quais o fundo tem operações. A volta gradual da liquidez e a reabertura da atividade econômica, mesmo que lenta, já demonstra um cenário melhor para o médio prazo. Volta de operação de algumas unidades fabris e volta de pedidos de produção criam um cenário melhor de liquidez para os setores de logística e industrial. O nível de atividade continua bem abaixo do projetado e a maioria das operações estão em processo de reavaliação de projeções. A gestora continua seu processo de monitoramento de todas as operações, através de um relacionamento muito próximo com a administração dos locatários ao longo deste período.

Em junho, em razão ao fechamento do ano fiscal do fundo terminamos o processo de reavaliação de todos os ativos da carteira Devido ao trabalho de acompanhamento para melhoria e manutenções dos imóveis realizado pelo Departamento de Engenharia e Portfolio da Gestora, os ativos integrantes na carteira, em sua maioria, tiveram uma reavaliação positiva, o que gerou uma valorização da cota patrimonial em 4,97% em 12 meses.

No mês de junho o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico da Nissei, localizado em Colombo e da Moinho Iguazu, tanto do galpão logístico de São Miguel do Iguazu como do galpão logístico de Cascavel, todos localizados no estado do Paraná, representando um incremento de aproximadamente 0,2065% na receita de aluguéis do Fundo.

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: [www.ggrc11.com.br](http://www.ggrc11.com.br)

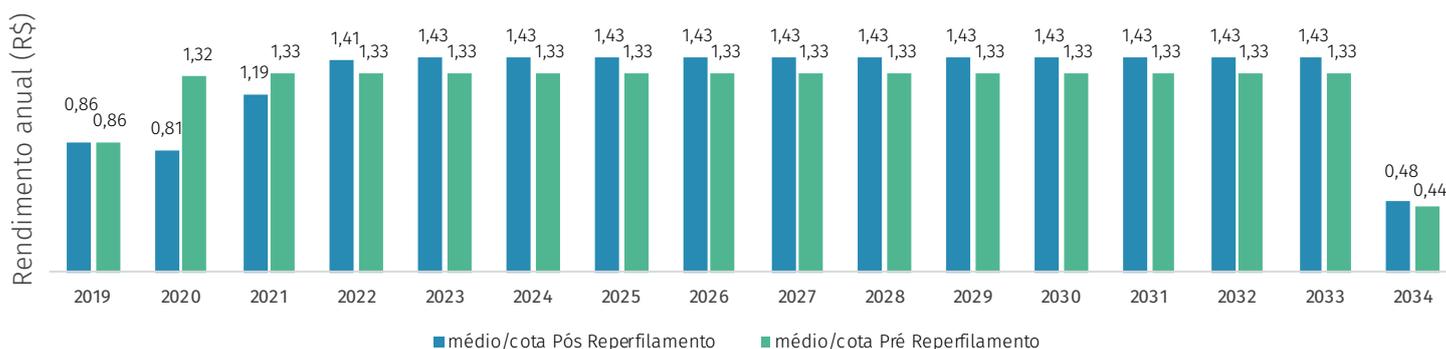
## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,64 (sessenta e quatro centavos), por cota, de resultado referente ao mês de junho de 2020. Os pagamentos foram realizados no sexto dia útil do mês de julho.

A redução dos rendimentos se refere principalmente ao pedido de postergação de pagamento dos aluguéis via medida judicial de um dos locatários, conforme Fato Relevante divulgado em 25 de maio de 2020. A Gestora reitera que está envidando todos os esforços e medidas legais para buscar a reversão da liminar e a recomposição dos rendimentos do Fundo.

Em junho também finalizamos o processo de negociação de parcelas de um dos locatários, conforme Fato Relevante divulgado em 30 de junho. Após amplo debate e negociações realizadas, devido as condições no setor de atividade da empresa e da análise financeira da locatária, visando manter a adimplência da operação, as partes ajustaram uma redefinição do fluxo de pagamento dos aluguéis até o fim do contrato, observando a liquidez da empresa, manutenção do *cap rate* mínimo previsto em regulamento e a Taxa Interna de Retorno da operação do fundo. O gráfico abaixo mostra a projeção de rendimentos da locatária pré e pós reperfilamento do fluxo de aluguéis.

Covolán - Pré x Pós Reperfilamento



## Resumo Financeiro da Operação

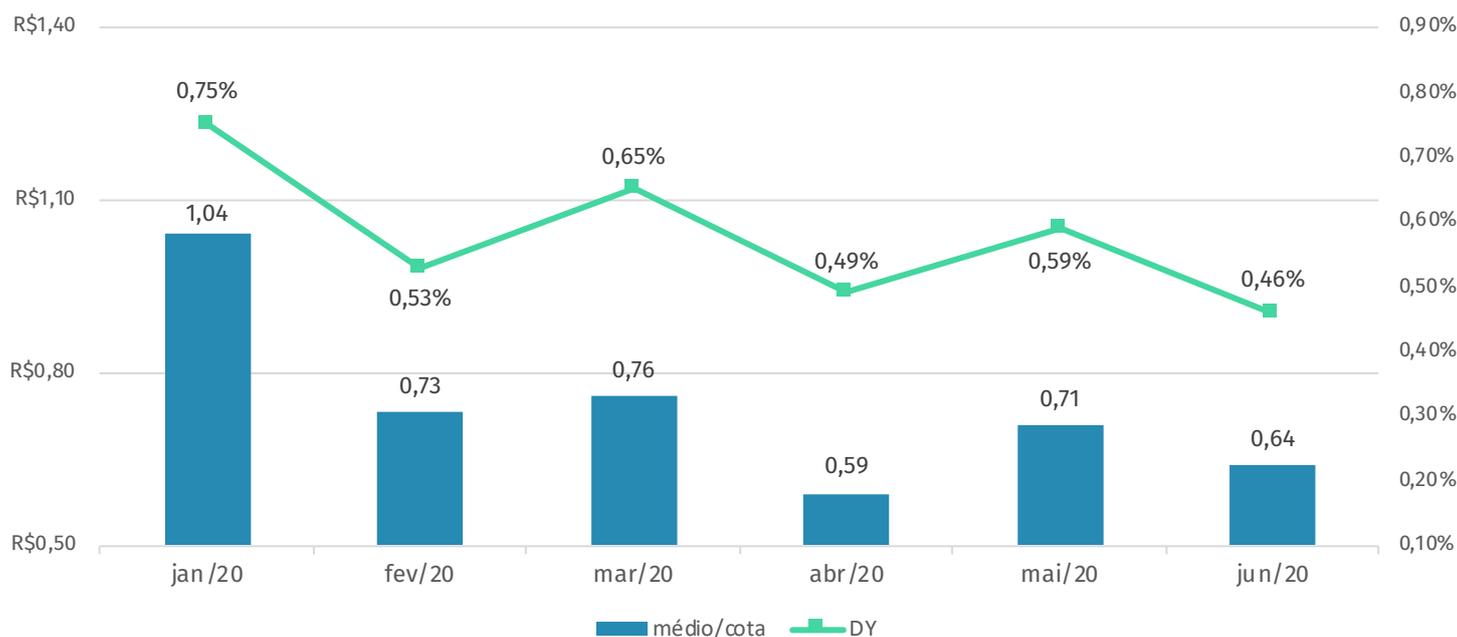
<b>Fluxo Total Pré</b>	R\$ 129.884.514,48
<b>Fluxo Total Pós</b>	R\$ 133.232.075,48
<b>Prêmio de Reperfilamento</b>	R\$ 3.347.561,00
<b>Em % no Período</b>	2,58%
<b>Ao Ano</b>	0,01%
<b>Período</b>	maio/19 a abr/34

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	abr/20	mai/20	jun/20
Receita de Locação <sup>2</sup>	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 3.991.091,24	R\$ 5.223.471,44	R\$ 4.102.378,88
Lucros Imobiliários <sup>3</sup>	R\$ 2.862.368,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.233,23	R\$ 9.415.472,35	R\$ 286.857,49	R\$ 231.943,93	R\$ 193.078,53
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 46.836.908,83</b>	<b>R\$ 63.937.789,91</b>	<b>R\$ 4.277.948,73</b>	<b>R\$ 5.455.415,37</b>	<b>R\$ 4.295.457,41</b>
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>4</sup></b>	<b>R\$ 5.666.200,90</b>	<b>R\$ 12.104.965,36</b>	<b>R\$ 885.716,33</b>	<b>R\$ 808.343,36</b>	<b>R\$ 809.797,26</b>
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 3.836.786,52	R\$ 4.617.149,88	R\$ 4.161.937,92
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,59	R\$ 0,71	R\$ 0,64

<sup>1</sup>Entende-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. <sup>2</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>3</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>4</sup>Despesas: 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 - JUNHO/2020 - R\$/COTA



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

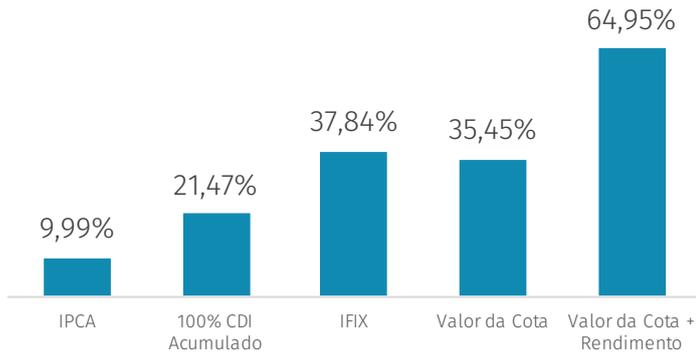


## RENTABILIDADE

Rendimento	Jun/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	11,95%	-9,82%	16,07%	18,86%	35,45%
Rendimentos	0,46%	9,91%	9,81%	20,90%	29,50%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)</b>	<b>12,48%</b>	<b>10,57%</b>	<b>26,99%</b>	<b>43,99%</b>	<b>74,73%</b>
DY período (% CDI <sup>1</sup> )	257,94%	149,47%	159,72%	160,27%	161,68%
IFIX <sup>2</sup>	5,59%	19,34%	16,46%	26,80%	37,84%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,18%	6,63%	6,14%	13,04%	18,25%
IPCA	0,00%	4,12%	3,78%	8,49%	9,99%

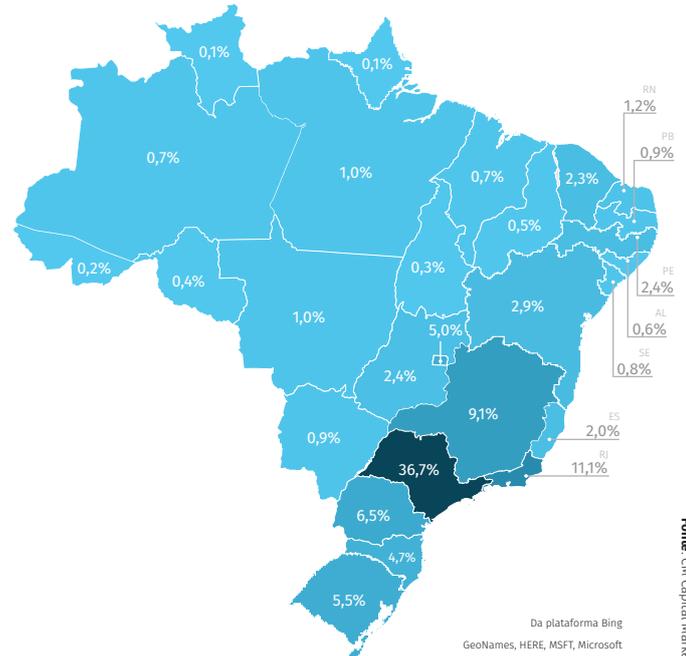
<sup>1</sup>Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). <sup>2</sup>Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

## RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



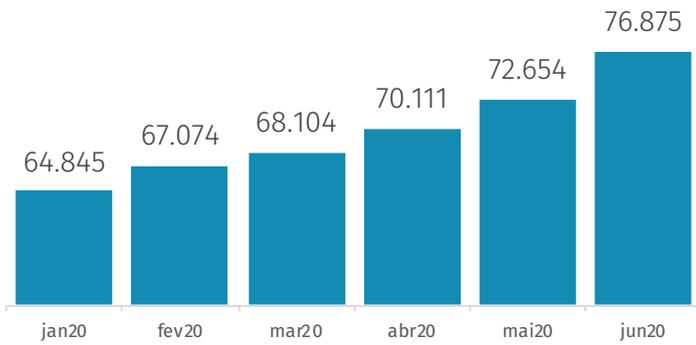
Fonte: Supernova Capital

## COTISTAS POR ESTADO



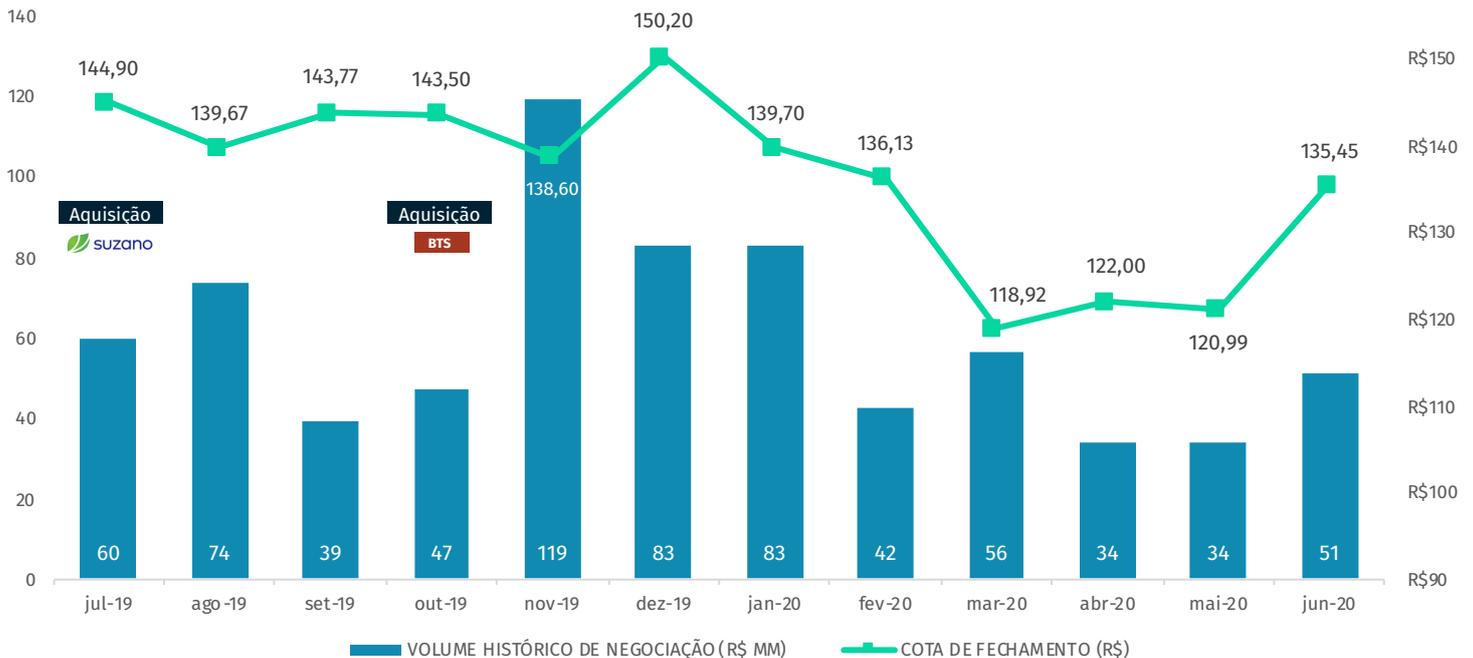
Fonte: CM Capital Markets

## NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: CM Capital Markets

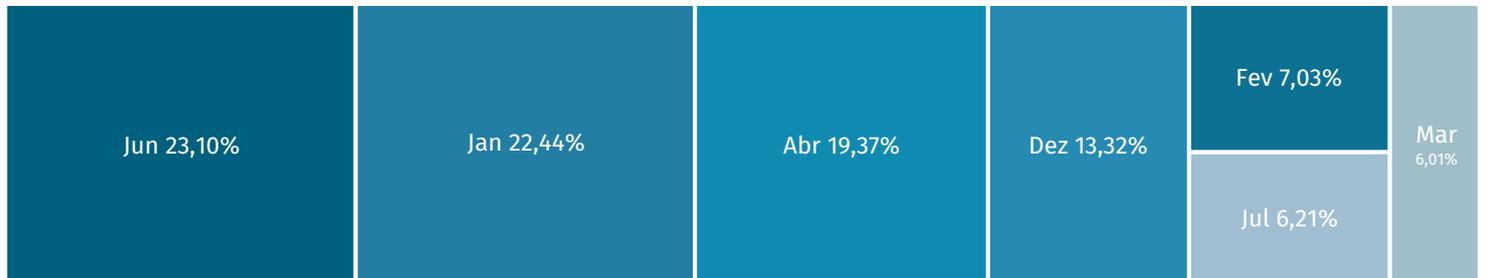
## VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



Fonte: Supernova Capital e B3

**TIPOS DE RECEITA**

**CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)**



**TIPOLOGIA**



**REGIÃO**



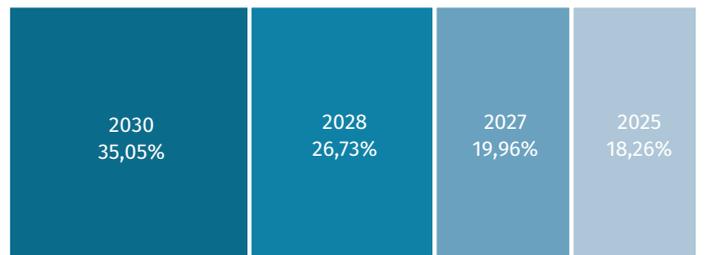
**RAMO DE ATIVIDADE**



**ÍNDICE DE REAJUSTE**



**VENCIMENTO DE CONTRATOS**



**ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

**i 100% Contratos Atípicos**

**IMÓVEIS INDUSTRIAIS**

	Localização	ABL	Aluguel/m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m <sup>2</sup>	R\$19,70	R\$216.426,05	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m <sup>2</sup>	R\$19,11	R\$406.880,97	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,00m <sup>2</sup>	R\$25,03	R\$333.105,67	Jan/2032
	Guarulhos/SP	11.548,00m <sup>2</sup>	R\$24,34	R\$281.129,17	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m <sup>2</sup>	R\$15,46	R\$345.763,68	Abr/2028
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m <sup>2</sup>	R\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m <sup>2</sup>	R\$6,56	R\$250.000,00	Abr/2034
	Igarassu/PE	14.998,00m <sup>2</sup> *	-	-	2030

**GALPÕES LOGÍSTICOS**

	Localização	Área Construída	Aluguel/m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.993,00m <sup>2</sup>	R\$18,17	R\$290.644,92	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m <sup>2</sup>	R\$27,98	R\$253.154,32	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m <sup>2</sup>	R\$23,18	R\$141.656,93	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/PR	7.164,00m <sup>2</sup>	R\$29,51	R\$211.388,21	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m <sup>2</sup>	R\$12,59	R\$290.124,29	Dez/2027
	Anápolis/GO	37.362,00m <sup>2</sup>	R\$23,61	R\$446.155,36	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m <sup>2</sup>	R\$31,32	R\$310.473,95	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m <sup>2</sup>	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 - 2º Andar - Torre B  
Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100

[www.supernovacapital.com.br](http://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 - 2º Andar - Torre B | Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100 [www.supernovacapital.com.br](http://www.supernovacapital.com.br).