

RELATÓRIO **2020** **DE GESTÃO** **2020** **JULHO**

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\$ 124,64

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 137,36

Número de Cotistas:

79.257

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 810.558.303,73

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 893.255.926,08

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 julho foram negociadas 305.579 (número por extenso) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$1,8 milhões, uma variação de -26,8% *versus* o mês de junho. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de julho foi de R\$ 137,36 (cento e trinta e sete reais, trinta e seis centavos) uma variação nominal de 1,4% no mês e -5,2% nos últimos 12 meses. Neste período o IFIX apresentou uma rentabilidade de -2,6% no mês e 2,77% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta com 79.257 (setenta e nove mil, duzentos e vinte e sete) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 74,6% nos últimos 12 meses e 3,1% no mês de julho *versus* o mês anterior.

Durante o mês de julho observamos uma melhora na atividade econômica com a abertura gradual da economia e adoção de protocolos sanitários para diversos setores, dentre os quais o Fundo está diretamente ligado. Apesar da incerteza referente às questões de administração da pandemia, no longo prazo sem um tratamento ou vacina que garanta a imunização da população a adoção de novos protocolos colaborou para a melhora da confiança do consumidor e do empresário na retomada das atividades econômicas.

Neste caso temos dois cenários os quais devemos avaliar ao longo de 2020 para estabelecer limites de risco para a Economia e também para o portfólio do Fundo. O primeiro cenário é o prazo para a criação de uma vacina e conseqüentemente o tempo necessário para a imunização da população economicamente ativa. Já o segundo cenário a ser avaliado é a capacidade de solvência das empresas durante este período pandêmico até a abertura gradual da economia seja pela possibilidade de imunização da população através de uma vacina ou até pela crescimento da taxa de infectados recuperados.

A baixa imunização é proporcional à alta ociosidade da economia. Sendo assim, o fator tempo é primordial para alguns setores que hoje são dependentes de oferta de crédito, giro de mercadoria e oferta de serviços. A queima de caixa para alguns setores tem sido recorrente nestes últimos meses. Uma parte deste processo tem sido através de estímulos fiscais e monetários no mercado por parte dos Bancos Centrais e também pela possibilidade de reperfilamento de estrutura de endividamento de muitos setores (alongamento de prazo de dívidas corporativas, redução de juros e aumento de garantia de operações).

A equipe de gestão permanece monitorando de perto a evolução dos setores os quais o Fundo tem seus ativos. Durante os últimos meses avaliamos a exposição de crédito dos locatários e acompanhamento da performance financeira destes locatários. Acreditamos que o Fundo tem um portfólio em que a distribuição geográfica e a diversificação dos setores de atividades dos inquilinos colaboram para uma boa performance. Também observamos que os impactos da implementação do protocolo de “*lockdown*” em alguns Estados/Municípios tem apresentado diferentes reflexos, uma vez que inúmeras variáveis são consideradas em cada um destes setores.

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: 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 julho de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de agosto.

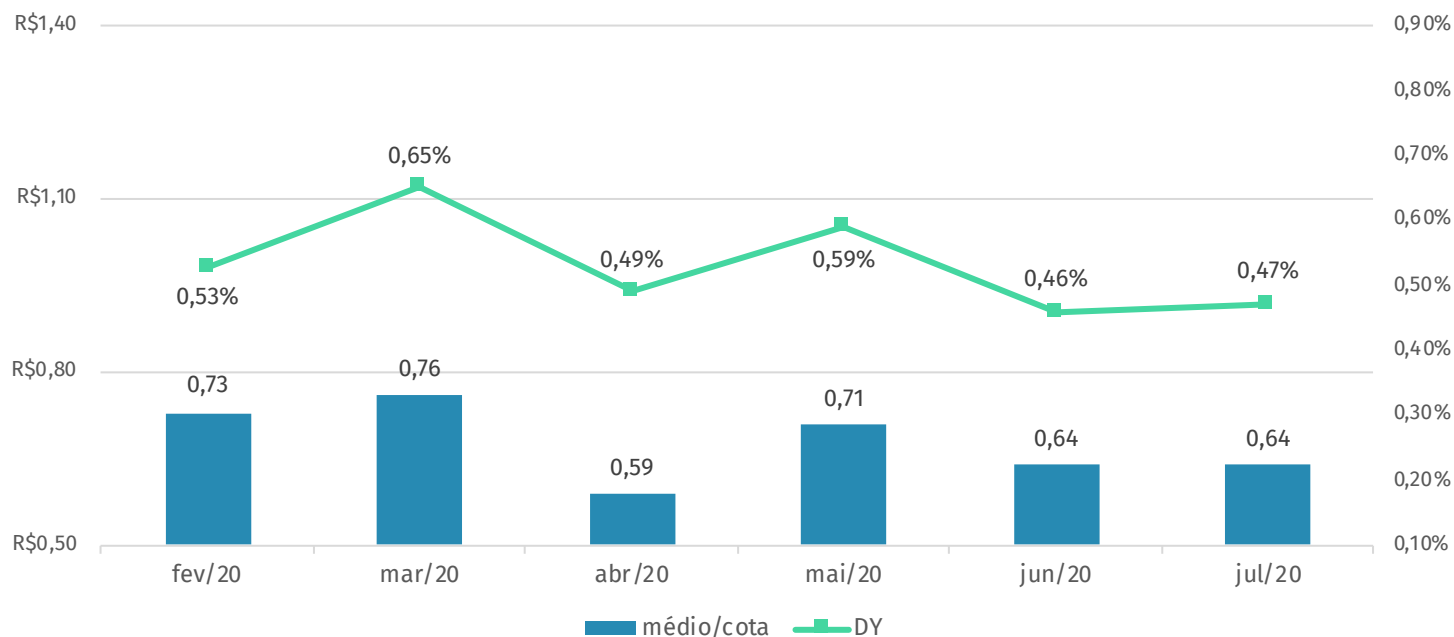
Destaque do mês foram os pagamentos da primeira parcela de acerto de Covolan conforme fato relevante divulgado em 30 de junho de 2020. Neste mesmo período recebemos a primeira parcela referente ao aluguel de imóvel localizado em Igarassu- PE, locado para a Benteler Sistemas Automotivos conforme comunicado divulgado em 30 de junho de 2020. (Vide vídeo sobre a locatária no link <https://ggrc11.com.br/video/benteler>).

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	mai/20	jun/20	jul/20
Receita de Locação ²	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 5.223.471,44	R\$ 4.102.378,88	R\$ 4.302.598,12
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\$ 231.943,93	R\$ 193.078,53	R\$ 164.565,01
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.836.908,83	R\$ 63.937.789,91	R\$ 5.455.415,37	R\$ 4.295.457,41	R\$ 4.467.163,13
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.666.200,90	R\$ 12.104.965,36	R\$ 808.343,36	R\$ 809.797,26	R\$ 980.235,34
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.617.149,88	R\$ 4.161.937,92	R\$ 4.161.937,92
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,71	R\$ 0,64	R\$ 0,64

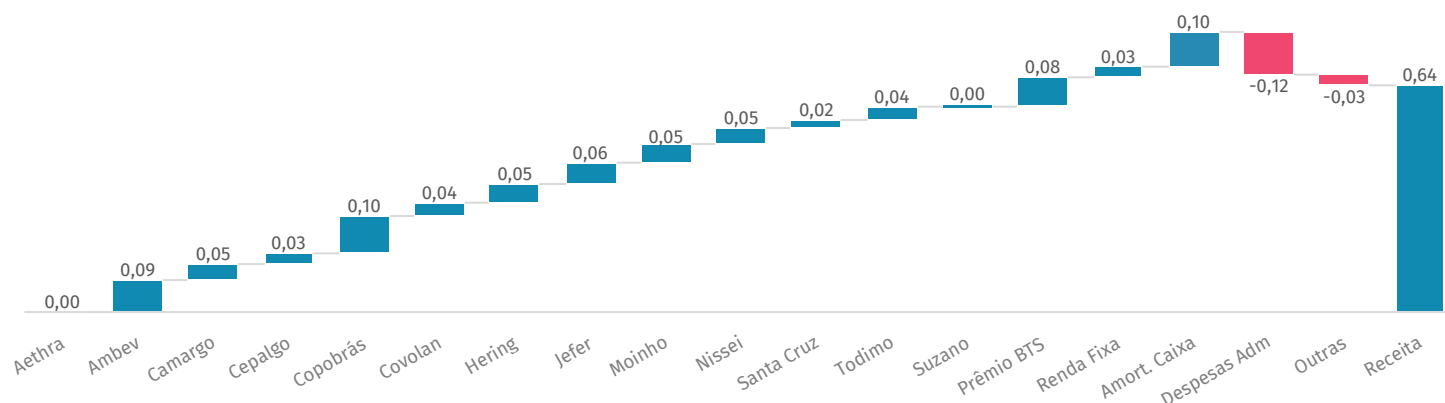
¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa,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

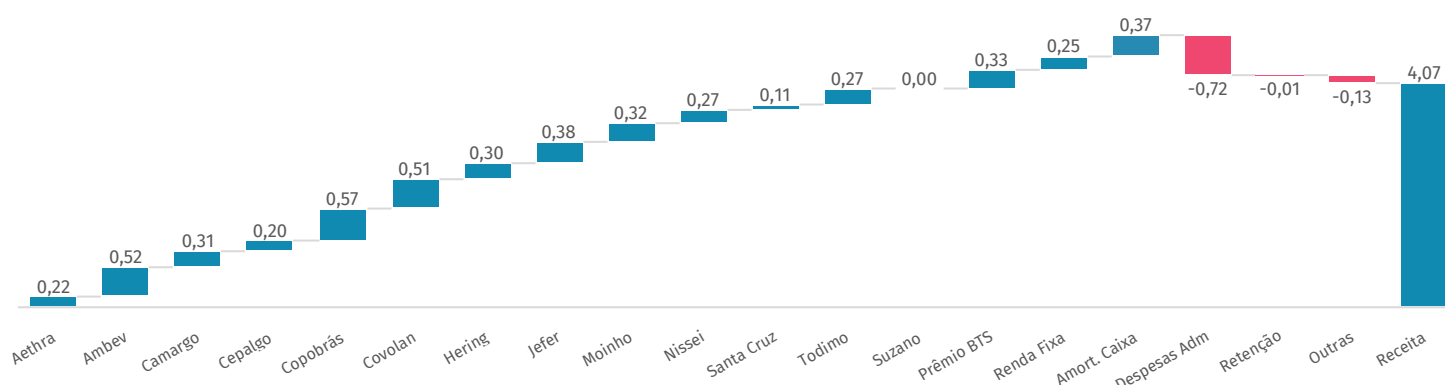


DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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



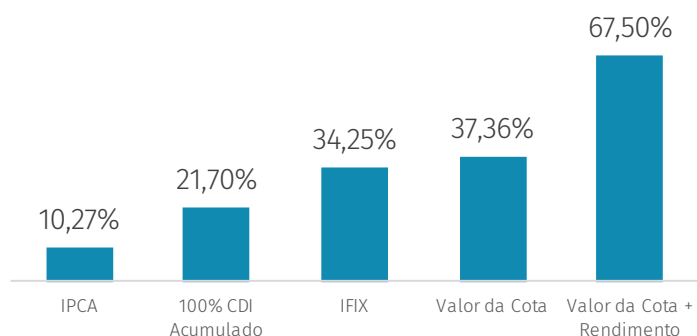
RENTABILIDADE

Rendimento	Jul/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Variação Nominal da Cota	1,41%	-8,55%	17,70%	20,53%	37,36%
Rendimentos	0,47%	10,40%	10,36%	21,47%	30,14%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	1,88%	12,59%	29,36%	46,61%	77,93%
DY período (% CDI¹)	290,87%	152,79%	164,03%	162,26%	163,43%
IFIX²	-2,61%	16,22%	13,42%	23,50%	34,25%
CDI Líquido¹	0,16%	6,81%	6,31%	13,23%	18,44%
IPCA	0,00%	4,39%	4,05%	8,77%	10,27%

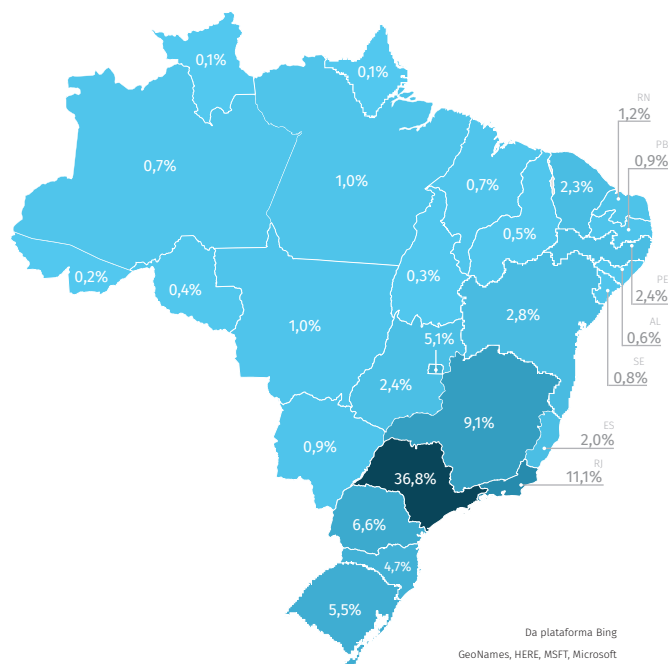
¹Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). ²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO

Fonte: Supernova Capital



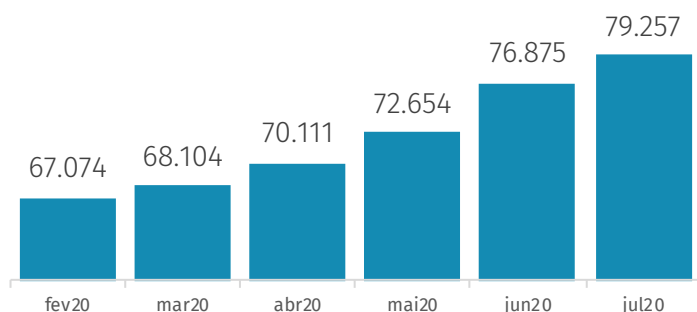
COTISTAS POR ESTADO



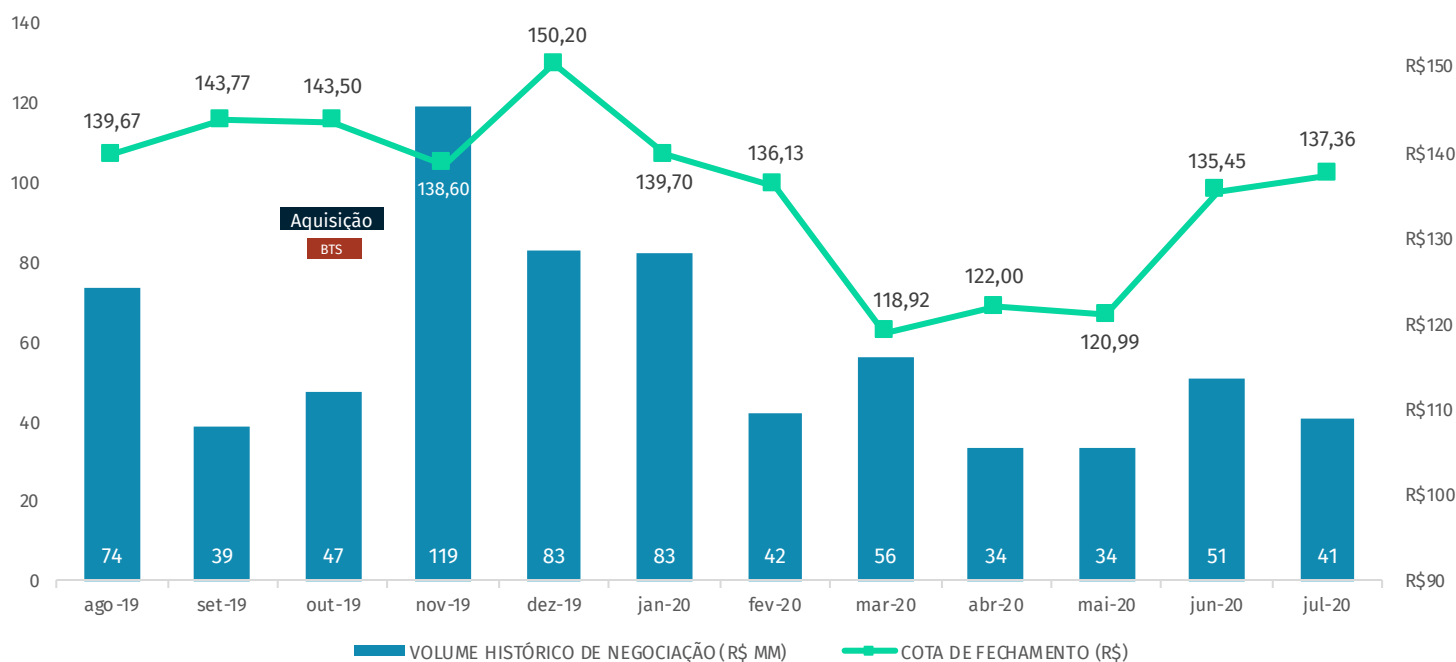
Fonte: CM Capital Markets

NÚMERO DE COTISTAS

Fonte: CM Capital Markets



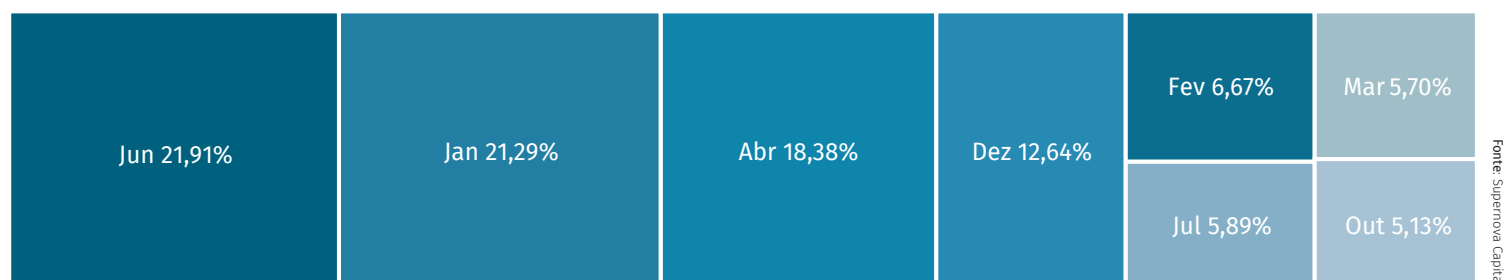
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



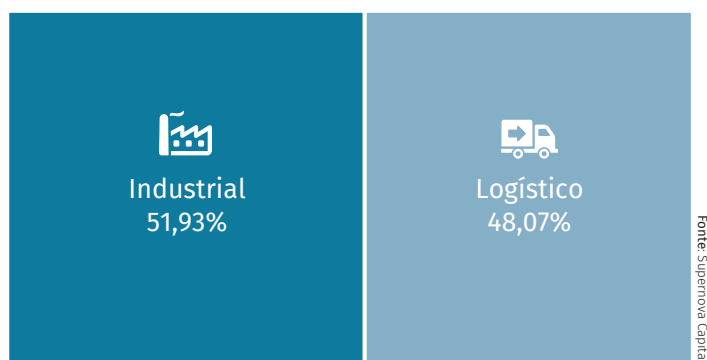
Fonte: Supernova Capital e B3

TIPOS DE RECEITA

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



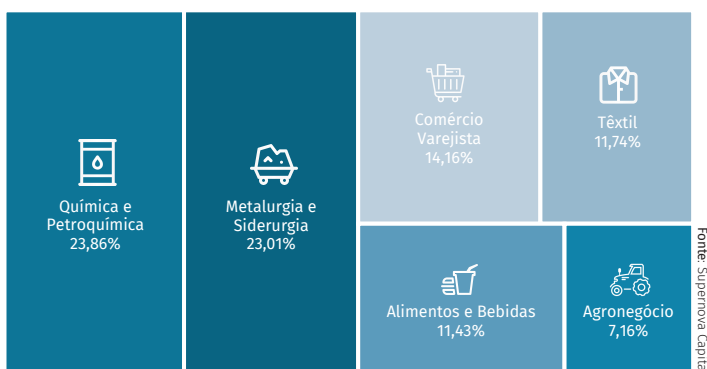
TIPOLOGIA



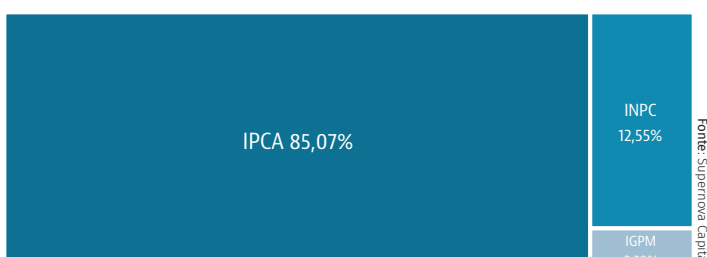
REGIÃO



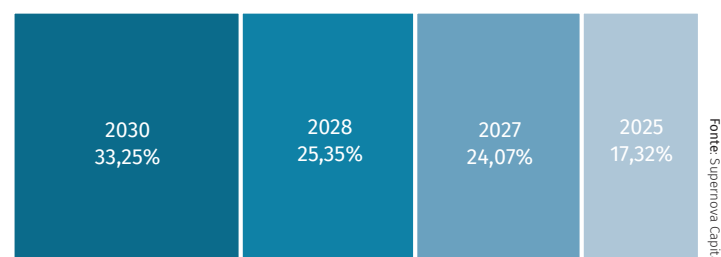
RAMO DE ATIVIDADE



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\$6,56	R\$250.000,00	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\$253.154,32	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m²	R\$22,53	R\$137.687,63	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/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\$426.453,24	Mai/2025
	Anápolis/GO	10.202,00m²	R\$11,50	R\$117.324,04	Ago/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



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.