

GGR Covepi
Renda Fundo de
Investimento
Imobiliário

(CNPJ nº 26.614.291/0001-00)

Administrado pela CM Capital Markets
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

**Demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações do fluxo de caixa (método indireto)	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo da propriedade para investimento do Fundo

Veja a Nota 5 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento em 30 de junho de 2020, no montante de R\$ 720.256 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeiro, elaborados por avaliador independente e aprovados pela administração do Fundo, que utilizam dentre outros, dados e premissas, os métodos de capitalização de renda e o método comparativo direto de dados do mercado. Esses ativos possuem risco de distorção relevante de mensuração do seu valor, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo do investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como: taxa de desconto e taxa de capitalização;• Análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2020.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais

de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto

Contador CRC 1SP167455/O-0

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

BALANÇO PATRIMONIAL em 30 de junho de 2020 e 2019

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	30/06/20	%PL	30/06/19	%PL
CIRCULANTE	99.817	12,29	219.498	28,71
Disponibilidades	-	-	288	0,04
Conta corrente junto ao custodiante	-	-	288	0,04
Aplicação interfinanceira de liquidez	92.159	11,35	217.281	28,42
Letras do Tesouro Nacional	92.159	11,35	217.281	28,42
Títulos e valores mobiliários	1.502	0,18	-	-
Cotas de fundos de investimento	1.502	0,18	-	-
Rendas a receber	6.155	0,76	1.926	0,25
Aluguéis a receber	6.155	0,76	1.926	0,25
Outros valores a receber	1	-	3	-
Despesas antecipadas	1	-	3	-
NÃO CIRCULANTE	720.256	88,72	555.565	72,69
INVESTIMENTO	720.256	88,72	555.565	72,69
Propriedades para investimento	720.256	88,72	555.565	72,69
Imóveis acabados	720.256	88,72	555.565	72,69
TOTAL DO ATIVO	820.073	101,01	775.063	101,40
PASSIVO				
CIRCULANTE	8.157	1,01	10.709	1,40
Encargos a Pagar	4.961	0,61	5.183	0,68
Rendimentos a distribuir	4.163	0,51	4.422	0,58
Taxa de administração	798	0,10	761	0,10
Credores diversos - país	55	0,01	-	-
Credores diversos - país	55	0,01	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	2.906	0,36	5.294	0,69
Provisão para pagamentos a efetuar	235	0,03	232	0,03
Outras despesas administrativas	4	-	4	-
Auditoria e Custódia	231	0,03	228	0,03
TOTAL DO PASSIVO	8.157	1,01	10.709	1,40
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	811.916	100,00	764.354	100,00
Cotas por classe	707.086	87,09	707.086	92,51
Cotas integralizadas	728.628	89,74	728.628	95,33
Custo sobre colocação de cotas (-)	(20.504)	(2,53)	(20.504)	(2,68)
Amortização de cotas (-)	(1.038)	(0,13)	(1.038)	(0,14)
Reservas	104.830	12,91	57.268	7,49
Reservas de lucros	104.830	12,91	57.268	7,49
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	820.073	101,01	775.063	101,40

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00****Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

Valores em Milhares de Reais

30/06/20

30/06/19

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

	30/06/20	30/06/19
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	67.347	46.104
Resultado na venda de propriedades para investimento	-	(8.631)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	42.912	7.630
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	110.259	45.103
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	110.259	45.103
Outros Ativos Financeiros	4.891	4.378
Receita de juros	295	198
Valorização/(desvalorização) de cotas de fundos de investimento	6.014	5.443
IRRF e IOF s/ Resgate dos ativos financeiros	(1.418)	(1.263)
Outras receitas	-	1
Outras receitas operacionais	-	1
Outras despesas	(11.727)	(8.128)
Despesas com taxa de administração	(10.203)	(6.921)
Despesas com auditoria	(169)	(325)
Despesas de serviços técnicos	(1.049)	(682)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(107)	(67)
Taxa de fiscalização da CVM	(48)	(26)
Outras despesas	(151)	(107)
Resultado do exercício	103.423	41.354

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Custo de colocação de cotas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2018	418.579	(1.038)	(11.404)	62.757	468.894
Integralização de cotas no exercício	310.049	-	-	-	310.049
Custo com colocação de cotas	-	-	(9.100)	-	(9.100)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(46.843)	(46.843)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	41.354	41.354
Saldos em 30 de junho de 2019	728.628	(1.038)	(20.504)	57.268	764.354
Distribuição de rendimento no exercício	-	-	-	(55.861)	(55.861)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	103.423	103.423
Saldos em 30 de junho de 2020	728.628	(1.038)	(20.504)	104.830	811.916

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Valores em Milhares de Reais

	30/06/20	30/06/19
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do exercício	103.423	41.354
Ajustes ao lucro do período	<u>(42.912)</u>	<u>1.001</u>
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(42.912)	(7.630)
Resultado na Venda de Propriedade de Investimento	-	8.631
Total	60.511	42.355
Variações em Ativos e Passivos	<u>(4.132)</u>	<u>2.380</u>
Redução (Aumento) em Aluguéis a Receber	(4.229)	1.890
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	2	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	37	311
Aumento (Redução) em Credores diversos	55	-
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	3	180
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	56.379	44.735
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(121.779)	(150.240)
Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento	-	54.230
Aumento (Redução) em Obrigações por aquisição de imóveis	<u>(2.388)</u>	<u>-</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(124.167)	(96.010)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	310.049
Amortização de Cotas	-	(1.038)
Custo com emissão de cotas	-	(9.100)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	<u>(56.120)</u>	<u>(44.766)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(56.120)	255.145
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(123.908)</u>	<u>203.870</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	217.569	13.700
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	<u>93.661</u>	<u>217.569</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 (“Administradora”), gerido pela SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º andar, Cj 62, Torre B, Vila Olímpia, na Cidade de SÃO PAULO - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 (“Gestora”), e regido pelas disposições contidas no regulamento.

As cotas do Fundo objeto de Oferta foram registradas na CVM, para distribuição pública, em 03 de abril de 2017 tendo seu início em 28 de abril de 2017.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a última negociação realizada em 30 de junho de 2020 com valor da cota (GGRC11) de R\$ 135,45 (R\$ 131,10 em 2019).

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, retrofit ou sale and leaseback*) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento (“Ativos Imobiliários”).

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para a sua divulgação em 06/10/2020.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados. As principais estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração estão descritos na nota 3 (g).

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

c. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciados e são registradas pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Os rendimentos estão registrados em “Valorização/(desvalorização) de cotas de fundos de investimento”.

d. Propriedades para investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo.

Os investimentos em imóveis estão assim avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de “Propriedade para investimentos” no ativo não circulante.

e. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f. Custo de colocação/distribuição de cotas

Tais custos são registrados de forma destacada em conta redutora do patrimônio líquido.

g. Estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo das propriedades para investimento:

Conforme descrito na Nota 5(b), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

(ii) Valor patrimonial das cotas

O valor patrimonial das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação.

4 Caixa e equivalentes de Caixa

Em 30 de junho de 2020 o Fundo possuía R\$ 92.159 representados por aplicações interfinanceiras de liquidez lastreadas em 99.993 Letras do Tesouro Nacional, correspondente a 11,35% do patrimônio líquido (R\$ 217.281 em 2019), R\$ 1.502 em cotas de fundos de investimento (R\$ 0,00 em 2019) e R\$ 0,00 em caixa (R\$ 288 em 2019).

5 Propriedades para investimento

a. Composição

Imóveis para renda	Saldo em final em 30/06/19	Adições / Baixas	Custos	ITBI	Ajuste a Valor Justo	Saldo em final em 30/06/20
i. Imóvel Logístico Ambev Itajaí	29.791	-	-	-	2.179	31.970
ii. Imóvel Logístico Moinho Iguaçu – Cascavel	14.303	-	7	-	(1.680)	12.630
iii. Imóvel Logístico Moinho Iguaçu – São Miguel do Iguaçu	20.330	-	-	-	(1.317)	19.013
iv. Imóvel Logístico Nissei	30.700	-	9	-	(3.012)	27.697
v. Imóvel Logístico Ambev Pelotas	34.415	-	-	-	2.265	36.680
vi. Camargo Companhia de Embalagens	35.783	-	-	-	(6.701)	29.082
vii. Cepalco Embalagens Flexíveis	22.140	-	-	-	2.132	24.272
viii. Copobras GRU	34.020	-	11	-	5.619	39.650
ix. Copobras PB	36.530	-	-	-	8.210	44.740
x. Hering	70.300	-	-	-	6.432	56.291
xi. Santa Cruz	(*) 42.889	-	9	-	5.271	48.160
xii. Jefer Produtos Siderúrgicos	42.889	-	-	-	5.271	48.160
xiii. Todimo Materiais para Construção	32.110	-	-	-	6.380	38.490
xiv. Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	75.054	-	52	-	(469)	74.637
xv. AETHRA Sistemas Automotivos	77.200	-	-	-	5.614	82.814
xvi. Suzano Papel e Celulose S.A.	-	54.020	75	1.459	1.536	57.090
xvii. Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	-	66.031	106	-	10.453	76.590
Total dos Imóveis	555.565	120.051	269	1.459	42.912	720.256

(*) Os laudos de avaliação nesse exercício foram realizados para cada imóvel individualmente, pois há um desmembramento em andamento, conforme explicado no item (c) Descrição dos Imóveis, (xi).

b. Principais premissas consideradas na avaliação

Imóveis	Vacância	Período de Análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Imóvel Logístico Ambev Itajaí	-	10 anos	6,80%	10,00%
Imóvel Logístico Moinho Iguazu – Cascavel	-	10 anos	10,00%	14,00%
Imóvel Logístico Moinho Iguazu – São Miguel	-	10 anos	8,64%	13,48%
Imóvel Logístico Nissei	-	10 anos	9,10%	12,70%
Copobras GRU	-	10 anos	6,80%	8,00%
Hering	-	10 anos	8,50%	8,00%
Santa Cruz	-	10 anos	8,50%	8,00%
Todimo Materiais de Construção	-	10 anos	8,91%	10,00%
Camargo Companhia de Embalagens	-	15 anos	19,30%	12,30%
Jefer Produtos Siderúrgicos	-	10 anos	9,00%	8,50%
Cepalgo Embalagens Flexíveis	-	10 anos	9,50%	9,00%
Copobras PB	-	10 anos	9,50%	10,50%
Imóvel Logístico Ambev Pelotas	-	10 anos	6,80%	10,00%
Covolán - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	-	10 anos	10,50%	10,00%
AETHRA Sistemas Automotivos	-	20 anos	8,50%	8,00%
Suzano Papel e Celulose S.A.	-	10 anos	9,00%	8,50%
Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	-	15 anos	7,86%	10,00%

c. Descrição dos imóveis

Imóveis para renda

(i) *Imóvel Logístico Ambev Itajaí*, localizado à Rua Fermino Vieira Cordeiro, nº 472 – Fundos – Bairro de Espinheiros, Itajaí - SC, o imóvel trata-se de uma parcela de terreno a ser desmembrada da matrícula nº 19.803 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí, terreno medindo 33.568 m², com área de 9.048,27 m² construídos, avaliado em R\$ 31.970 conforme laudo elaborado pela Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações Ltda, nº laudo 38.316/20 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 09 de junho de 2017, tem prazo de 12 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

(ii) *Imóvel Logístico Moinho Iguazu - Cascavel*, localizado a Rodovia BR 467, KM 109,3, Cascavel - PR, matrícula nº 51.426 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel - PR, terreno medindo 18.000,00 m², com 6.111,64 m² construídos, avaliado em R\$12.630 conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 25.610.002/0520 – Referência maio de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 22 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguazu – Cascavel e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (iii) *Imóvel Logístico Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu*, localizado a Rodovia BR 277, S/N KM 600,4, São Miguel do Iguaçu - PR, matrícula nº 10.884 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Iguaçu - PR, terreno medindo 44.175,00 m², com 7.164,00 m² construídos, avaliado em R\$ 19.013 conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 25.610.004/0520 – Referência maio de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 23 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (iv) *Imóvel Logístico Nissei*, localizado a Rodovia Contorno Norte, nº 305, Colombo - PR, matrícula nº 62.763 do Registro de Imóveis da Comarca de Colombo - PR, terreno 39.978,25 m², com 15.993,45 m² construídos, avaliado em R\$ 27.697, conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 25.610.003/0520 – Referência maio de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 12 de janeiro de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (v) *Imóvel Logístico Ambev Pelotas*, localizado a Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas/RS, matrícula 82.641 do Cartório de registro de Pelotas – 1ª Zona, terreno com 41.300,00 m² com 9.912,60 m² de área construída, avaliado em R\$ 36.680, conforme laudo elaborado pela Amaral D'ávila Engenharia de Avaliações Ltda, nº laudo 38.317/20 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 06 de abril de 2015, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (vi) *Camargo Cia de Embalagens*, localizado a Rua Álvaro Camerin, nº 51, Distrito Industrial – Tietê/SP, matrícula nº 41.976 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê – SP, terreno com 39.885,72 m², com 14.393,87 m² construídos, avaliado em R\$ 29.082, conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 25.610.001/0520 – Referência maio de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 15 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Camargo e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (vii) *Cepalgo Embalagens Flexíveis*, localizado a Rodovia BR-153 Km 12, Jardim Paraíso – Aparecida de Goiânia/GO, matrícula nº 149.357 do 2º Ofício de Registro de Aparecida de Goiânia – GO, terreno com 27.951,98 m², com 10.998,35 m² construídos, avaliado em R\$ 24.272, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_3 – Referência abril de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 24 de janeiro de 2018, tem

prazo de 10 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Cepalco e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (viii) *Copobrás GRU*, localizado a avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas – Guarulhos/SP, matrícula nº 80.045 do Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, terreno com 63.752,84 m², com 11.502,42,51 m² construídos, avaliado em R\$ 39.650, conforme laudo elaborado pela Amaral D’avila Engenharia de Avaliações Ltda, nº laudo 38.319/20 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de fevereiro de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (ix) *Copobrás. PB*, localizado a Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201, Galpão 101, Distrito Industrial – João Pessoa/PB, matrícula nº 175.634 do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa – PB, terreno com 44.061,77 m², com 22.360,06 m² construídos, avaliado em R\$ 44.740, conforme laudo elaborado Amaral D’avila Engenharia de Avaliações Ltda, nº laudo 38.320/20 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 19 de abril de 2013, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (x) *Hering*, localizado a Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 59.850,50 m², com 27.160,07 m² construídos referente ao Galpão Hering, avaliado em R\$ 56.291, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_6 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente ao imóvel Hering começou a vigorar em 11 de dezembro de 2014, tem prazo de 11 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice INPC/IBGE.

- (xi) *Santa Cruz*, localizado a Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 19.000,00 m², com 10.202,09 m² construídos referente ao Galpão Santa Cruz, avaliado em R\$ 20.450, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_5 – Referência abril de 2020.

O contrato de locação referente ao imóvel Santa Cruz começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 7 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IGPM/FGV.

Nota: Os imóveis de Hering e Santa Cruz estão com desmembramento em andamento, sendo assim, encontra-se exposto as metragens de terreno, construção e valores individualizados.

- (xii) *Jefer Produtos Siderúrgicos*, localizado a Alameda das Aroeiras, nº 195, Casa Amarela – Betim/MG, matrículas nº 91.963 e nº 106.956 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Betim – MG, terreno com 37.818,16 m², com 21.295,03 m² construídos, avaliado em R\$ 48.160, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_1 – Referência abril de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 23 de janeiro de 2018, tem

prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Jefer e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (xiii) *Todimo Materiais de Construção*, localizado a Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 296, Vista Alegre – Cuiabá/MT, matrículas nº 70.049 e nº 77.013 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT terreno com 52.187,33 m², com 23.049,68 m² construídos, avaliado em R\$38.490, conforme laudo elaborado pela Amaral D’avila Engenharia de Avaliações Ltda, nº laudo 38.321/20 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (xiv) *Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d’Oeste*, localizado a Rua Potiguares, nº 450, Cidade de Santa Barbara d’Oeste - SP, matrículas nºs 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do CRI de Santa Bárbara d’Oeste, terreno com área total de 85.613,48 m², com 38.131,93 m² construídos, avaliado em R\$ 74.637, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_6 – Referência abril de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de abril de 2019, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

- (xv) *AETHRA Sistemas Automotivos*, localizado a Avenida Rui Barbosa, , nº 4563, Cidade de São José dos Pinhais - PR, matrículas nº 55.095 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, terreno com área total de 130.860,37 m², com 22.119,61 m² de áreas construídas, avaliado em R\$82.814, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_2 – Referência abril de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 09 de novembro de 2018, tem prazo de 12 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

- (xvi) *Suzano Papel e Celulose S.A.*, localizado a Avenida Maria Luísa Pompêo de Camargo, 215 – JD. Campineiro - Campinas/SP, matrícula nº 3.494 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP, terreno com 64.990,00 m², com 28.657,08 m² construídos referentes as instalações industriais, adquirido pelo valor de R\$ 54.019, avaliado em R\$ 57.090, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 20_29992_7 – Referência abril de 2020.

O contrato de locação referente ao imóvel Suzano começou a vigorar em 28 de maio de 2010, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice INPC/IBGE.

- (xvii) *Benteler Sistemas Automotivos Igarassu*, localizado a Via Principal 2 – Lote 01 – Quadra E, Loteamento Polo Empresarial VTO Igarassu 1, Igarassu/PE, matrícula 20.722 do Cartório de registro de Imóveis de Igarassu – PE – 1ª Zona, terreno com 33.582,25 m² com 14.308,90 m² de área construída, adquirido pelo valor de R\$ 68.416, avaliado em R\$ 76.590, conforme laudo elaborado pela Amaral D’avila Engenharia de Avaliações Ltda, nº laudo 38.318/20 – Referência junho de 2020.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de junho de 2020, tem

prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

d. Obrigações por aquisições de imóveis

O Fundo possuía em 30 de junho de 2020 o montante de R\$ 2.906 (R\$ 5.294 em 30 de junho de 2019) a pagar registrado em “Obrigações por aquisições de imóveis” referentes as seguintes propriedades:

Data	Obrigações por aquisições de imóveis	Valores a pagar em 2020
30/06/19		5.294
04/09/19	Pagamento Camargo Companhia de Embalagens	(600)
14/10/19	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(197)
25/10/19	Imóvel Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	66.031
29/10/19	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(252)
29/11/19	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(19.809)
06/12/19	Atualização Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	74
27/12/19	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(6.614)
29/01/20	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(6.614)
28/02/20	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(6.614)
20/03/20	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(817)
25/03/20	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(304)
27/03/20	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(6.614)
22/04/20	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(700)
29/04/20	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(6.614)
28/05/20	Pagamento imóvel Logístico Ambev Itajaí	(23)
29/05/20	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(723)
15/06/20	Pagamento Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu	(11.725)
26/06/20	Pagamento imóvel Logístico Ambev Itajaí	(23)
26/06/20	Pagamento Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(250)
Total		2.906

Data	Obrigações por aquisições de imóveis	Valores a pagar em 2019 Em R\$
30/06/18		3.917
20/07/18	Pagamento imóvel Logístico Ambev Pelotas	(500)
21/08/18	Pagamento imóvel Copobras PB	(500)
11/10/18	Pagamento referente a obrigação no Imóvel Logístico Ambev Itajaí	(160)
29/11/18	Pagamento referente a obrigação no Imóvel Logístico Ambev Itajaí	(80)
	Devolução de valor retido de cumprimento de obrigação Imóvel Logístico Nissei	(600)
08/01/19		(600)
04/02/19	Pagamento referente a obrigação do imóvel Logístico Ambev Itajaí	(80)
17/04/19	Aquisição imóvel Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	71.800
17/04/19	Pagamento aquisição Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(49.245)
15/05/19	Pagamento referente a obrigação no Imóvel Logístico Ambev Itajaí	(36)
	Pagamento aquisição imóvel Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	(19.055)
21/05/19		(19.055)
17/06/19	Devolução de valor retido de cumprimento de obrigação	(167)
Total		5.294

A liquidação do saldo remanescente se dará através do atendimento das condições precedentes estabelecidas nos contratos de compra e venda.

e. ITBI dos imóveis (Registrado como custo de aquisição dos imóveis)

Data	Imóveis	Valor dos ITBIs em 2020
		Em R\$
06/11/2019	Imóvel –Suzano Papel e Celulose S.A.	1.459
Total		<u>1.459</u>

Data	Imóveis	Valor dos ITBIs em 2019
		Em R\$
04/12/2018	Imóvel – AETHRA Sistemas Automotivos – Fração 1	1.000
19/03/2019	Imóvel – AETHRA Sistemas Automotivos – Fração 2	520
17/05/2019	Devolução - Imóvel Logístico Moinho Cascavel	(160)
21/05/2019	Imóvel Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste	1.496
30/05/2019	Imóvel Logístico Moinho Cascavel	297
Total		<u>3.153</u>

f. Avaliação a valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Foi utilizado o "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

g. Opção de compra e venda

O Fundo e a locatária Moinho, no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra e exercício de opção de venda de 100% dos imóveis, ordinariamente, no 61º, no 85º no 121º mês, ou seja julho de 2022, julho de 2024 e julho 2027, respectivamente. A estratégia de compra e venda do ativo nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Jefer, no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra com janelas de exercício no 61º, no 85º e 121º meses, ou seja, fevereiro de 2023, fevereiro de 2025 e fevereiro de 2028, respectivamente. O exercício de opção de venda no 121º mês, ou seja, fevereiro de 2028. A estratégia de compra e venda do ativo nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Cepalgo, no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra com janelas de exercício no 5º, no 7º e 10º ano, ou seja janeiro de 2023, janeiro de 2025 e janeiro 2028, respectivamente. A opção de venda pode ser exercida a qualquer momento no prazo de 10 anos a partir da data de assinatura do mesmo, desde que notificada com no mínimo 60 dias de antecedência do prazo para o exercício de Opção de Compra. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Camargo no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra com janelas de exercício no 85º, 121º, 181º meses, ou seja, janeiro de 2025, janeiro de 2028 e janeiro de 2033, respectivamente. O exercício de opção de venda no 180º mês, ou seja, dezembro de 2032. A estratégia de compra e venda do ativo nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

Todos os casos que tratam de negócios jurídicos com efeitos subordinados, com efeito futuro e incerto, cuja plena execução depende de condições de mercado e capacidade financeira das Sociedades para cumprimento das obrigações assumidas, bem como foram formalizados com o fim de trazer conforto aos investidores e garantir a liquidez dos ativos da carteira do Fundo.

6 Patrimônio Líquido

h. Cotas emitidas

Em 30 de junho de 2020 o patrimônio líquido era de R\$ 811.916 (R\$ 764.354 em 2019) e está representado por 6.503.028 (6.503.028 em 2019) cotas integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 124,852 (R\$ 117,538 em 2019) cada.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de cotas ainda não integralizadas.

Os cotistas do Fundo (i) não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

As Cotas de cada emissão do Fundo foram objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

A Oferta consistiu inicialmente na distribuição pública de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas da 1ª Emissão, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o valor de até R\$ 250.000, sendo que no âmbito dessa parcela inicial foram distribuídas 1.413.807 (um milhão, quatrocentas e treze mil e oitocentas e sete) cotas da 1ª Emissão.

Em 14 de novembro de 2017 foi dado o início da distribuição pública de até 1.801.802 (um milhão, oitocentas e uma mil, oitocentas e duas) cotas de 2ª Emissão do Fundo, ao valor de emissão inicial de R\$ 111,00 (cento e onze reais) por cota sendo admitida a subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta.

Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), a quantidade total das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 15% (quinze por cento), ou seja, em 270.270 (duzentas e setenta mil, duzentas e setenta) cotas da 2ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote suplementar de até 15% (quinze por cento) do montante total das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade total das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 360.349 (trezentas e sessenta mil, trezentas e quarenta e nove) cotas da 2ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote adicional de até 20% (vinte por cento) do montante total das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas.

Durante o prazo para exercício do direito de preferência, que foi finalizado em 13 de dezembro de 2017, foram subscritas e integralizadas 1.104.094 cotas.

Em 27 dezembro 2017 ocorreu a liquidação da oferta das cotas Remanescentes da 2ª emissão do fundo e em 28 de dezembro de 2017 foi comunicado o encerramento da distribuição pública das cotas. No âmbito da distribuição das cotas remanescentes foram subscritas e integralizadas 1.328.327 cotas que, juntamente com as cotas subscritas e integralizadas durante o prazo de exercício do direito de preferência totalizaram o montante de R\$ 269.999.

O Fundo GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO anunciou o encerramento da distribuição pública de Cotas da 2ª emissão em 28 de dezembro de 2017.

Em 23 de janeiro de 2019 foi dado o início da distribuição pública de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas de 3ª Emissão do Fundo ao valor de emissão inicial de R\$ 112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos) por cota sendo admitida a subscrição parcial das cotas da 3ª Emissão objeto da oferta. Ao valor unitário foi acrescido o custo unitário de distribuição de R\$ 3,78 (três reais e setenta e oito centavos) por Cota da 3ª

emissão, perfazendo o valor total de R\$ 116,70 (cento e dezesseis reais e setenta e oito centavos) por Cota da 3ª Emissão.

A Oferta consistiu inicialmente na distribuição pública de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas da 3ª Emissão, com valor unitário inicial de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), totalizando a Oferta o valor de até R\$ 250.004, sendo que no âmbito dessa parcela inicial foram distribuídas 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas da 3ª Emissão. Foi verificado excesso de demanda, sendo que, por consequência, sobre a totalidade das ordens foi aplicado um rateio de 20,07% (vinte inteiros e sete centésimos por cento). Ademais, como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada, não foi permitida a colocação de cotas da 3ª Emissão a investidores que são pessoas vinculadas à oferta.

Não houve a possibilidade de exercício de opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade total das cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta duas mil e oitocentas) cotas da 3ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote adicional de até 20% (vinte por cento) do montante total das cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas.

Durante o prazo para exercício do direito de preferência, que foi finalizado em 21 de fevereiro de 2019, foram subscritas e integralizadas 1.489.922 cotas.

Em 21 de fevereiro de 2019 ocorreu a liquidação da oferta das Cotas Remanescentes da 3ª emissão do fundo e em 8 de março de 2019 foi comunicado o encerramento da distribuição pública das cotas. No âmbito da distribuição das cotas remanescentes foram subscritas e integralizadas 1.166.878 cotas que, juntamente com as cotas subscritas e integralizadas durante o prazo de exercício do direito de preferência totalizaram o montante de R\$ 300.006.

O Fundo GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO anunciou o encerramento da distribuição pública de Cotas da 3ª emissão em 08 de março de 2019.

Abaixo o quadro das emissões realizadas pelo Fundo:

Tipo de título	Total de cotas emitidas	Cotas distribuídas até 03/01/2018
2ª emissão de cotas	1.801.802	1.104.094
	Qtd. Adicional 360.360	
	Qtd. Suplementar 270.270	
Cotas remanescentes - 2ª emissão		1.328.327

Tipo de título	Total de cotas emitidas	Cotas distribuídas até 08/03/2019
3ª emissão de cotas	2.214.000	1.489.922

Cotas remanescentes - 3ª emissão	Qtd. Adicional 442.800	1.166.878
----------------------------------	---------------------------	-----------

i. Reserva de contingência

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

j. Custo de colocação das cotas

Os custos com colocação de 2ª emissão de cotas em janeiro de 2018 totalizaram R\$ 6.906, sendo R\$ 6.346 de Taxa de Comissão de Oferta Pública, e R\$ 560 com outros custos referentes a 2ª emissão de cotas.

Os custos com colocação de 3ª emissão de cotas em janeiro de 2019 totalizaram R\$ 9.100, sendo R\$ 2.972 referentes à Taxa Coordenação Líder, R\$ 6.045 de Taxa de Comissão e Distribuição, R\$ 82 Comissão B3 referentes a 3ª emissão de cotas.

k. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Rendimentos a distribuir	30/06/2020	30/06/2019
Lucro líquido do período	103.423	41.354
Ajuste valor justo das propriedades para investimentos	(42.912)	(7.630)
Resultado com a venda de propriedades para investimentos	-	8.631
Aluguel a receber	(4.229)	1.889
Outras despesas administrativas	235	232
Taxa de administração	798	761
Lucro base caixa	57.315	45.237
Rendimentos do exercício	55.861	46.843
% Distribuído	97,46%	103,55%

7 Rentabilidade

No exercício a rentabilidade percentual do Fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o capital integralizado, líquido dos custos de colocação, foi de 13,00% (7,51% em 2019).

8 Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Corretora de Valores S.A. presta serviços de controladoria e custódia, relativos a este Fundo, bem como a Vórtx DTVM presta os serviços de escrituração de cotas de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

9 Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 10 (dez mil reais), (ii) do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 12,5 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 17 (dezesete mil reais) (“Taxa de Administração”).

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

No exercício findo em 30 de junho de 2020 a despesa de administração foi de R\$ 10.203 (R\$ 6.921 em 2019).

10 Encargos debitados ao Fundo

As despesas reconhecidas no exercício estão relacionadas abaixo, totalizado 1,52% (1,45% em 2019) do patrimônio líquido médio do Fundo no exercício:

PL Médio do Fundo	772.810	%PL	560.961	%PL
Despesas administrativas	11.727	1,52%	8.128	1,45%
Despesas com taxa de administração	10.203	1,32%	6.921	1,24%
Despesas com auditoria	169	0,02%	325	0,06%
Despesas de serviços técnicos	1.049	0,14%	682	0,12%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	107	0,01%	67	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	48	0,01%	26	0,00%
Outras despesas	151	0,02%	107	0,02%

11 Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

12 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que

só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas que, de acordo com a legislação em vigor, estejam sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13 Demandas judiciais

No ano fiscal apurado houve o registro de 1 (uma) ocorrência de demanda judicial, com probabilidade de perda possível no montante de R\$ 50, do processo movido pela locatária AETHRA SISTEMAS AUTOMOTIVOS S/A (“Aethra”) em face do Fundo, conforme explicitado na nota explicativa nº 17 (b).

O objetivo do processo é (i) postergar o pagamento dos aluguéis vencidos em 09/04/2020, 09/05/2020, 09/06/2020 e 09/07/2020, com o seu pagamento ao longo do ano de 2021 sem a incidência de juros, multa e correção, e (ii) prorrogar a incidência de reajuste anual da locação para o ano de 2021.

O pedido foi liminarmente negado em primeira instância e deferido, em parte, de forma liminar, em segunda instância pelo Desembargador Relator em sede de agravo de instrumento. Tendo sido determinada a suspensão do pagamento dos aluguéis relativos aos meses de março, abril, maio e junho de 2020, vencidos em 09/04/2020 e 09/05/2020 e a vencer em 09/06/2020 e 09/07/2020, sem a incidência de qualquer tipo de correção monetária e penalidades decorrentes do inadimplemento (juros, multa, correção monetária ou a resolução do contrato). Foi determinado ainda que o pagamento destes aluguéis seja diluído nos aluguéis a serem pagos em 2021, devendo ser mantido vigente o contrato de locação enquanto observados os limites da decisão.

14 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2020, somente contratou a KPMG Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

15 Partes relacionadas

Conforme descrito na Nota 9, o Fundo possuía despesa de taxa de administração junto ao Administrador no valor de R\$ 10.203 (R\$ 6.921 em 2019).

16 Alterações estatutárias

Conforme Ato do Administrador realizado em 21 de outubro de 2019, foi aprovada a partir da referida data, a substituição do antigo Escriturador do Fundo, Itaú Corretora de Valores S.A., pela Vórtx DTVM, conforme apresentado na nota explicativa nº 8.

17 Outros assuntos

a. Eventos subsequentes

A administração analisou os eventos ocorridos entre a data base das demonstrações financeiras e a data de sua divulgação e não identificou aspectos que requeiram divulgação, consoante a legislação vigente.

b. COVID-19

Antes mesmo da sinalização de qualquer impacto decorrente do Covid-19, o Administrador e o Gestor do Fundo colocaram em prática diversas medidas mitigatórias para acompanhamento da pandemia e seus efeitos, com o objetivo de proteger os interesses dos cotistas do Fundo.

Tais medidas, incluíram, dentre outras ações, a criação de um comitê de crise para acompanhamento diário dos locatários e seus setores de atuação; a realização de contato recorrente com os departamentos financeiros e controladores dos locatários para avaliação do cenário de liquidez dos mesmos, vis a vis, as obrigações de pagamento dos contratos de locação atípico que fazem frente perante o Fundo; e a contratação de escritório de advocacia de renome, especializado em direito imobiliário e com experiência em casos semelhantes com o objetivo de assessorá-los em quaisquer demandas entre o Fundo e locatários advindas deste período de pandemia.

O Fundo apresenta uma resiliência maior que a média dos pares em razão das características de atipicidade dos contratos de nossos locatários e da respectiva importância e qualidade dos imóveis para estes locatários. Outros dois fatores significativos são: (i) a diversidade de setores de atuação de cada inquilino; e (ii) a distribuição geográfica do portfólio, visto que o Fundo tem ativo em quase todas as regiões do Brasil (exceto região Norte), o que significa que as operações e limitações de circulação variam conforme o atual estado do avanço do vírus e a política de limitação de circulação imposta por cada Estado da Federação.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e tem apenas 1 (uma) inadimplência em discussão judicial referente ao não pagamento de 4 (quatro) meses de aluguel do imóvel localizado em São José dos Pinhais, Paraná – PR, locado à AETHRA SISTEMAS AUTOMOTIVOS S/A. Vale ressaltar que a inadimplência se refere apenas aos aluguéis vencidos em abril, maio, junho e julho de 2020.

A fim de evitar a inadimplência da locatária COVOLAN INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA, após amplo debate e negociação realizados pelo Gestor, as partes ajustaram, com a finalidade de manutenção do Contrato de Locação (“Contrato”), uma redefinição do fluxo de pagamentos dos aluguéis devidos até o fim do Contrato, sendo a referida redefinição, formalizada por meio do 2º Aditivo ao Contrato.

Este aditivo foi ajustado tendo em vista a comprovação pela Covolan, por meio da exibição de suas demonstrações financeiras, dos impactos da pandemia Covid-19 em seu fluxo financeiro, o que poderia prejudicar o cumprimento total do Contrato de Locação pela Locatária.

A repactuação resultou na distribuição ao longo dos meses de duração do Contrato de Locação dos

valores devidos a título de aluguel, contudo, observando a manutenção do *cap rate* mínimo previsto em regulamento e da Taxa Interna de Retorno pactuada na operação.

A gestão e administração reiteram o compromisso em envidar os melhores esforços para adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a preservação dos direitos e interesses do Fundo, sempre com a maior brevidade possível, a maior proteção, segurança jurídica para o Fundo e seus cotistas.

* * *

CM Capital Markets DTVM Ltda.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CRC-1SP 110.330/O-6