

**RELATÓRIO**  
**2020** **DE GESTÃO**  
**2020** **AGOSTO**

**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\$ 125,29

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 814.748.688,70

**Valor de Mercado da Cota:**

R\$ 144,95

**Valor de Mercado do Fundo:**

R\$ 942.613.908,60

**Número de Cotistas:**

81.522

**Taxa de Administração e Gestão:**

1,10% a.a.



Gestão



Administração e Distribuição



Escrituração

## **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.....	9

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de agosto foram negociadas 295.577 (duzentos e noventa e cinco mil, quinhentos e setenta e sete) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 1,9 milhões, uma variação de 9,2% *versus* o mês de julho. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de agosto foi de R\$ 144,95 (cento e quarenta e quatro reais, noventa e cinco centavos) uma variação nominal de 5,5% no mês e 3,8% nos últimos 12 meses. Em agosto o índice IFIX se valorizou 1,8% e no ano se desvalorizou 13%.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio. A base de cotistas conta com 81.522 (oitenta e um mil e quinhentos e vinte e dois) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 66,4% nos últimos 12 meses e 2,9% no mês de agosto *versus* o mês anterior.

O mês de agosto foi mais um mês de volatilidade nos mercados internacionais e nacionais. O desenvolvimento de um tratamento para o vírus da COVID-19, e as divulgações de dados de atividade econômica global, aumentam as incertezas na precificação dos ativos. A questão referente ao ciclo de estímulos fiscais e monetários para a manutenção da atividade econômica e o monitoramento da evolução da pandemia conforme os países vão abrindo a sua economia, são variáveis fundamentais para as próximas tomadas de decisão referente a política de *lockdown*.

Nos Estados Unidos, depois do pico de casos em julho, houve uma pequena recuperação em agosto. Na Europa, mesmo com o aumento do número de infectados na chamada “segunda-onda”, o número de mortes não aumentou na mesma magnitude, o que evita a necessidade de novas medidas extremas de fechamento. Em resumo, continuamos em um cenário de incerteza para os próximos meses devido ao nível de capacidade de utilização da economia, e a solvência das empresas no longo prazo ou até que uma solução definitiva para o vírus seja testada e aprovada. Até quando a alta liquidez dos mercados acionários vai conseguir amortecer a queda na atividade econômica?

No Brasil, seguindo os cenários internacionais, o Banco Central continuou seu processo de redução dos juros básicos da Economia, e reduziu a SELIC em 0,25bps para 2,00% ao ano. A divulgação da redução veio junto um comunicado no qual a autoridade monetária muda seu horizonte de avaliação dos dados econômicos para as próximas reuniões do comitê de política monetária. O cenário político voltou a gerar volatilidade no mercado com a necessidade de início de reforma tributária e administrativa, uma vez que o pacote de ajuda a Economia (Renda Brasil) devido a pandemia, aumentou ainda mais os gastos públicos, gerando ainda mais pressão no déficit fiscal no longo prazo. Os ruídos causados pelo reajuste a funcionários públicos e a saída de uma parte da equipe econômica, aumentaram os ruídos referente a permanência de Paulo Guedes no cargo.

Enquanto isso, o setor real ainda sofre com a pandemia. Os números da pandemia estão acelerando no interior do Brasil e em alguns estados isolados. Mesmo com o elevado número de mortes, o cenário de agosto foi o início da reabertura das atividades, o que apontou uma recuperação saudável nos setores de bens, o que é muito benéfico para as atividades de nossos principais locatários. Esta normalização das atividades acontece no mesmo momento que IBGE divulgou a queda brutal do PIB no segundo semestre: O resultado do PIB veio 9,7% abaixo do 1T20 e 11,4% abaixo do 2T19. Esse valor é equivalente aos números de PIB de 2009, onde o Brasil se recuperava da bolha imobiliária. O setor de serviços foi o maior prejudicado neste período, mas com a reabertura de alguns setores acreditamos que os números para o terceiro trimestre podem apresentar uma forte recuperação. Neste cenário, a inflação passa a ser

um ponto de atenção, com a desvalorização cambial e alta das *commodities* os índices mais focados no atacado podem apresentar aceleração até o final do ano.

Em resumo, o cenário macroeconômico tem sido mais benéfico para a indústria de fundos imobiliários. A queda dos juros básicos da economia e a normalização das atividades do setor de produção e serviços reduzem os riscos de aumento de inadimplência ou revisão de contratos de locatários que estão mais diretamente ligados a estes setores industriais e logístico. Um ponto de atenção ainda é o alto valor de endividamento de alguns setores com margens menores e dependem de giro de mercadoria para geração de caixa.

A Supernova Capital continua monitorando as operações e está em contato frequente com todos os locatários. Acreditamos que como a melhora do cenário econômico e a retomada gradual das atividades em determinados setores, o Fundo apresentará uma resiliência ainda maior em seu histórico de resultados.

No mês de agosto o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico industrial da Aethra, localizado em São Joé dos Pinhais, no estado do Paraná e do galpão logístico industrial da Benteler, localizado em Igarassu, no estado do Pernambuco, representando um incremento de aproximadamente 0,5375 % 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\$0,68 (sessenta e oito centavos), por cota, de resultado referente ao mês de agosto de 2020. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de setembro.

Em agosto o fluxo de rendimentos do Fundo foi normalizado, com todos os locatários adimplentes com suas obrigações no referido mês, vale lembrar que o processo judicial movido pela locatária AETHRA SISTEMAS AUTOMOTIVOS S/A (“Aethra”) ainda está em tratativas.

Destaque para inclusão do valor atualizado de Benteler Sistemas Automotivos e para o pagamento integral do aluguel de Aethra Sistemas Automotivos, uma vez que o objetivo do processo judicial movido pela locatária era a postergação de quatro meses de aluguel contados a partir de abril de 2020. O processo judicial ainda está em andamento, conforme fato relevante divulgado em 25 de maio de 2020.

A Supernova Capital reitera que envidará todos os esforços e medidas para buscar a reversão da liminar e a preservação dos direitos do Fundo e de seus cotistas. Todos os cotistas serão devidamente informados sobre qualquer desdobramento em relação à decisão judicial ora informada através da divulgação de novo Fato Relevante.

É importante salientar que mesmo durante este período de pandemia o Fundo demonstrou sua resiliência, mantendo a distribuição de rendimentos nos seus níveis históricos. Durante este período a equipe de gestão atuou com devida transparência divulgando todos os eventos relacionados ao fluxo de rendimento do Fundo. O impacto financeiro foi menor que 10% dos rendimentos mensais do Fundo e mantivemos a taxa de retorno de todas operações do Fundo neste período.

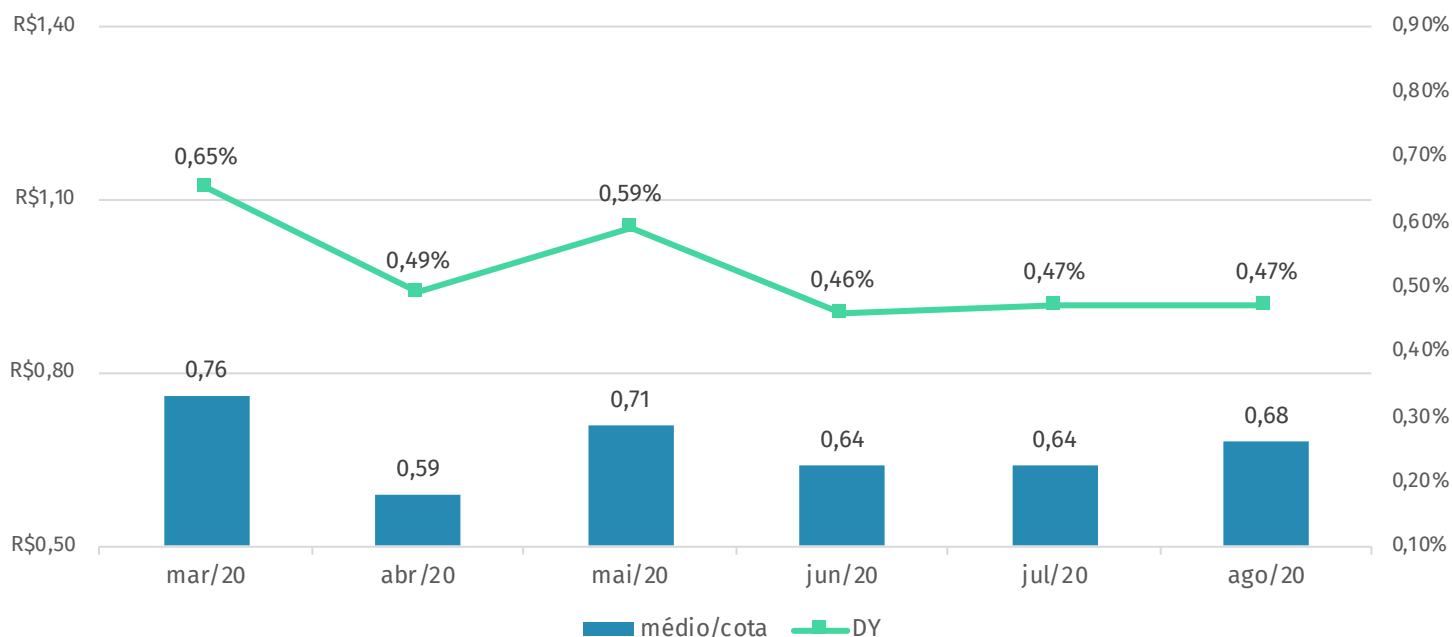
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período

maior.

Fluxo GGRC11	2018	2019	jun/20	jul/20	ago/20
Receita de Locação <sup>2</sup>	R\$ 40.684.307,34	R\$ 54.522.317,55	R\$ 4.102.378,88	R\$ 4.302.598,12	R\$ 5.062.261,01
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\$ 193.078,53	R\$ 164.565,01	R\$ 133.807,11
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 46.836.908,83</b>	<b>R\$ 63.937.789,91</b>	<b>R\$ 4.295.457,41</b>	<b>R\$ 4.467.163,13</b>	<b>R\$ 5.196.068,12</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\$ 809.797,26</b>	<b>R\$ 980.235,34</b>	<b>R\$ 962.160,95</b>
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 51.345.517,52	R\$ 4.161.937,92	R\$ 4.161.937,92	R\$ 4.422.059,04
MÉDIO/COTA	R\$ 10,55	R\$ 8,58	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 0,68

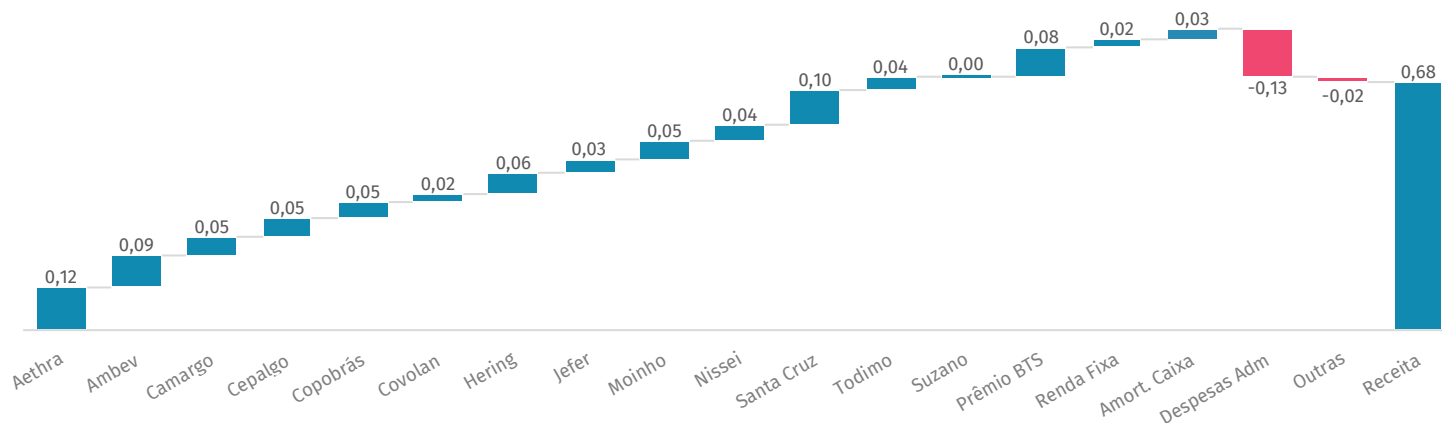
<sup>1</sup>Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos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

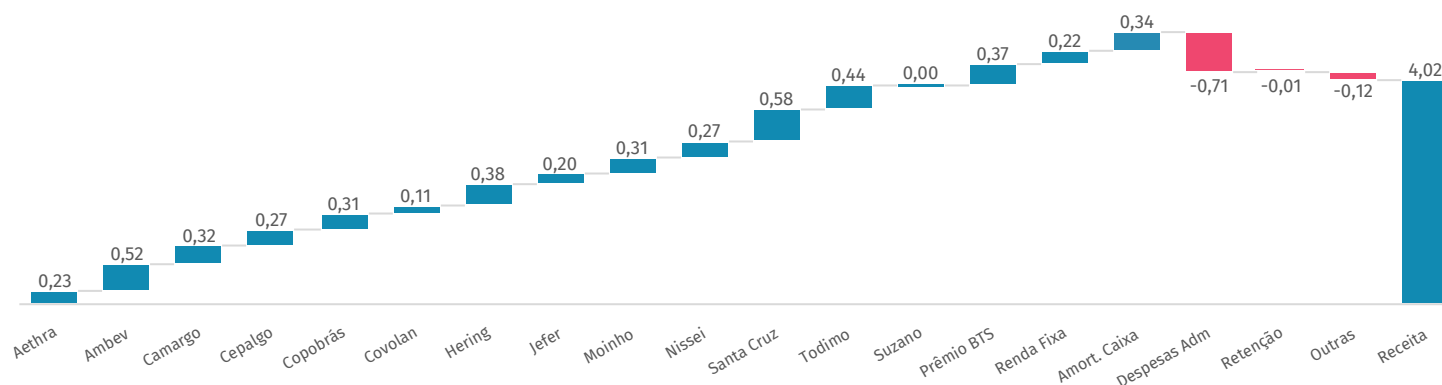


## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

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



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

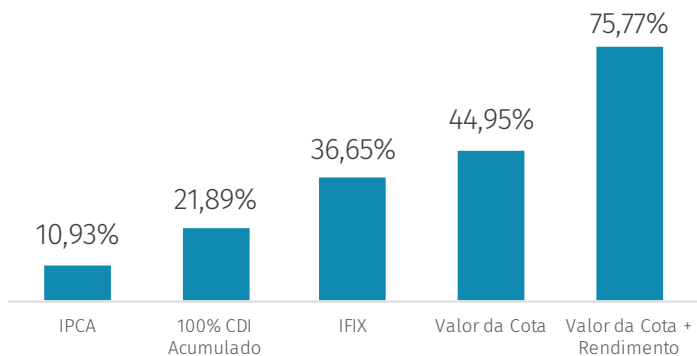


## RENTABILIDADE

Rendimento	Ago/20	Acumulado 2020	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
<b>Varição Nominal da Cota</b>	5,53%	-3,50%	24,21%	27,19%	44,95%
<b>Rendimentos</b>	0,47%	10,92%	10,94%	22,06%	30,82%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)</b>	<b>6,02%</b>	<b>19,07%</b>	<b>36,86%</b>	<b>54,78%</b>	<b>87,69%</b>
<b>DY período (% CDI<sup>1</sup>)</b>	346,55%	156,99%	169,34%	164,81%	165,63%
<b>IFIX<sup>2</sup></b>	1,79%	18,31%	15,45%	25,71%	36,65%
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	0,14%	6,95%	6,46%	13,39%	18,61%
<b>IPCA</b>	0,24%	5,01%	4,68%	9,43%	10,93%

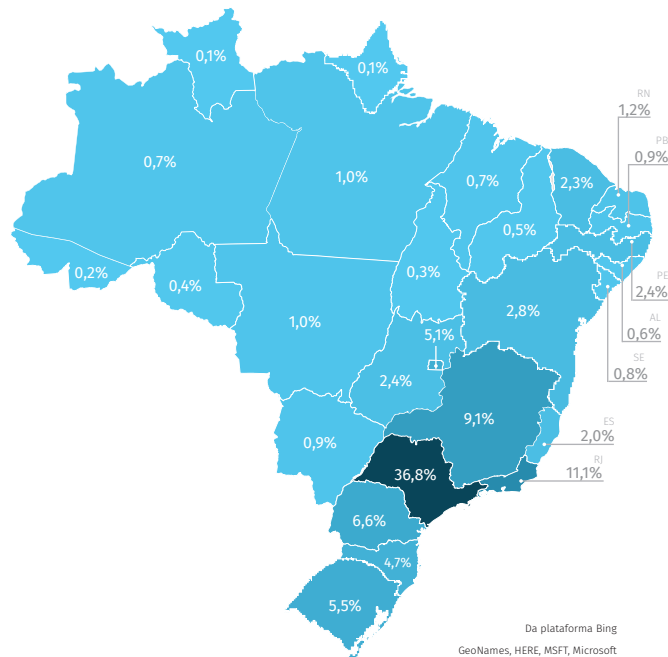
<sup>1</sup>Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas). <sup>2</sup>Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

## RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



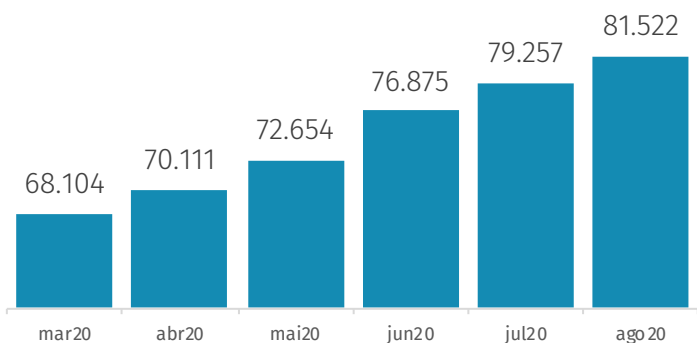
Fonte: Supernova Capital

## COTISTAS POR ESTADO



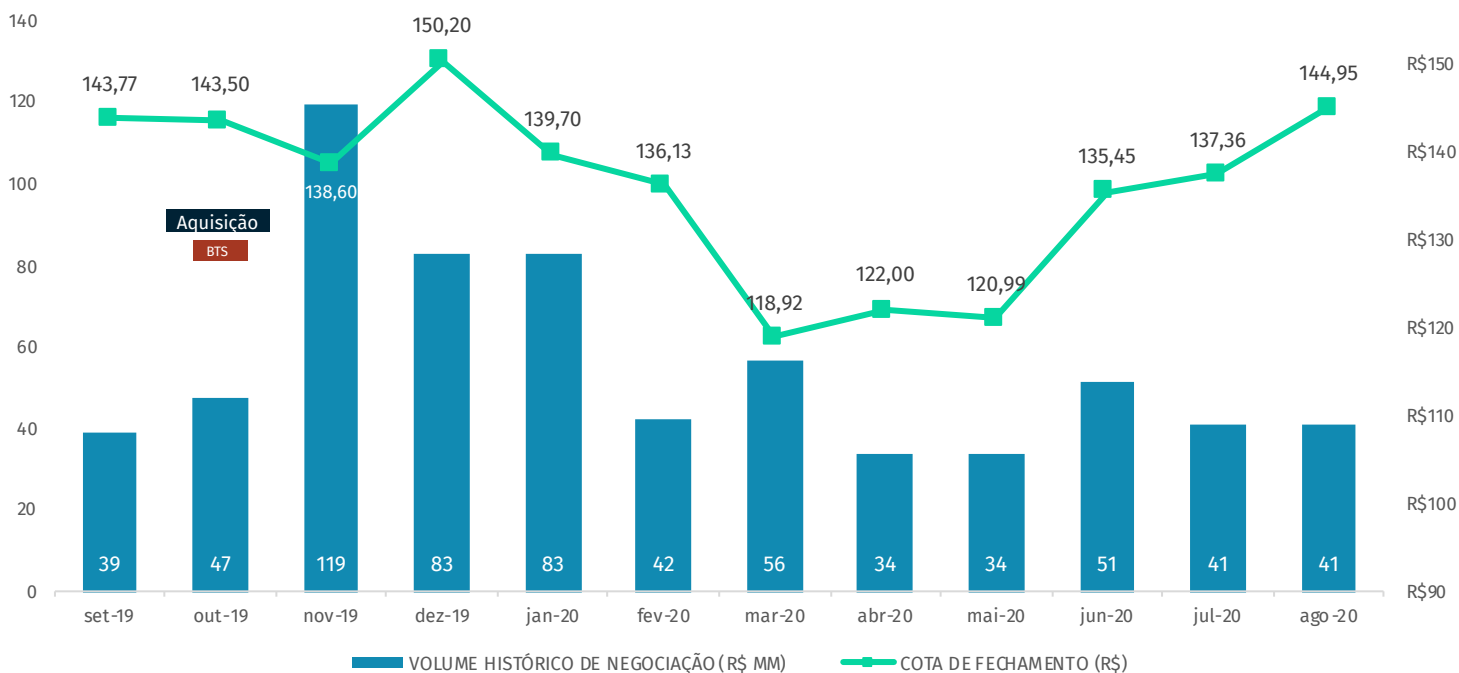
Fonte: CM Capital Markets

## NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: CM Capital Markets

## VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

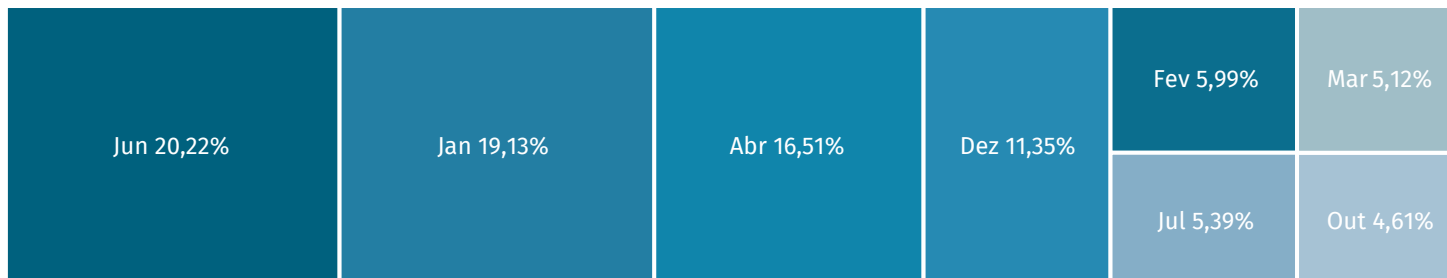


Fonte: Supernova Capital e B3



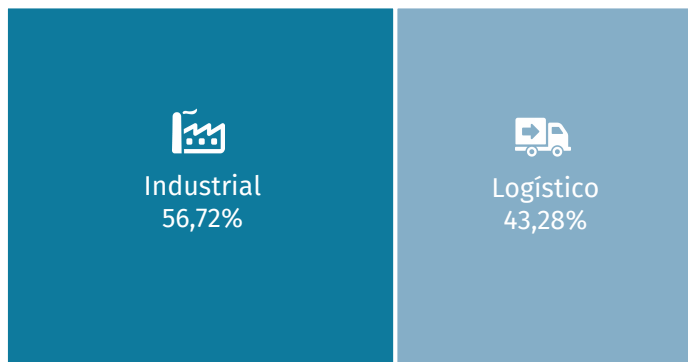
**TIPOS DE RECEITA**

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



Fonte: Supernova Capital

**TIPOLOGIA**



Fonte: Supernova Capital

**REGIÃO**



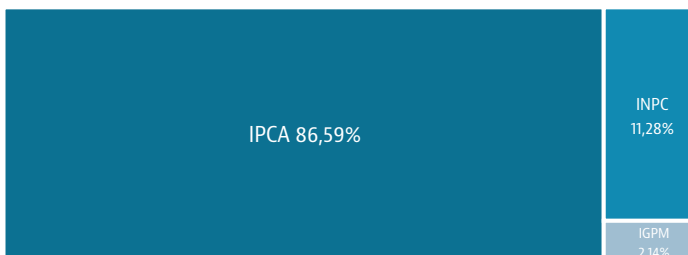
Fonte: Supernova Capital

**RAMO DE ATIVIDADE**



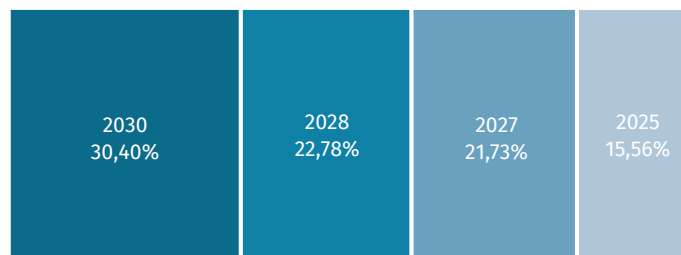
Fonte: Supernova Capital

**ÍNDICE DE REAJUSTE**



Fonte: Supernova Capital

**VENCIMENTO DE CONTRATOS**








Fonte: Supernova Capital









**ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

**i 100% Contratos Atípicos**

**GALPÕES LOGÍSTICOS**

	Localização	Área Construída	Aluguel/m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.993,00m <sup>2</sup>	R\$18,51	R\$296.101,75	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m <sup>2</sup>	R\$27,98	R\$253.154,33	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m <sup>2</sup>	R\$22,53	R\$137.687,63	Jun/2027
	São Miguel do Iguacu/PR	7.164,00m <sup>2</sup>	R\$30,06	R\$215.357,51	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m <sup>2</sup>	R\$12,59	R\$290.124,29	Dez/2027
	Anápolis/GO	27.160,00m <sup>2</sup>	R\$12,11	R\$328.831,32	Jan/2036
	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
	Anápolis/GO	10.202,00m <sup>2</sup>	R\$11,50	R\$117.324,04	Ago/2025

**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\$34,22	R\$756.831,53	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>	R\$34,88	R\$523.069,13	Abr/2030

## 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).