

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FII

Relatório de Gestão

Abril/2019

NEWSLETTER

Para se cadastrar na newsletter do fundo e receber todas as novidades [clique aqui](#) ou acesse 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 15 contratos de locação, totalizando mais de 247 mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES**Início das Atividades:**

abr/2017

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 116,80

Patrimônio Líquido:

R\$ 759.549.251,96

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 132,50

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 861.651.210,00

Número de Cotistas:

38.249

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de abril, foram negociadas 475.381 (quatrocentos setenta e cinco mil e trezentos e oitenta e uma) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$3,0 milhões. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de março foi de R\$ 132,50 (cento e trinta e dois reais e cinquenta centavos), uma variação de 0,4% no mês e -1,2% nos últimos 12 meses contra uma variação de 1,0% e 7,3% do IFIX no mesmo período. O Fundo não apresenta vacância no portfólio e encerrou o mês de abril totalmente adimplente. A base de cotistas encerrou o mês de abril em 38.249 (trinta e oito mil, duzentos e quarenta e nove) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 249% nos últimos 12 meses e 12% no mês de abril.

Após o encerramento da 3ª oferta de cotas em março, o foco da equipe da gestão está voltado para alocação dos recursos captados. O processo de análise de novos ativos leva em consideração não só o ativo a ser adquirido, mas também a análise de viabilidade econômica e risco de crédito do locatário e avaliação da estrutura física do imóvel pela equipe de engenharia da Gestora. Todos aspectos de análise são levados em consideração para o cálculo do prazo do contrato de aluguel, valor do aluguel e "*cap-rate*" da operação.

Além da Gestora, o processo de aquisição de cada um dos ativos envolve o jurídico de todas as partes, administrador do fundo e a equipe de gestão do locatário. Dito isso, é um processo que demanda tempo, visto que a documentação deve ser aprovada por todas as partes envolvidas. Geralmente, o processo pode levar de três a seis meses para a aquisição. Em abril mantivemos nossas projeções de *pipeline* e conforme comunicado divulgado em 17 de abril de 2019, o Fundo adquiriu o Galpão Logístico e Industrial de propriedade da empresa COVOLAN INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA em Santa Bárbara D'Oeste – SP, pelo valor de R\$ 71.800.000,00 (setenta e um milhões e oitocentos mil reais). Foi celebrado na mesma data o Instrumento Particular de Locação Atípico entre o Fundo e a Covolan, pelo prazo de 15 (quinze) anos com pagamento do valor mensal à título de aluguel do imóvel no montante de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). A aquisição foi o resultado de um processo de quase oito meses de negociação entre a administração da empresa, consultores da operação, equipe de gestão e engenharia da Supernova e assessores jurídicos. A operação conta com estrutura de garantias desenhada exclusivamente para a Covolan e a Supernova Capital foi responsável por toda estruturação e documentação para mitigar os riscos de crédito e engenharia do imóvel.

No mês de abril, passamos a receber reajustado o aluguel de Ambev Pelotas e Copobrás PB, representando um incremento de aproximadamente 0,097% na receita de aluguéis do Fundo.

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: www.ggrc11.com.br

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,67 (sessenta e sete centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de abril de 2019. Os pagamentos foram realizados em 09 de maio de 2019.

O resultado do mês de abril reflete os valores de aluguel e a receita financeira da aplicação do saldo da oferta que está alocando em fundos de títulos públicos atrelados ao CDI. No final de abril o Fundo tinha em caixa R\$238 milhões de reais rendendo em média 98% do CDI. Esta disparidade entre a receita dos contratos de aluguel e a receita financeira da aplicação em títulos públicos diminui a média de rendimento até a total alocação dos recursos.

Outro ponto de impacto no rendimento do Fundo, são os custos relacionados a Escrituração, que crescem proporcionalmente junto ao aumento do número de cotistas e patrimônio líquido. O mês de abril foi o primeiro mês no qual foram cobrados esses custos já com a oferta pública encerrada e o patrimônio incluindo o valor captado da 3ª oferta e número de cotistas consolidado. Apesar da taxa de administração ser proporcional ao patrimônio líquido do Fundo, o percentual *versus* a receita mensal do Fundo é maior devido ao rendimento menor citado acima. Estimamos que com o *pipeline* de alocação finalizado, a curva de rendimentos cresça nos próximos meses e estes custos serão diluídos neste período. Além disso no próximo mês já teremos contabilizado o valor de aluguel de Covolan proporcional aos dias pós aquisição.

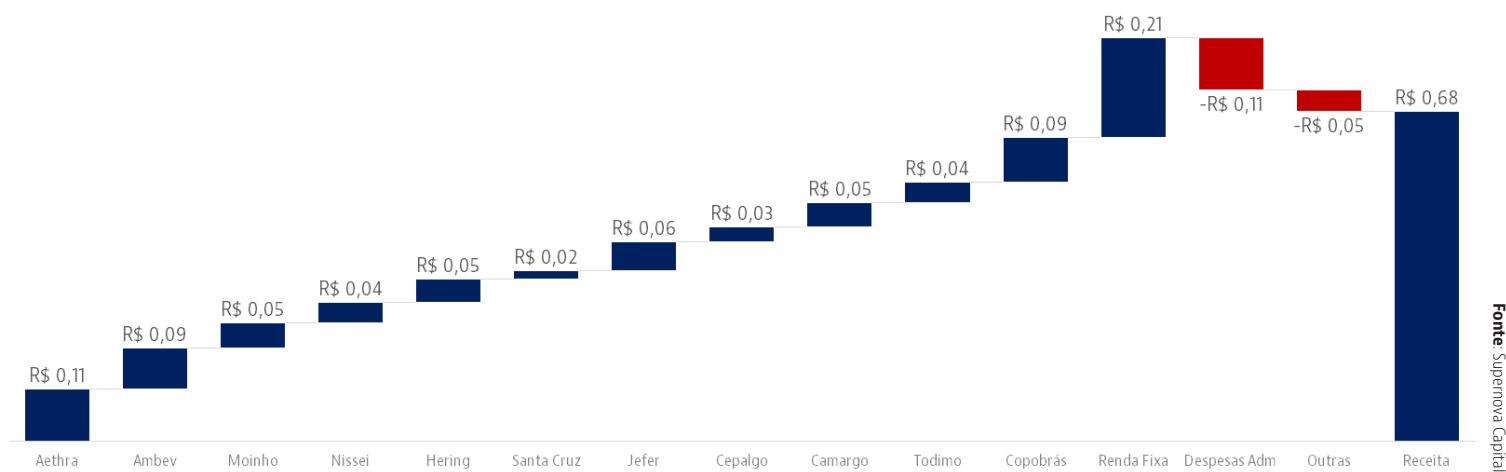
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2018	2019	fev/19	mar/19	abr/19
Receita de Locação ²	R\$ 40.505.690,29	R\$ 15.631.461,91	R\$ 3.848.324,54	R\$ 3.860.404,09	R\$ 4.106.412,27
Lucros Imobiliários ³	R\$ 2.863.547,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.358,23	R\$ 2.678.643,76	R\$ 52.392,25	R\$ 1.217.892,28	R\$ 1.348.041,93
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.659.595,59	R\$ 18.310.105,67	R\$ 3.900.716,79	R\$ 5.078.296,37	R\$ 5.454.454,20
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.697.260,74	R\$ 2.832.597,99	R\$ 545.528,14	R\$ 765.767,91	R\$ 1.048.955,32
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 15.161.520,38	R\$ 3.192.369,24	R\$ 4.227.441,74	R\$ 4.357.028,76
MÉDIO / COTA	R\$ 10,55	R\$ 3,06	R\$ 0,83	R\$ 0,68	R\$ 0,67

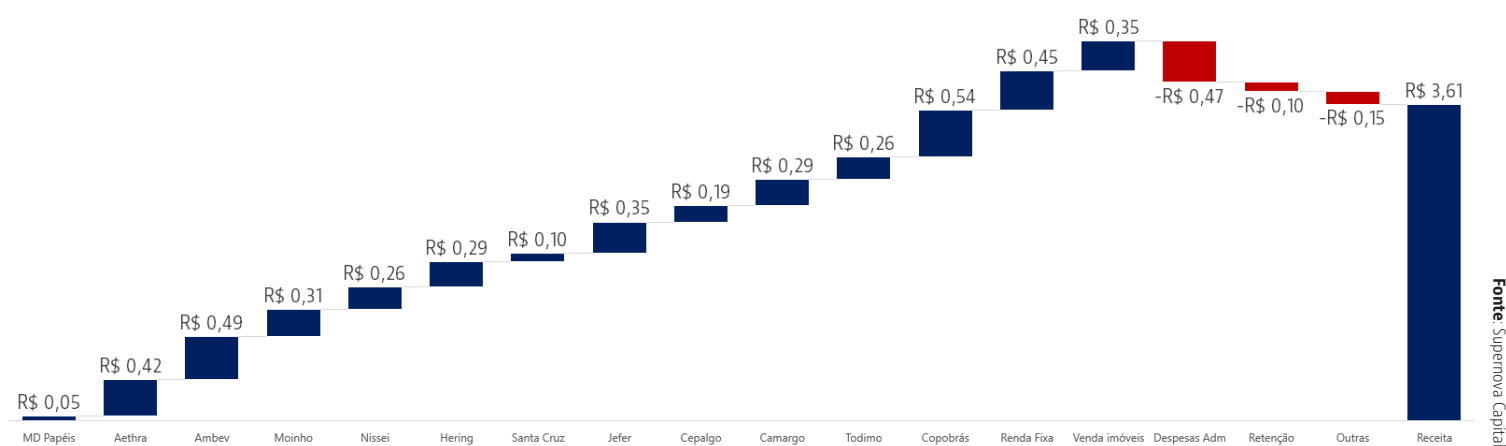
Fonte: Supernova Capital

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 BMF&Bovespa, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - ABRIL/2019 - R\$/COTA



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



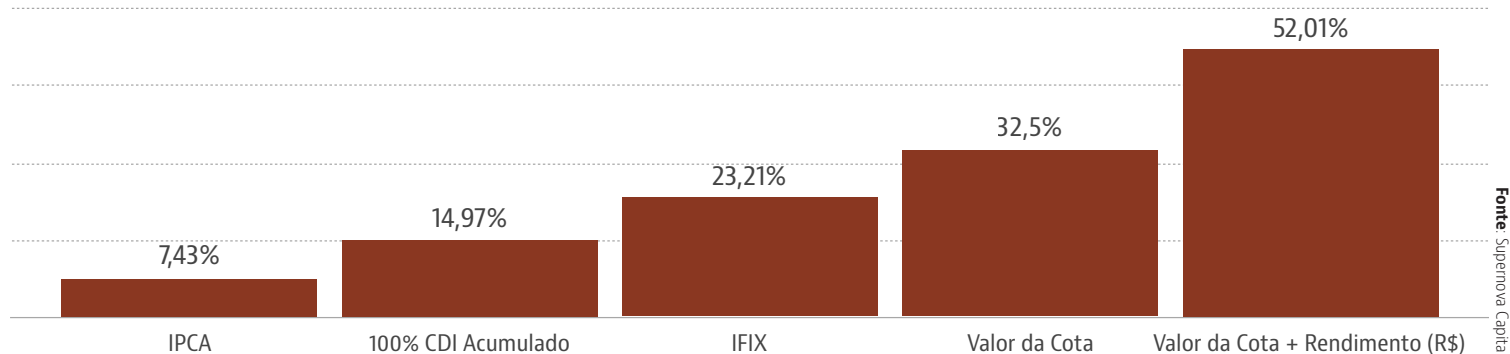
RENTABILIDADE

Rendimento	abr/19	Acumulado 2019	Desde a 3a Emissao	Desde a 2a Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	0,38%	-1,77%	13,54%	16,27%	32,50%
Rendimentos	0,51%	2,27%	1,87%	12,14%	19,51%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	0,89%	0,50%	15,51%	29,93%	56,61%
DY período (% CDI ¹)	114,40%	135,85%	129,91%	133,94%	115,72%
IFIX ²	1,03%	6,67%	4,60%	13,55%	23,21%
CDI Líquido ¹	0,44%	1,70%	1,27%	7,79%	12,72%
IPCA	0,36%	1,70%	1,38%	5,97%	7,43%

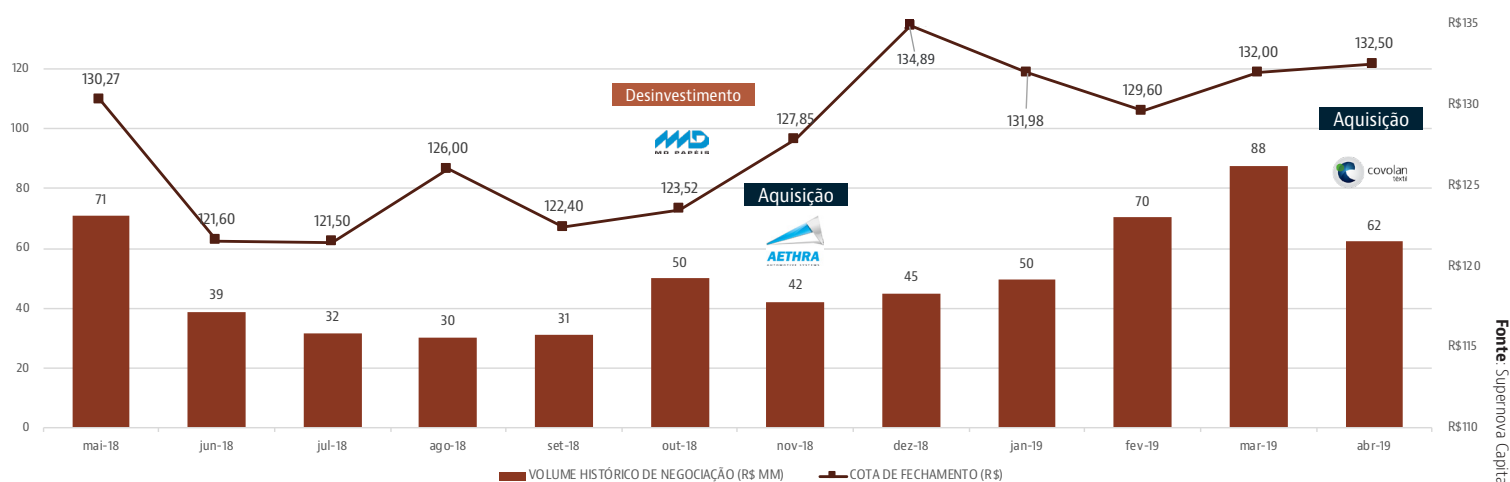
Fonte: Supernova Capital

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.

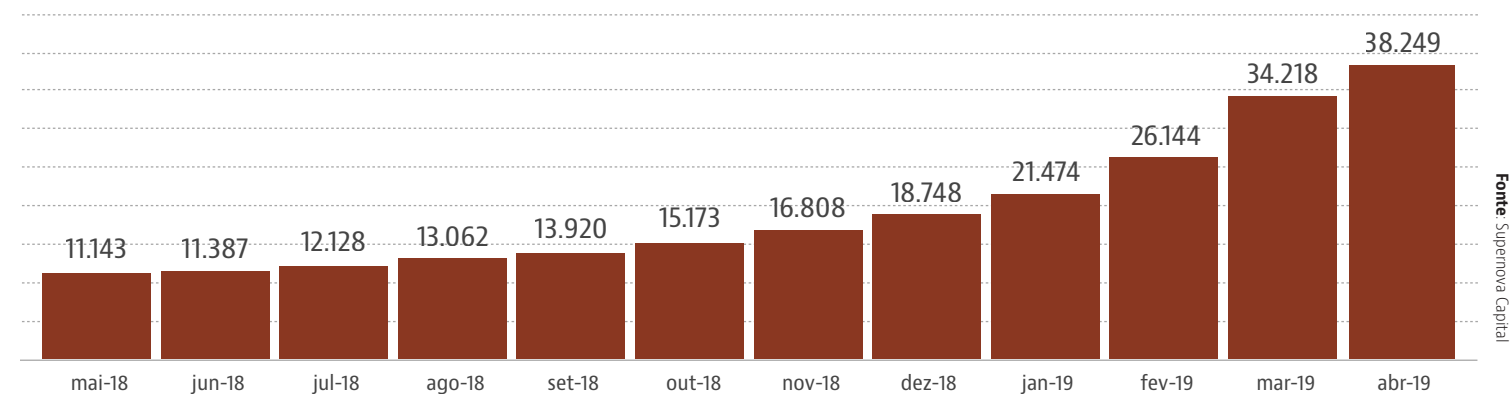
RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

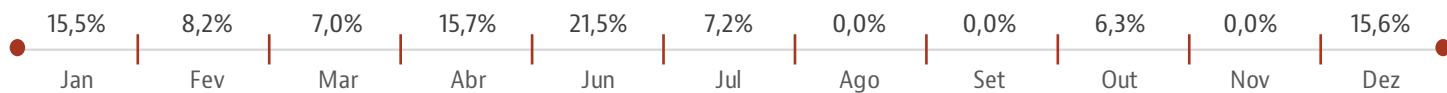


NÚMERO DE COTISTAS



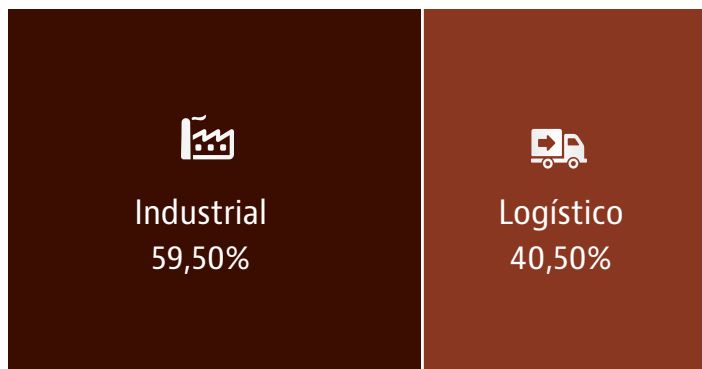
RECEITA POR:

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



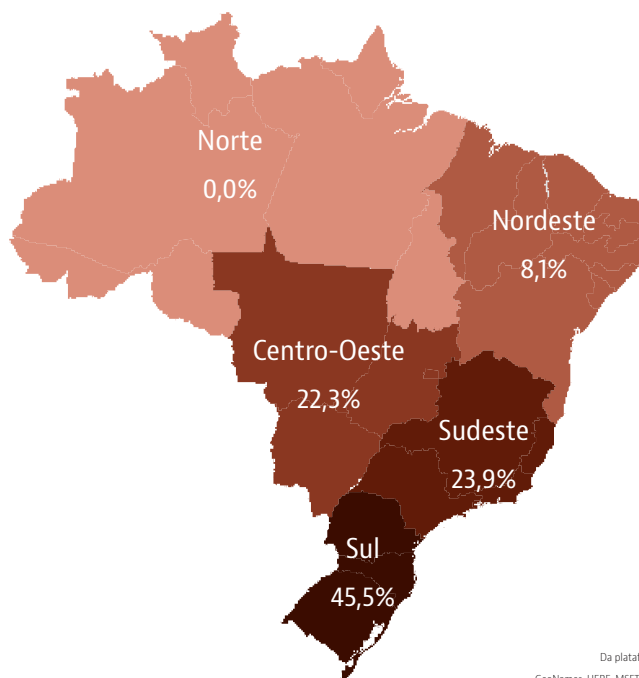
Fonte: Supernova Capital

TIPOLOGIA



Fonte: Supernova Capital

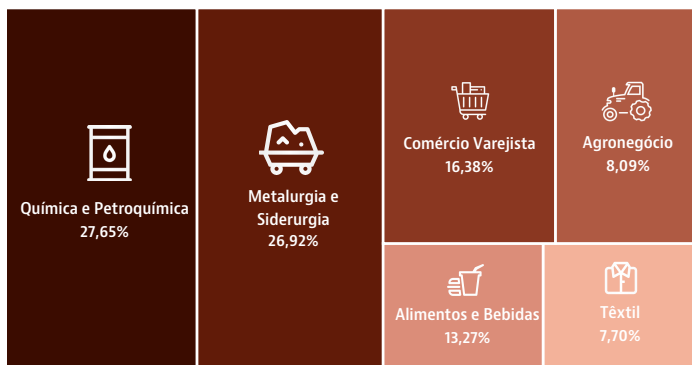
REGIÃO



Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

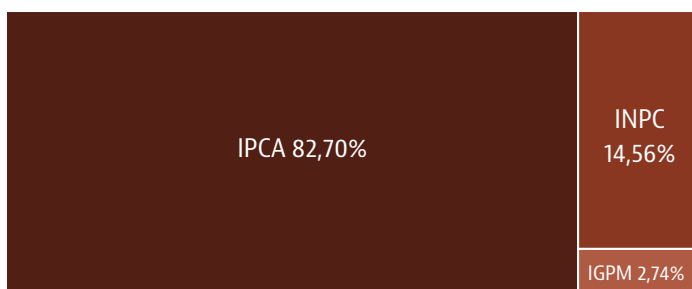
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



Fonte: Supernova Capital

ÍNDICE DE REAJUSTE









Fonte: Supernova Capital








ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

100% Contratos Atípicos

	Localização	ABL	Aluguel/m ²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m ²	R\$18,88	R\$207.491,16	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m ²	R\$18,32	R\$390.083,39	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,13m ²	R\$24,24	R\$322.542,70	Jan/2023
	Guarulhos/SP	11.548,00m ²	R\$23,36	R\$269.818,98	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m ²	R\$14,87	R\$332.448,73	Abr/2033
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m ²	R\$32,20	R\$727.504,00	Nov/2030

GALPÕES LOGÍSTICOS

	Localização	Área Construída	Aluguel/m ²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.920,00m ²	R\$17,44	R\$277.708,54	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m ²	R\$27,05	R\$244.762,36	Ago/2027
	Cascavel/PR	5.680,00m ²	R\$22,73	R\$129.134,47	Jun/2027
	São Miguel do Iguazu/PR	7.164,00m ²	R\$28,19	R\$201.979,48	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m ²	R\$12,19	R\$280.924,28	Dez/2027
	Anápolis/GO	36.611,00m ²	-	R\$427.484,17	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m ²	R\$30,12	R\$298.518,49	Mar/2025

Relacionamento com investidores

ri@supernovacapital.com.br



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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

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.