

SUPERNOVA
CAPITAL

GGRC11
GGR COVEPI RENDA FII

Relatório de Gestão

Maio/2019

NEWSLETTER

Para se cadastrar na newsletter do fundo e receber todas as novidades [clique aqui](http://ggrc11.com.br/newsletter) 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\$ 115,88

Patrimônio Líquido:

R\$ 753.560.945,26

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 133,99

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 871.340.721,72

Número de Cotistas:

41.071

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.



Gestor



Administração e Distribuição



Escrituração

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de maio foram negociadas 320.269 (trezentos vinte mil duzentos e sessenta e nove) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$1,9 milhões. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de março foi de R\$ 133,99 (cento e trinta e três reais e noventa e nove centavos), uma variação nominal de 1,1% no mês e 2,9% nos últimos 12 meses. O Fundo não apresenta vacância no portfólio e encerrou o mês de maio totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 41.071 (quarenta e um mil e setenta e um) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 268% nos últimos 12 meses e 7% no mês de maio *versus* o mês anterior.

Durante o mês de maio não houve nenhuma mudança no portfólio do Fundo. Com a queda da curva de juros no último mês, (O IMAB 5+ subiu 5,19% em maio) a receita de aluguel do portfólio *versus* a projeção de taxa de juros básica no período favoreceu a performance do Fundo na B3. Ao mesmo tempo, com a projeção de queda de juros, toda a projeção de "*cap-rate*" para novas aquisições é modificada uma vez que o princípio básico de uma alocação em um ativo com contrato atípico de aluguel é estabelecer uma relação de prêmio entre o "*cap-rate*" negociado e o benchmark do Fundo.

Neste período de aquisições do Fundo, o processo de escolha dos ativos leva em consideração variáveis microeconômicas, que são basicamente as características do imóvel avaliado e o risco de crédito do locatário, e as variáveis macroeconômicas, onde são avaliados projeções de taxa de juros para o prazo de locação, prêmio de risco e análise setorial do locatário. Sendo assim, apenas quando todas essas variáveis são analisadas, a gestora estabelece um preço de aquisição o qual todos esses fatores estejam devidamente precificados. Nas últimas quatro semanas focamos em reavaliar as projeções macroeconômicas, para estabelecer qual deve ser o "*cap-rate*" ótimo de cada operação com este novo cenário. É um processo que requer a colaboração de várias pessoas, não só da Gestora, mas também da equipe do locatário, onde toda as variáveis são estudadas até um denominador comum. A equipe de Gestão da Supernova Capital manteve sua projeção de prazo para alocação dos recursos e mesmo com a queda da curva de juros, acreditamos que no médio prazo ela não vá influenciar no prêmio médio do portfólio do Fundo.

No dia 21 de maio ocorreu a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra do objeto das matrículas nº 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 de propriedade da empresa Covolan Indústria Têxtil Ltda. Também no mês de maio foi realizada a visita técnica nos imóveis da Cepalgo, localizado em Aparecida de Goiânia – GO e no imóvel da Hering, localizado em Anápolis – GO, os relatórios das visitas estão disponíveis no site exclusivo 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\$0,72 (setenta e dois centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de maio de 2019. Os pagamentos foram realizados em 10 de junho de 2019.

No mês de maio, o rendimento mensal já inclui a primeira parcela do aluguel da Covolan, ativo adquirido no mês passado, o que refletiu no aumento de receita de 17% no mês. Continuamos no processo de controle e renegociação de despesas visando melhorar ainda mais o rendimento das cotas. O fundo fechou o mês de maio com R\$ 217,8 milhões que estão alocados em aplicações em títulos públicos de alta liquidez.

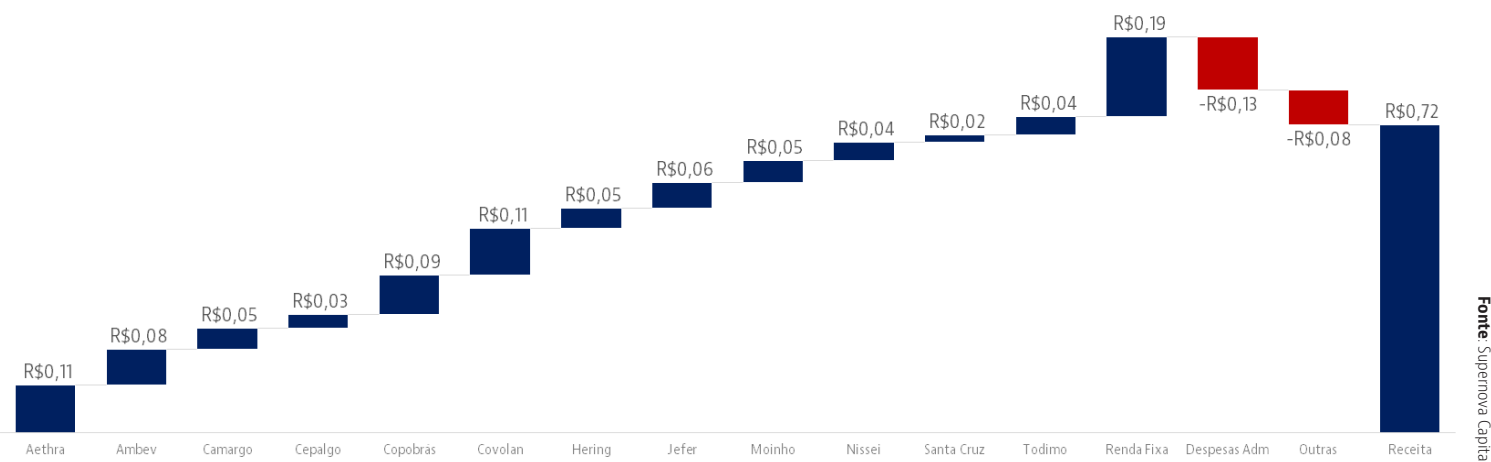
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2018	2019	mar/19	abr/19	mai/19
Receita de Locação ²	R\$ 40.505.690,29	R\$ 20.441.862,66	R\$ 3.860.404,09	R\$ 4.106.412,27	R\$ 4.810.400,75
Lucros Imobiliários ³	R\$ 2.863.547,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.358,23	R\$ 3.889.234,20	R\$ 1.217.892,28	R\$ 1.348.041,93	R\$ 1.210.590,45
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.659.595,59	R\$ 24.331.096,87	R\$ 5.078.296,37	R\$ 5.454.454,20	R\$ 6.020.991,20
TOTAL DE DESPESAS⁴	R\$ 5.697.260,74	R\$ 1.728.277,28	R\$ 765.767,91	R\$ 1.048.955,32	-R\$ 1.104.320,71
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 19.843.700,54	R\$ 4.227.441,74	R\$ 4.357.028,76	R\$ 4.682.180,16
MÉDIO / COTA	R\$ 10,55	R\$ 3,78	R\$ 0,68	R\$ 0,67	R\$ 0,72

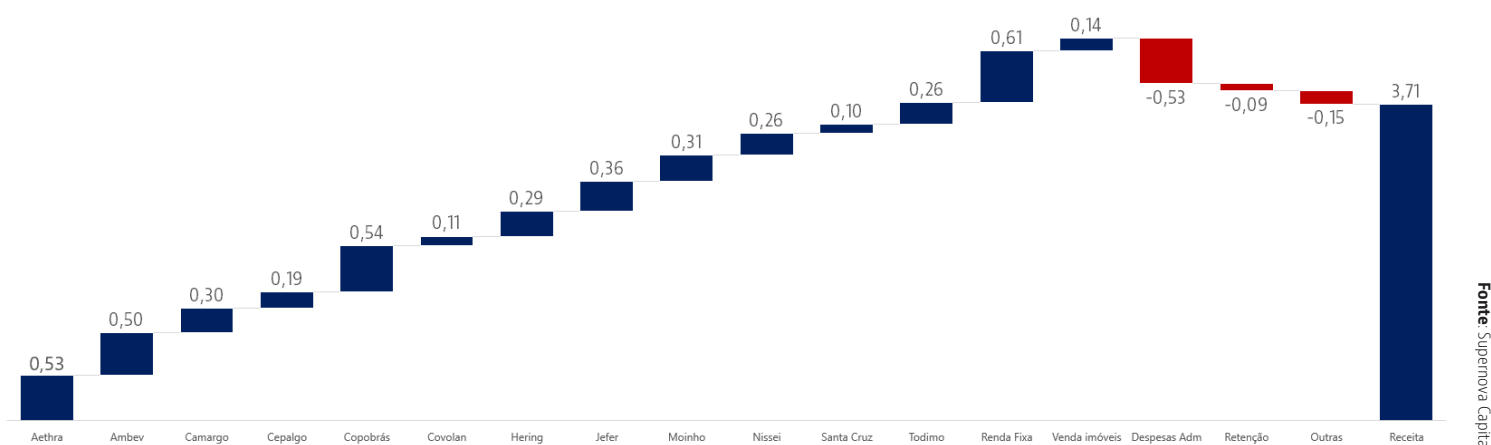
Fonte: Supernova Capital

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 - MAIO/2019 - R\$/COTA



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



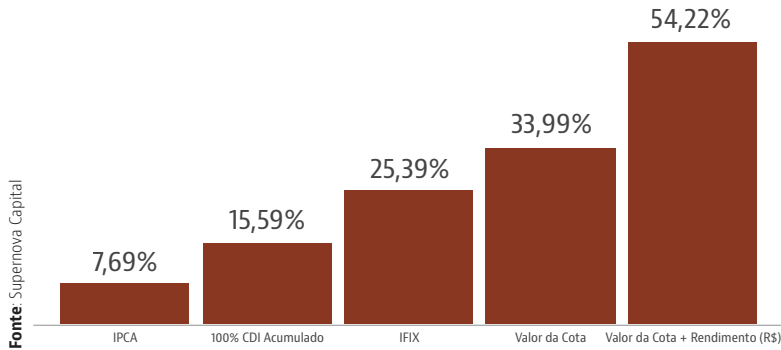
RENTABILIDADE

Rendimento	mai/19	Acumulado 2019	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	1,12%	-0,67%	14,82%	17,58%	33,99%
Rendimentos	0,54%	2,87%	2,49%	12,77%	20,23%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	1,67%	2,35%	17,68%	32,32%	59,52%
DY período (% CDI ¹)	117,07%	128,33%	125,10%	130,87%	113,95%
IFIX ²	1,02%	8,55%	5,93%	15,35%	25,39%
CDI Líquido ¹	0,46%	2,20%	1,73%	8,30%	13,25%
IPCA	0,24%	1,94%	1,62%	6,23%	7,69%

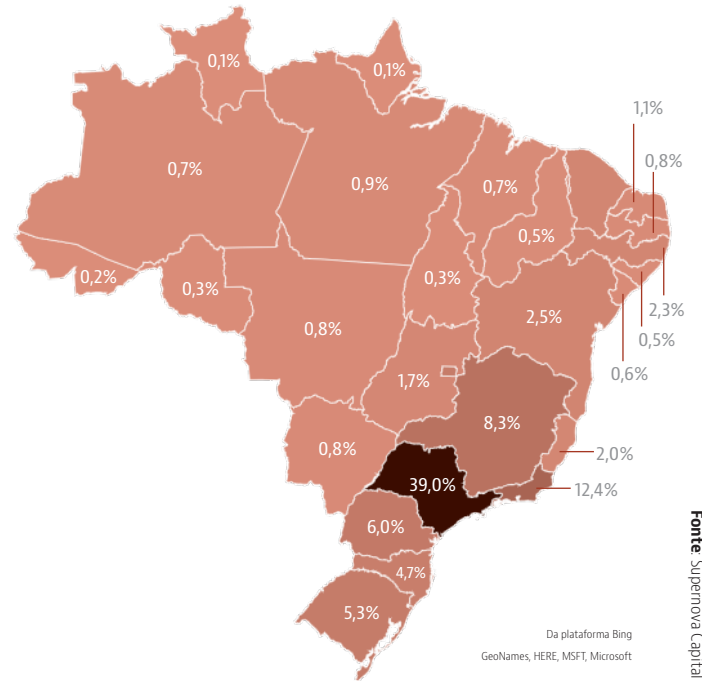
Fonte: Supernova Capital

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.

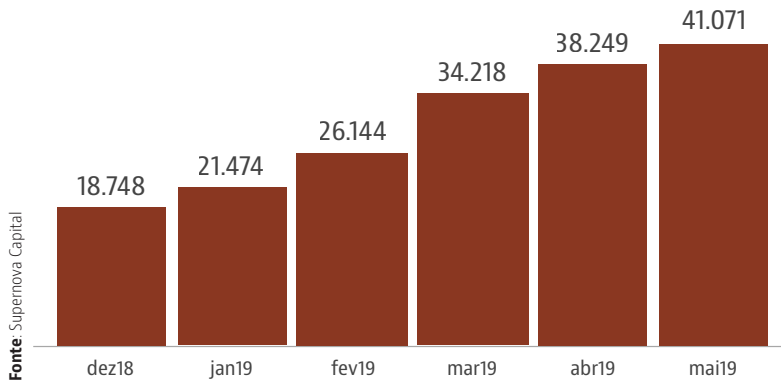
RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



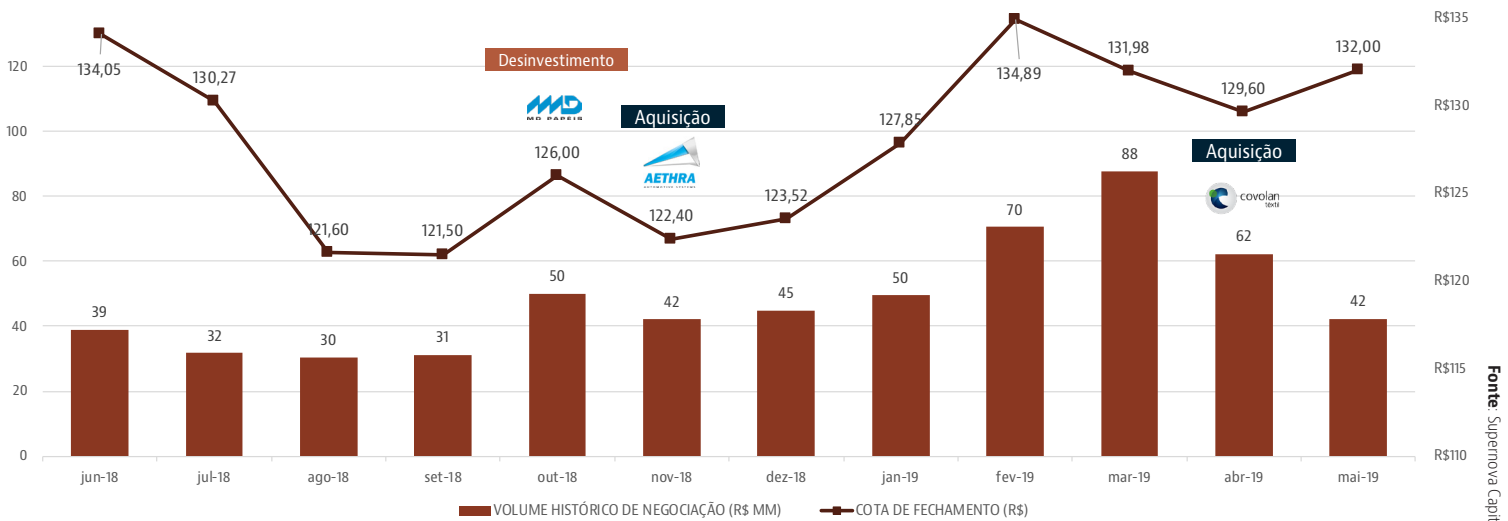
COTISTAS POR ESTADO¹



NÚMERO DE COTISTAS



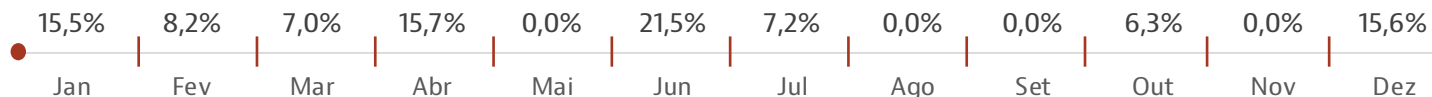
VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



¹Os dados apresentados são obtidos através do administrador/distribuidor do fundo.

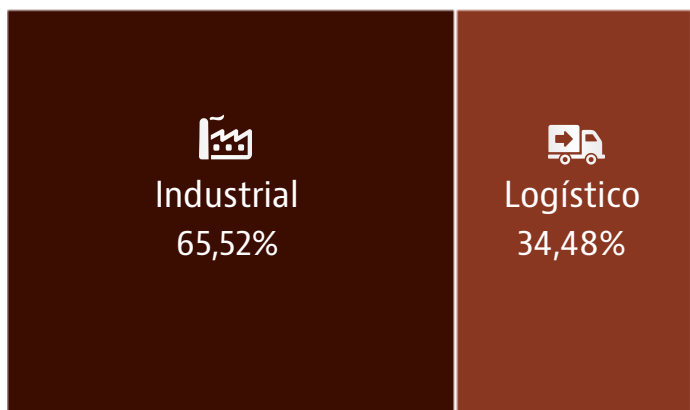
RECEITA POR:

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



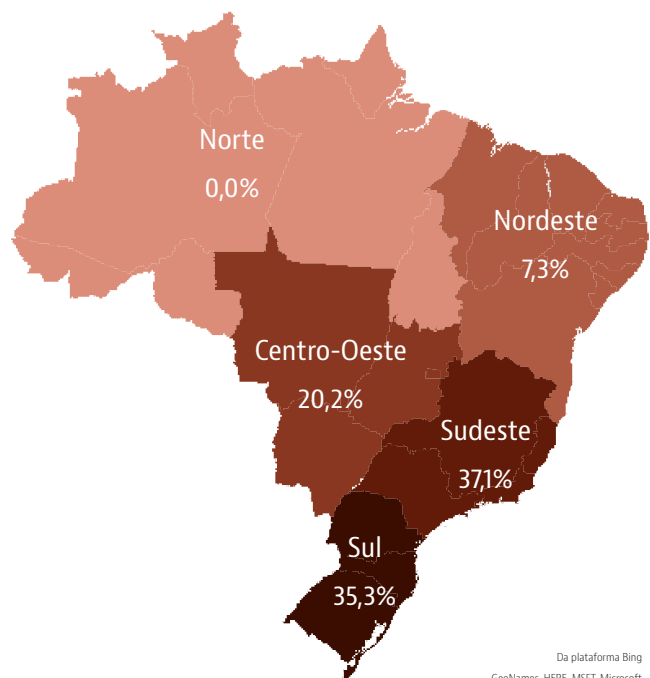
Fonte: Supernova Capital

TIPOLOGIA



Fonte: Supernova Capital

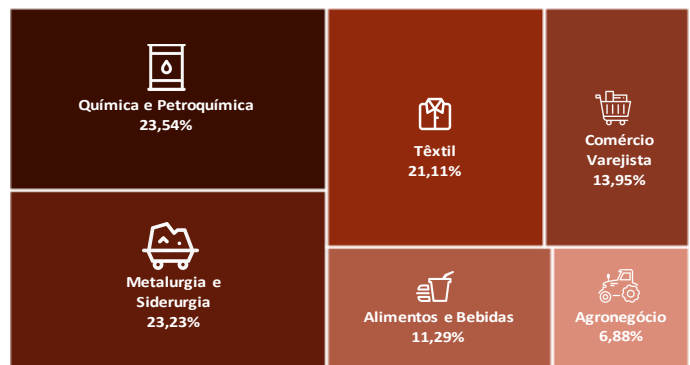
REGIÃO



Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

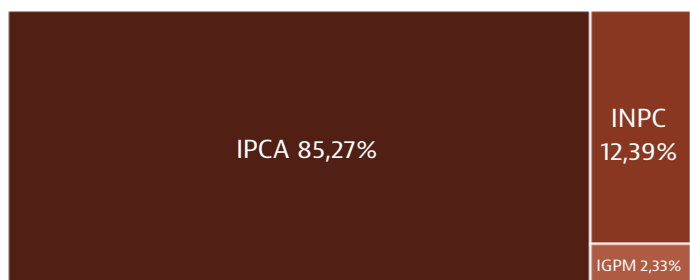
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



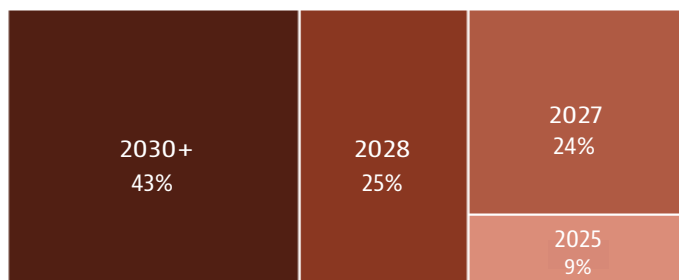
Fonte: Supernova Capital

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Supernova Capital

VENCIMENTO DE CONTRATOS



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	Dez/2032
	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\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m ²	R\$18,36	R\$700.000,00	Abr/2034

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\$11,68	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



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 GESTÃO 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.