

**SUPERNOVA**  
CAPITAL

**GGRC11**  
GGR COVEPI RENDA FII

**Relatório de Gestão**

Junho/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](http://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 243 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\$ 117,54

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 764.353.868,91

**Valor de Mercado da Cota:**

R\$ 141,81

**Valor de Mercado do Fundo:**

R\$ 922.194.400,68

**Número de Cotistas:**

42.784

**Taxa de Administração e Gestão:**

1,10% a.a.

**Gestor****Administração e Distribuição****Itaú Corretora****Escrituração**

**PREZADO INVESTIDOR,**

Durante o mês de junho foram negociadas 298.222 (duzentos noventa e oito mil duzentos e vinte e duas) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$2,1 milhões um aumento de 11% *versus* o mês de maio. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de junho foi de R\$ 141,81 (cento e quarenta e um reais e oitenta e um centavos), uma variação nominal de 5,8% no mês e 16,6% nos últimos 12 meses. O Fundo não apresenta vacância no portfólio e encerrou o mês de junho totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 42.784 (quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e quatro) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 275% nos últimos 12 meses e 4% no mês de junho *versus* o mês anterior.

O Fundo fechou o primeiro semestre de 2019 com uma valorização nominal de 5,13%, apresentando um volume médio de R\$2,9 milhões negociados por dia útil. Ao longo dos últimos seis meses foram negociadas mais de 2,6 milhões de cotas do Fundo na B3. Estes números refletem o sucesso da demanda da terceira emissão de cotas do Fundo encerrada em março de 2019, o qual a gestora vem trabalhando na alocação dos recursos e de transparência feita pela Supernova Capital através do canal de RI e pelo site exclusivo do fundo.

Neste período a curva de juros futuro apresentou uma performance acima da média histórica: O índice IMAB5+, índice que mensura a rentabilidade dos títulos públicos atrelados à inflação com vencimento acima de 5 anos, valorizou 21%. Essa valorização foi reflexo da redução das expectativas dos juros básicos da economia (SELIC) para os próximos anos.

Um exemplo desta queda foi a NTN-B (Notas do Tesouro Nacional com remuneração Inflação + Prêmio) com vencimento em agosto de 2028 que apresentou uma redução no seu cupom de 4,70% a.a. em janeiro para 3,39% a.a. no final desse semestre. Isto representa uma queda de aproximadamente 140 pontos no prêmio de risco para aplicações neste período. As taxas de juros de vencimento mais longo como o exemplo acima são, entre outras variáveis, usadas para a precificação de risco de crédito de contratos de aluguel de longo prazo. Geralmente a queda de juros de mercado, tal qual ocorreu neste semestre, significa queda no prêmio de risco de crédito dos locatários e conseqüentemente pode afetar o valor de *cap-rate* das operações (menor risco, menor taxa).

É importante salientar que as taxas de *cap-rate* levam em consideração não apenas o risco de crédito do locatário. Fatores como risco de engenharia e risco de liquidez do ativo, também são considerados no processo de aquisição. Cabe a equipe de gestão e engenharia da gestora ponderar e mensurar estas variáveis chegando a um *cap-rate* o qual sejam considerados todos estes riscos dentro de um intervalo de rendimento compatível com a política de investimento do Fundo.

No mês de junho o Fundo passou a receber reajustado o aluguel do galpão logístico da Nissei, localizado em Colombo e da Moinho Iguazu, tanto do galpão logístico de São Miguel do Iguazu como do galpão logístico de Cascavel, todos localizados no estado do Paraná, representando um incremento de aproximadamente 0,075% 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<sup>1</sup> referente ao mês de junho de 2019. Os pagamentos foram realizados em 8 de julho de 2019.

A queda do valor de rendimento distribuído no mês de junho pode ser atribuída principalmente a dois fatores: O número de dias úteis em junho foi menor do que maio, e conseqüentemente, a receita financeira do caixa do fundo foi menor afetando o rendimento mensal. No fechamento do semestre o fundo tinha R\$217 milhões em aplicações financeiras. O segundo fator se refere a aumento de despesas administrativas referente a maio e a provisão de despesas referentes ao final de ano fiscal e divulgação de balanço auditado.

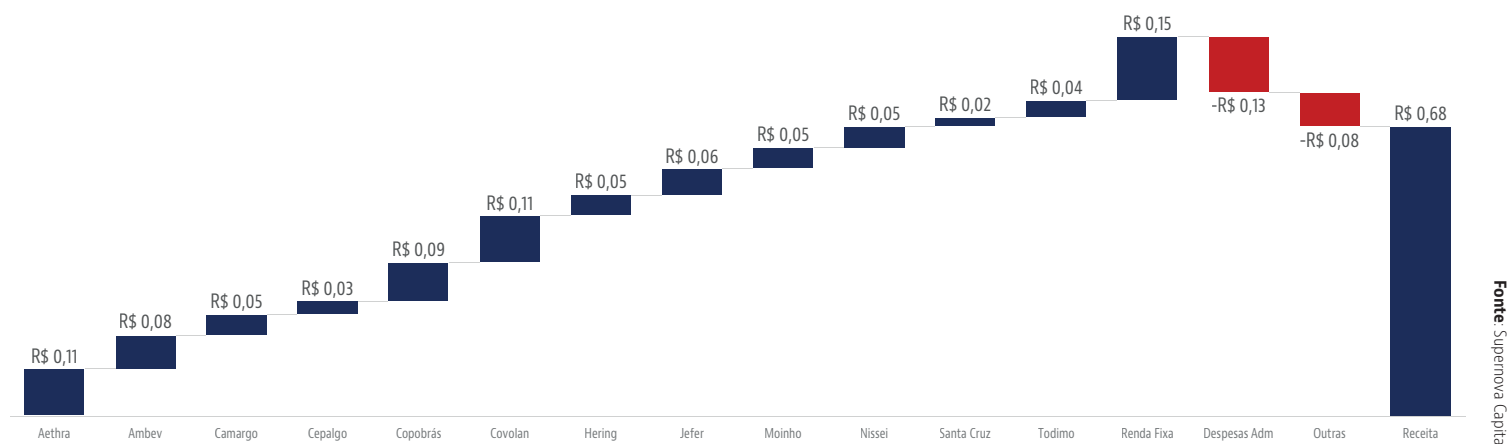
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2018	2019	abr/19	mai/19	jun/19
Receita de Locação <sup>2</sup>	R\$ 40.505.690,29	R\$ 25.288.956,48	R\$ 4.106.412,27	R\$ 4.810.400,75	R\$ 4.847.093,82
Lucros Imobiliários <sup>3</sup>	R\$ 2.863.547,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.358,23	R\$ 4.869.405,07	R\$ 1.348.041,93	R\$ 1.210.590,45	R\$ 980.170,86
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 46.659.595,59</b>	<b>R\$ 30.158.361,55</b>	<b>R\$ 5.454.454,20</b>	<b>R\$ 6.020.991,20</b>	<b>R\$ 5.827.264,68</b>
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>4</sup></b>	<b>R\$ 5.697.260,74</b>	<b>R\$ 5.127.745,43</b>	<b>R\$ 1.048.955,32</b>	<b>-R\$ 1.104.320,71</b>	<b>R\$ 1.190.826,72</b>
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 24.265.759,58	R\$ 4.357.028,76	R\$ 4.682.180,16	R\$ 4.422.059,04
MÉDIO / COTA	R\$ 10,55	R\$ 4,46	R\$ 0,67	R\$ 0,72	R\$ 0,68

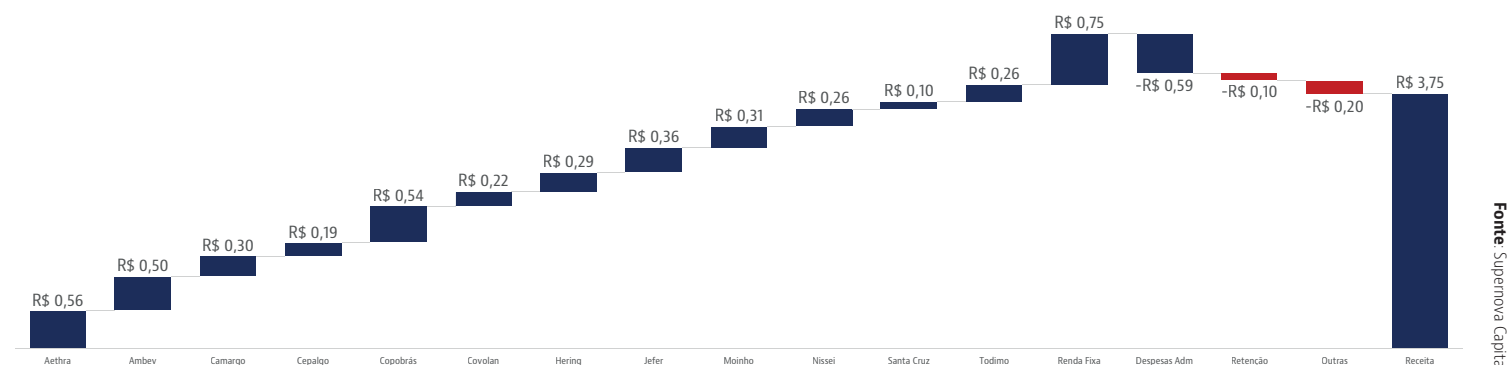
Fonte: Supernova Capital

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

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



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



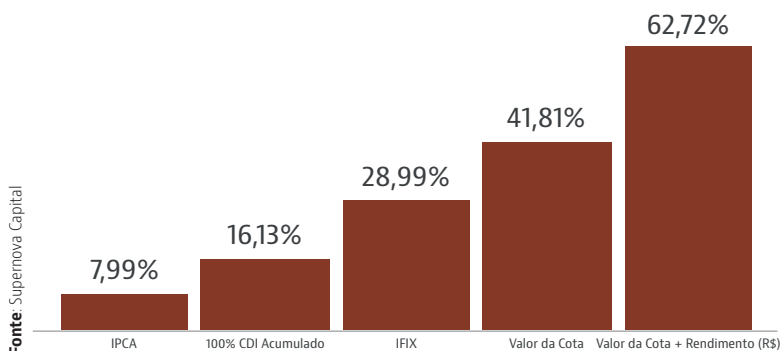
## RENTABILIDADE

Rendimento	jun/19	Acumulado 2019	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	5,84%	5,13%	21,52%	24,44%	41,81%
Rendimentos	0,48%	3,39%	2,45%	13,37%	20,91%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)</b>	<b>6,34%</b>	<b>8,56%</b>	<b>24,14%</b>	<b>40,09%</b>	<b>68,75%</b>
DY período (% CDI <sup>1</sup> )	119,06%	129,90%	114,44%	152,98%	152,50%
IFIX <sup>2</sup>	2,88%	11,67%	8,98%	18,66%	28,99%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,40%	2,61%	2,14%	8,74%	13,71%
IPCA	0,01%	2,23%	1,90%	6,52%	7,99%

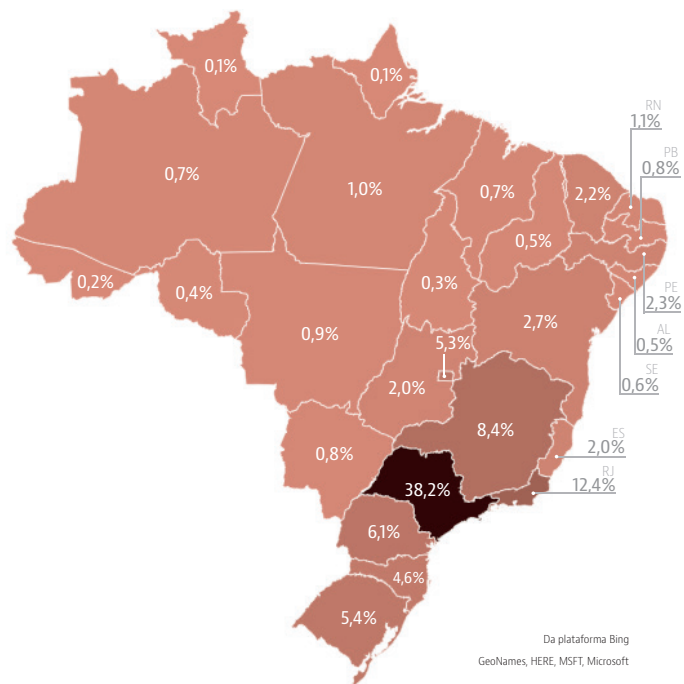
Fonte: Supernova Capital

<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.

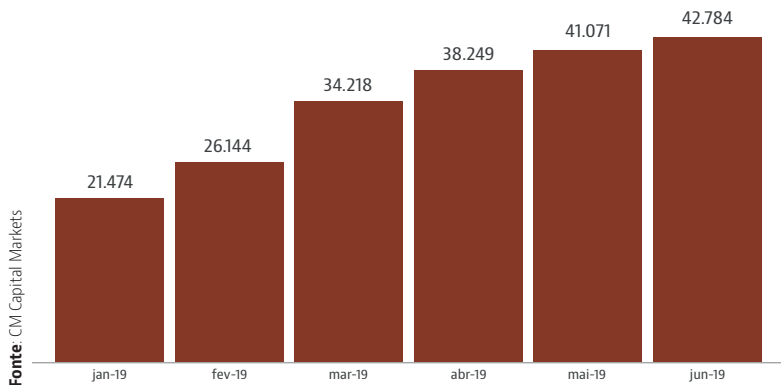
## RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



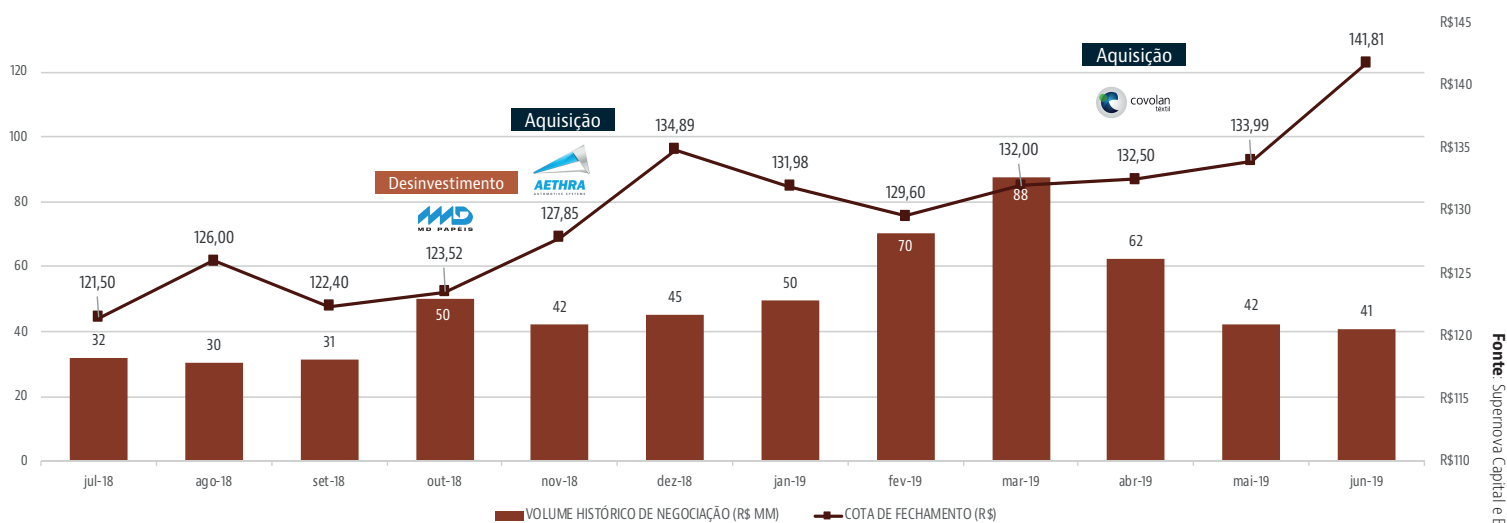
## COTISTAS POR ESTADO



## NÚMERO DE COTISTAS

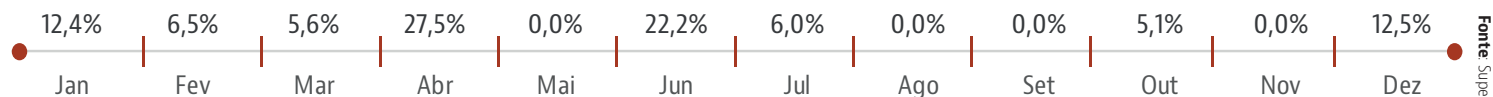


## VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

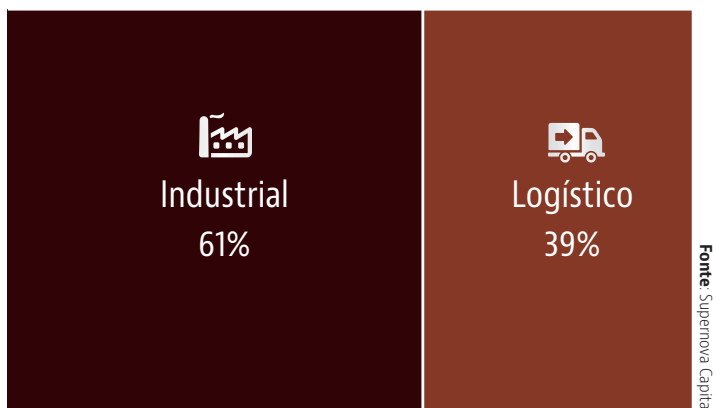


**RECEITA POR:**

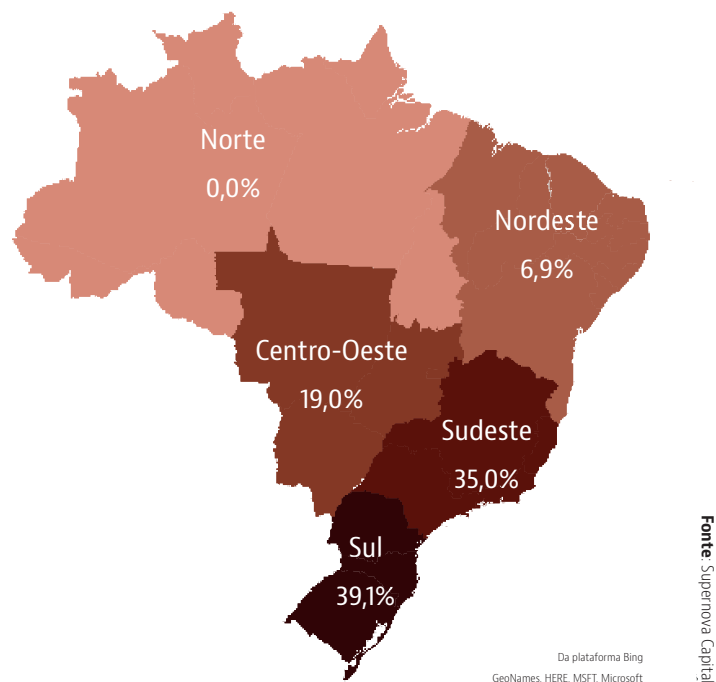
**CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)**



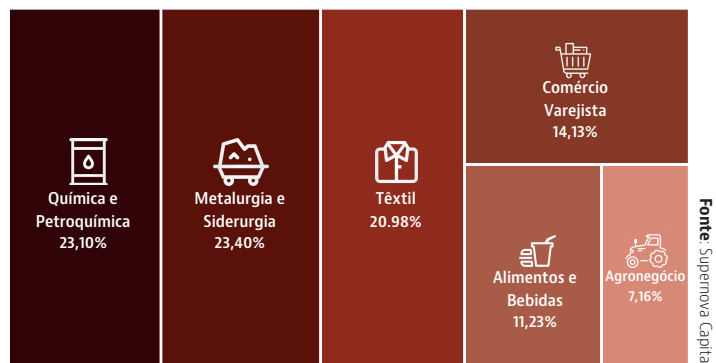
**TIPOLOGIA**



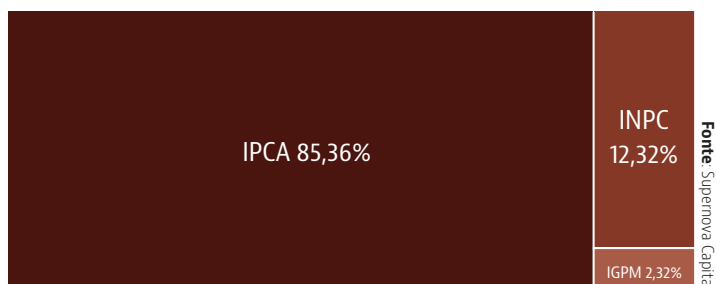
**REGIÃO**



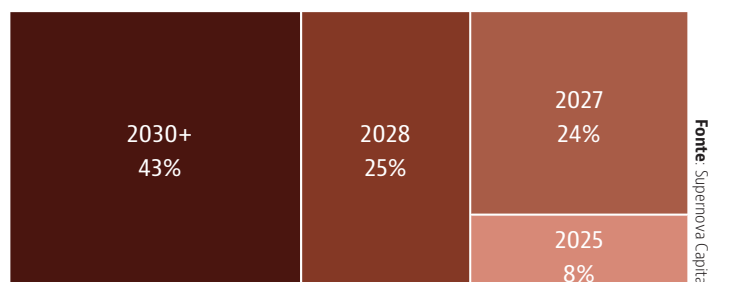
**RAMO DE ATIVIDADE**



**ÍNDICE DE REAJUSTE**



**VENCIMENTO DE CONTRATOS**










**ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

**IMÓVEIS INDUSTRIAIS**

**100% Contratos Atípicos**

	Localização	ABL	Aluguel/m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m <sup>2</sup>	R\$18,88	R\$207.491,16	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m <sup>2</sup>	R\$18,32	R\$390.083,39	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,13m <sup>2</sup>	R\$24,24	R\$322.542,70	Dez/2032
	Guarulhos/SP	11.548,00m <sup>2</sup>	R\$23,36	R\$269.818,98	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m <sup>2</sup>	R\$14,87	R\$332.448,73	Abr/2033
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m <sup>2</sup>	R\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m <sup>2</sup>	R\$18,36	R\$700.000,00	Abr/2034

**GALPÕES LOGÍSTICOS**

	Localização	Área Construída	Aluguel/m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.920,00m <sup>2</sup>	R\$17,44	R\$277.708,54	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m <sup>2</sup>	R\$27,05	R\$244.762,36	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m <sup>2</sup>	R\$22,11	R\$135.149,89	Jun/2027
	São Miguel do Iguazu/PR	2.791,00m <sup>2</sup>	R\$75,73	R\$211.388,21	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m <sup>2</sup>	R\$12,19	R\$280.924,28	Dez/2027
	Anápolis/GO	36.611,00m <sup>2</sup>	R\$11,68	R\$427.484,17	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m <sup>2</sup>	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](http://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](http://www.supernovacapital.com.br).