

**SUPERNOVA**  
CAPITAL

**GGRC11**  
GGR COVEPI RENDA FII

**Relatório de Gestão**

Julho/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 16 contratos de locação, totalizando mais de 271 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\$ 118,47

### Patrimônio Líquido:

R\$ 770.409.177,40

### Valor de Mercado da Cota:

R\$ 144,90

### Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 942.288.757,20

### Número de Cotistas:

45.394

### Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.



**Gestor**



**Administração e Distribuição**



**Itaú Corretora**

**Escrituração**

**PREZADO INVESTIDOR,**

Durante o mês de julho foram negociadas 417.626 (quatrocentos dezessete mil seiscentos e vinte e seis) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,6 milhões, um aumento de 21% *versus* o mês de junho. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de julho foi de R\$ 144,90 (cento e quarenta e quatro reais e noventa centavos), uma variação nominal de 2,2% no mês e 19,3% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância no portfólio e encerrou o mês de julho totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 45.394 (quarenta e cinco mil trezentos e noventa e quatro) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 274% nos últimos 12 meses e 6% no mês de julho *versus* o mês anterior.

Conforme Fato Relevante divulgado em 03 de julho, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel do imóvel registrado na matrícula sob o nº 3.494 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas adquirido pelo valor de R\$ 54.019.619,24 (cinquenta e quatro milhões, dezenove mil, seiscentos e dezenove reais, vinte e quatro centavos), no qual se encontra edificado o Galpão Logístico que está locado em favor da Suzano Papel E Celulose S.A. até maio de 2025.

De acordo com o Contrato de Locação, o pagamento do aluguel é realizado em parcela única todo dia 27 de janeiro de cada ano, até o vencimento do contrato, sendo que o valor do aluguel atualizado é de R\$ 5.117.423,97 (cinco milhões cento e dezessete mil quatrocentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos), correspondente ao valor mensal de R\$ 426.452,00 (quatrocentos e vinte e seis mil quatrocentos e cinquenta e dois reais). É importante salientar que o aluguel pago em janeiro de cada ano é referente aos últimos seis meses do ano anterior e aos seis meses iniciais do ano da data de pagamento.

Após o encerramento do 1º semestre do ano, se encerra conjuntamente o ano fiscal do Fundo, onde se inicia o trabalho contábil com Auditor independente contratado, para que sejam apuradas as Demonstrações Financeiras do período. O relatório de auditoria é a melhor ferramenta para análise dos custos e avaliação dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

O índice IMA-B que reflete a valorização dos títulos atrelados à inflação (IPCA) valorizou 1,28%. A curva de juros futuros negociada na B3 demonstrou otimismo com a redução de 0,50% a.a. na taxa SELIC. Com a consolidação de queda de juros, a rentabilidade do fundo se torna mais competitiva, uma vez que o *cap-rate* médio tem taxa pré-fixada, que comparado com a SELIC, o prêmio do *yield* se torna cada vez maior.

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\$0,72 (setenta e dois centavos), por cota, de resultado<sup>1</sup> referente ao mês de julho de 2019. Os pagamentos foram realizados em 8 de agosto de 2019.

O mês de julho apresentou um número de dias úteis maior que junho, o que favoreceu a rentabilidade dos recursos aportados nas aplicações de renda fixa. Mesmo com o desembolso referente a aquisição do dia 3 de julho, a performance nominal foi acima do mês passado. Ao final do mês de julho havia aproximadamente R\$163 milhões em aplicações em títulos públicos.

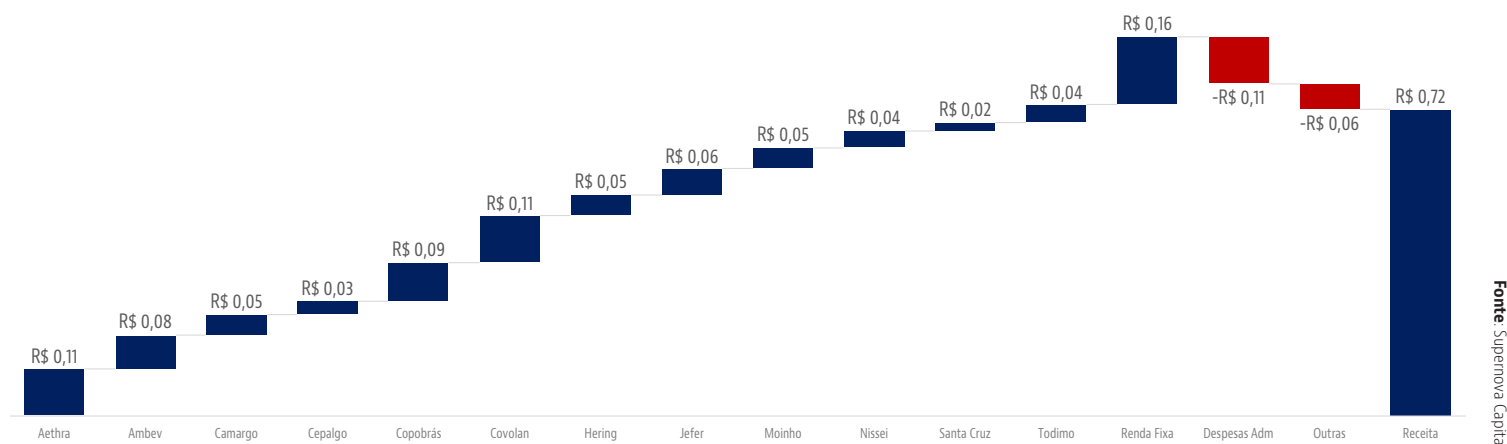
O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2018	2019	mai/19	jun/19	jul/19
Receita de Locação <sup>2</sup>	R\$ 40.505.690,29	R\$ 30.119.385,22	R\$ 4.106.412,27	R\$ 4.810.400,75	R\$ 4.830.428,74
Lucros Imobiliários <sup>3</sup>	R\$ 2.863.547,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.358,23	R\$ 5.878.336,07	R\$ 1.348.041,93	R\$ 1.210.590,45	R\$ 1.008.931,01
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$ 46.659.595,59</b>	<b>R\$ 35.997.721,30</b>	<b>R\$ 5.454.454,20</b>	<b>R\$ 6.020.991,20</b>	<b>R\$ 5.839.359,75</b>
<b>TOTAL DE DESPESAS<sup>4</sup></b>	<b>R\$ 5.697.260,74</b>	<b>R\$ 6.151.945,64</b>	<b>R\$ 1.048.955,32</b>	<b>R\$ 1.104.320,71</b>	<b>R\$ 1.024.200,21</b>
RENDIMENTO	R\$ 40.577.705,45	R\$ 28.947.939,74	R\$ 4.357.028,76	R\$ 4.682.180,16	R\$ 4.682.180,16
MÉDIO / COTA	R\$ 10,55	R\$ 5,18	R\$ 0,67	R\$ 0,72	R\$ 0,72

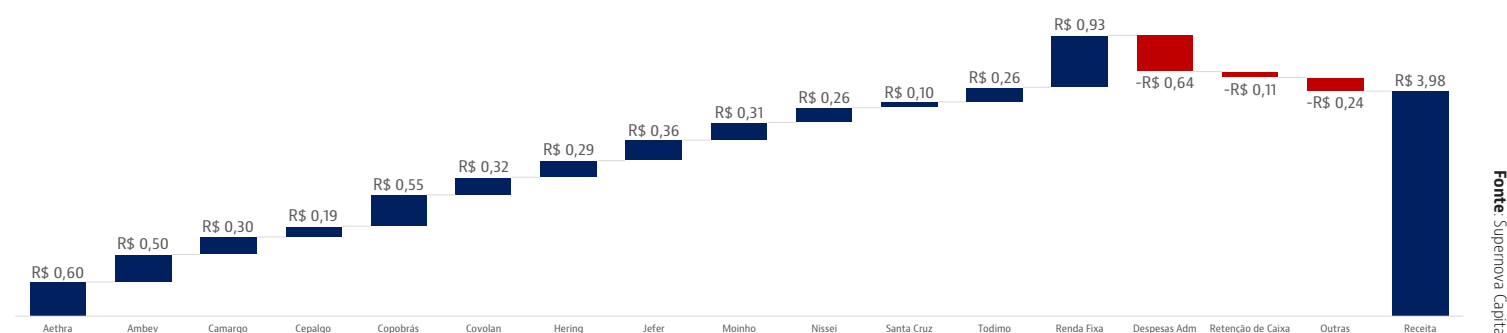
Fonte: Supernova Capital

<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 B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

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



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



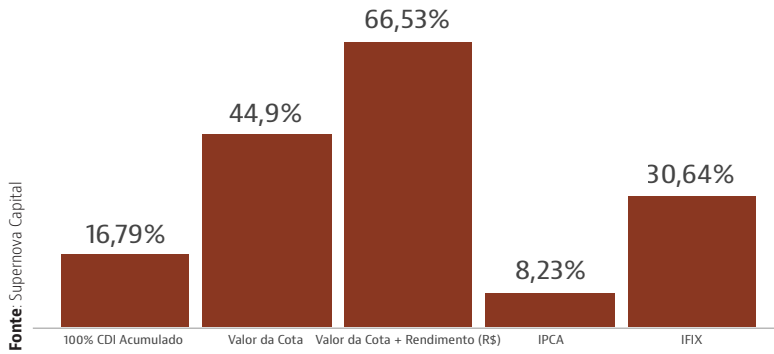
## RENTABILIDADE

Rendimento	jul/19	Acumulado 2019	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	2,18%	7,42%	24,16%	27,15%	44,90%
Rendimentos	0,50%	3,93%	3,06%	14,00%	21,63%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)</b>	<b>2,69%</b>	<b>9,74%</b>	<b>22,44%</b>	<b>41,20%</b>	<b>73,20%</b>
DY período (% CDI <sup>1</sup> )	103,20%	126,63%	116,29%	150,98%	151,53%
IFIX <sup>2</sup>	1,27%	13,10%	10,37%	20,17%	30,64%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,48%	3,11%	2,63%	9,27%	14,27%
IPCA	0,22%	2,45%	2,13%	6,76%	8,23%

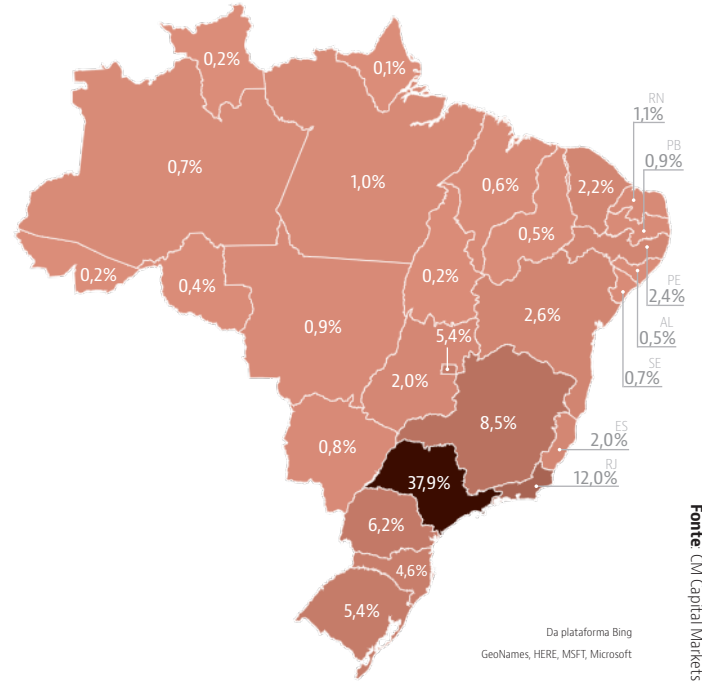
Fonte: Supernova Capital

<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.

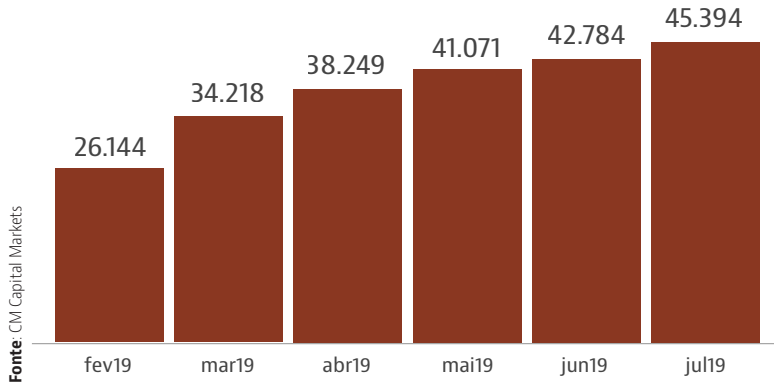
## RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



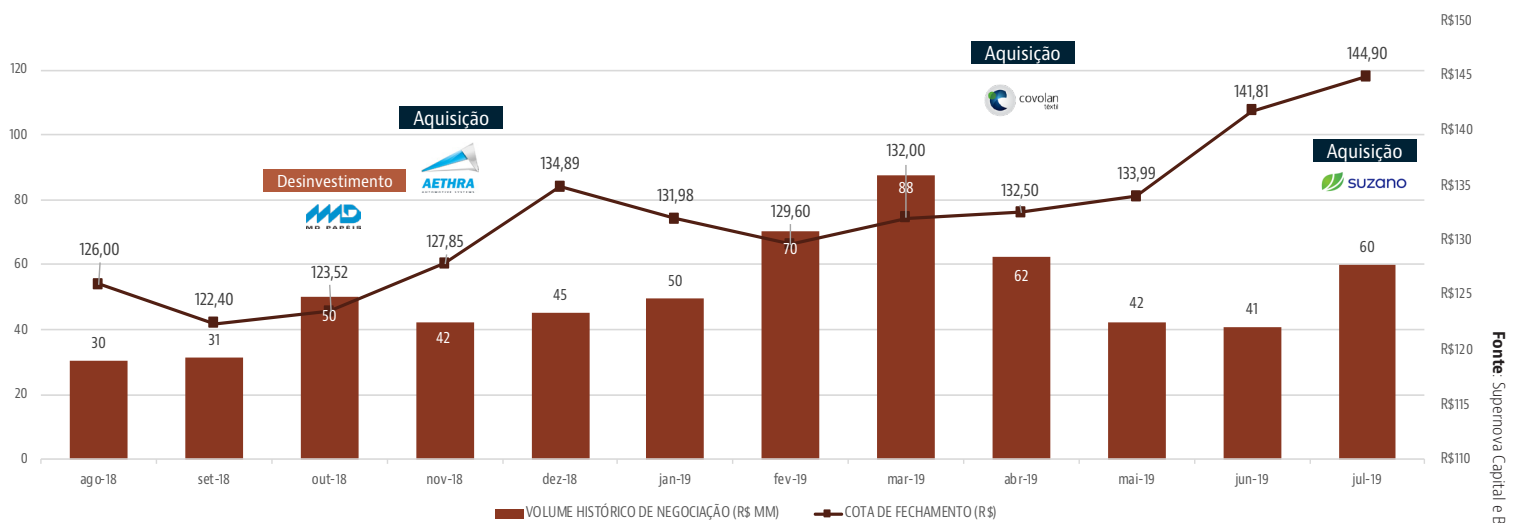
## COTISTAS POR ESTADO



## NÚMERO DE COTISTAS



## VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

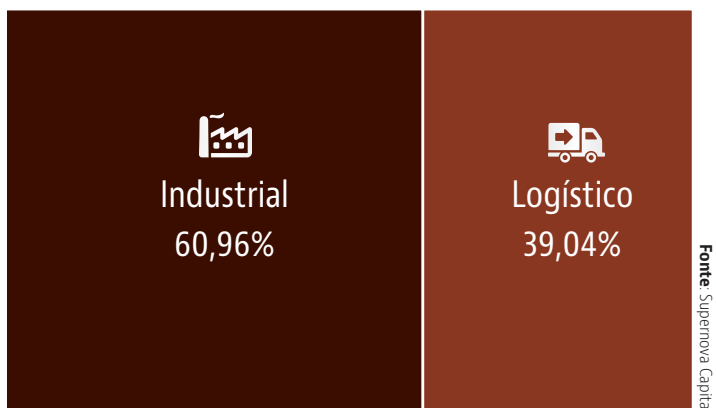


**RECEITA POR:**

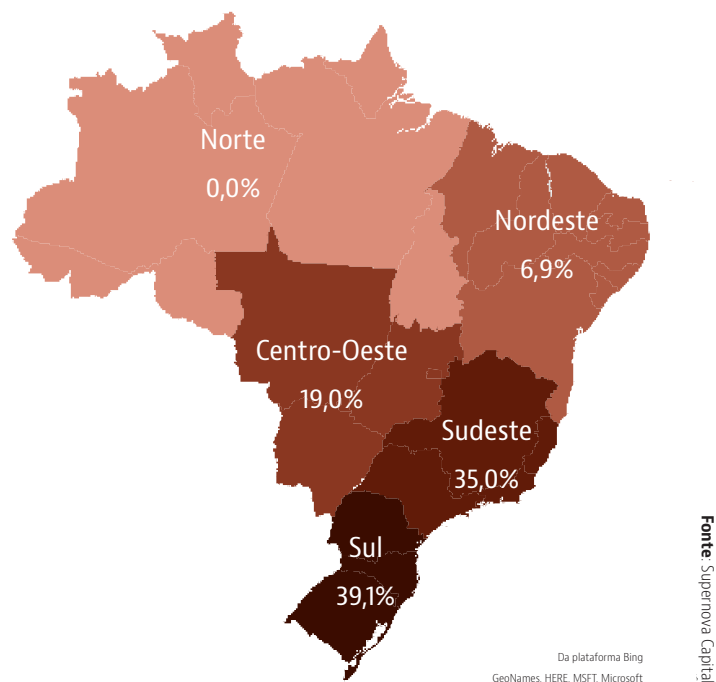
**CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)**



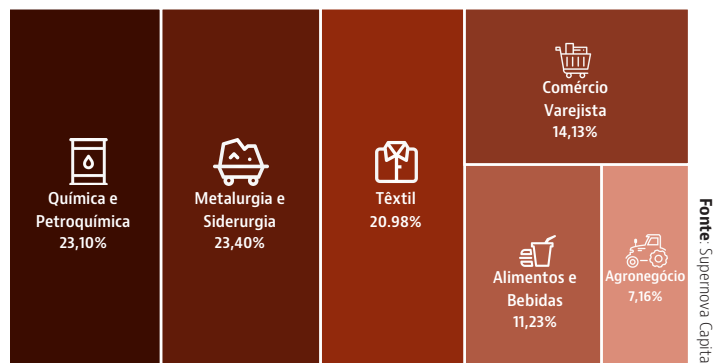
**TIPOLOGIA**



**REGIÃO**



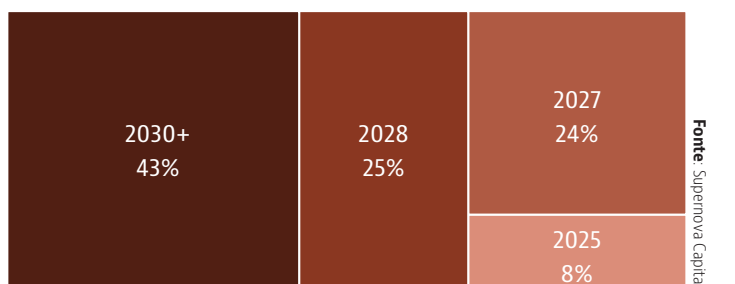
**RAMO DE ATIVIDADE**



**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 Iguacu/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
	Campinas/SP	28.657,00m <sup>2</sup>	R\$14,88	R\$5.117.423,97 <sup>1</sup>	Mai/2025

<sup>1</sup>Valor do Aluguel Total pago em parcela anual, segundo [Comunicado ao Mercado](#) divulgado no dia 03/07/2019.



## 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 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](http://www.supernovacapital.com.br).