



GGRC11
GGR COVEPI RENDA FII

Relatório de Gestão

Agosto/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 16 contratos de locação, totalizando mais de 272 mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:

abr/2017

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 117,82

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 139,67

Número de Cotistas:

48.991

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 766.217.367,43

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 908.277.920,76

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de agosto foram negociadas 533.181 (quinhentos e trinta e três mil cento e oitenta e um) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 3,3 milhões, um aumento de 29% *versus* o mês de julho. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de agosto foi de R\$ 139,67 (cento e trinta e nove reais e sessenta e sete centavos), uma variação nominal de -3,6% no mês e 10,8% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância no portfólio e encerrou o mês de agosto totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 48.991 (quarenta e oito mil novecentos e noventa e um) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 275% nos últimos 12 meses e 7,9% no mês de agosto *versus* o mês anterior.

No mês de agosto o índice IMAB5+ se desvalorizou 0,76%. No ano, o mesmo índice subiu 22% em decorrência da projeção de queda de juros e inflação abaixo da meta. Além da volatilidade do mercado, o resultado do PIB divulgado em agosto ainda demonstra que, apesar da recuperação comparada com o primeiro trimestre, a economia apresenta uma recuperação mais lenta que esperado pelos agentes econômicos.

A expectativa de queda da SELIC no médio prazo é um cenário positivo para o foco principal das operações do fundo, onde operações de "*Sale&LeaseBack*" se tornam uma das principais opções para redução de alavancagem financeira e melhora de balanço. Outro fator relevante é a inflação, que devido capacidade ociosa da indústria, não existe no médio prazo uma expectativa de alta da inflação. Acreditamos que nos próximos meses o setor imobiliário industrial e logístico apresentará reflexos deste cenário.

A equipe de gestão terminou o mês focada na finalização das demonstrações financeiras auditadas do Fundo e *due diligence* do *pipeline* de aquisições.

Também no mês de agosto foram realizadas as visitas técnicas nos imóveis da Copobrás, localizado em João Pessoa – PB, no imóvel da Aethra, localizado em São José dos Pinhais – PR, no imóvel da Nissei, localizado em Colombo – PR e nos imóveis da Moinho Iguaçu, localizado em São Miguel do Iguaçu e Cascavel – PR, os relatórios das visitas estarão 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\$0,71 (setenta e um centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de agosto de 2019. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de setembro.

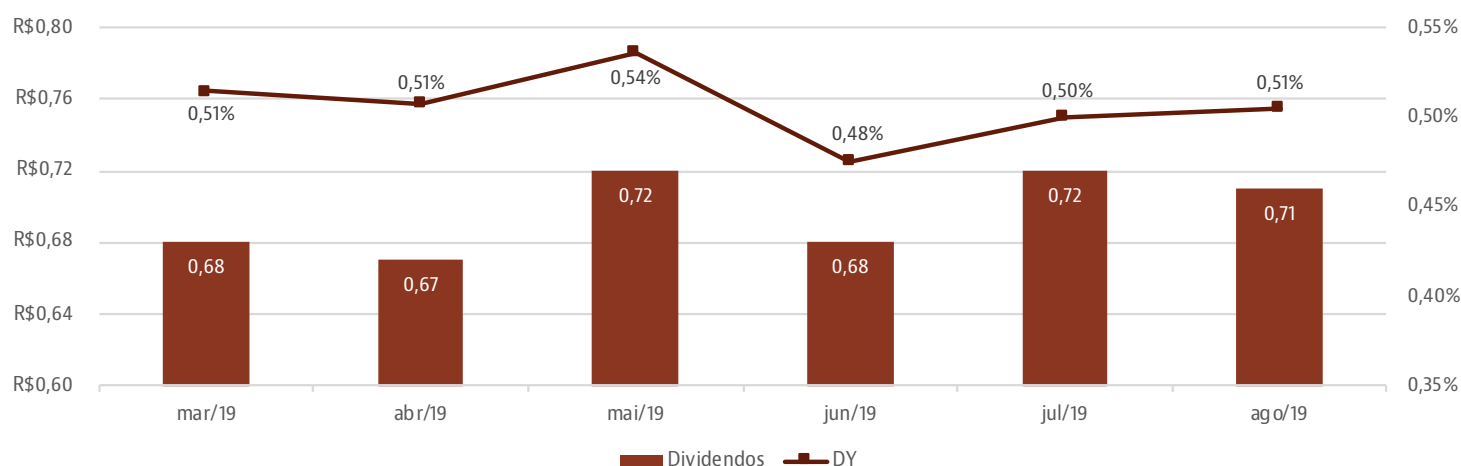
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$163 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para futuras aquisições referentes a 3ª Emissão.

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/19	jul/19	ago/19
Receita de Locação ¹	R\$40.684.307,34	R\$34.958.146,50	R\$4.847.093,82	R\$4.830.428,74	R\$4.838.761,28
Lucros Imobiliários ²	R\$2.862.368,26	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Receita Renda Fixa	R\$3.290.233,23	R\$6.874.702,60	R\$980.170,86	R\$1.008.931,01	R\$787.406,21
TOTAL DE RECEITAS	R\$46.836.908,83	R\$41.832.849,10	R\$5.827.264,68	R\$5.839.359,75	R\$5.626.167,49
TOTAL DE DESPESAS³	R\$5.666.200,90	R\$7.387.222,93	R\$1.190.826,72	R\$1.024.200,21	R\$1.189.481,22
RENDIMENTO	R\$40.577.705,45	R\$33.852.372,20	R\$4.422.059,04	R\$4.682.180,16	R\$4.617.149,88
MÉDIO/COTA	R\$10,55	R\$5,89	R\$0,68	R\$0,72	R\$0,71

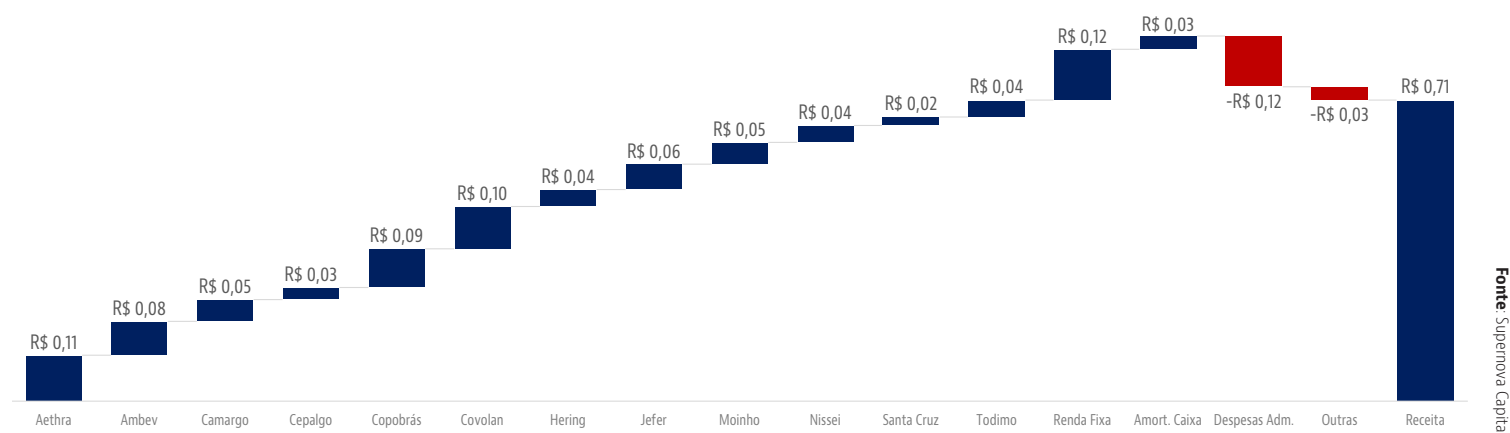
Fonte: Supernova Capital

DIVIDENDOS E DIVIDEND YIELD - ÚLTIMOS 6 MESES

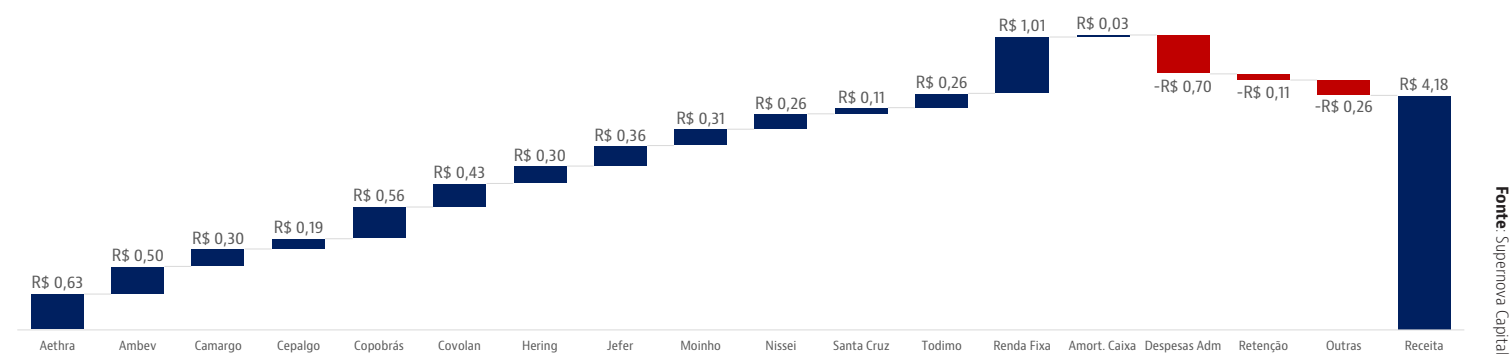


¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

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



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

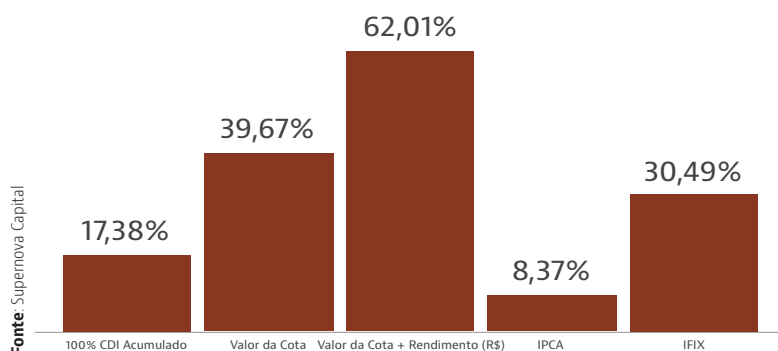


RENTABILIDADE

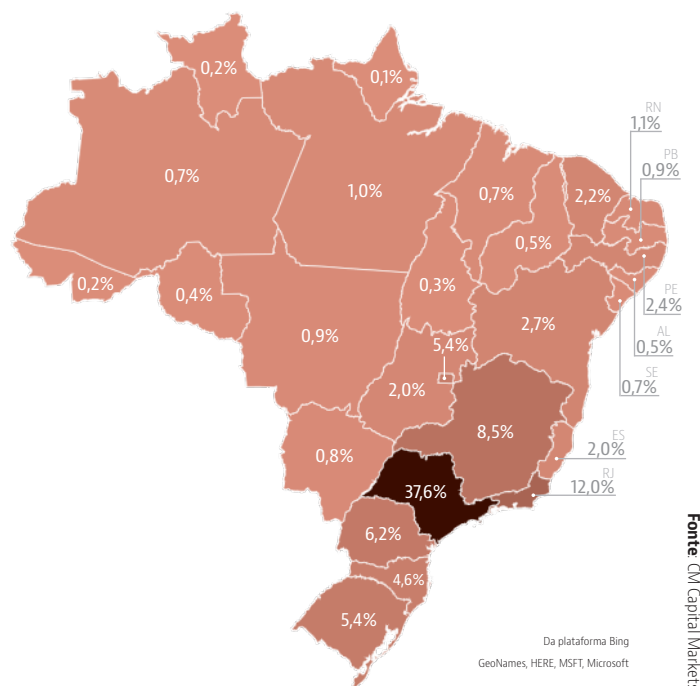
Rendimento	ago/19	Acumulado 2019	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	-3,61%	3,54%	19,68%	22,56%	39,67%
Rendimentos	0,51%	4,47%	3,67%	14,62%	22,34%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	-3,12%	8,07%	23,66%	39,72%	68,54%
DY período (% CDI¹)	118,91%	126,10%	119,50%	150,07%	151,25%
IFIX²	-0,11%	12,97%	10,25%	20,05%	30,49%
CDI Líquido¹	0,43%	3,55%	3,07%	9,74%	14,77%
IPCA	0,13%	2,59%	2,26%	6,90%	8,37%

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.

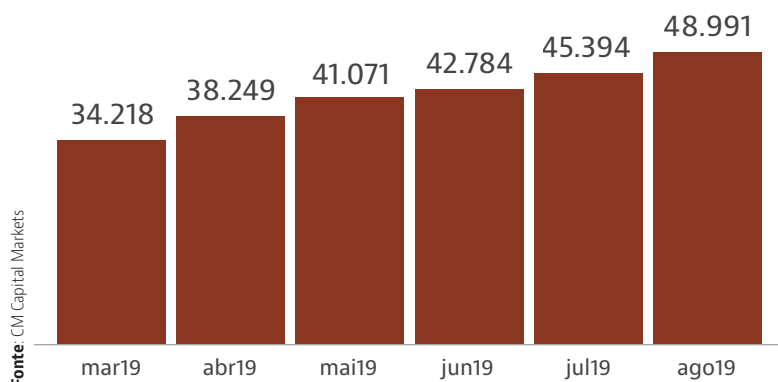
RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



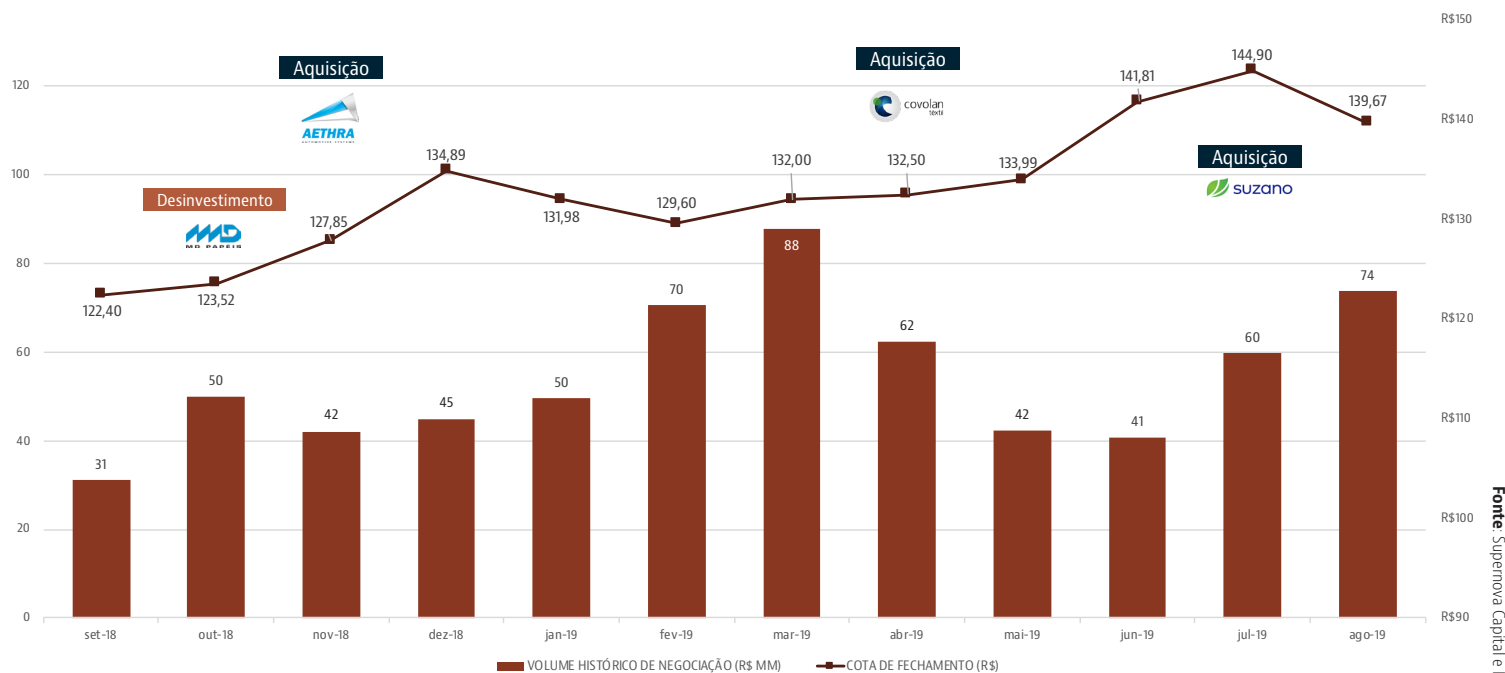
COTISTAS POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS

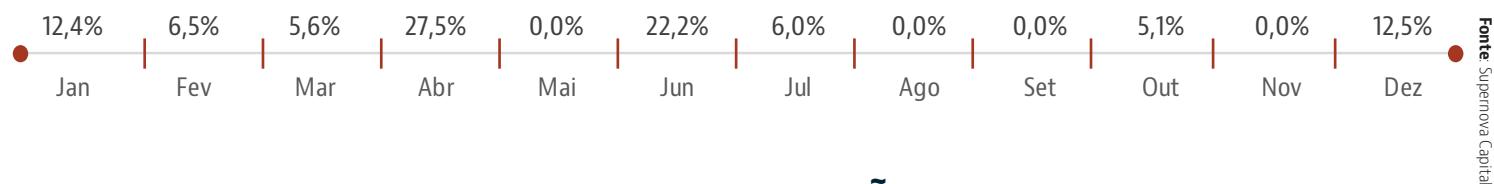


VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

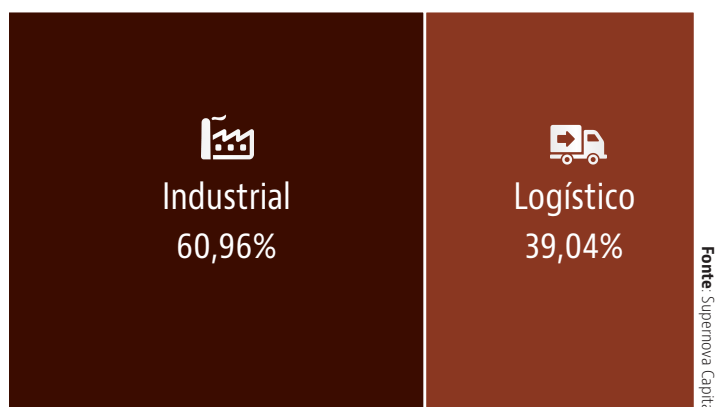


RECEITA POR:

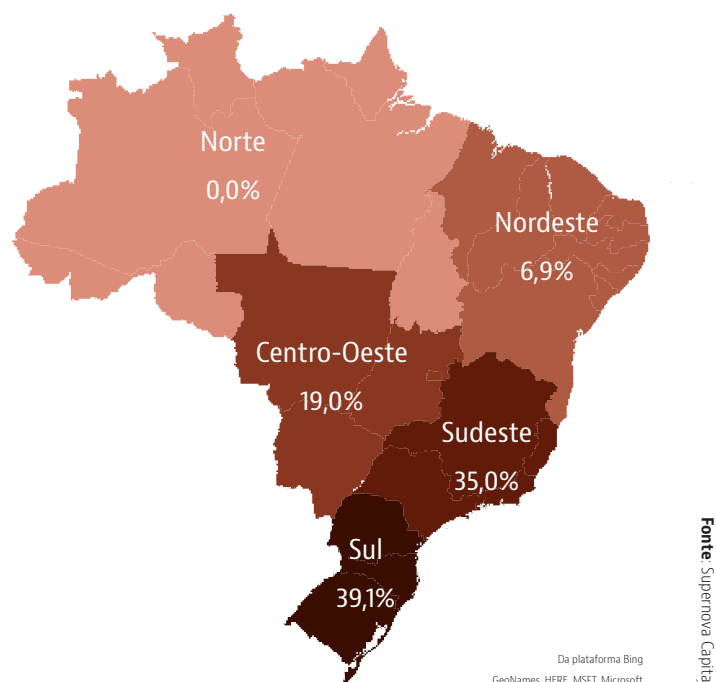
CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



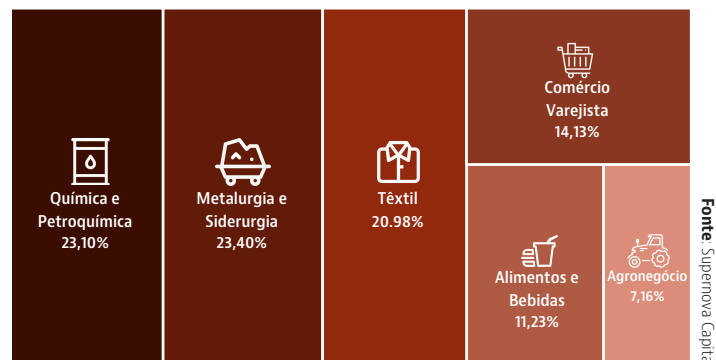
TIPOLOGIA



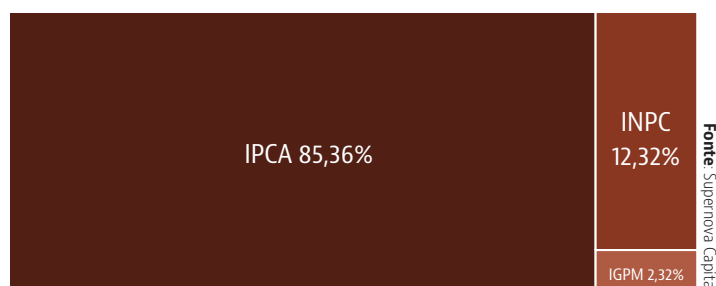
REGIÃO



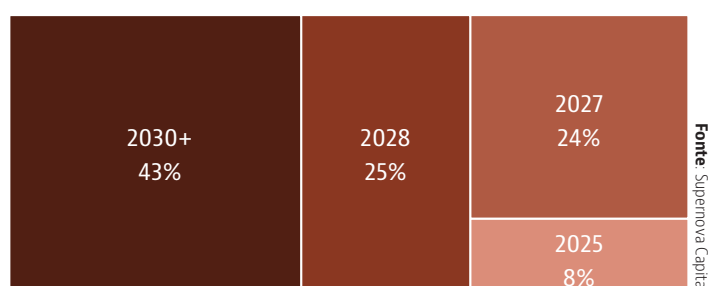
RAMO DE ATIVIDADE



ÍNDICE DE REAJUSTE



VENCIMENTO DE CONTRATOS



ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

100% Contratos Atípicos

	Localização	ABL	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m²	R\$18,88	R\$207.491,16	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m²	R\$18,32	R\$390.083,39	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,13m²	R\$24,24	R\$322.542,70	Jan/2032
	Guarulhos/SP	11.548,00m²	R\$23,36	R\$269.818,98	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m²	R\$14,87	R\$332.448,73	Abr/2028
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m²	R\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m²	R\$18,36	R\$700.000,00	Abr/2034

GALPÕES LOGÍSTICOS

	Localização	Área Construída	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.920,00m²	R\$18,26	R\$290.644,92	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m²	R\$27,05	R\$244.762,36	Ago/2027
	Cascavel/PR	6.112,00m²	R\$22,11	R\$135.149,89	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/PR	2.791,00m²	R\$75,73	R\$211.388,21	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m²	R\$12,19	R\$280.924,28	Dez/2027
	Anápolis/GO	36.611,00m²	R\$11,68	R\$427.484,17	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m²	R\$30,12	R\$298.518,49	Mar/2025
	Campinas/SP	28.657,00m²	R\$14,88	R\$5.117.423,97¹	Mai/2025

¹Valor 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

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.