

SUPERNOVA
CAPITAL

GGRC11

GGR COVEPI RENDA FII



Relatório de Gestão

Março/2019

NEWSLETTER

Para se cadastrar na newsletter do fundo e receber todas as novidades [clique aqui](https://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.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O fundo possui 14 contratos de locação, totalizando mais de 209 mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:

abr/2017

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 116,08

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 132,00

Número de Cotistas:

34.218

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Patrimônio Líquido:

R\$ 754.893.923,93

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 858.399.696,00

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.

PREZADO INVESTIDOR,

Durante este mês, foram negociadas 673.609 (seiscentos setenta e três mil seiscentos e nove) ações do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$4,6 milhões. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de março foi de R\$ 132,00 (cento e trinta e dois reais), uma variação de 2,6% no mês e 16% nos últimos 12 meses contra uma variação de 2,0% e 5,3% do IFIX no mesmo período. O Fundo não apresenta vacância no portfólio e encerrou o mês de março totalmente adimplente.

A Oferta Pública da 3ª Emissão de Cotas do GGR COVEPI RENDA FII encerrou no mês de março e foram subscritas 1.489.922 (um milhão, quatrocentas e oitenta e nove mil, novecentas e vinte e duas) cotas no âmbito do direito de preferência e 1.166.878 (um milhão, cento e sessenta e seis mil, oitocentas e setenta e oito) cotas subscritas das cotas remanescentes, perfazendo o total de R\$ 300.005.856,00 (trezentos milhões, cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais. A demanda total foi de R\$ 854.747.210,40 (oitocentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e quarenta e sete mil, duzentos e dez reais, quarenta centavos).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade total das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta duas mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas. Devido a demanda pelas cotas remanescentes foi aplicado um rateio de 20,07% (vinte inteiros e sete centésimos por cento) por pedido de aquisição. Como resultado, a base de cotistas no final do mês março ultrapassou a marca de 34.000 (trinta e quatro mil) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 232% nos últimos 12 meses e 31% versus o março de 2018.

A equipe de gestão iniciou o processo de alocação dos recursos da 3ª Oferta no dia 12 de março, quando o Administrador do Fundo divulgou o Fato Relevante referente a aquisição da fração ideal de 34,21% do imóvel objeto da matrícula nº 55.095 do Registro de Imóveis de São José Pinhais, Estado do Paraná, pelo valor de R\$ 25.999.600,00 (vinte e cinco milhões novecentos noventa e nove mil e seiscentos reais). O valor total do aluguel mensal passa a ser R\$ 727.504,00 (setecentos vinte e sete mil e quinhentos e quatro reais), sendo o valor de R\$ 227.500,00 (duzentos vinte e sete mil e quinhentos reais) referente à aquisição da fração ideal de 34,21%. Com a aquisição desta fração remanescente, o Fundo passou a ser proprietário de 100% do imóvel. No mês de março, passamos a receber reajustado o Aluguel de Copobrás GRU representando um incremento de aproximadamente 0,26% na receita de aluguéis do Fundo.

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

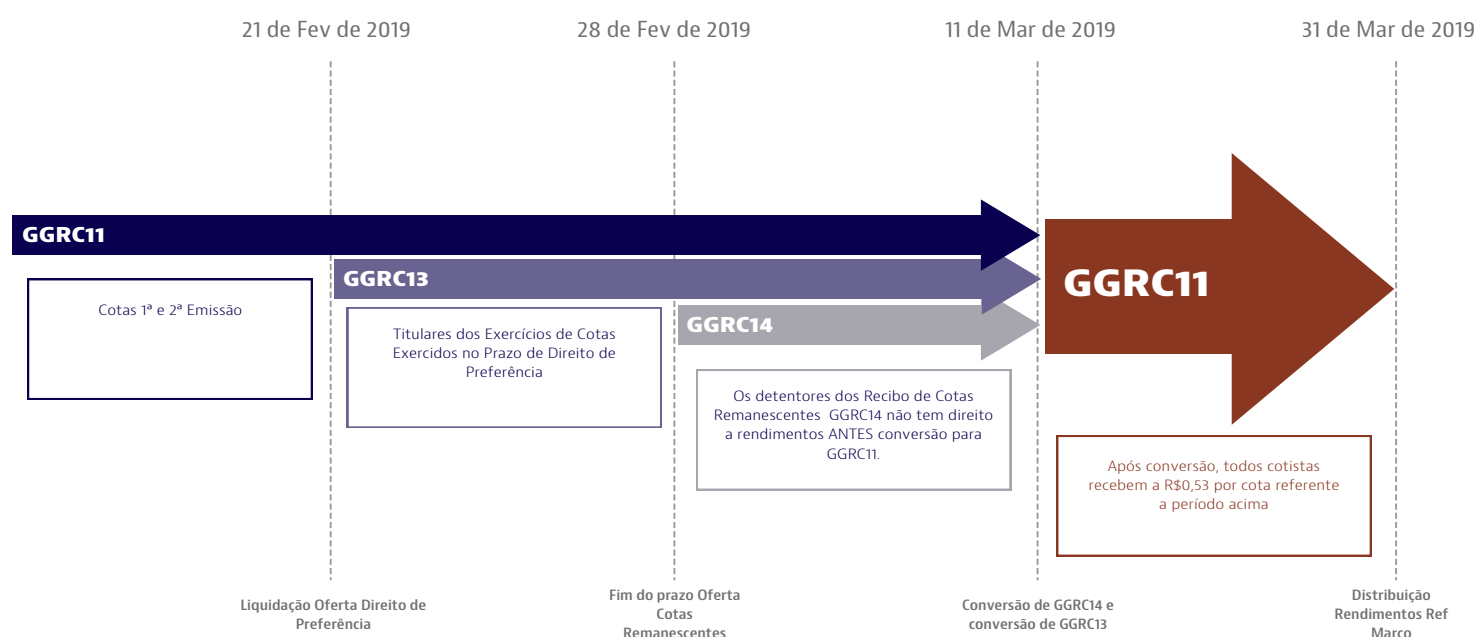
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,17 (dezessete centavos), por cota, de resultado referente ao Comunicado ao Mercado do dia 08/03/2019 ("Distribuição Extraordinária") e distribuiu R\$0,51 (cinquenta e um centavos), por cota, de resultado referente ao Comunicado ao Mercado do dia 01/04/2019. ("Distribuição de Rendimentos")

Os rendimentos referentes ao mês de março, em virtude da liquidação da oferta das cotas remanescentes (GGRC14) que ocorreu no dia 11 de março e da conversão dos recibos de subscrição dos direitos de preferência (GGRC13), foram calculados de maneira proporcional aos cotistas que detinham cotas do Fundo anteriormente à oferta e aos cotistas que ingressam na 3ª Oferta, de modo a segregar os rendimentos devidos no período.

Geralmente o resultado do Fundo é distribuído igualmente à base de cotistas do último dia do mês de referência. Como no mês de março houve um aumento no número de cotistas (Liquidação das cotas remanescentes em 08 de março), estes novos cotistas só teriam direito ao resultado do fundo a partir da desta liquidação.

Sendo assim a "Distribuição Extraordinária" para titulares de GGRC11 e GGRC13 se refere ao rendimento do fundo antes do aumento do número de cotas, resultado da conversão de todos recibos em cotas GGRC11. Após a conversão dos recibos, o resultado até o final de março "Distribuição de Rendimentos" foi feito a todos os cotistas conforme infográfico abaixo.



O fundo apresentou uma queda de rendimento distribuído no mês de março devido a menor parcela alocada em aluguéis em Março. Lembrando que após a finalização da oferta, o fundo tem em caixa aproximadamente R\$287.000.000,00 alocados em fundo de títulos públicos que remuneram os recursos com juros abaixo de nossa média de cap-rate dos aluguéis.

Outro fator importante a ser citado referente ao resultado de março é que mesmo com a aquisição da fração ideal de Aethra, os rendimentos de aluguel deste ativo só serão recebidos em Abril no fechamento do primeiro ciclo de um mês de aluguel. Sendo assim tivemos uma saída de caixa com a aquisição que ainda não foi refletida em receita de aluguel e também em juros da aplicação financeira. Este é um processo natural de um fundo imobiliário pós oferta de cotas. Com processo de realocação dos ativos em novos contratos atípicos de aluguel o valor do rendimento começa a refletir mais a receitas de aluguel do que o rendimento financeiro da aplicação em títulos públicos. Os pagamentos foram realizados em 08 de abril de 2019.

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.

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	jan/19	fev/19	mar/19
Receita de Locação ¹	R\$ 40.505.690,29	R\$ 11.525.049,64	R\$ 3.816.321,01	R\$ 3.848.324,54	R\$ 3.860.404,09
Lucros Imobiliários ²	R\$ 2.863.547,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 3.290.358,23	R\$ 1.330.601,83	R\$ 60.317,30	R\$ 52.392,25	R\$ 1.217.892,28
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 46.659.595,59	R\$ 12.855.651,47	R\$ 3.876.638,31	R\$ 3.900.716,79	R\$ 5.078.296,37
TOTAL DE DESPESAS	R\$ 5.697.260,74	R\$ 1.783.642,67	R\$ 472.346,62	R\$ 545.528,14	R\$ 765.767,91
RENDIMENTO ⁴	R\$ 40.577.705,45	R\$ 10.804.491,62	R\$ 3.384.680,64	R\$ 3.192.369,24	R\$ 889.987,73
MÉDIO / COTA ⁴	R\$ 10,55	R\$ 2,39	R\$ 0,88	R\$ 0,83	R\$ 0,17
RENDIMENTO ⁵					R\$ 3.337.454,00
MÉDIO / COTA ⁵					R\$ 0,51

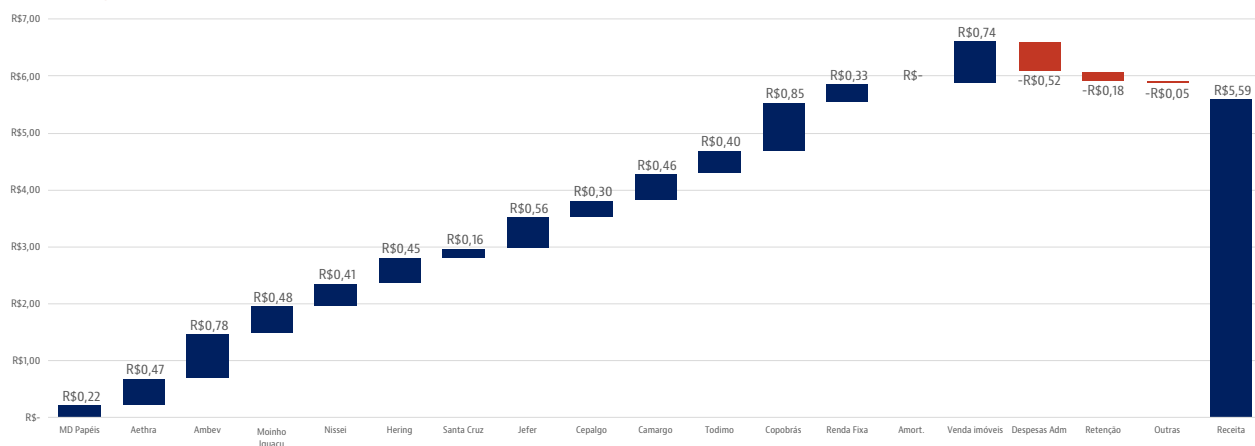
Fonte: Supernova Capital

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: 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. ⁴Rendimentos do Fundo referente ao Comunicado ao Mercado do dia 08/03/2019. ⁵Rendimentos do Fundo referentes ao Comunicado ao Mercado do dia 01/04/2019.

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



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



RENTABILIDADE

A rentabilidade mensal e acumulada do Fundo encontra-se nas tabelas a seguir.

1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado – B3

Foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade desde o início do fundo de 47,76%, na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

		jan/19	fev/19	mar/19	2019	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	0,88	0,83	0,68	2,39	10,74	18,84
	Yield	0,65	0,63	0,52	1,77	8,13	18,84
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-2,91	-2,38	2,40	-2,89	-0,12	32,00
	Yield	-2,16	-1,80	1,85	-2,14	-0,09	31,28
Dividendos + Variação		-1,50	-1,17	2,38	-0,37	8,04	50,84
Dividendo Acumulado		17,33	18,16	18,84			

Fonte: Supernova Capital

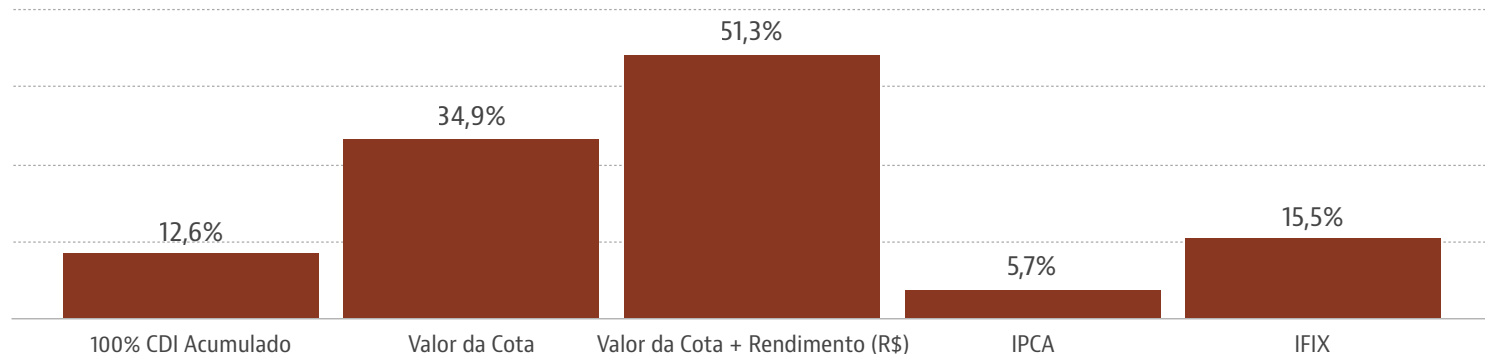
2. Com base no valor da cota patrimonial

No conceito patrimonial, o rendimento acumulado, desde o início do fundo, totalizou 34,97%.

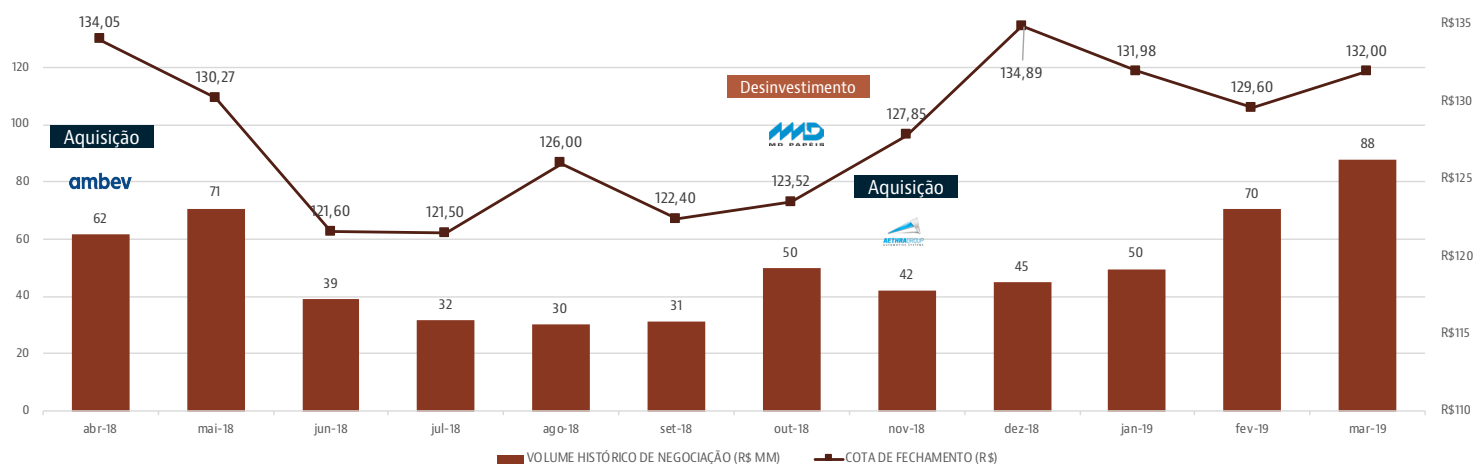
		jan/19	fev/19	mar/19	2019	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	0,88	0,83	0,68	2,39	10,74	18,84
	Yield	0,65	0,63	0,52	1,77	8,13	18,84
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	0,05	-1,49	-0,73	-2,17	1,60	16,08
	Yield	0,04	-1,26	-0,63	-1,84	1,40	16,08
Dividendos + Variação		0,79	-0,56	-0,04	0,18	10,78	34,92

Fonte: Supernova Capital

RENTABILIDADE DESDE INÍCIO - IPCA PROJETADO

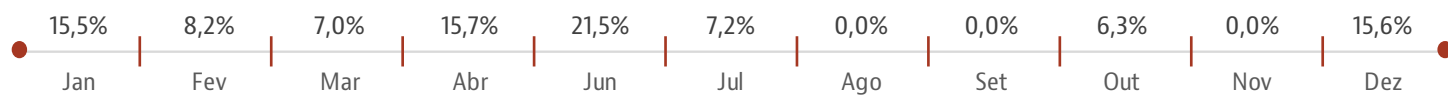


VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO

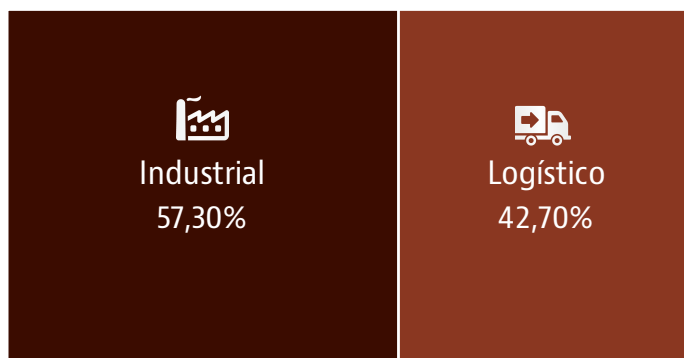


RECEITA POR:

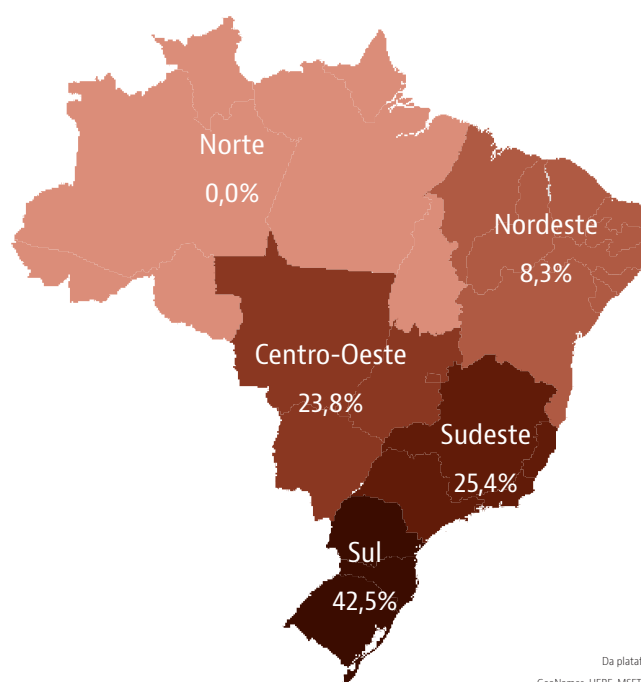
MÊS DE REAJUSTE



TIPOLOGIA

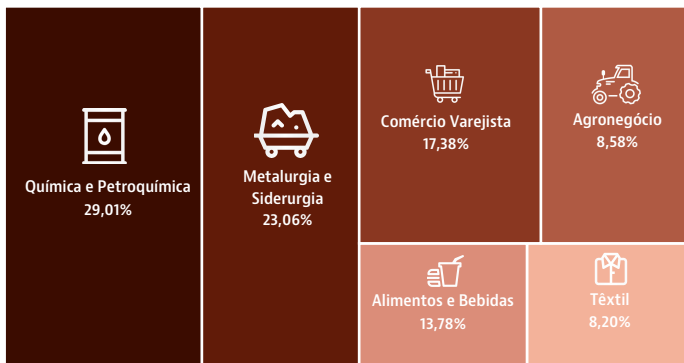


REGIÃO

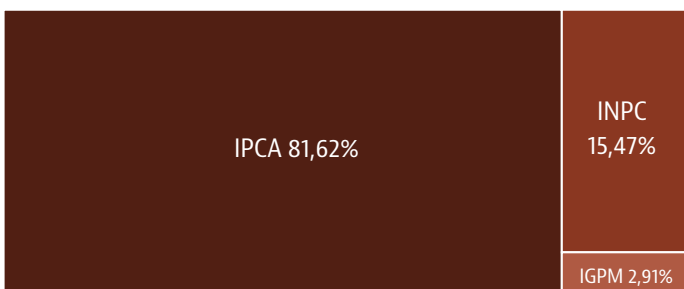


Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

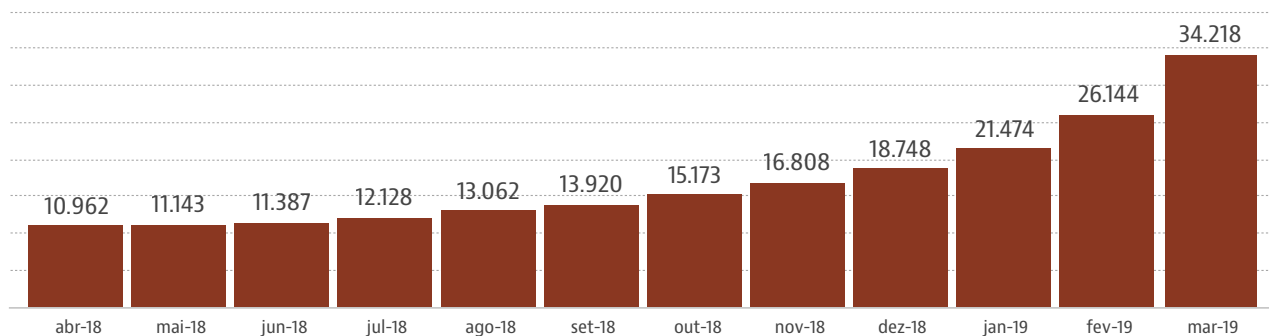
RAMO DE ATIVIDADE



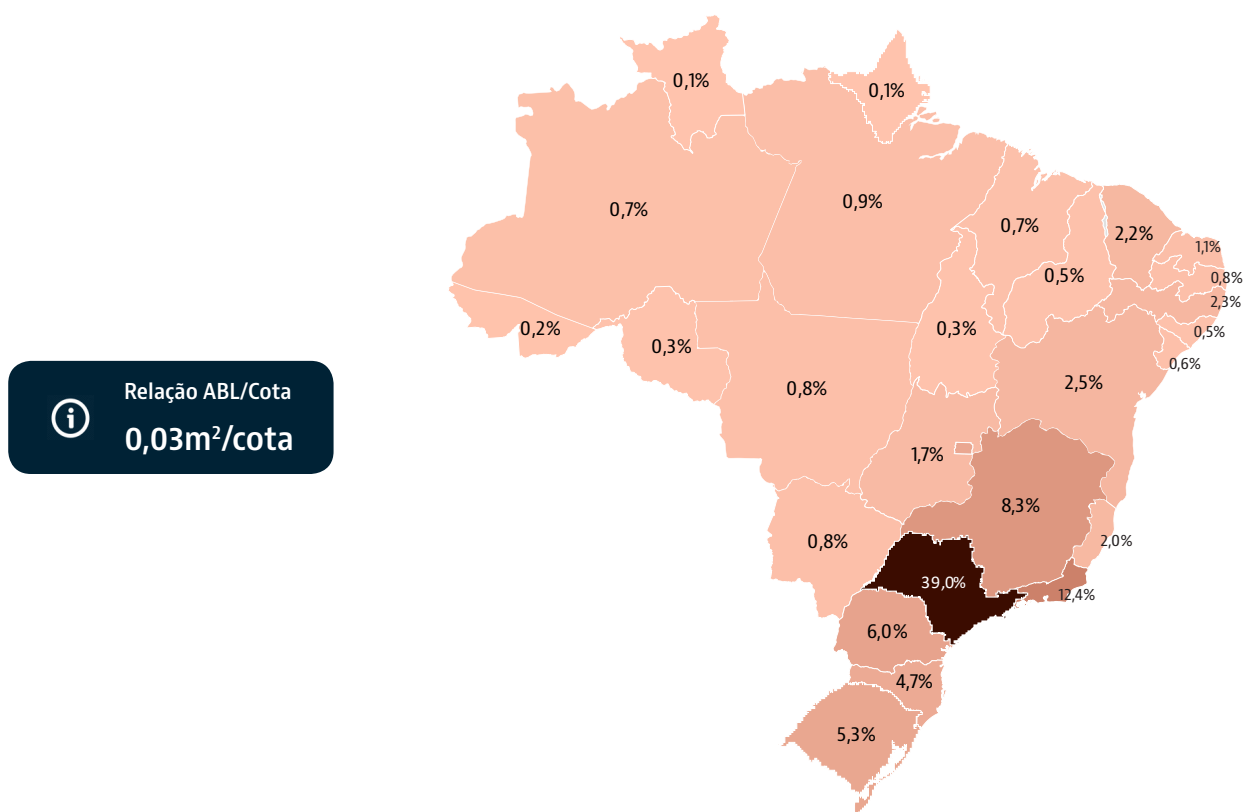
ÍNDICE DE REAJUSTE



NÚMERO DE COTISTAS



COTISTAS POR ESTADO



ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

 100% Contratos Atípicos

	Localização	ABL	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m²	R\$18,20	R\$200.000,00	Fev/2028
	Betim/MG	21.060,90m²	R\$17,66	R\$376.000,00	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,13m²	R\$23,30	R\$310.000,00	Jan/2033
	Guarulhos/SP	11.502,42m²	R\$22,60	R\$260.000,00	Mar/2028
	João Pessoa/PB	13.306,13m²	R\$14,31	R\$320.000,00	Abr/2033
	São José dos Pinhais/PR	21.069,00m²	R\$23,73	R\$500.004,00	Nov/2030

GALPÕES LOGÍSTICOS

	Localização	Área Construída	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.351,54m²	R\$16,96	R\$277.708,54	Jun/2027
	Itajaí/SC	8.532,54m²	R\$27,53	R\$234.912,44	Ago/2027
	Cascavel/PR	5.680,00m²	R\$22,73	R\$129.134,47	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/PR	7.164,00m²	R\$28,19	R\$201.979,48	Jun/2027
	Cuiabá/MT	25.125,76m²	R\$11,71	R\$270.000,00	Dez/2027
	Anápolis/GO	36.610,00m²	R\$11,64	R\$426.126,97	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.912,60m²	R\$28,99	R\$287.340,30	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

A Supernova Capital, não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste site são de caráter exclusivamente informativo e não constituem qualquer tipo de indicação de investimentos, não devendo ser utilizadas com esse propósito. Os investidores não devem se basear nas informações aqui contidas sem buscar o aconselhamento de um profissional. Nenhuma informação contida neste site constitui uma solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de qualquer fundo de investimento gerido ou patrocinado pela Supernova Capital, ou de quaisquer outros valores mobiliários, nem poderá ser entendida como tal em qualquer jurisdição na qual tal solicitação, oferta ou recomendação seriam consideradas ilegais. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, do gestor de carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Nos termos de regulamentação da ANBIMA, para avaliação da performance dos fundos de investimento, é recomendável uma análise de períodos de, no mínimo, 12 (doze) meses. Rentabilidade obtida no passado pelos Fundos de Investimentos e/ou eventuais outros produtos geridos e/ou estruturados pela Supernova Capital não representa garantia de rentabilidade futura. Aporte e aplicações realizados nos fundos de investimento geridos ou patrocinados pela Supernova Capital, assim como em quaisquer investimentos nos mercados financeiros e de capitais, estão sujeitos a riscos de perda do capital investido. Os investidores devem ter em conta que o valor dos investimentos pode tanto subir quanto cair, e os investidores podem não recuperar o valor investido. Alguns fundos podem utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento; tais estratégias, da forma como usualmente são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo dos fundos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável podem estar expostos à significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Ao aplicar seus recursos, o investidor e/ou interessado devem realizar uma cuidadosa leitura dos Regulamentos, Prospectos e demais materiais disponíveis sobre Fundos de Investimento e/ou outros ativos geridos e/ou estruturados pela Supernova Capital, antes de tomar qualquer decisão de investimento. A Supernova Capital, seus administradores e funcionários isentam-se de responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste site. O conteúdo deste site não deverá ser reproduzido, distribuído ou publicado sob qualquer propósito. A equipe de gestores e executivos da Supernova Capital agradecem o acesso e atenção de seus clientes, parceiros, investidores e/ou outros participantes do mercado, bem como se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos e/ou eventualidades oriundas da presente página de internet, bem como dos Fundos de Investimentos e/ou eventuais outros produtos e serviços geridos e prestados pela Supernova Capital. Para maiores informações, por favor, entrar em contato por +55 (11) 4369-6100 ou contato@supernovacapital.com.br.