

SUPERNOVA
CAPITAL

GGRC11
GGR COVEPI RENDA FII

Relatório de Gestão

Novembro/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 17 contratos de locação, totalizando mais de 286* mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:

abr/2017

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 118,78

Patrimônio Líquido:

R\$ 772.425.670,76

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 138,60

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 901.319.680,80

Número de Cotistas:

60.115

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.

*Considerando o projeto de BTS em construção.

**Gestão****Administração e Distribuição****Escrituração**

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de novembro foram negociadas 869.393 (oitocentos e sessenta e nove mil, trezentas e noventa e três) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 6 milhões, uma variação de 189,3% *versus* o mês de outubro. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de novembro foi de R\$ 138,60 (cento e trinta e oito reais, sessenta centavos) uma variação nominal de -3,4% no mês e 8,4% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e encerrou o mês de novembro totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 60.115 (sessenta mil, cento e quinze) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 257,7% nos últimos 12 meses e 8,1% no mês de novembro *versus* o mês anterior.

O mês de novembro apresentou um cenário de realização de lucros e aversão aos mercados emergentes devido ao cenário político no Chile e Argentina. O reflexo direto desta aversão foi a redução de expectativa de corte de juros no médio prazo. Neste período o índice IMAB se desvalorizou 0,71% e o dólar se valorizou 3,46%.

Apesar do cenário doméstico ter apresentado resultados ruins nos índices financeiros, a atividade econômica mostra sinais de recuperação ancorada na forte concessão de crédito privado, redução de incerteza com a aprovação da reforma de previdência e evolução da agenda de outras reformas.

O mercado imobiliário tem apresentado ligeira recuperação no setor residencial, locais como São Paulo apresentam expressiva melhora e redução no prazo de venda de lançamentos devido a conjunção de menor taxa de juros e preços nominais estáveis desde 2015. No setor comercial a recuperação é mais lenta com taxa de vacância diminuindo. Neste caso a dinâmica regional é bastante distinta e mais uma vez São Paulo apresenta números próximos a vacância histórica. Regiões nobres vêm apresentando valorização desde o fim de 2018.

Em novembro foram divulgados dois Fatos Relevantes referente aos desdobramentos das aquisições realizadas pelo Fundo.

O primeiro é referente a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel, localizado em Campinas e locado para Suzano Papel e Celulose, após superada as condições resolutiveas do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra celebrado em 03 de julho de 2019.

O segundo Fato Relevante se refere ao pagamento realizado no dia 29/11/2019 referente a 1º tranche do preço de aquisição do imóvel adquirido pelo Fundo em 24 de outubro de 2019, no qual está sendo desenvolvido um projeto na modalidade BTS, correspondente ao valor de R\$

19.841.148,50, equivalente à 30% do preço de aquisição, após superadas as condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda do imóvel.

Dito isso, o Fundo receberá do vendedor do Imóvel o valor de R\$148.808,61 (cento e quarenta e oito mil, oitocentos e oito reais e sessenta e um centavos) a título de Prêmio de Locação, cujo primeiro pagamento ocorreu em 06 de dezembro de 2019.

Vale ressaltar que o referido imóvel adquirido pelo Fundo será pago em tranches conforme divulgado em Fato Relevante e exposto abaixo:

- 1ª tranche: 30% do valor de aquisição;
- 2ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 3ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 4ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 5ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 6ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 7ª tranche: 18% do valor de aquisição;
- 8ª tranche: 2% do valor de aquisição.

E à título de Prêmio de Locação será adotada a seguinte métrica:

$$\sum \text{tranches desembolsadas} \times 9,00\% \div 12$$

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,67 (centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de novembro de 2019. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de dezembro.

O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$ 80 milhões em renda fixa, caixa esse que será utilizado para aquisições referentes a 3ª Emissão. No mês de novembro a receita de renda fixa apresentou uma redução devido a quantidade de dias úteis comparado ao mês anterior e ao pagamento da primeira tranche da aquisição do imóvel em Igarassu.

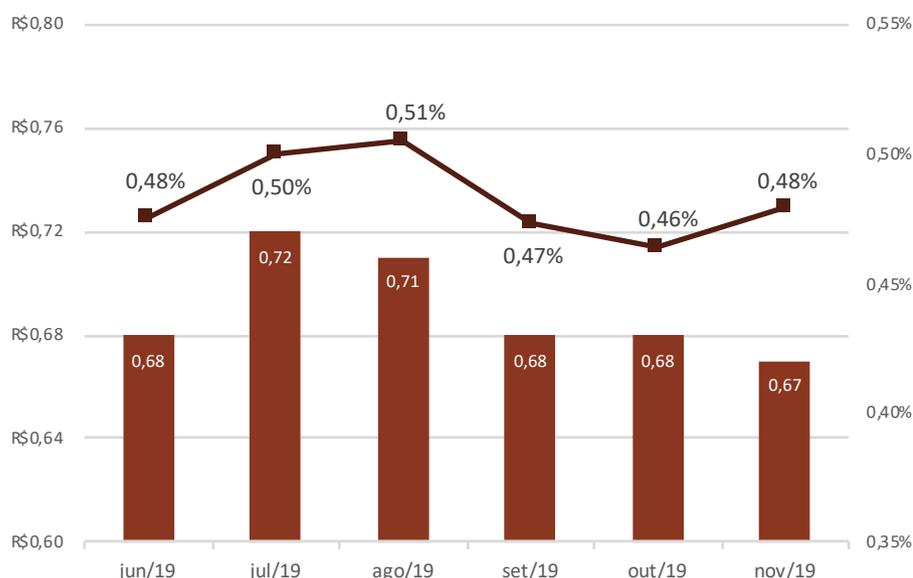
Apesar do aumento do número de cotistas no mês de novembro, fator que reflete diretamente nos custos de escrituração, apresentamos uma redução nas despesas pagas ao longo mês.

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 | set/19 | out/19 | nov/19 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Receita de Locação ¹ | R\$40.684.307,34 | R\$49.506.517,43 | R\$4.843.862,33 | R\$4.852.254,30 | R\$4.852.254,30 |
| Lucros Imobiliários ² | R\$2.862.368,26 | R\$- | R\$- | R\$- | R\$- |
| Receita Renda Fixa | R\$3.290.233,23 | R\$8.938.898,84 | R\$734.152,40 | R\$695.987,36 | R\$634.056,48 |
| TOTAL DE RECEITAS | R\$46.836.908,83 | R\$58.445.416,27 | R\$5.578.014,73 | R\$5.548.241,66 | R\$5.486.310,78 |
| TOTAL DE DESPESAS³ | R\$5.666.200,90 | R\$10.912.478,52 | R\$1.103.020,52 | R\$1.238.418,33 | R\$1.183.816,75 |
| RENDIMENTO | R\$40.577.705,45 | R\$47.053.519,04 | R\$4.422.059,04 | R\$4.422.059,04 | R\$4.357.028,76 |
| MÉDIO/COTA | R\$10,55 | R\$7,92 | R\$0,68 | R\$0,68 | R\$0,67 |

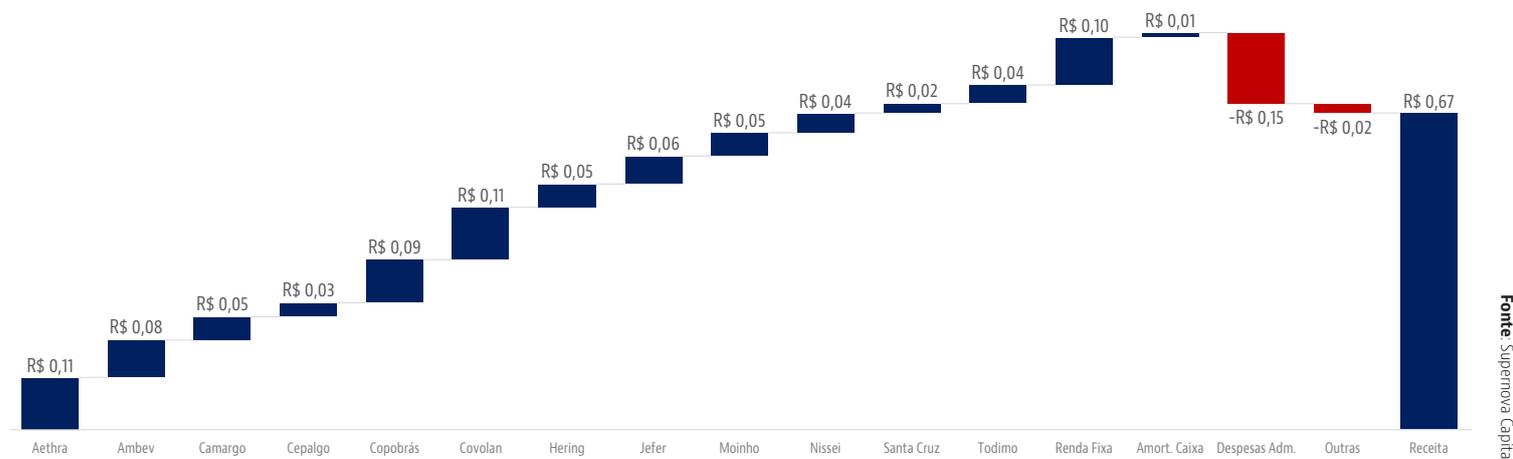
Fonte: Supernova Capital

DIVIDENDOS E DIVIDEND YIELD - ÚLTIMOS 6 MESES

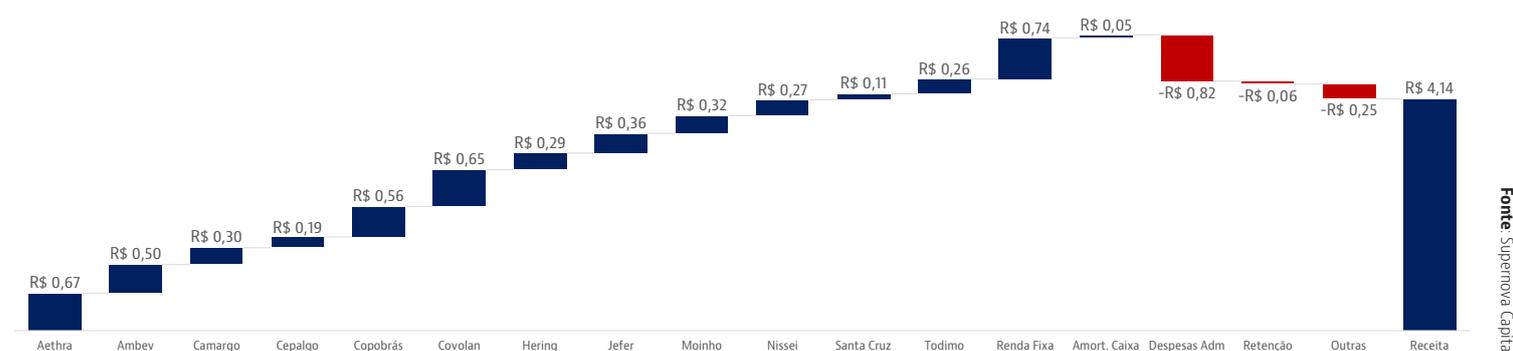


¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do fundo. ²Receitas de locação: compreende alugueis, alugueis 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 - NOVEMBRO/2019 - R\$/COTA



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



RENTABILIDADE

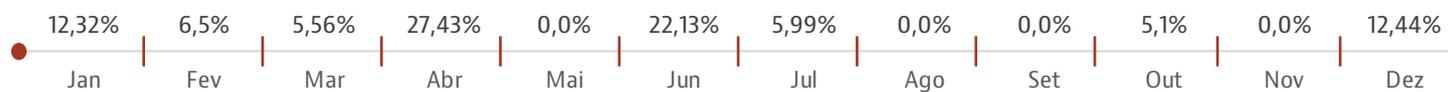
| Rendimento | nov/19 | Acumulado 2019 | Desde a 3ª Emissão | Desde a 2ª Emissão | Desde o início |
|---|---------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Varição Nominal da Cota | -3,41% | 2,75% | 18,77% | 21,62% | 38,60% |
| Rendimentos | 0,48% | 6,02% | 5,41% | 16,40% | 24,37% |
| Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR) | -2,95% | 8,86% | 24,70% | 41,05% | 70,45% |
| DY período (% CDI ¹) | 149,72% | 127,41% | 127,62% | 149,13% | 151,43% |
| IFIX ² | 3,52% | 22,91% | 19,94% | 30,60% | 41,97% |
| CDI Líquido ¹ | 0,32% | 4,72% | 4,24% | 11,00% | 16,09% |
| IPCA | 0,51% | 3,10% | 2,77% | 7,43% | 8,91% |

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.

RECEITA POR:

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



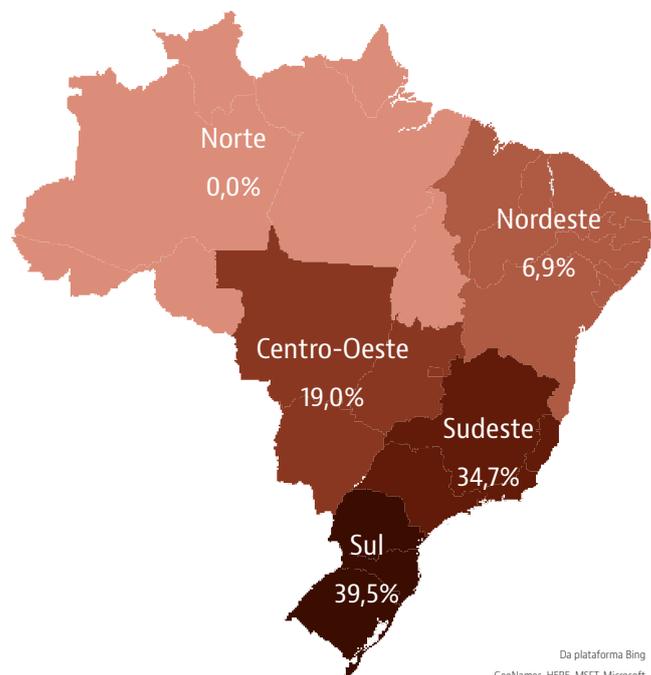
Fonte: Supernova Capital

TIPOLOGIA



Fonte: Supernova Capital

REGIÃO



Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



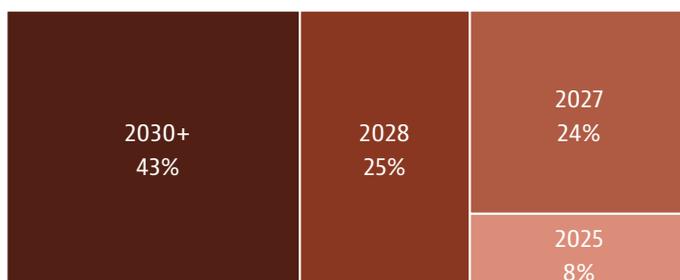
Fonte: Supernova Capital

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 | Jan/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/2028 |
|  | 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 |
|  | Igarassu/PE | 14.998,00m ² * | - | - | 2030 |

GALPÕES LOGÍSTICOS

| | Localização | Área Construída | Aluguel/m ² | Valor do Aluguel | Vencimento |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|------------|
|  | Colombo/PR | 15.920,00m ² | R\$18,26 | R\$290.644,92 | Jan/2027 |
|  | Itajaí/SC | 9.048,00m ² | R\$27,05 | R\$244.762,36 | Ago/2027 |
|  | Cascavel/PR | 6.112,00m ² | R\$22,11 | R\$135.149,89 | Jun/2027 |
|  | São Miguel do Iguazu/PR | 2.791,00m ² | R\$75,73 | R\$211.388,21 | 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 |
|  | Campinas/SP | 28.657,00m ² | R\$14,88 | R\$5.117.423,97 ¹ | Mai/2025 |

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

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 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.