



GGRC11
GGR COVEPI RENDA FII

Relatório de Gestão

Outubro/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 273 mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:

abr/2017

Quantidade de Cotas:

6.503.028

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 119,65

Patrimônio Líquido:

R\$ 778.101.244,52

Valor de Mercado da Cota:

R\$ 143,50

Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 933.184.518,00

Número de Cotistas:

55.600

Taxa de Administração e Gestão:

1,10% a.a.

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

PREZADO INVESTIDOR,

Durante o mês de outubro foram negociadas 333.102 (trezentas e trinta e três mil cento e duas) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,1 milhões, um aumento, portanto, representativo de 10,9% *versus* o mês de setembro. A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de outubro foi de R\$ 143,50 (cento e quarenta e três reais e cinquenta centavos), uma variação nominal de -0,2% no mês e 16,3% nos últimos 12 meses.

O Fundo não apresenta vacância física no portfólio e encerrou o mês de outubro totalmente adimplente. A base de cotistas conta com 55.600 (cinquenta e cinco mil e seiscentos) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 266% nos últimos 12 meses e 6,4% no mês de outubro *versus* o mês anterior.

No mês de outubro o cenário internacional e nacional favoreceu a sequência de bons resultados nas aplicações em renda variável, considerando, dentre outros, a ocorrência dos seguintes acontecimentos: (i) a aprovação da reforma da previdência em 2º turno no Senado Federal; (ii) o corte de mais 0,5% na taxa SELIC para 5,0% a.a; e (iii) a sinalização de mais um corte equivalente a 0,5% na próxima reunião, que acarretará ainda mais a curva de juros futuros.

Importante salientar que a taxa de juros de 10 anos é uma das variáveis macroeconômicas que a gestão usa para as precificações de *cap-rate* das operações. As expectativas de inflação e projeções para SELIC também são outras variáveis macroeconômicas usadas.

Na Economia Real os números ainda demonstram o estado anêmico da atividade econômica. A taxa de desemprego permaneceu em 11,8% e o índice de atividade econômica registrou queda de 0,7% *versus* o ano passado. Os rendimentos reais continuaram a apresentar queda *versus* os dados do ano passado. Em resumo, apesar da queda dos juros, a atividade econômica ainda patina.

Aproveitando a forte demanda de pessoas físicas por mais prêmio em investimentos de menor risco, em outubro o mercado de fundos imobiliários superou a marca de R\$6,6 bilhões em ofertas públicas. Já são mais de 470 mil investidores nesta categoria de fundo e a demanda por ativos imobiliários tem aumentado cada vez mais. Regiões como o Sudeste começam a apresentar sinais de recuperação de preços por metro quadrado e uma maior demanda por imóveis residenciais e logísticos.

No mês de outubro, a equipe de gestão da Supernova continuou focada nos dois principais objetivos do fundo, quais sejam: (i) finalização da alocação dos recursos da 3ª emissão do Fundo; e (ii) nos processos de redução de custos de operação do Fundo, tendo como exemplo a substituição do prestador de serviço de escrituração do Fundo, o qual passou a ser prestado pela VÓRTX

DTVM em substituição à ITAÚ CORRETORA. Com a mudança esperamos dar mais agilidade ao atendimento dos mais de 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotistas do fundo.

Em 24 de outubro, foi divulgado Comunicado ao Mercado e Fato Relevante referente à aquisição de imóvel localizado na Cidade de Igarassú, no Estado de Pernambuco, no qual será edificado um galpão industrial em decorrência da celebração de um contrato de locação atípica na modalidade *built-to-suit*. Devido à cláusula de confidencialidade do referido contrato e por estratégia de gestão da locatária, seu nome não será divulgado até a entrega do imóvel e consequente lavratura da respectiva escritura definitiva de sua compra e venda.

É importante reforçar aos cotistas que a referida aquisição está em linha com a estratégia de investimento do Fundo que consiste nas aquisições de galpões logísticos e industriais.

Devido ao cenário do mercado e as condições pré-estabelecidas para a referida aquisição, a equipe de gestão focou na rentabilidade da operação baseada no fluxo de pagamentos ao longo do contrato de aluguel, e, portanto, conforme informado no Comunicado ao Mercado, o Fundo terá um fluxo de investimento pré-determinado, cujo montante final será remunerado por um prêmio de locação acima do *benchmark* do Fundo.

O Fundo está sendo remunerado de acordo com o capital alocado ao longo do tempo, e, na entrega do imóvel o *Cap-Rate* da operação estará acima do *benchmark* do Fundo. No total, o investimento do Fundo será de aproximadamente R\$66 milhões (sessenta e seis milhões de reais) e a taxa de retorno do investimento projetado no período será de 9,39% a.a acrescidos de inflação.

Em operações de *built-to-suit* ("BTS"), o imóvel é projetado de acordo com a demanda do locatário, seja em metragem construída, como em características de sua construção, o que torna a precificação por metro quadrado uma variável bastante particular.

Dito isso, dois imóveis com mesma metragem e na mesma região podem ter preços de metro quadrado completamente distintos devidos às características únicas de suas respectivas construções.

As operações de BTS são excelentes opções para um portfólio focado em renda, pois a permanência do locatário na maioria das vezes tende a ser acima da média da permanência de um locatário em um imóvel padrão devido a própria característica do imóvel e a importância dele para o desenvolvimento das atividades da locatária.

A Supernova continua focada em operações que possam manter o *cap-rate* médio do portfólio

com prêmios acima do *benchmark* do Fundo, tendo como meta de rentabilidade, após alocação total do caixa, a equalização do rendimento por cota aos valores pré-oferta, conforme nossas últimas projeções.

Importante salientar que a queda da taxa de juros e a grande demanda por imóveis por parte da indústria de fundos imobiliários têm aumentado a pressão nos prêmios das operações.

Outro fator importante para meta de rentabilidade do Fundo é a qualidade de crédito dos locatários, sendo assim, a Supernova tem revisado sua política de crédito na avaliação dos locatários e o histórico das aquisições tem demonstrado essa melhora no perfil do crédito do portfólio como um todo, tendo em vista que para um fundo com característica de distribuição de renda, a qualidade dos locatários deve ser base principal para uma carteira de fluxo de renda de aluguel estável no longo prazo.

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,68 (sessenta e oito centavos), por cota, de resultado¹ referente ao mês de outubro de 2019. Os pagamentos são realizados no sexto dia útil do mês de novembro.

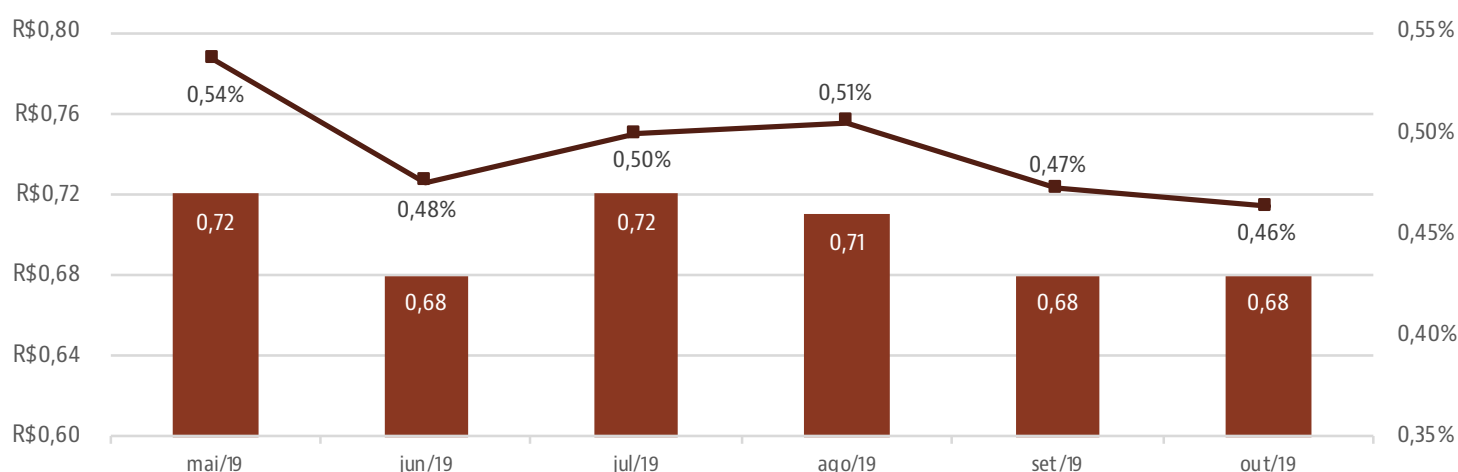
O Fundo terminou o mês com um caixa disponível de R\$162 milhões em aplicações de renda fixa atrelados à SELIC, caixa esse que será utilizado para futuras aquisições referentes a 3ª Emissão.

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	ago/19	set/19	out/19
Receita de Locação ¹	R\$40.684.307,34	R\$44.654.263,13	R\$4.838.761,28	R\$4.843.862,33	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\$8.304.842,36	R\$787.406,21	R\$734.152,40	R\$695.987,36
TOTAL DE RECEITAS	R\$46.836.908,83	R\$52.959.105,49	R\$5.626.167,49	R\$5.578.014,73	R\$5.548.241,66
TOTAL DE DESPESAS³	R\$5.666.200,90	R\$9.728.661,77	R\$1.189.481,22	R\$1.103.020,52	R\$1.238.418,33
RENDIMENTO	R\$40.577.705,45	R\$42.696.490,28	R\$4.617.149,88	R\$4.422.059,04	R\$4.422.059,04
MÉDIO/COTA	R\$10,55	R\$7,25	R\$0,71	R\$0,68	R\$0,68

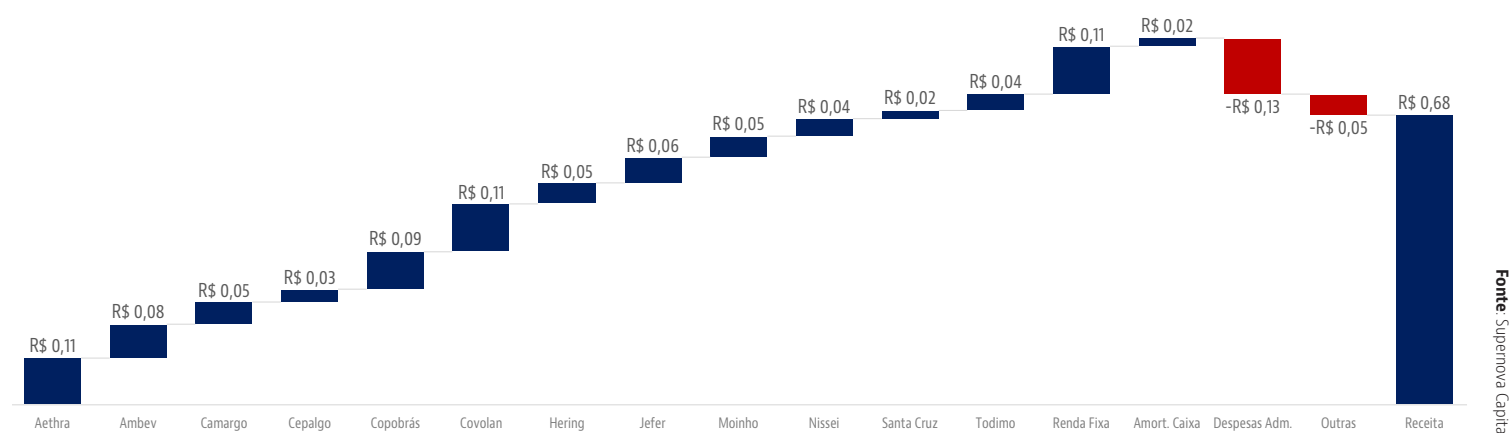
Fonte: Supernova Capital

DIVIDENDOS E DIVIDEND YIELD - ÚLTIMOS 6 MESES

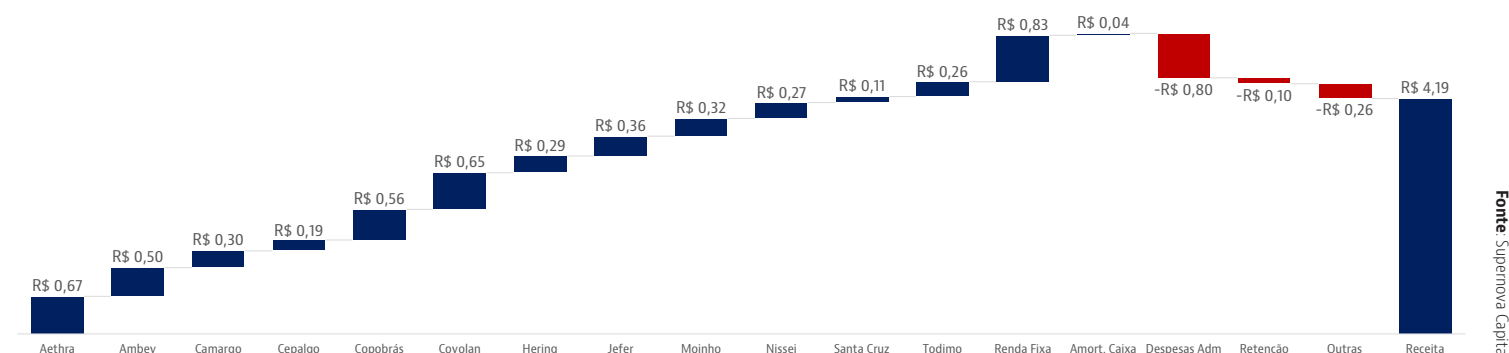


¹Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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 - OUTUBRO/2019 - R\$/COTA



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

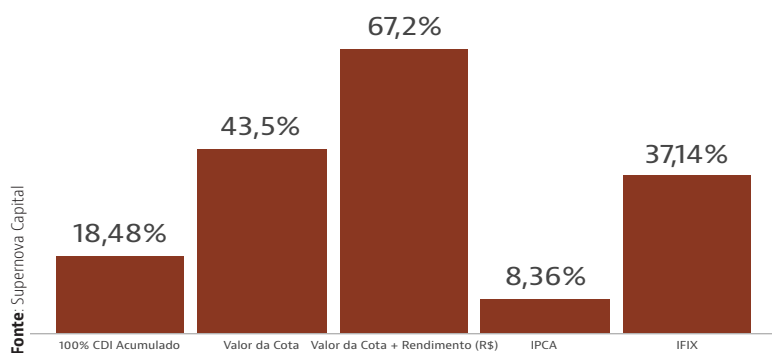


RENTABILIDADE

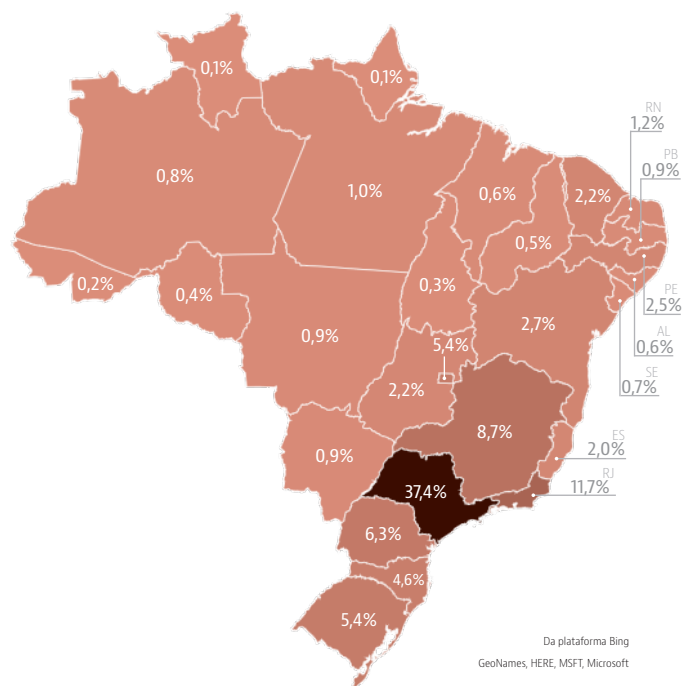
Rendimento	out/19	Acumulado 2019	Desde a 3ª Emissão	Desde a 2ª Emissão	Desde o início
Varição Nominal da Cota	-0,19%	6,38%	22,96%	25,92%	43,50%
Rendimentos	0,46%	5,51%	4,84%	15,82%	23,70%
Rentabilidade Bruta do Fundo (TIR)	0,29%	12,05%	28,32%	44,88%	74,83%
DY período (% CDI¹)	113,62%	125,67%	123,96%	148,70%	150,85%
IFIX²	4,01%	18,73%	15,86%	26,16%	37,14%
CDI Líquido¹	0,41%	4,38%	3,90%	10,64%	15,71%
IPCA	0,08%	2,58%	2,25%	6,89%	8,36%

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.

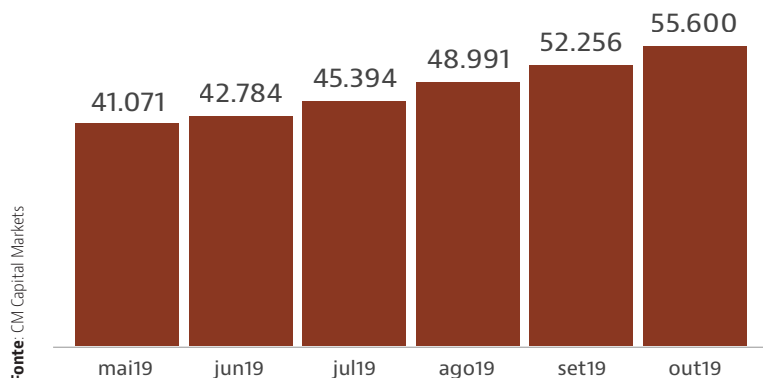
RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



COTISTAS POR ESTADO



NÚMERO DE COTISTAS

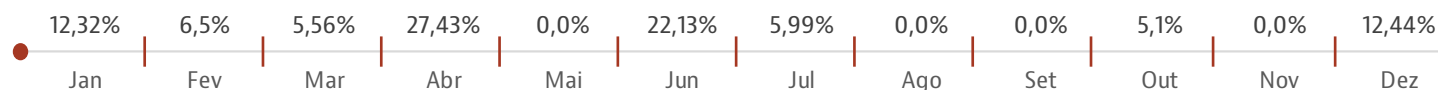


VOLUME MENSAL E COTA DE FECHAMENTO



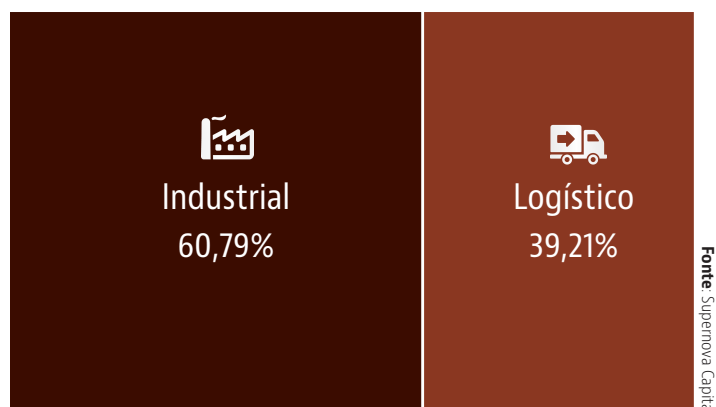
RECEITA POR:

CRONOGRAMA DE REAJUSTE (% RECEITA DE ALUGUEL)



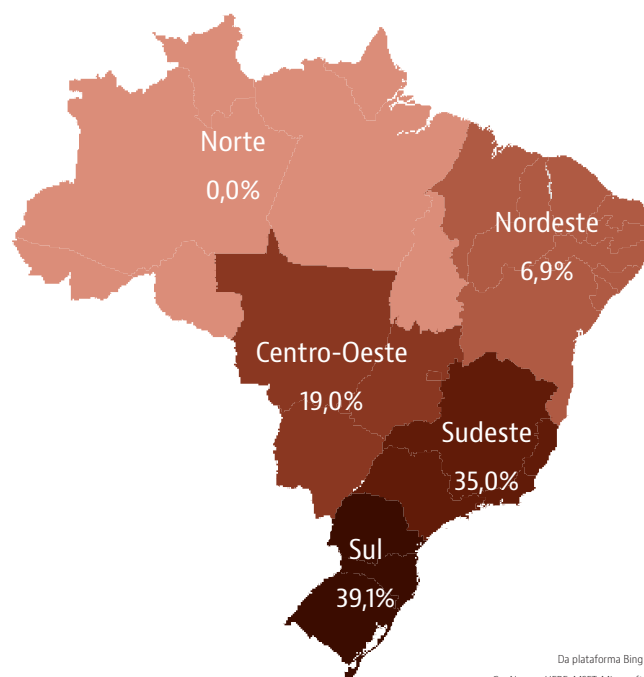
Fonte: Supernova Capital

TIPOLOGIA



Fonte: Supernova Capital

REGIÃO



Da plataforma Bing
GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

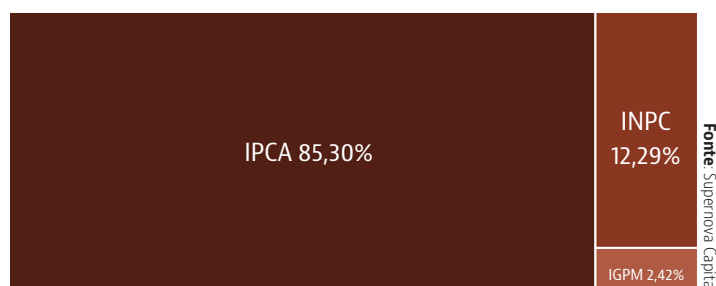
Fonte: Supernova Capital

RAMO DE ATIVIDADE



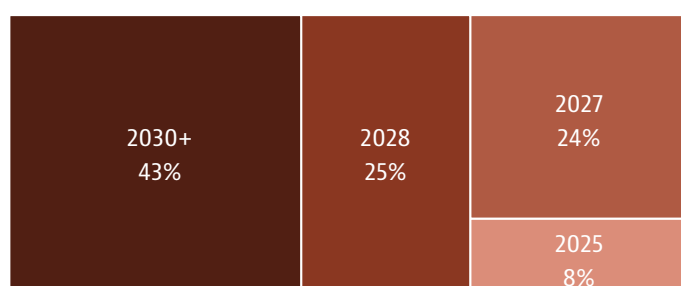
Fonte: Supernova Capital

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Supernova Capital

VENCIMENTO DE CONTRATOS



Fonte: Supernova Capital

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

100% Contratos Atípicos

	Localização	ABL	Aluguel/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	Jan/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.