

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

JUNHO/2018

OBJETIVO DO FUNDO

O GGR COVEPI RENDA FII tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O Fundo possui 14 empreendimentos, totalizando 235 mil m² de área construída e 14 contratos de locação.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:
abr/2017

Patrimônio Líquido:
R\$435.021.128,00

Número de Cotistas:
11.387

Quantidade de Cotas:
3.846.228

Valor de Mercado da Cota:
R\$121,60

Valor de Mercado do Fundo:
R\$467.701.324,80

Administrador:
CM Capital Markets DTVM LTDA.

Gestor:
Horus GGR Gestão de Recursos LTDA.

Escriturador:
Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Taxa de administração:
1,10% a.a.

Prezado Investidor,

O GGR COVEPI RENDA encerrou o semestre fiscal apresentando resultados recordes. A renda distribuída neste mês contempla o aluguel integral da última aquisição, qual seja, o centro de distribuição localizado na cidade de Pelotas, Rio Grande do Sul, locado à CRBS S.A, empresa subsidiária da AMBEV. O mês junho foi o primeiro mês onde foi contabilizada a receita integral de aluguel de todos os ativos da carteira do fundo. A receita total de aluguel no mês de junho atingiu recorde histórico de R\$3,8M.

Finalizamos o mês de junho de 2018 sem vacância física e sem vacância financeira em seu portfólio. Durante o mês de junho foram negociadas 317.760 ações com volume diário de aproximadamente R\$1.8m, valor 10% maior que média dos últimos 12 (doze) meses. Este volume coloca o Fundo entre os cinco fundos imobiliários mais negociados na B3 em 2018.

A base de cotistas aumentou em 2% em junho, ultrapassando os 11.000 (onze mil) cotistas entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Este é o terceiro mês de quebra de recorde na quantidade de cotistas desde a sua emissão, e comprova o trabalho de divulgação e transparência da equipe de gestão referente às últimas aquisições e informações dos ativos da carteira.

Lembramos que desde o mês de Junho/18, está disponível o site exclusivo do Fundo, no qual encontram-se todas as informações relacionadas ao GGR COVEPI RENDA FII como os ativos que compõem sua carteira, fatos relevantes, relatórios de performance, através do endereço eletrônico: www.horusggrrenda.com

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,88 (oitenta e oito centavos) por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2018. O resultado do mês ficou acima da média dos últimos meses devido a entrada de novos aluguéis relativo a alocação dos recursos da 2ª Emissão do Fundo, finalizado no final do mês de abril e devido ao reajuste de dois contratos no mês de junho.

Os pagamentos foram realizados em 10 de julho de 2018.

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.

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 para os detentores de Cotas do Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2017	2018	abr/18	mai/18	jun/18
Receita de Locação ¹	R\$8.094.119,79	R\$17.800.836,25	R\$3.196.477,56	R\$3.542.696,44	R\$3.824.998,34
Lucros Imobiliários ²	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Receita Renda Fixa	R\$2.126.236,98	R\$2.719.486,04	R\$330.524,41	R\$66.807,61	R\$62.124,54
TOTAL DE RECEITAS	R\$10.220.356,77	R\$20.520.322,30	R\$3.527.001,97	R\$3.609.504,05	R\$3.887.122,88
Despesas ³	R\$1.717.125,83	R\$2.527.870,76	R\$450.019,57	R\$378.672,53	R\$502.442,19
TOTAL DE DESPESAS	R\$1.717.125,83	R\$2.527.870,76	R\$450.019,57	R\$378.672,53	R\$502.442,19
RESULTADO	R\$8.503.230,94	R\$17.992.451,53	R\$3.076.982,40	R\$3.230.831,52	R\$3.384.680,69
RENDIMENTO	R\$8.341.667,53	R\$18.154.196,21	R\$3.076.982,40	R\$3.230.831,52	R\$3.384.680,69
MÉDIO/ COTA	R\$0,74	R\$0,77	R\$0,80	R\$0,84	R\$0,88

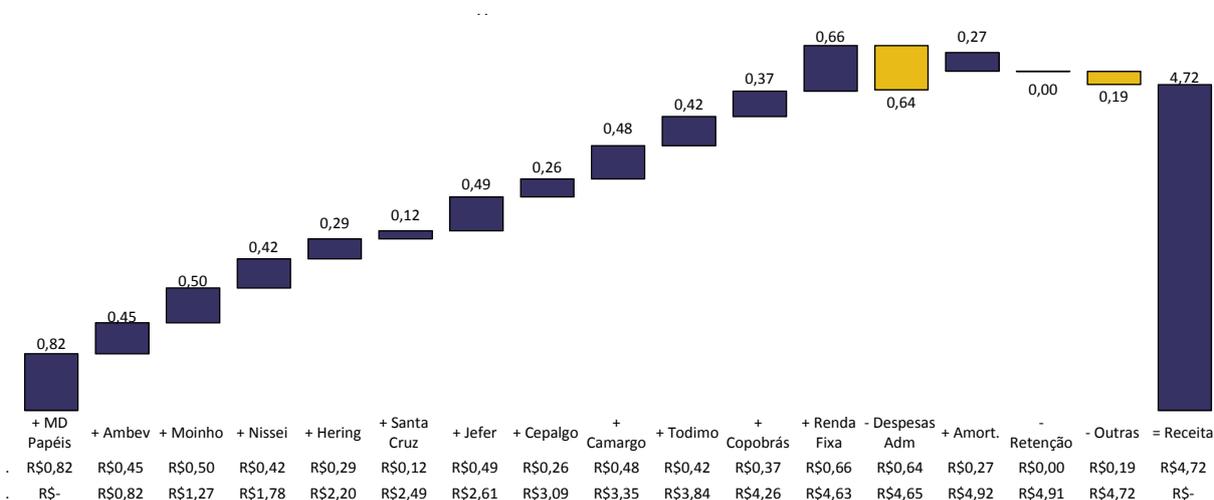
¹ Receitas de locação: compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ² Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³ Despesas: entre elas condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e BM&FBovespa, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS POR LOCATÁRIO - R\$/COTA (JUNHO/2018)



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS POR LOCATÁRIO - R\$/COTA (1º SEMESTRE 2018)



Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

RENTABILIDADE

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

Na primeira tabela foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade de 24,64% desde o início do fundo, na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

Na segunda tabela, no conceito patrimonial, o rendimento acumulado, desde o início do fundo, totalizou 25,33%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas, desde o início do fundo, totalizou 26,18%.

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

Últimos 12 meses		out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$0,84	R\$0,88	R\$10,04
	Yield	0,67%	0,69%	0,63%	0,53%	0,57%	0,58%	0,60%	0,64%	0,72%	8,26%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$2,12	R\$1,93	-R\$3,78	-R\$8,67	R\$17,11
	%	0,49%	-2,82%	10,70%	-1,05%	-1,89%	1,63%	1,46%	-2,82%	-6,66%	16,37%
Dividendos + variação		1,17%	-2,13%	11,33%	-0,52%	-1,32%	2,21%	2,06%	-2,18%	-5,93%	24,64%
Dividendo Acumulado		4,22	5,06	5,90	6,60	7,34	8,10	8,90	9,74	10,62	

Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$0,84	R\$0,88	R\$10,04
	Yield	0,79%	0,79%	0,80%	0,63%	0,65%	0,66%	0,71%	0,74%	0,78%	8,88%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$0,01	R\$0,04	-R\$0,88	R\$5,20	R\$2,53	R\$1,36	-R\$1,05	-R\$0,35	R\$0,06	R\$15,99
	Yield	-0,01%	0,04%	-0,83%	4,93%	2,29%	1,20%	-0,92%	-0,30%	0,06%	16,46%
Dividendos + variação		0,78%	0,83%	-0,03%	5,56%	2,95%	1,87%	-0,22%	0,44%	0,84%	25,33%

Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

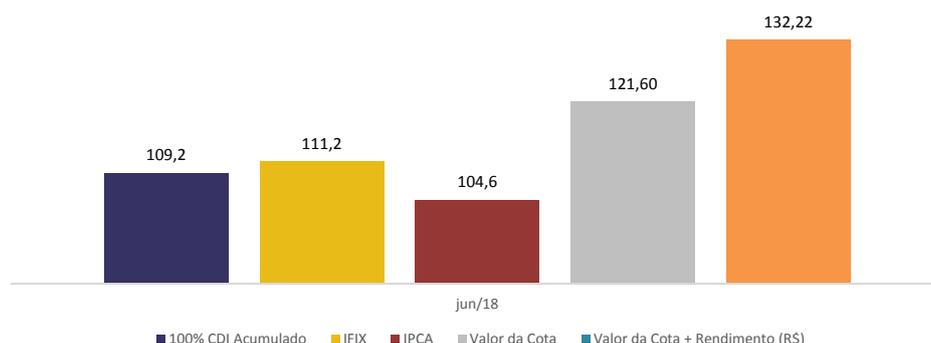
3. Com base no valor da cota lançamento

Últimos 12 meses		out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$0,84	R\$0,88	R\$9,81
	Yield	0,84%	0,84%	0,84%	0,70%	0,74%	0,76%	0,80%	0,84%	0,88%	9,81%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$2,12	R\$1,93	-R\$3,78	-R\$8,67	R\$17,11
	%	0,49%	-2,82%	10,70%	-1,05%	-1,89%	1,63%	1,46%	-2,82%	-6,66%	16,37%
Dividendos + variação		1,33%	-1,98%	11,54%	-0,35%	-1,15%	2,39%	2,26%	-1,98%	-5,78%	26,18%

Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

RENTABILIDADE ACUMULADA - BASE 100 (JUNHO/ 2018)

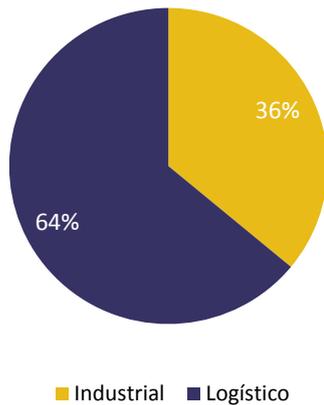
RENTABILIDADE



Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

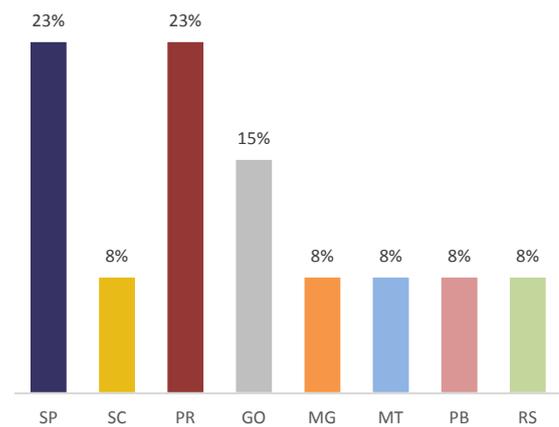
PORTFOLIO

Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)



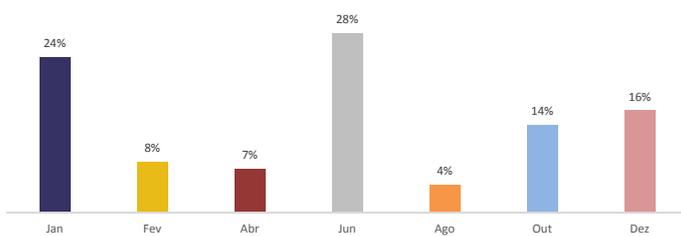
Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

Distribuição de Ativos por Estado (% Receita de Imobiliária)



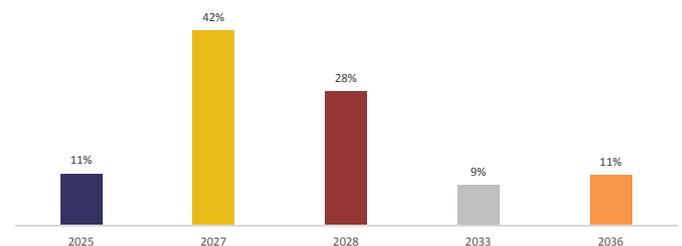
Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

Reajuste dos Contratos (%)



Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: HORUS GGR, Junho 2018

85 % dos Contratos Indexados por IPCA
 4% dos Contratos Indexados por IGPM
 11% dos Contratos Indexados por INPC

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

MD PAPÉIS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$525.000,00

R\$/m²: R\$1.255,59

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Caieiras/SP

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Área bruta locável: 47.626,96 m²

Área do terreno: 139.077,00 m²

Valor do imóvel: R\$59.800.000,00

AMBEV - ITAJAÍ



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Ago/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$234.912,44

R\$/m²: R\$3.372,85

Garantia: N/A

Localização: Itajaí/SC

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 8.532,54 m²

Área do terreno: 42.988,30 m²

Valor do imóvel: R\$28.778.978,00

NISSEI



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$270.000,00

R\$/m²: R\$1.818,69

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Colombo/PR

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 15.351,54 m²

Área do terreno: 39.978,25 m²

Valor do imóvel: R\$27.919.716,00

MOINHO - CASCAVEL



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$129.134,47

R\$/m²: R\$1.952,46

Garantia: Alienação Fiduciária Bem Imóvel

Localização: Cascavel/PR

Perfil do imóvel: Centro de Armazenagem

Área bruta locável: 5.680,00

Área do terreno: 18.000,00

Valor do imóvel: R\$11.090.000,00

MOINHO - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$201.979,48

R\$/m²: R\$2.478,50

Garantia: Alienação Fiduciária Bem Imóvel

Localização: São Miguel do Iguaçu/PR

Perfil do imóvel: Silo de Armazenagem

Área bruta locável: 7.164,00

Área do terreno: 44.175,00

Valor do imóvel: R\$17.756.000,00

TODIMO



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Dez/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$270.000,00

R\$/m²: R\$1.145,39

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Cuiabá/MT

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 25.125,76 m²

Área do terreno: 52.187,33 m²

Valor do imóvel: R\$29.930.000,00

CAMARGO EMBALAGENS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jan/33

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$310.000,00

R\$/m²: R\$2.740,84

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Tietê/SP

Perfil do imóvel: Planta Industrial e CD

Área bruta locável: 13.306,13 m²

Área do terreno: 39.885,72 m²

Valor do imóvel: R\$36.470.000,00

JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico	Garantia: Seguro Locatício
Vencimento: Jan/28	Localização: Betim/ MG
Índice de reajuste: IPCA	Perfil do imóvel: Planta Industrial
Valor do aluguel: R\$376.000,00	Área bruta locável: 21.060,90 m ²
R\$/m ² : R\$1.899,25	Área do terreno: 37.818,16 m ²
	Valor do imóvel: R\$37.660.00,00

CEPALGO EMBALAGENS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico	Garantia: Seguro Locatício
Vencimento: Fev/28	Localização: Aparecida de Goiania/GO
Índice de reajuste: IPCA	Perfil do imóvel: Planta Industrial
Valor do aluguel: R\$200.000,00	Área bruta locável: 10.988,35 m ²
R\$/m ² : R\$1.647,19	Área do terreno: 27.951,98 m ²
	Valor do imóvel: R\$18.100.000,00

CIA HERING E DISTRIBUIDORA SANTA CRUZ



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico	Garantia: N/A
Vencimento: Jan/35 e Ago/25	Localização: Anápolis/GO
Índice de reajuste: INCC/IPCA	Perfil do imóvel: Galpão Logístico
Valor do aluguel: R\$426.126,97	Área bruta locável: 36.610,00 m ²
R\$/m ² : R\$1.689,16	Área do terreno: 78.850,50 m ²
	Valor do imóvel: R\$61.840.000,00

COPOBRÁS IND. E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Abr/2028

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$320.000,00

R\$/m²: R\$1.458,85

Garantia: Seguro Locatício

Localização: João Pessoa/PB

Perfil do imóvel: Planta Industrial e CD

Área bruta locável: 13.306,13 m²

Área do terreno: 72.750,00 m²

Valor do imóvel: R\$32.620.000,00

AMBEV - PELOTAS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Mar/2025

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$287.340,30

R\$/m²: R\$3.329,09

Garantia: N/A

Localização: Pelotas/RS

Perfil do imóvel: CD

Área bruta locável: 9.912,60 m²

Área do terreno: 41.300,00 m²

Valor do imóvel: R\$33.000.000,00

COPOBRÁS IND. E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Mar/2028

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$260.000,00

R\$/m²: R\$2.765,51

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Guarulhos/SP

Perfil do imóvel: Planta Industrial e CD

Área bruta locável: 11.502,42 m²

Área do terreno: 63.752,84 m²

Valor do imóvel: R\$31.810.000,00

Observações:

(1) Valores dos imóveis refletem os laudos de avaliação realizados com base na Instrução CVM 472;

(2) R\$/m² representa o valor do laudo de avaliação dividido pela área bruta locável do imóvel



RELAÇÕES COM INVESTIDORES HORUS GGR

+55 (11) 4369-6100

www.grupoggr.com

PRESTADORES DE SERVIÇOS

GESTOR

ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

ESCRITURAÇÃO

HORUS | GGR



ITAU CORRETORA DE
VALORES S.A.

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 HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. e a CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA. não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham 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.