

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

COMUNICADO AO MERCADO

24/JAN/2018

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Fundo”), neste ato representado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”) como administrador de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 4 de junho de 2014, neste ato declara o que segue:

Em cumprimento ao disposto na instrução CVM nº472 comunica que em 24 de janeiro de 2018 o referido Fundo adquiriu 100% do imóvel consistente na Planta Industrial e Centro de Distribuição da **CEPALGO EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA. (“Cepalgo”)**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Rodovia BR-153, s/n, Quadra Área Lote 00C, Anexo A, Bairro Jardim Paraíso I, inscrita no CNPJ sob nº 00.122.473/0001-61 pelo valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

No mesmo ato, o Fundo e a empresa Cepalgo, acima referida, celebram um contrato de locação atípico pelo prazo de 10 (dez) anos e 1 (um) mês. Pelo presente contrato de locação firmado, o Fundo receberá a título de aluguéis, pela locação do imóvel, o valor mensal de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) corrigidos anualmente pela variação do IPCA, sendo este contrato iniciado em 24 de janeiro de 2018.

EMPRESAJEFER

Empresa atua no mercado há 40 anos no segmento de embalagens e filmes plásticos flexíveis.

A Cepalgo atua em 4 diferentes mercados: (a) médico: filmes para esterilização e empacotamento de instrumentos cirúrgicos e produtos da linha médico-hospitalar; (b) alimentício: linha de filmes comumente utilizados no embalamento de carnes (bovina, suína, aves, pescados - frescos, processados e industrializados) queijos, frutas, pratos prontos, entre outros; (c) de embalagens flexíveis: filmes flexíveis laminados e monocamada para empacotamento de alimentos da indústria de biscoitos e massas e (d) higiênico: filmes gofrados e laminados, utilizados na fabricação de fraldas descartáveis e absorventes femininos.

A empresa investe em máquinas, processos e pessoas, com foco em tecnologia, oferecendo ao mercado soluções que possam proporcionar ganhos expressivos aos clientes.

O regulamento do Fundo, no capítulo que trata de seu objeto e política de investimento, conforme cláusula 3.1.3 b, determina que a locatária deva apresentar capacidade econômica de pagamento, tendo rating mínimo de A-, a fim de celebrar contrato de locação atípico. A elaboração do rating da Cepalco foi realizada pela empresa SR Rating na data de 15 de janeiro de 2018 sendo atribuído à empresa classificação de risco A- (Brasil).

IMÓVEL

Imóvel localizado à Rodovia BR-153, s/n, Quadra Área Lote 00C, Anexo A, Bairro Jardim Paraíso I, Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, consistente na Planta Industrial e Centro de Distribuição, com áreas, conforme laudo de avaliação, de 27.951,98 m² de terreno e 10.998,35 m² de área construída pelo valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

PLANTA INDUSTRIAL E CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO CEPALGO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

O imóvel Planta Industrial e Centro de Distribuição da Cepalco foi adquirido pelo **FUNDO** pelo valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Segundo laudo de avaliação elaborado na data de 19 de janeiro de 2018, pela empresa **Engebanc Real Estate**, o valor de venda justo para o imóvel é de R\$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais). O laudo completo está disponível no site da gestora GGR.

DALOCAÇÃO

Foi firmado contrato atípico de locação entre a empresa e o Fundo, pelo prazo de 10 (dez) anos e 1 (um) mês, renováveis por igual período, com o valor mensal de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), iniciando-se em 24 de janeiro de 2018. O retorno anual para o Fundo pelo conceito de Cap. Rate anual será de 12,0% a.a..

O contrato de locação na modalidade atípica por 10 (dez) anos e 1 (um) mês terá reajuste de IPCA anualmente.

DAGARANTIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A fim de garantir o cumprimento das obrigações do contrato de locação, a Cepalco contratou um Seguro Locatício junto à Seguradora Pottencial tendo como beneficiário final o Fundo, com cobertura equivalente a 12 meses de aluguel, acrescido de IPTU, e será renovado a cada 12 meses, conforme cláusula de obrigatoriedade do contrato de locação. Durante a vigência de todo contrato de locação, 10 (dez) anos e 1 (um) mês, a locatária obriga-se a manter garantia locatícia ininterrupta.

DARENTABILIDADE

A política de distribuição de rendimentos do Fundo leva em consideração, além dos requisitos legais, a apuração do resultado do Fundo, que é 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, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Apenas para fins de projeção do valor do rendimento do Imóvel, considerando o valor de locação previsto para recebimento pelo Fundo, nos termos do contrato de locação atípico assinado, segue planilha com valores:

Valor do Aluguel	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota
R\$200.000,00	3.846.228,00	0,05200

- A projeção acima trata de valores brutos e não considera eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.

RESSALTAMOS QUE OS VALORES ACIMA SÃO MERAMENTE PROJETADOS E PODEM NÃO REFLETIR O VALOR FINAL DOS RENDIMENTOS DOS IMÓVEIS DENTRO DOS RENDIMENTOS FUTURAMENTE DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO.

Para maiores informações, favor consultar os seguintes sites:

<http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>

<http://www.grupoggr.com/produtos/ggr-covepi-renda-fii/index.php>



RELAÇÕES COM INVESTIDORES GGR

+55 (11) 4369-6100

www.grupoggr.com

PRESTADORES DE SERVIÇOS

GESTOR



ADMINISTRAÇÃO

