

# GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

**GGRC11**

**COMUNICADO AO MERCADO**

**09/FEV/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 nº 472 comunica que em 09 de fevereiro de 2018 o referido Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu o imóvel objeto da matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis, Estado de Goiás, no qual se encontram edificados dois Centros de Distribuição locados pelas empresas **CIA HERING (“Hering”)** e da **DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA. (“Santa Cruz”)** de propriedade da empresa **CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Anápolis, Estado de Goiás, na Rua General Joaquim Inácio, nº 295, 1º andar, Sala 108, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 10.795.495/0001-46 (“Mundi”), pelo valor de R\$51.345.868,03 (cinquenta e um milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e três centavos), que por sua vez, tal aquisição encontra-se em processo de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis.

A Construtora Mundi foi responsável pela construção e posterior locação do Centro de Distribuição da Cia Hering com vencimento do contrato em Jan/2036 e do Centro de Distribuição Santa Cruz com vencimento em Agosto/2025. Pelo presente contrato de locação firmado, o Fundo receberá a título de aluguéis, pela locação dos imóveis, o valor mensal de R\$ 303.701,89 (trezentos e três mil, setecentos e um reais e oitenta e nove centavos) de Hering, corrigidos anualmente pela variação do INPC e R\$ 122.425,08 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e oito centavos) de Santa Cruz, corrigidos anualmente pela variação do IGPM, sendo iniciados em 09 de fevereiro de 2018.

## **EMPRESAS CIA HERING E SANTA CRUZ**

### **Cia Hering**

A Hering, maior rede de franquias de varejo do Brasil, com mais de 135 anos de história, possui um modelo de negócios diferenciado, caracterizado por incluir: gestão de marcas, produção e gestão de varejo.

A Cia. Hering adota um modelo de distribuição multicanal com alta capilaridade, através de Franquias, Lojas Próprias, Multimarcas e Webstores.

Em 31 de dezembro de 2016, a rede de lojas da Cia. Hering encerrou o ano com 816 lojas em todos os estados brasileiros, das quais 644 lojas Hering Store, 63 lojas PUC, 106 lojas Hering Kids e 03 lojas da marca DZARM. Além disso, destacam-se 18 lojas franqueadas localizadas no Uruguai, Paraguai e Bolívia.

O canal de lojas representou 59,8% das vendas, sendo 20,3% lojas operadas pela Companhia e 39,5% lojas geridas por franqueados. Adicionalmente, a Hering dispõe de mais de 18.000 clientes no varejo multimarcas, que respondem por 38,0% da venda e as webstores das marcas Hering, Hering Kids, PUC e DZARM, que juntas somaram 2,2% das vendas e é atualmente o canal com maior crescimento da Hering.

### **Santa Cruz**

A Santa Cruz foi fundada em 1955 na cidade de Laranjeiras do Sul/Paraná e atua no segmento farmacêutico.

Possui 11 Centros de Distribuição com ampla estrutura de armazenagem e distribuídos em 4.494 municípios e Força de Vendas que atua com forte relacionamento entre os fornecedores e clientes, nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste, além de uma sede corporativa em São Paulo. Essa estrutura oferece mais de 77.000 m<sup>2</sup> de armazenagem, com 10.000 itens entre medicamentos e produtos de higiene e beleza.

Atualmente é maior companhia no segmento farmacêutico no mercado brasileiro. Os principais pilares são: Credibilidade, solidez e inovação. Por meio deles, a empresa mantém uma atuação visionária, sempre em busca de conhecimento, além de realizar constantes investimentos no que é fundamental para a empresa: capital humano.

## **DOS IMÓVEIS**

---

Os imóveis ficam localizados à Rodovia BR-153, n° 3.469, Fazenda Barreiro, Cidade de Anápolis, Estado de Goiás, consistente no Centro de Distribuição, com áreas, conforme laudo de avaliação, de 280.990,00 m<sup>2</sup> de terreno e 26.408,86 m<sup>2</sup> de área construída de Hering e 10.202,09 m<sup>2</sup> de área construída de Santa Cruz, pelo valor de R\$51.345.868,03 (cinquenta e um milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e três centavos).

### **PLANTA INDUSTRIAL E CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO CIA HERING e SANTA CRUZ**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Os Centros de Distribuição da Cia Hering e da Santa Cruz foram adquiridos pelo FUNDO pelo valor de R\$51.345.868,03 (cinquenta e um milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e três centavos). Segundo laudo de avaliação elaborado na data de 20 de dezembro de 2017, pela empresa Engebanc Real Estate, o valor de venda justo para o imóvel é de R\$ 61.840.000,00 (sessenta e um milhões, oitocentos e quarenta mil reais). O laudo completo está disponível no site da gestora GGR.



## DAS LOCAÇÕES

**Cia Hering** - Foi firmado contrato atípico de locação entre a Hering e o Fundo, pelo prazo de 20 anos contados a partir de 01/01/2016, com o valor mensal de R\$303.701,89 (trezentos e três mil, setecentos e um reais e oitenta e nove centavos), corrigidos anualmente pela variação do INPC, iniciando-se em 09 de fevereiro de 2018.

**Santa Cruz** - Foi firmado contrato atípico de locação entre a Santa Cruz e o Fundo, pelo prazo de 9 anos contados a partir de 01/08/2016, com o valor mensal de R\$122.425,08 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e oito centavos), corrigidos anualmente pela variação do IGPM, iniciando-se em 09 de fevereiro de 2018.

## DA RENTABILIDADE

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 Aluguéis  
R\$426.126,97

Quantidade de Cotas do Fundo  
3.846.228,00

Valor Bruto de Rendimento por Cota  
0,11079

• 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](http://www.grupoggr.com)

## PRESTADORES DE SERVIÇOS

GESTOR



ADMINISTRAÇÃO



ASSESSOR JURIDICO

