

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

COMUNICADO AO MERCADO

22/JUN/2017

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, nº 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 22 de junho de 2017 o referido Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu 100% de dois imóveis, a seguir descritos, pertencentes ao **MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S.A.**, sociedade anônima fechada com sede em Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida República Argentina, nº 210, conjunto 1.202, inscrita no CNPJ sob nº 77.753.275/0001-20 (“**Moinho**”) pelo valor total de R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais).

No mesmo ato o Fundo e a empresa acima referida celebraram um contrato de locação atípico pelo prazo de 10 (dez) anos, renováveis por mais 10 (dez) anos. Pelo presente contrato de locação firmado, o Fundo receberá a título de aluguéis, pela locação de ambos os imóveis, o valor mensal de R\$321.923,00 (trezentos e vinte e um mil novecentos e vinte e três reais) corrigidos anualmente pela variação do IPCA. O *Cap Rate* anualizado desta operação é de 14,31% a.a. líquido para o Fundo.

EMPRESA MOINHO IGUAÇU

Empresa 100% brasileira, pertencente ao Grupo Cavalca, atua no mercado desde 1954 na recepção e comercialização de grãos e insumos agrícolas em mais de 30 municípios, e sua produção de sementes está concentrada em regiões estratégicas, onde o solo possui maior qualidade. Seus principais produtos são soja, milho e trigo.

A **Moinho Iguaçu** possui atualmente 17.400 hectares cultiváveis, sendo 16.150 localizados em Mato Grosso e 1.250 no Paraná. Os ativos operacionais que a empresa possui são: 10 armazéns com capacidade estática total de 100mil tons; 15 Filiais, 312 Mil tons de capacidade estática e 2 Concessões no Porto de Paranaguá. Seu faturamento líquido em 2016 foi de aproximadamente R\$975 milhões, sendo um dos maiores grupos de produção e estocagem de grãos no Brasil.

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 deve apresentar capacidade econômica de pagamento, tendo rating mínimo de A-, a fim de celebrar contrato de locação atípico. A elaboração do rating da Moinho Iguaçu foi realizada pela empresa SR Rating na data de 31 de maio de 2017 sendo atribuído à empresa classificação de risco A (Brasil).

DOS IMÓVEIS

- (i) Imóvel localizado à Rodovia BR 467 km 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná consistente em galpões para armazenagem de grãos, em terreno com área total de 18.000,00 m² e 5.680 m² de área construída pelo valor de R\$10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) (“Imóvel Cascavel”) e;
- (ii) Imóvel localizado à Rodovia BR 277 km 600, Cidade de São Miguel do Iguaçu, Estado do Paraná consistente em galpões e silos para armazenagem de grãos, em terreno com área total de 44.175,00 m² e 7.164,00 m² de área construída pelo valor de R\$16.500.000,00 (dezesesseis milhões e quinhentos mil reais) (“Imóvel São Miguel do Iguaçu”).

IMÓVEL CASCAVEL



IMÓVEL SÃO MIGUEL DO IGUAÇU



LAUDOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel Cascavel foi adquirido pelo **FUNDO GGR** pelo valor de R\$10.500.000,00. Segundo laudo de avaliação elaborado na data de 31 de maio de 2017, pela empresa **Consult Soluções Patrimoniais**, o valor de venda justo para o imóvel é de R\$11.090.000,00, representando um ganho no valor patrimonial do fundo de 0,40%. O laudo completo está disponível no site da gestora GGR.

O imóvel São Miguel do Iguaçu foi adquirido pelo **FUNDO GGR** pelo valor de R\$16.500.000,00. Segundo laudo de avaliação elaborado na data de 31 de maio de 2017, pela empresa **Consult Soluções Patrimoniais**, o valor de venda justo para o imóvel é de R\$17.756.000,00 (dezessete milhões e setecentos e cinquenta e seis mil reais), representando um ganho no valor patrimonial do fundo de 0,86%. O laudo completo está disponível no site da gestora **GGR**.

DA LOCAÇÃO

Foram firmados contratos atípicos de locação entre a empresa e o Fundo, pelo prazo de 10 (dez) anos, renováveis por igual período, com os valores mensais: (i) R\$125.550,00 para o Imóvel Cascavel e R\$196.373,00 para o Imóvel São Miguel do Iguaçu, totalizando um aluguel mensal para o Fundo de R\$321.923,00.

DA RENTABILIDADE

A rentabilidade desta operação, relação da soma dos aluguéis de 12 meses pelo valor de investimento do Fundo, representa uma taxa anual, *Cap Rate*, de 14,31% a.a. líquido para o Fundo.

DA GARANTIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A fim de garantir o cumprimento das obrigações do contrato de locação, a Moinho alienou fiduciariamente ao Fundo, em garantia, imóvel correspondente a galpões e silos de armazenagem de grãos, de sua propriedade, localizado na Rodovia BR 369, KM 501, avaliado pela empresa **Consult Soluções Patrimoniais** em R\$12.356.000,00, correspondendo a uma garantia superior a 3 anos de aluguéis mensais. Ao longo dos 10 anos do contrato de locação este imóvel ficará alienado em benefício do Fundo.

DA OPÇÃO DE COMPRA E OPÇÃO DE VENDA

Embora o mercado de armazenagem de grãos no Brasil se encontre em defasagem com o crescimento recorrente da safra agrícola, ocasionando forte demanda por locação de silos e pressionando os preços de venda para cima, entendemos necessário ao Fundo de Investimento deter uma estratégia de liquidez dos imóveis em favor dos seus cotistas. Desta forma, o Fundo e a locatária Moinho, no mesmo ato, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra e exercício de opção de venda de 100% dos imóveis, em janelas de exercício definidas.

A estratégia de compra e venda do ativo, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

DO FUNDO

Com esta 3ª aquisição finalizada, o Fundo passa a colocar aproximadamente R\$104 milhões, correspondente a 75% do patrimônio total, em aquisições de ativos imobiliários logísticos e industriais com 100% de contratos atípicos com 10 anos ou mais, conforme obrigatoriedade do regulamento. Ainda no mês de junho pretendemos concluir a aquisição do 4º imóvel, finalizando a alocação do caixa em ativos imobiliários, passando o fundo a receber a totalidade dos aluguéis devidos.

DA ASSESSORIA JURÍDICA

O Fundo contratou como assessor jurídico para aquisição do imóvel o escritório **ASBZ Advogados**



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES GGR

+55 (11) 4369-6100

www.grupoggr.com

PRESTADORES DE SERVIÇOS

GESTOR



ADMINISTRAÇÃO

