

GGR Covepi
Renda Fundo de
Investimento
Imobiliário

(CNPJ nº 26.614.291/0001-00)

Administrado pela CM Capital Markets
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

**Demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações do fluxo de caixa (método indireto)	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo da propriedade para investimento do Fundo

Veja a Nota 5 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base no método de capitalização de renda, que são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com o auxílio de nossos especialistas de finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como: receitas projetadas, despesas projetadas, impostos, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda;• analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os julgamentos e critérios adotados pela administração para a apuração do valor justo das propriedades de investimento e as divulgações efetuadas no contexto das demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes

quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1º de outubro de 2019

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto

Contador CRC 1SP167455/O-0

GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

Balancos patrimoniais

Valores em Milhares de Reais

Ativo	30/06/19	%PL	30/06/18	%PL
Circulante	219.498	28,71	17.518	3,73
Disponibilidades	288	0,04	-	-
Conta corrente junto a custodiante	288	0,04	-	-
Aplicação interfinanceira de liquidez	217.281	28,42	13.700	2,92
Letras do Tesouro Nacional	217.281	28,42	13.700	2,92
Rendas a receber	1.926	0,25	3.816	0,81
Aluguéis a receber	1.926	0,25	3.816	0,81
Outros valores a receber	3	-	2	-
Despesas antecipadas	3	-	2	-
Não circulante	555.565	72,69	459.179	97,93
Investimento	555.565	72,69	459.179	97,93
Propriedades para investimento	555.565	72,69	459.179	97,93
Imóveis acabados	555.565	72,69	459.179	97,93
Total do ativo	775.063	101,40	476.697	101,66
Passivo				
Circulante	10.709	1,40	7.804	1,66
Encargos a Pagar	5.183	0,68	3.835	0,82
Rendimentos a distribuir	4.422	0,58	3.385	0,72
Taxa de administração	761	0,10	450	0,10
Obrigações por aquisição de imóveis	5.294	0,69	3.917	0,84
Provisão para pagamentos a efetuar	232	0,03	52	0,01
Outras despesas administrativas	4	-	4	-
Auditoria e custódia	228	0,03	48	0,01
Total do passivo	10.709	1,40	7.804	1,66
Patrimônio líquido	764.354	100,00	468.893	100,00
Cotas por classe	707.086	92,51	406.136	86,62
Cotas integralizadas	728.628	95,33	418.579	89,27
Custo sobre emissão de cotas (-)	(20.504)	(2,68)	(11.405)	(2,43)
Amortização de cotas	(1.038)	(0,14)	(1.038)	(0,22)
Reservas	57.268	7,49	62.757	13,38
Reservas de lucros	57.268	7,49	62.757	13,38
Total do passivo e patrimônio líquido	775.063	101,40	476.697	101,66

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

Valores em Milhares de Reais

	30/06/19	30/06/18
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	46.104	28.365
Resultado na venda de propriedades para investimento	(8.631)	-
Ajuste ao valor justo	7.630	46.542
Despesa de IPTU	-	(28)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	45.103	74.879
Outros Ativos Financeiros	4.378	2.578
Receita de juros	198	255
Valorização/(desvalorização) a valor justo dos títulos de Renda Fixa	5.443	3.026
IRRF e IOF s/ Resgate de Renda Fixa	(1.263)	(703)
Outras receitas	1	64
Outras receitas operacionais	1	64
Outras despesas	(8.128)	(3.936)
Despesas com taxa de administração	(6.921)	(3.608)
Despesas com auditoria	(325)	(85)
Despesas de serviços técnicos	(682)	(168)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(67)	(30)
Taxa de fiscalização da CVM	(26)	(33)
Outras despesas	(107)	(12)
Resultado do exercício	41.354	73.584

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Custo de colocação de cotas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 30 de junho de 2017	141.380		(4.498)	14.089	150.971
Integralização de cotas no exercício	277.199	-	-	-	277.199
Amortização de cotas no exercício	-	(1.038)	-	-	(1.038)
Custo com colocação de cotas	-	-	(6.906)	-	(6.907)
Distribuição de rendimento	-	-	-	(24.916)	(24.916)
Lucro líquido no exercício	-	-	-	73.584	73.584
Saldos em 30 de junho de 2018	418.579	(1.038)	(11.404)	62.757	468.893
Integralização de cotas no exercício	310.049	-	-	-	310.049
Custo com colocação de cotas	-	-	(9.100)	-	(9.100)
Distribuição de rendimento	-	-	-	(46.843)	(46.843)
Lucro líquido no exercício	-	-	-	41.354	41.354
Saldos em 30 de junho de 2019	728.628	(1.038)	(20.504)	57.268	764.353

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

Valores em Milhares de Reais

	30/06/19	30/06/18
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	41.354	73.584
Ajustes ao lucro do período	1.001	(46.542)
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(7.630)	(6.906)
Perda ou Ganho na Venda de Propriedade de Investimento	8.631	-
Total	42.355	27.042
Variações em Ativos e Passivos	2.380	(2.137)
Redução (Aumento) em Alugueis a Receber	1.890	(2.470)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(1)	(2)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	311	(9.100)
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	180	24
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	44.735	24.905
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(150.240)	(267.563)
Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento	54.230	287
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(96.010)	(267.276)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Emissão de Cotas	310.049	277.199
Amortização de Cotas	(1.038)	-
Custo com emissão de cotas	(9.100)	(6.907)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(44.766)	(22.569)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	255.145	247.723
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	203.869	5.352
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	13.700	8.348
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	217.569	13.700

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), é um 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”), administrado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 (“Administradora”), gerido pela SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, , 2º andar, , Ed. Pátio Malzoni, Torre B, Itaim Bibi, na Cidade de SÃO PAULO - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de fundos de investimento através do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 (“Gestora”), e regido pelas disposições contidas no regulamento.

As cotas do Fundo objeto de Oferta foram registradas na CVM, para distribuição pública, em 03 de abril de 2017 tendo seu início em 28 de abril de 2017.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a última negociação realizada em 29 de junho de 2018, com valor da cota (GGRC11) de R\$ 121,60.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit, retrofit ou sale and leaseback*) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento (“Ativos Imobiliários”).

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para a sua divulgação em 01/10/2019.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados. As principais estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração estão descritos na nota 3 (f).

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

c. Propriedades para investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo.

Os investimentos em imóveis estão assim avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de “Propriedade para investimentos” no Ativo Não Circulante.

d. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Custo de colocação/distribuição de cotas

Tais custos são registrados de forma destacada em conta redutora do patrimônio líquido.

f. Estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo das propriedades para investimento:

Conforme descrito na Nota 5(f) e 5(b), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

(ii) Valor patrimonial das cotas

O valor patrimonial das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação.

4 Caixa e equivalentes de Caixa

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possuía R\$ 217.281 representados por aplicações interfinanceiras de liquidez lastreadas em 243.353 Letras do Tesouro Nacional, correspondente a 28,42% do patrimônio líquido (R\$13.700 em 2018) e R\$ 288 em caixa (R\$ 0 em 2018).

5 Propriedades

a. Composição

		Saldo em final em 30/06/18	Adições / Baixas	Custos	ITBI	Ajuste a valor justo	Prejuízo com venda de imóvel	Saldo em final em 30/06/19
Imóveis para renda								
i.	Planta Industrial MD Papeis Ltda	62.700	(54.069)	-	-	-	8.631	-
ii.	Imóvel Industrial Ambev Itajaí	31.409	-	7	-	(1.625)	-	29.791
iii.	Imóvel Industrial Moinho Casc.	14.229	-	11	137	(74)	-	14.303
iv.	Imóvel Industrial Moinho SMI	22.255	-	11	-	(1.936)	-	20.330
v.	Imóvel Industrial Nissei	30.479	-	6	-	215	-	30.700
vi.	Imóvel Industrial Ambev Pelotas	34.047	-	7	-	361	-	34.415
vii.	Camargo Cia de Embalagens	37.010	-	8	-	(1.235)	-	35.783
viii.	Cepalgo Embalagens Flexíveis	21.480	-	8	-	652	-	22.140
ix.	Copobras GRU	32.770	-	-	-	1.250	-	34.020
x.	Copobras PB	32.620	-	(53)	-	3.963	-	36.530
xi.	Hering e Santa Cruz	67.040	-	8	-	3.252	-	70.300 (*)
xii.	Jefer Produtos Siderúrgicos	42.440	-	12	-	437	-	42.889
xiii.	Todimo Materiais Construção	30.700	-	8	-	1.402	-	32.110
xiv.	Covolan	-	71.800	388	1.496	1.370	-	75.054
xv.	Aethra	-	76.000	74	1.520	(394)	-	77.200
Total dos Imóveis		459.179	93.730	496	3.153	7.639	(8.631)	555.565

(*) Os laudos de avaliação nesse exercício foram realizados para cada imóvel individualmente, pois há um desmembramento em andamento, conforme explicado no item (c) Descrição dos Imóveis, (xi).

b. Principais premissas consideradas na avaliação

Imóveis	Vacância	Período de Análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Imóvel Industrial Ambev Itajaí	-	10 anos	8,50%	9,50%
Imóvel Industrial Moinho Casc.	-	10 anos	10,00%	10,50%
Imóvel Industrial Moinho SMI	-	10 anos	10,50%	10,50%
Imóvel Industrial Nissei	-	10 anos	10,00%	9,50%
Copobras GRU	-	10 anos	9,50%	9,00%
Hering	-	10 anos	9,50%	9,00%
Santa Cruz	-	10 anos	9,50%	9,00%
Todimo Materiais Construção	-	10 anos	10,50%	10,00%
Camargo Cia de Embalagens	-	15 anos	8,50%	10,00%
Jefer Produtos Siderúrgicos	-	10 anos	8,75%	9,25%
Cepalco Embalagens Flexíveis	-	10 anos	10,50%	10,00%
Copobras PB	-	10 anos	9,50%	10,50%
Imóvel Industrial Ambev Pelotas	-	10 anos	9,27%	9,77%
Covolán	-	10 anos	9,00%	9,50%
Aethra	-	20 anos	9,50%	9,00%

c. Descrição dos imóveis

Imóveis para renda

- (i) *Planta Industrial MD Papéis Ltda*, localizado a Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves s/n – Serpa – Caieiras/SP, matrícula nº 5.291 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, terreno medindo 139.077,00 m², com área de 47.626,96 m² construídos avaliado em R\$ 62.700 conforme laudo elaborado pela Engebanc Real Estate, nº laudo 749_2018 – Referência 30/06/2018.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O imóvel foi vendido em 18 de outubro de 2018 por R\$ 54.069.

- (ii) *Centro de Distribuição Direta Ambev*, localizado pelo Acesso KM 117,5 da Rodovia BR 101 – Bairro de Espinheiros, Itajaí - SC, o imóvel trata-se de uma parcela de terreno a ser desmembrada da matrícula nº 19.803 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí, terreno medindo 42.988,45 m², com área de 9.203,34 m² construídos, avaliado em R\$ 29.791 conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 17/05/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 09 de junho de 2017, tem prazo de 12 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (iii) *Planta Industrial Moinho Iguazu - Cascavel*, localizado a Rodovia BR 467, KM 109,3, Cascavel - PR, matrícula nº 51.426 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel - PR, terreno medindo 18.000,00 m², com 5.680,00 m² construídos, avaliado em R\$ 14.303 conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 26/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 22 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu – Cascavel e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (iv) *Planta Industrial Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu*, localizado a Rodovia BR 277, S/N KM 600,4, São Miguel do Iguaçu - PR, matrícula nº 10.884 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Iguaçu - PR, terreno medindo 44.175,00 m², com 7.164,00 m² construídos, avaliado em R\$ 20.330 conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, , nº laudo 28528_8 – Referência 05/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 23 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (v) *Centro de Distribuição Nissei*, localizado a Rodovia Contorno Norte, nº 305, Colombo - PR, matrícula nº 62.763 do Registro de Imóveis da Comarca de Colombo - PR, terreno 39.978,25 m², com 15.993,45 m² construídos, avaliado em R\$ 30.700, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 28258_7 – Referência 16/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 12 de janeiro de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (vi) *Centro de Distribuição Direta Ambev Pelotas*, localizado a avenida João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas/RS, matrícula 82.641 do Cartório de registro de Pelotas – 1ª Zona, terreno com 41.300,00 m² com 9.912,60 m² de área construída, avaliado em R\$ 34.415, conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 26/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 06 de abril de 2015, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (vii) *Planta Industrial da Camargo Cia de Embalagens*, localizado a Rua Álvaro Camerin, nº 51, Distrito Industrial – Tietê/SP, matrícula nº 41.976 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê – SP, terreno com 39.885,72 m², com 14.393,87 m² construídos, avaliado em R\$ 35.783, conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 17/05/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 15 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Camargo e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (viii) *Planta Industrial da Cepalgo*, localizado a Rodovia BR-153 Km 12, Jardim Paraíso – Aparecida de Goiânia/GO, matrícula nº 149.357 do 2º Ofício de Registro de Aparecida de Goiânia – GO, terreno com 27.951,98 m², com 10.998,35 m² construídos, avaliado em R\$ 22.140, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 28258_3 – Referência 10/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 24 de janeiro de 2018, tem prazo de 10 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Cepalgo e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (ix) *Planta Industrial Copobrás Guarulhos - SP*, localizado a avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas – Guarulhos/SP, matrícula nº 80.045 do Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, terreno com 63.938,51 m², com 11.548,51 m² construídos, avaliado em R\$ 34.020, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 28258_2 – Referência 16/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de fevereiro de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (x) *Planta Industrial Copobrás S.A. PB*, localizado a Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201, Galpão 101, Distrito Industrial – João Pessoa/PB, matrícula nº 175.634 do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa – PB, terreno com 72.750 m², com 22.360,06 m² construídos, avaliado em R\$ 36.530, conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 23/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 19 de abril de 2013, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (xi) *Centro de Distribuição Hering*, localizado a Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 59.850,50 m², com 27.160,07 m² construídos referente ao Galpão Hering, avaliado em R\$ 51.910, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 28258_5 – Referência 09/04/2019.

O contrato de locação referente ao imóvel Hering começou a vigorar em 01 de janeiro de 2016, tem prazo de 20 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice INPC/IBGE.

Centro de Distribuição Santa Cruz, localizado a Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 19.000,00 m², com 10.202,09 m² construídos referente ao Galpão Santa Cruz, avaliado em R\$ 18.390, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 28258_6 – Referência 09/04/2019.

O contrato de locação referente ao imóvel Santa Cruz começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 7 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IGPM/FGV.

Nota: Os imóveis de Hering e Santa Cruz estão com desmembramento em andamento, sendo assim, encontra-se exposto as metragens de terreno, construção e valores individualizados.

- (xii) *Planta Industrial da Jefer*, localizado a Alameda das Aroeiras, nº 195, Casa Amarela – Betim/MG, matrículas nº 91.963 e nº 106.956 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Betim – MG, terreno com 37.818,16 m², com 21.295,03 m² construídos, avaliado em R\$ 42.889, conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 09/05/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 23 de janeiro de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a opção de venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Jefer e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

- (xiii) *Planta Industrial da Todimo*, localizado a Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 290, Vista Alegre – Cuiabá/MT, matrículas nº 70.049 e nº 77.013 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT terreno com 52.187,33 m², com 23.049,68 m² construídos, avaliado em R\$32.110, conforme laudo elaborado pela *Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda*, nº laudo 19-66032-900156a – Referência 03/04/2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

- (xiv) *Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste*, localizado a Rua Potiguares, nº 450, Cidade de Santa Barbara d'Oeste - SP, matrículas nºs 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do CRI de Santa Bárbara d'Oeste, terreno com área total de 85.613,48 m², com 38.131,93 m² construídos, adquirido em 21 de maio de 2019 pelo valor de R\$ 71.800; avaliado em R\$ 75.054, conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 24.487.001/0219 – Referência fevereiro de 2019.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de abril de 2019, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

- (xv) *AETHRA Sistemas Automotivos– 100% do terreno*, localizado a Avenida Rui Barbosa, , nº 4563, Cidade de São José dos Pinhais - PR, matrículas nº 55.095 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, terreno com área total de 130.860,37 m², com 22.119,61 m² de áreas construídas, avaliado em R\$77.200, conforme laudo elaborado pela *Binswanger Brazil*, nº laudo 28258_1 – Referência 16 /04/ 2019.

A aquisição de 100% do imóvel da Aethra foi realizada em 2 etapas, etapa 1 com a compra da “Fração 1” referente a 65,79% do imóvel em 08/11/2018 pelo valor de R\$ 50.000 com aluguel de R\$ 500 e etapa 2 com a compra da “Fração 2” referente a fração remanescente de 34,21% em 12/03/2019 pelo valor de R\$ 26.000 com aluguel de R\$ 227. Perfazendo o valor total de aquisição em R\$ 76.000 e aluguel de R\$ 727.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 09 de novembro de 2018, tem prazo de 12 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

d. Obrigações por aquisições de imóveis

O Fundo possuía em 30 de junho de 2019 o montante de R\$ 5.294 (R\$ 3.917 em 30 de junho de 2018) a pagar registrado em “Obrigações por aquisições de imóveis” referentes as seguintes propriedades:

Data	Obrigações por aquisições de imóveis	Valores a pagar em 2018
29/06/17	Saldo anterior	3.900
01/08/17	Pagamento imóvel Ambev	(1.500)
28/12/17	Imóvel Camargo Companhia de Embalagens	600
24/01/18	Imóvel Celpalco Embalagens flexíveis	500
08/02/18	Devolução de valor retido de cumprimento de obrigação	(167)
19/04/18	Imóvel Copobras PB	500
27/04/18	Imóvel Industrial Ambev Pelotas	500
11/05/18	Devolução de valor retido de cumprimento de obrigação Celpalco	(166)
11/05/18	Pagamento imóvel Ambev	(250)
Total		<u>3.917</u>

Data	Obrigações por aquisições de imóveis	Valores a pagar em 2019
		Em R\$
20/07/2018	Pagamento aquisição Copobras II	(500)
21/08/2018	Pagamento aquisição Copobras PB	(327)
21/08/2018	Pagamento IPTU Copobras PB	(71)
21/08/2018	Pagamento TCR Copobras PB	(33)
21/08/2018	Valor referente ao desconto aquisição Covolan	(69)
11/10/2018	Pagamento aquisição Ambev	(160)
09/11/2018	Aquisição imóvel Aethra 65,79%	50.000
12/11/2018	Pagamento aquisição Aethra 65,79%	(50.000)
29/11/2018	Pagamento referente ao imóvel Ambev	(80)
08/01/2019	Pagamento referente ao imóvel Nissei	(600)
04/02/2019	Pagamento referente ao imóvel Ambev	(80)
17/04/2019	Aquisição imóvel Covolan	71.800
17/04/2019	Pagamento aquisição Covolan	(49.245)
15/05/2019	Pagamento referente ao imóvel Ambev	(36)
21/05/2019	Pagamento aquisição Covolan	(19.055)
17/06/2019	Pagamento referente ao imóvel Celpalco	(167)
Total		<u>5.294</u>

A liquidação do saldo remanescente se dará através do atendimento das condições precedentes estabelecidas nos contratos de compra e venda.

e. ITBI dos imóveis (Registrado como custo de aquisição dos imóveis)

Data	Imóveis	Valor dos ITBIs em 2019
		Em R\$
04/12/2018	Imóvel Aethra Sistema Automotivos – Fração 1	1.000
19/03/2019	Imóvel Aethra Sistema Automotivos – Fração 2	520
17/05/2019	Devolução - Imóvel Industrial Moinho Cascavel	(160)
21/05/2019	Imóvel Covolan	1.496
30/05/2019	Imóvel Industrial Moinho Cascavel	297
Total		3.153

Data	Imóveis	Valor dos ITBIs em 2018
		Em R\$
25/07/2017	Imóvel Industrial Moinho Iguaçu - Cascavel	*147
02/05/2018	Imóvel Industrial Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu	279
28/12/2017	Imóvel Industrial Camargo Cia de Embalagem	600
28/12/2017	Imóvel Todimo Materiais de Construção	553
22/01/2018	Imóvel Jefer Produtos Siderúrgicos	608
23/01/2018	Imóvel Cepalco Embalagens Flexíveis	552
14/02/2018	Imóvel Hering e Santa Cruz	770
19/03/2018	Imóvel Copobrás GRU	520
08/06/2018	Imóvel Copobrás PB	960
27/04/2018	Imóvel Ambev Pelotas	660
Total		5.649

(*) O valor do ITBI do imóvel de Moinho Iguaçu Cascavel foi depositado em juízo na data de 25/07/2017, o qual ainda tramitava em juízo para decisão em 06/2018. O processo se encerrou em 13/05/2019 e o valor do ITBI depositado em juízo voltou para a conta do Fundo em 17/05/2019, na mesma data foi emitida a guia de ITBI para pagamento, a qual foi realizado pagamento em 30/05/2019.

f. Avaliação a valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Foi utilizado o "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais. Alguns imóveis sofreram alterações na prática contábil pelo avaliador, os imóveis de Cia Hering, Santa Cruz e Moinho Iguaçu – São Miguel, antes eram pelo Método Comparativo (em 2018) e agora são por Fluxo de Caixa.

g. Opção de compra e venda

O Fundo e a locatária MD PAPÉIS, no mesmo ato da compra/venda do referido imóvel, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra e exercício de opção de venda de 100% do imóvel Planta Industrial, localizada em Caieiras, com janelas de exercício no 37º, no 73º ou 121º meses. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas acima mencionadas, 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. Opção essa que fora exercida pela Locatária, MD Papeis, em 18/10/2018.

O Fundo e a locatária Moinho, no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra e exercício de opção de venda de 100% dos imóveis, ordinariamente, no 121º mês. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas acima mencionadas, 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.

O Fundo e a locatária Jefer, no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra com janelas de exercício no 61º, no 85º e 121º meses e exercício de opção de venda no 121º mês. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas acima mencionadas, 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.

O Fundo e a locatária Cepalgo, no mesmo ato da compra/venda, celebraram instrumento particular de exercício de opção de compra com janelas de exercício no 5º, no 7º e 10º ano. A opção de venda pode ser exercida a qualquer momento no prazo de 10 anos a partir da data de assinatura do mesmo, desde que notificada com no mínimo 60 dias de antecedência do prazo para o exercício de Opção de Compra. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas acima mencionadas, 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.

Todos os casos que tratam de negócios jurídicos com efeitos subordinados, com efeito futuro e incerto, cuja plena execução depende de condições de mercado e capacidade financeira das Sociedades para cumprimento das obrigações assumidas, bem como foram formalizados com o fim de trazer conforto aos investidores e garantir a liquidez dos ativos da carteira do Fundo.

6 Patrimônio Líquido

a. Cotas emitidas

Em 30 de junho de 2019 o patrimônio líquido era de R\$ 764.354 (R\$ 468.893 em 2018) e está representado por 6.503.028 (3.846.228 em 2018) cotas integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 117,538 (R\$ 122,790 em 2018) cada.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as Cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo (i) não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

As Cotas de cada emissão do Fundo foram objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

A Oferta consistiu inicialmente na distribuição pública de até 2.500 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o valor de até R\$ 250.000, sendo que no âmbito dessa parcela inicial foram distribuídas 1.413.807 (um milhão, quatrocentas e treze mil e oitocentas e sete) cotas da 1ª Emissão.

Em 14 de novembro de 2017 foi dado o início da distribuição pública de até 1.801.802 (um milhão, oitocentas e uma mil, oitocentas e duas) cotas de 2ª Emissão do Fundo, ao valor de emissão inicial de R\$ 111,00 (cento e onze reais) por Cota sendo admitida a subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão objeto da Oferta.

Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), a quantidade total das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 15% (quinze por cento), ou seja, em 270.270 (duzentas e setenta mil, duzentas e setenta) Cotas da 2ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote suplementar de até 15% (quinze por cento) do montante total das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade total das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 360.349 (trezentas e sessenta mil, trezentas e quarenta e nove) Cotas da 2ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote adicional de até 20% (vinte por cento) do montante total das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas.

Durante o prazo para exercício do direito de preferência, que foi finalizado em 13 de dezembro de 2017, foram subscritas e integralizadas 1.104.094 Cotas.

Em 27 de dezembro 2017 ocorreu a liquidação da oferta das Cotas Remanescentes da 2ª emissão do fundo e em 28 de dezembro de 2017 foi comunicado o encerramento da distribuição pública das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas Remanescentes foram subscritas e integralizadas 1.328.327 cotas que, juntamente com as cotas subscritas e integralizadas durante o prazo de exercício do direito de preferência totalizaram o montante de R\$269.999.

O GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO anunciou o encerramento da distribuição pública de Cotas da 2ª emissão em 28 de dezembro de 2017.

Em 23 de janeiro de 2019 foi dado o início da distribuição pública de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas de 3ª Emissão do Fundo ao valor de emissão inicial de R\$ 112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos) por Cota sendo admitida a subscrição parcial das Cotas da 3ª Emissão objeto da Oferta. Ao valor unitário foi acrescido o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,78 (três reais e setenta e oito centavos) por Cota da 3ª emissão, perfazendo o valor total de R\$ 116,70 (cento e dezesseis reais e setenta e oito centavos) por Cota da 3ª Emissão.

A Oferta consistiu inicialmente na distribuição pública de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão, com valor unitário inicial de R\$ 112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), totalizando a Oferta o valor de até R\$ 250.004, sendo que no âmbito dessa parcela inicial foram distribuídas 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão. Foi verificado excesso de demanda, sendo que, por consequência, sobre a totalidade das ordens foi aplicado um rateio de 20,07% (vinte inteiros e sete centésimos por cento). Ademais, como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertada, não foi permitida a colocação de Cotas da 3ª Emissão a investidores que são pessoas vinculadas à Oferta.

Não houve a possibilidade de exercício de opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade total das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em até 442.800 (quatrocentas e quarenta duas mil e oitocentas) Cotas da 3ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, em razão do exercício da opção de distribuição de um lote adicional de até 20% (vinte por cento) do montante total das Cotas da 3ª Emissão inicialmente ofertadas.

Durante o prazo para exercício do direito de preferência, que foi finalizado em 21 de fevereiro de 2019, foram subscritas e integralizadas 1.489.922 Cotas.

Em 21 de fevereiro de 2019 ocorreu a liquidação da oferta das Cotas Remanescentes da 3ª emissão do fundo e em 08/03/2019 foi comunicado o encerramento da distribuição pública das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas Remanescentes foram subscritas e integralizadas 1.166.878 cotas que, juntamente com as cotas subscritas e integralizadas durante o prazo de exercício do direito de preferência totalizaram o montante de R\$ 300.006.

O GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO anunciou o encerramento da distribuição pública de Cotas da 3ª emissão em 08 de março de 2019.

Abaixo o quadro das emissões realizadas pelo Fundo:

Tipo de título	Total de cotas emitidas	Cotas distribuídas até 03/01/2018
2ª emissão de cotas	1.801.802	1.104.094
	Qtd. Adicional 360.360	
Cotas remanescentes - 2ª emissão	Qtd. Suplementar 270.270	1.328.327

Tipo de título	Total de cotas emitidas	Cotas distribuídas até 07/03/2019
3ª emissão de cotas	2.214.000	1.489.922
Cotas remanescentes - 3ª emissão	Qtd. Adicional 442.800	1.166.878

Movimentação das quantidades

	Total de cotas emitidas	Total de cotas
Saldo em 30/06/2018	-	3.846.228
3º emissão de cotas	1.489.922	5.336.228
Cotas remanescentes - 3ª emissão	1.166.878	6.503.028

b. Reserva de contingência

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Não houve reserva no exercício.

c. Custo de colocação das cotas

Os custos com colocação de 2ª emissão de cotas em 2018 totalizaram R\$ 6.906, sendo R\$ 6.347 de Taxa de Comissão de Oferta Pública, e R\$ 560 com outros custos referentes a 2ª emissão de cotas.

Os custos com colocação de 3ª emissão de cotas em 2019 totalizaram R\$ 9.099, sendo R\$ 2.972 referentes à Taxa Coordenação Líder, R\$ 6.045 de Taxa de Comissão e Distribuição, R\$ 82 Comissão B3 referentes a 3ª emissão de cotas.

d. Política de distribuição dos resultados

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.

Rendimentos a distribuir	30/06/2019	30/06/2018
Lucro líquido do período	41.354	73.584
Ajuste de reconhecimento inicial a valor justo	(7.630)	(46.542)
Prejuízo com a venda de propriedades para investimentos	8.631	-

Rendimentos a distribuir	30/06/2019	30/06/2018
Aluguel a receber	1.890	(3.816)
Outras despesas administrativas	231	52
Taxa de administração	761	450
Lucro base caixa	45.237	23.728
Rendimentos do exercício	46.843	24.916
% Distribuído	103,55%	105,01%

7 Rentabilidade

No exercício a rentabilidade percentual do Fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre o capital integralizado, líquido dos custos de colocação, foi de 7,51% (21,21% em 2018).

8 Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Corretora de Valores S.A. presta serviços de controladoria e custódia, relativos a este Fundo, bem como a Itaú Corretora de Valores S.A. presta os serviços de escrituração de cotas de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

9 Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 10 (dez mil reais), (ii) do 4^a (quarto) ao 6^o (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 12,5 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6^o (sexto) mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$ 17 (dezessete mil reais) (“Taxa de Administração”).

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

No exercício findo em 30 de junho de 2019 a despesa de administração foi de R\$ 6.921 (R\$ 3.608 em 2018).

10 Encargos debitados ao Fundo

As despesas reconhecidas nos exercícios estão relacionadas abaixo, totalizado 1,45% do patrimônio líquido médio do Fundo no exercício de 2019 (2018 – 1,36%):

PL Médio do Fundo	560.961	%PL	290.041	%PL
Despesas administrativas	8.128	1,45%	3.936	1,35%
Despesas com taxa de administração	6.921	1,24%	3.608	1,24%
Despesas com auditoria	325	0,06%	85	0,03%
Despesas de serviços técnicos	682	0,12%	168	0,06%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	67	0,01%	30	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	26	0,00%	33	0,01%
Outras despesas	107	0,02%	12	0,00%

11 Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

12 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas que, de acordo com a legislação em vigor, estejam sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM 381/03, o administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

15 Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possuía taxa de administração a pagar no montante de R\$ 288. Conforme descrito na Nota 9, o Fundo possuía despesa de taxa de administração junto ao Administrador no valor de R\$ 6.921 (R\$ 3.608 em 2018).

16 Eventos subsequentes

A administração analisou os eventos ocorridos entre a data base das demonstrações financeiras e a data de sua emissão e não identificou aspectos que requeiram divulgação, consoante a legislação vigente.

* * *

CM Capital Markets DTVM Ltda.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CRC-1SP 110.330/O-6