

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

ABRIL/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 encerrou o mês com participação em 13 empreendimentos, totalizando 235 mil m² de área construída e 13 contratos de locação.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:
abr/2017

Patrimônio Líquido:
R\$436.260.390,00

Número de Cotistas:
10.962

Quantidade de Cotas:
3.846.228

Valor de Mercado da Cota:
R\$132,50

Valor de Mercado do Fundo:
R\$512.509.881,01

Administrador:
CM Capital Markets DTVM LTDA.

Gestor:
GGR Gestão de Recursos LTDA.

Escriturador:
Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Taxa de administração:
1,10% a.a.

Prezado Investidor,

Durante o mês de Abril a equipe de gestão finalizou o processo de alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do fundo.

Foram duas aquisições ao longo do mês: Um imóvel de propriedade da **COPOBRAS S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS** de 22.360m² de área construída localizado em João Pessoa-PB celebrando com a vendedora um contrato de locação atípico do Imóvel pelo prazo de 15 (Quinze) anos, renováveis por mais 15 (Quinze) anos por um “cap-rate” de 12,00% ao ano e projetando um rendimento de R\$0,08 Bruto por cota. O segundo imóvel adquirido foi um Centro de Distribuição da empresa **DMI INCORPORAÇÕES LTDA**. A vendedora do imóvel foi responsável pela construção e posterior locação do imóvel a **CRBS S.A**, empresa subsidiária da **AMBEV**. A locação entre a vendedora do imóvel é um contrato atípico pelo prazo de 10 anos iniciado em 06/03/2015. Com a aquisição o Fundo passa a assumir o contrato “built to suit” pelo prazo restante e retorno pelo conceito de “cap-rate” de 10,45% e valor bruto de R\$0,0747 por cota.

Informamos que a renda distribuída neste mês não contempla o aluguel da mencionada aquisição sendo que tal aluguel começará a ser distribuídos a partir do mês de junho (referente ao rendimento do mês de maio de 2018).

O Fundo finalizou o mês de abril de 2018 sem vacância física e sem vacância financeira em seu portfólio. Ao longo do mês foram negociadas 464.904 ações com volume diário de R\$2,91M, valor 95% maior que média dos últimos 12 meses.

Para informações sobre as aquisições realizadas sugerimos buscar os fatos relevantes publicados nas páginas da GGR, CM Capital Markets, B3 ou CVM ou entrar em contato com nossa área de relacionamento com investidores através do e-mail ri@horusggr.com

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2018. O rendimento para o mês ficou ligeiramente acima da média dos últimos meses devido a entrada de novos aluguéis referente a alocação dos recursos da 2ª Emissão do Fundo, finalizado no final de Abril.

Os pagamentos foram realizados em 09 de maio de 2018.

Entende-se por resultado do Fundo 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 do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2017	2018	fev/18	mar/18	abr/18
Receita de Locação ¹	R\$8.094.119,79	R\$10.433.141,47	R\$2.507.835,44	R\$2.796.993,03	R\$3.196.447,56
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\$2.590.553,90	R\$566.255,64	R\$485.458,68	R\$330.524,41
TOTAL DE RECEITAS	R\$10.220.356,77	R\$13.023.695,37	R\$3.074.091,38	R\$3.282.451,71	R\$3.527.001,97
Despesas ³	R\$1.717.125,83	R\$1.646.756,04	R\$406.499,71	R\$359.318,43	R\$450.019,57
TOTAL DE DESPESAS	R\$1.717.125,83	R\$1.646.756,04	R\$406.499,71	R\$359.318,43	R\$450.019,57
RESULTADO	R\$8.503.230,94	R\$11.376.939,32	R\$2.667.591,67	R\$2.923.133,28	R\$3.076.982,40
RENDIMENTO	R\$8.341.667,53	R\$11.538.684,00	R\$2.846.208,72	R\$2.923.133,28	R\$3.076.982,40
MÉDIO/ COTA	R\$0,7375	R\$0,7500	R\$ 0,7400	R\$ 0,7600	R\$ 0,800

¹ Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis 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: GGR

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 40,69% 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 22,13%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas, desde o início do fundo, totalizou 40,22%.

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

Últimos 12 meses		ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$8,90
	Yield	0,7215%	0,6813%	0,6749%	0,6944%	0,6273%	0,5283%	0,5692%	0,5752%	0,5968%	6,6394%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$3,89	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$2,12	R\$1,93	R\$34,05
	%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	-1,0456%	-1,8868%	1,6308%	1,4608%	34,05%
Dividendos + variação		4,1041%	4,8616%	1,1674%	-2,1255%	11,3251%	-0,5173%	-1,3176%	2,2060%	2,0576%	40,69%
Dividendo Acumulado		2,5363	3,3801	4,2201	5,0601	5,9001	6,6001	7,3401	8,1001	8,9001	

2. Com base no valor da cota patrimonial

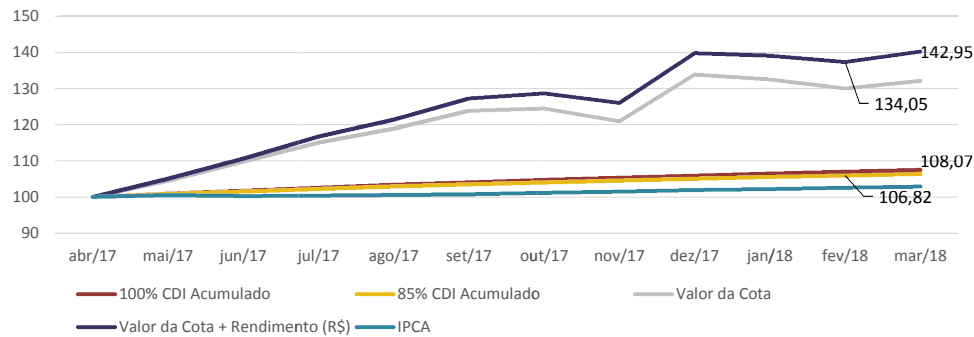
Últimos 12 meses		ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$8,90
	Yield	0,8076%	0,7943%	0,7907%	0,7904%	0,7970%	0,6330%	0,6542%	0,6639%	0,705%	7,847%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$0,01	R\$0,02	-R\$0,01	R\$0,04	-R\$0,88	R\$5,20	R\$2,53	R\$1,36	-R\$1,05	R\$13,43
	Yield	-0,0048%	0,0210%	-0,0064%	0,0377%	-0,8281%	4,9307%	2,2910%	1,2023%	-0,9211%	13,4253%
Dividendos + variação		0,8029%	0,8153%	0,7844%	0,8281%	-0,0310%	5,5636%	2,9452%	1,8661%	-0,2158%	21,2720%

3. Com base no valor da cota lançamento

Últimos 12 meses		ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$8,90
	Yield	0,8578%	0,8438%	0,8400%	0,8400%	0,8400%	0,7000%	0,7400%	0,7600%	0,8000%	8,9001%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$3,89	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$2,12	R\$1,93	R\$34,05
	%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	-1,0456%	-1,8868%	1,6308%	1,4608%	34,0500%
Dividendos + variação		4,2404%	5,0242%	1,3325%	-1,9800%	11,5378%	-0,3456%	-1,1468%	2,3908%	2,2608%	42,9501%

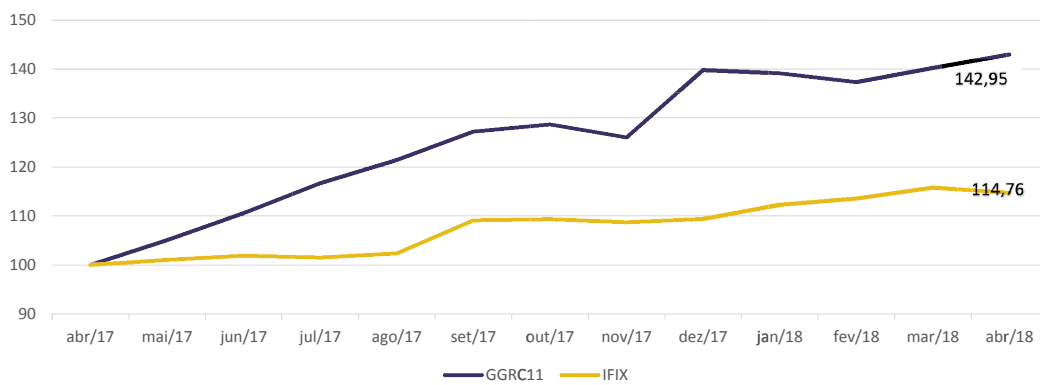
Fonte: GGR

RENTABILIDADE



Fonte: GGR, Abril 2018

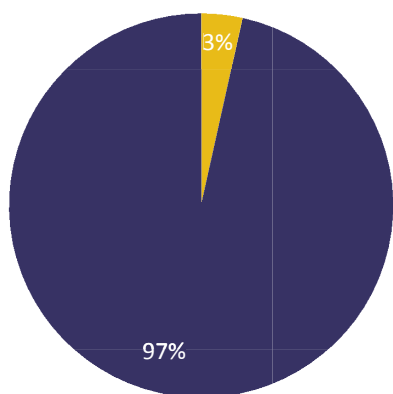
IFIX



Fonte: GGR, Abril 2018

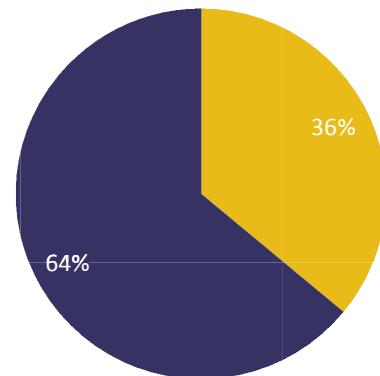
INVESTIMENTOS

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



Renda Fixa Ativos Imobiliários

Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)



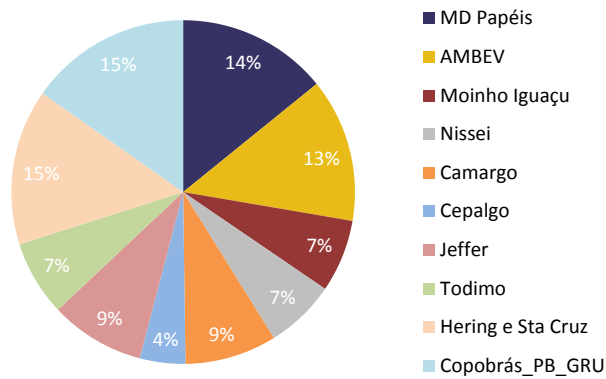
Industrial Logístico

Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

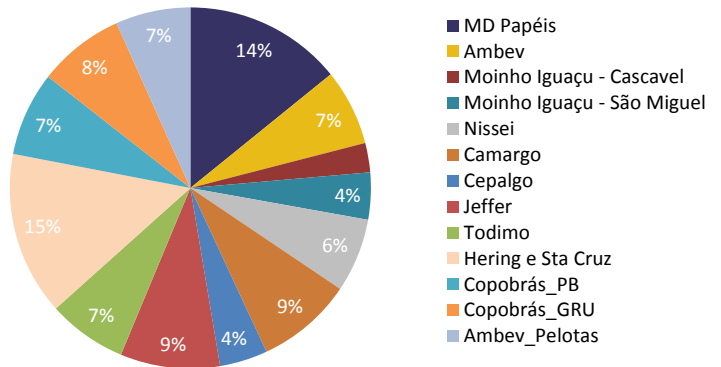
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Locatários (%)



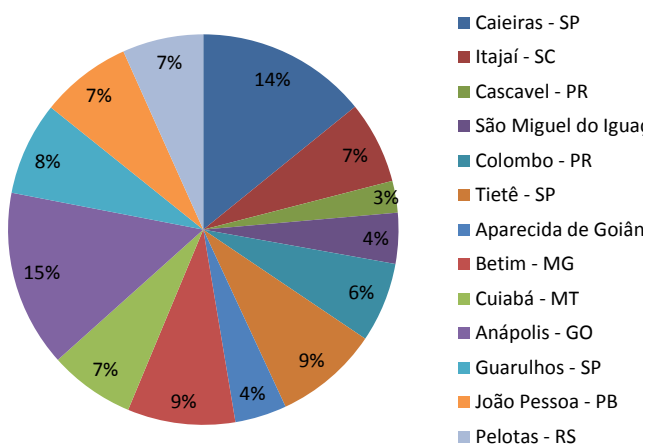
Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Empreendimentos (%)



Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Regiões (%)



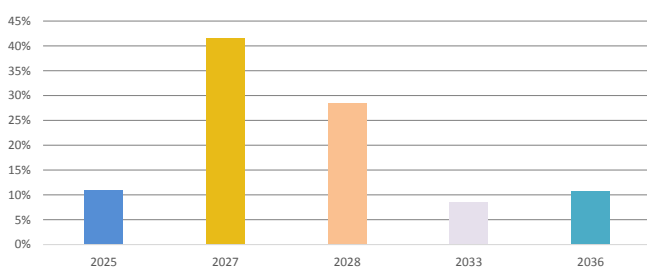
Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

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

100% dos Contratos Atípicos

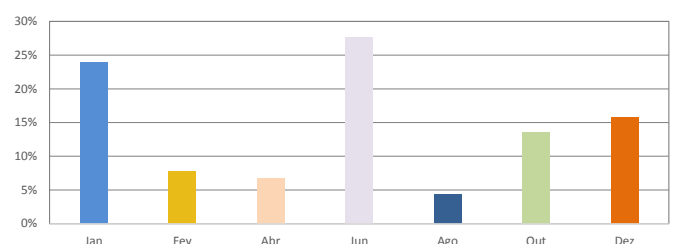
Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Reajuste dos Contratos (%)



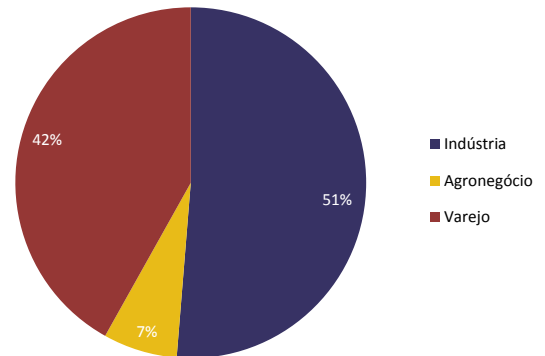
Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

Setor de Atuação - Locatários (%)



Fonte: GGR, Abril 2018 (Posição de 30/04)

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

MD PAPÉIS

CARACTERÍSTICAS:



Tipo: Atípico

Garantia: Seguro Locatício

Vencimento: Jun/2027

Localização: Caieiras/SP

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Valor do aluguel: R\$525.000,00

Área bruta locável: 47.626,96 m²

R\$/m²: R\$1.255,59

Área do terreno: 139.077,00 m²

Valor do imóvel: R\$59.800.000,00

AMBEV

CARACTERÍSTICAS:



Tipo: Atípico

Garantia: N/A

Vencimento: Ago/2027

Localização: Itajaí/SC

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Valor do aluguel: R\$234.912,44

Área bruta locável: 8.532,54 m²

R\$/m²: R\$3.372,85

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\$125.550,00

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\$196.373,00

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

Vencimento: Jan/28

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$376.000,00

R\$/m²: R\$1.899,25

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Betim/ MG

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Área bruta locável: 21.060,90 m²

Área do terreno: 37.818,16 m²

Valor do imóvel: R\$37.660.000,00

CEPALGO EMBALAGENS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Fev/28

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$200.000,00

R\$/m²: R\$1.647,19

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Aparecida de Goiânia/GO

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Área bruta locável: 10.988,35 m²

Área do terreno: 27.951,98 m²

Valor do imóvel: R\$18.100.000,00

CIA HERING E DISTRIBUIDORA SANTA CRUZ



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jan/35 e Ago/25

Índice de reajuste: INCC/IPCA

Valor do aluguel: R\$426.126,97

R\$/m²: R\$1.689,16

Garantia: N/A

Localização: Anápolis/GO

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 36.610,00 m²

Área do terreno: 78.850,50 m²

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: 22.360,06 m²

Área do terreno: 72.750,00 m²

Valor do imóvel: R\$32.620.000,00

AMBEV



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.



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 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 **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.