

Dezembro de 2018

RELATÓRIO DE GESTÃO

OBJETIVO DO FUNDO

O GGR COVEPI RENDA FII ("Fundo" e/ou "GGRC11") tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O fundo possui 14 contratos de locação, totalizando mais de 207 mil m² de área construída.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:
abr/2017

Patrimônio Líquido:
R\$ 454.836.706,41

Número de Cotistas:
18.748

Quantidade de Cotas:
3.846.228

Valor de Mercado da Cota:
R\$ 134,89

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 118,26

Valor de Mercado do Fundo:
R\$ 518.817.706,41

Administrador:
CM Capital Markets DTVM LTDA.

Gestor:
Horus GGR Gestão de Recursos LTDA.

Escriturador:
Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração e Gestão:
1,10% a.a.

PREZADO INVESTIDOR,

Encerramos o mês de dezembro sem vacância no portfólio e totalmente adimplente. Durante este mês, foram negociadas 386.162 (trezentos oitenta e seis mil e cento e sessenta e duas) cotas do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$ 2,5 milhões, estando entre os dez fundos imobiliários mais negociados na Bolsa no ano de 2018. Em dezembro voltamos a ter um crescimento expressivo no número de cotistas. A base de cotistas atingiu mais de 18.700 (dezoito mil e setecentos) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 203% em 2018 e 12% no mês de dezembro. Isso representa um significativo aumento de liquidez nas cotas do Fundo e na pulverização de sua base de cotistas.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de dezembro foi de R\$ 134,89 (cento e trinta e quatro reais e oitenta e nove centavos), uma variação de 5,5% no mês e 0,7% no ano contra uma variação de 2,2% e 5,6% do IFIX no mesmo período.

No dia 3 (três) de dezembro foi divulgado o Fato Relevante informando ao mercado que na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) de cotistas do Fundo, realizada na mesma data, foi aprovada a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, cuja distribuição será realizada pela administradora do Fundo, na qualidade de Coordenadora Líder da Oferta e também por outras instituições intermediárias a serem convidadas, por meio de carta convite, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a qual ocorrerá após obtenção de registro da oferta perante a Comissão de Valores Mobiliários.

A 3ª (terceira) emissão será de até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) cotas a serem distribuídas em uma única classe e série, observado que o valor unitário inicial da Cota será de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos) sendo que o valor nominal unitário por cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o montante total de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos). A oferta poderá ter acréscimo de até 20% em lote adicional de acordo com a demanda do mercado.

Na oferta será assegurado o direito de preferência dos cotistas que estiverem inscritos como tal na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, na proporção de até 57,56% da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de cotas.

É importante ressaltar que a 3ª emissão de cotas do Fundo está em processo de aprovação pela CVM, sendo assim, novas informações somente serão divulgadas ao mercado após a aprovação e registro da oferta.

Os detalhes sobre a 3ª Emissão estão disponíveis nos documentos publicados no dia 03/12/2018: [Fato Relevante da AGOE](#) e na [ATA da AGOE](#)

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: www.horusggrrenda.com

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$1,08 (um real e oito centavos) por cota, de resultado referente ao mês de dezembro de 2018.

O valor acima inclui a última parcela da distribuição do lucro do desinvestimento realizado pela gestora do imóvel da MD Papéis e também inclui o recebimento do primeiro aluguel integral do imóvel da Aethra Sistemas Automotivos. Os pagamentos foram realizados em 09 de janeiro de 2019.

Entende-se por resultado 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.

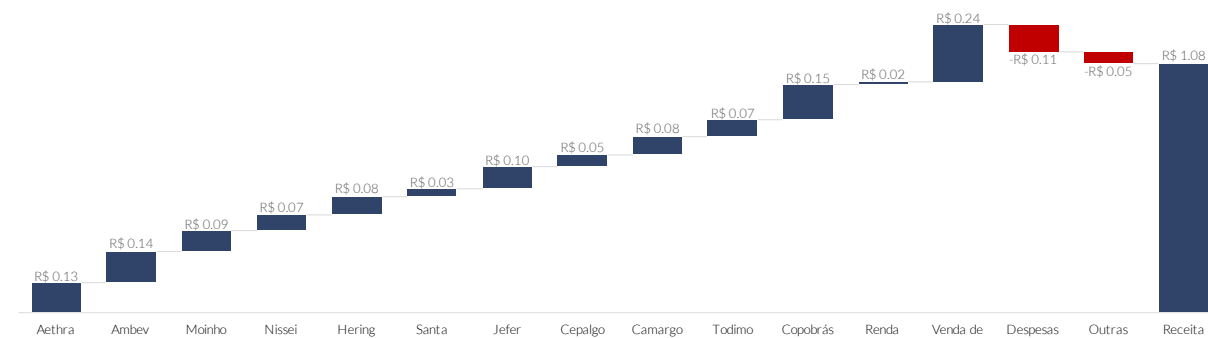
A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2017	2018	out/18	nov/18	dez/18
Receita de Locação ¹	R\$8.094.119,79	R\$40.505.690,29	R\$3.832.354,71	R\$3.616.552,84	R\$3.792.854,03
Lucros Imobiliários ²	R\$0,00	R\$2.863.547,07	R\$619.770,62	R\$1.305.032,16	R\$938.744,28
Receita Renda Fixa	R\$2.126.236,98	R\$3.290.358,23	R\$176.192,47	R\$154.030,92	R\$61.910,18
TOTAL DE RECEITAS	R\$10.220.356,77	R\$46.659.595,59	R\$4.628.317,81	R\$5.075.615,92	R\$4.793.508,49
Despesas ³	R\$1.717.125,83	R\$5.697.260,74	R\$449.260,44	R\$719.596,68	R\$477.288,68
TOTAL DE DESPESAS	R\$1.717.125,83	R\$5.697.260,74	R\$449.260,44	R\$719.596,68	R\$477.288,68
RESULTADO	R\$8.503.230,94	R\$40.962.334,85	R\$4.179.057,37	R\$4.356.019,24	R\$4.316.219,82
RENDIMENTO	R\$8.341.667,53	R\$40.577.705,45	R\$4.000.077,12	R\$4.153.926,24	R\$4.153.926,24
MÉDIO/ COTA	5,9001	10,5500	1,0400	1,0800	1,0800

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Despesas: entre elas taxas, 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.

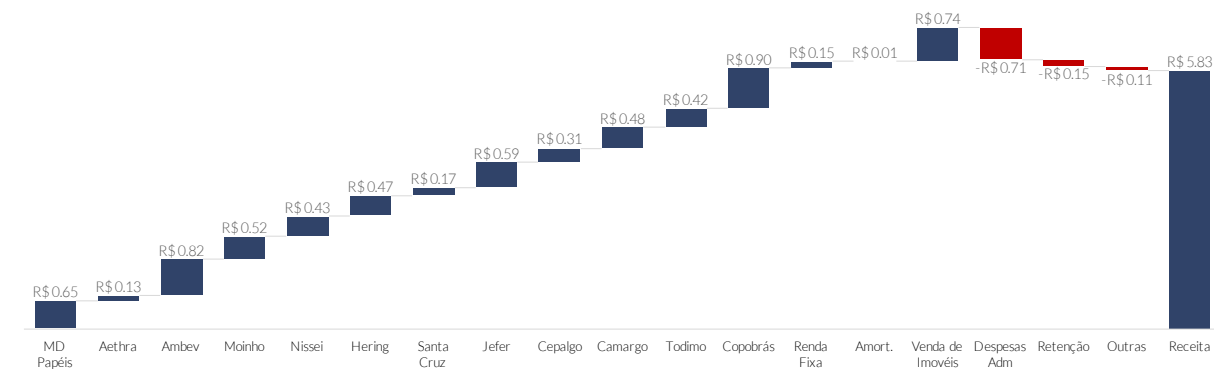
Fonte: Horus GGR

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - DEZEMBRO/2018 - R\$/COTA



Fonte: Horus GGR

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - ÚLT. 6 MESES - R\$/COTA



Fonte: Horus 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 desde o início do fundo de 51,34%, 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 34,71%.

1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado – B3

		jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,88	R\$0,88	R\$0,87	R\$1,04	R\$1,08	R\$1,08	R\$10,55	R\$16,45
	Yield	0,72%	0,72%	0,69%	0,85%	0,87%	0,84%	7,96%	16,45%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$0,10	R\$4,50	-R\$3,60	R\$1,12	R\$4,33	R\$7,04	R\$0,99	R\$34,89
	Yield	-0,08%	3,57%	-2,94%	0,91%	3,39%	5,22%	0,75%	34,89%
Dividendos + Variação		-0,78%	5,38%	-2,73%	1,76%	5,41%	8,12%	8,71%	51,34%
Dividendo Acumulado		R\$11,50	R\$12,38	R\$13,25	R\$14,29	R\$15,37	R\$16,45		

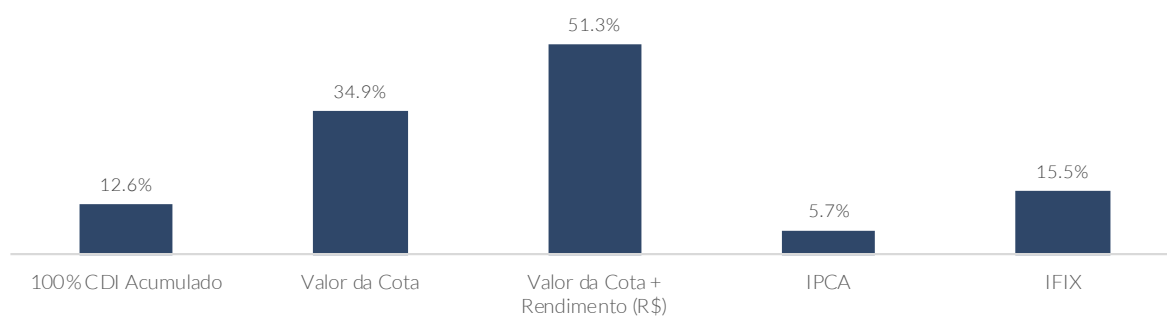
Fonte: Horus GGR

2. Com base no valor da cota patrimonial

		jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,88	R\$0,88	R\$0,87	R\$1,04	R\$1,08	R\$1,08	R\$10,55	R\$16,45
	Yield	0,72%	0,72%	0,72%	0,87%	0,91%	0,91%	10,01%	16,45%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$0,01	R\$0,00	-R\$1,44	-R\$1,28	-R\$1,32	-R\$0,49	R\$12,86	R\$18,26
	Yield	-0,01%	0,00%	-1,18%	-1,07%	-1,11%	-0,41%	12,21%	18,26%
Dividendos + Variação		0,87%	0,88%	-0,57%	-0,24%	-0,24%	0,59%	22,22%	34,71%

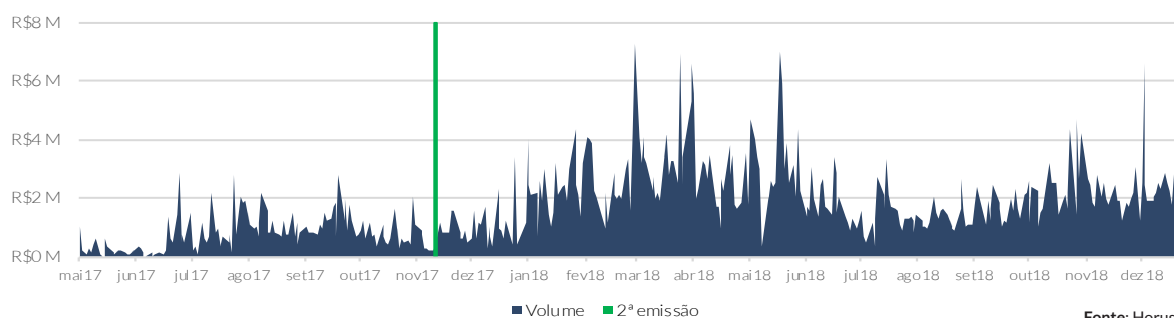
Fonte: Horus GGR

RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



Fonte: Horus GGR

VOLUME HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO

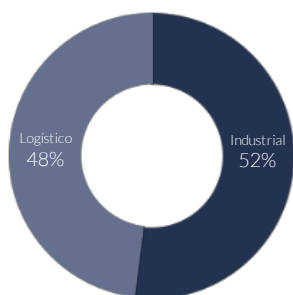


Fonte: Horus GGR

HISTÓRICO DE COTAS E AQUISIÇÕES - ÚLTIMOS 12 MESES

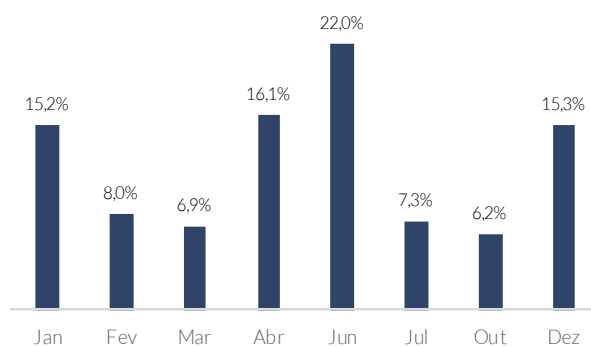


RECEITA POR TIPOLOGIA



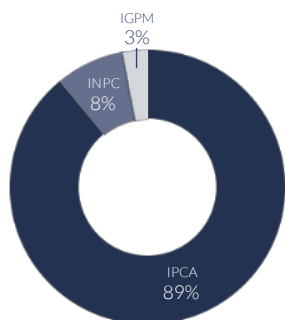
Fonte: Horus GGR

RECEITA POR MÊS DE REAJUSTE



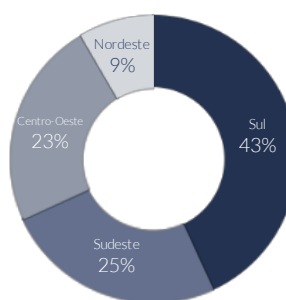
Fonte: Horus GGR

RECEITA POR ÍNDICE DE AJUSTE



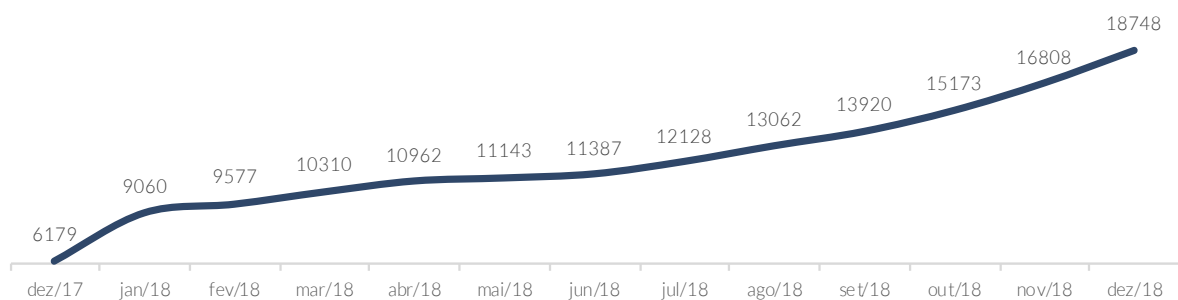
Fonte: Horus GGR

RECEITA POR REGIÃO



Fonte: Horus GGR

NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: Horus GGR

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

AMBEV ITAJÁ



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Ago/2027
 Valor do aluguel: R\$234.912,44
 Aluguel/m²: R\$27,53⁽¹⁾
 Garantia: N/A
 Localização: Itajaí/SC
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 8.532,54 m²
 Valor do imóvel: R\$31.409.444,00⁽²⁾

NISSEI



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Jun/2027
 Valor do aluguel: R\$277.708,54
 Aluguel/m²: R\$18,09⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Colombo/PR
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 15.351,54 m²
 Valor do imóvel: R\$30.478.729,00⁽²⁾

MOINHO IGUAÇU - CASCAVEL



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Jun/2027
 Valor do aluguel: R\$129.134,47
 Aluguel/m²: R\$22,73⁽¹⁾
 Garantia: Alienação Fiduciária
 Localização: Cascavel/PR
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 5.680,00 m²
 Valor do imóvel: R\$14.229.000,00⁽²⁾

MOINHO IGUAÇU - S.M. IGUAÇU



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Jun/2027
 Valor do aluguel: R\$201.979,48
 Aluguel/m²: R\$28,19⁽¹⁾
 Garantia: Alienação Fiduciária
 Localização: São Miguel do Iguaçu/PR
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 7.164,00 m²
 Valor do imóvel: R\$22.255.000,00⁽²⁾

CEPALGO



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Fev/2028
 Valor do aluguel: R\$200.000,00
 Aluguel/m²: R\$18,20⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Aparecida de Goiânia/GO
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 10.988,35 m²
 Valor do imóvel: R\$21.480.000,00⁽²⁾

CAMARGO



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Jan/2033
 Valor do aluguel: R\$310.000,00
 Aluguel/m²: R\$23,30⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Tietê/SP
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 13.306,13 m²
 Valor do imóvel: R\$37.010.000,00⁽²⁾

JEFER



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Jan/2028
 Valor do aluguel: R\$376.000,00
 Aluguel/m²: R\$17,85⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Betim/ MG
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 21.060,90 m²
 Valor do imóvel: R\$42.440.000,00⁽²⁾

TODIMO



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Dez/2027
 Valor do aluguel: R\$270.000,00
 Aluguel/m²: R\$12,11⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Cuiabá/MT
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 25.125,76 m²
 Valor do imóvel: R\$30.700.000,00⁽²⁾

CIA HERING E SANTA CRUZ



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Jan/2035
 Valor do aluguel: R\$426.126,97
 Aluguel/m²: R\$11,64⁽¹⁾
 Garantia: N/A
 Localização: Anápolis/GO
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 36.610,00 m²
 Valor do imóvel: R\$62.040.000,00⁽²⁾

COPOBRÁS GRU



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Mar/2028
 Valor do aluguel: R\$260.000,00
 Aluguel/m²: R\$22,60⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Guarulhos/SP
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 11.502,42 m²
 Valor do imóvel: R\$32.770.000,00⁽²⁾

COPOBRÁS PB



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Abr/2033
 Valor do aluguel: R\$320.000,00
 Aluguel/m²: R\$14,31⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: João Pessoa/PB
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 22.360,00 m²
 Valor do imóvel: R\$32.620.000,00⁽³⁾

AMBEV PELOTAS



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Mar/2025
 Valor do aluguel: R\$287.340,30
 Aluguel/m²: R\$28,99⁽¹⁾
 Garantia: N/A
 Localização: Pelotas/RS
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 9.912,60 m²
 Valor do imóvel: R\$34.047.000,00⁽⁴⁾

AETHRA



CARACTERÍSTICAS:
 Tipo: Atípico
 Vencimento: Nov/2030
 Valor do aluguel: R\$500.004,00
 Aluguel/m²: R\$23,73⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: São José dos Pinhais/PR
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 21.069,00 m²
 Valor do imóvel: R\$50.000.400,00⁽⁵⁾

(1) Aluguel R\$/m² representa o valor do aluguel dividido pela área construída

(2) Valores dos imóveis refletem os laudos de avaliação realizados com base na Instrução CVM 472, em junho de 2018

(3) Valores dos imóveis refletem os laudos de avaliação realizados com base na Instrução CVM 472, em abril de 2018

(4) Valores dos imóveis refletem os laudos de avaliação realizados com base na Instrução CVM 472, em maio de 2018

(5) Valores dos imóveis refletem os laudos de avaliação realizados com base na Instrução CVM 472, em novembro de 2018

Para maiores informações, favor consultar os sites abaixo ou entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Horus GGR através dos endereços eletrônicos abaixo:

Relações com Investidores Horus GGR



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

Contato RI

www.horusggr.com
www.horusggrrenda.com
ri@horusggr.com

Prestadores de Serviço

HORUS | GGR

Gestor



Administração e Distribuição



Itaú Corretora

Escrituração