

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO/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 10 empreendimentos, totalizando 190 mil m² de área construída e 11 contratos de locação.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:
abr/2017

Patrimônio Líquido:
R\$435.095.891,45

Número de Cotistas:
9.577

Quantidade de Cotas:
3.846.228

Valor de Mercado da Cota:
R\$130,00

Valor de Mercado do Fundo:
R\$500.009.640,00

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,

O FUNDO GGR RENDA finalizou o mês de Fev/18 com todo seu portfólio de ativos locados e anunciou distribuição de rendimentos de R\$0,7400 para os detentores de cotas (GGRC11). O destaque para o mês foi a aquisição dos ativos locados para as empresas **CIA HERING E DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA** anunciadas em 09/02/2017. Informamos que a renda distribuída neste mês não contempla o aluguel das mencionadas aquisições sendo que tais aluguéis começam a ser distribuídos parcialmente no mês de Abril (referente ao rendimento do mês de março de 2018) e integralmente nos meses subsequentes.

No contexto das aquisições, a equipe de Gestão do Fundo está em fase final do processo de diligência para concluir a alocação dos recursos captados na 2ª emissão cotas do fundo.

O fundo finalizou o mês de fevereiro de 2018 sem vacância física e sem vacância financeira em seu portfólio.

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\$0,7400 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2018. O rendimento para o mês ficou ligeiramente abaixo da média dos últimos meses devido ao continuidade do processo de alocação dos recursos da 2ª Emissão do Fundo, que se encontra em pleno andamento.

Os pagamentos foram realizados em 08 de março 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 GGRC 11	2017	2018	jan/18	fev/18
Receita de Locação ¹	R\$8.094.119,79	R\$4.439.670,88	R\$1.931.835,44	R\$2.507.835,44
Lucros Imobiliários ²	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Receita Renda Fixa	R\$2.126.236,98	R\$1.774.570,81	R\$1.208.314,87	R\$566.255,64
TOTAL DE RECEITAS	R\$10.220.356,77	R\$6.214.241,69	R\$3.140.333,31	R\$3.074.091,38
Despesas ³	R\$1.717.125,83	R\$837.418,05	R\$430.918,34	R\$406.499,71
TOTAL DE DESPESAS	R\$1.717.125,83	R\$837.418,05	R\$430.918,34	R\$406.499,71
RESULTADO	R\$8.503.230,94	R\$5.376.823,64	R\$2.709.414,98	R\$2.667.591,67
RENDIMENTO	R\$8.341.667,53	R\$5.538.568,32	R\$2.692.359,60	R\$2.846.208,72
MÉDIO/ COTA	R\$0,7375	R\$0,7200	R\$0,7000	R\$0,7400

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 35,65% 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 19,61%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas, desde o início do fundo, totalizou 37,34%.

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

Últimos 12 meses		jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$7,34
	Yield	0,7537%	0,7215%	0,6813%	0,6749%	0,6944%	0,6273%	0,5283%	0,5692%	5,6463%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$5,23	R\$3,89	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$30,00
	%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	-1,0456%	-1,8868%	30,0000%
Dividendos + variação		5,5182%	4,1041%	4,8616%	1,1674%	-2,1255%	11,3251%	-0,5173%	-1,3176%	35,6463%
Dividendo Acumulado		1,6785	2,5363	3,3801	4,2201	5,0601	5,9001	6,6001	7,3401	

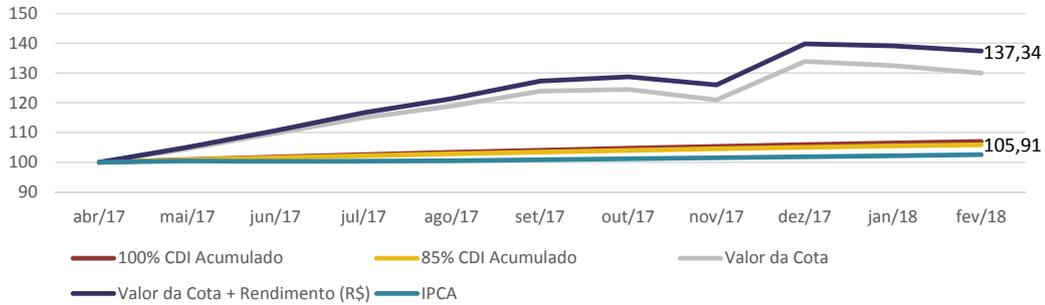
2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$7,34
	Yield	0,8160%	0,8076%	0,7943%	0,7907%	0,7904%	0,7970%	0,6330%	0,6542%	6,4888%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$0,56	-R\$0,01	R\$0,02	-R\$0,01	R\$0,04	-R\$0,88	R\$5,20	R\$2,53	R\$13,12
	Yield	-0,5249%	-0,0048%	0,0210%	-0,0064%	0,0377%	-0,8281%	4,9307%	2,2910%	13,1198%
Dividendos + variação		0,2911%	0,8029%	0,8153%	0,7844%	0,8281%	-0,0310%	5,5636%	2,9452%	19,6086%

3. Com base no valor da cota lançamento

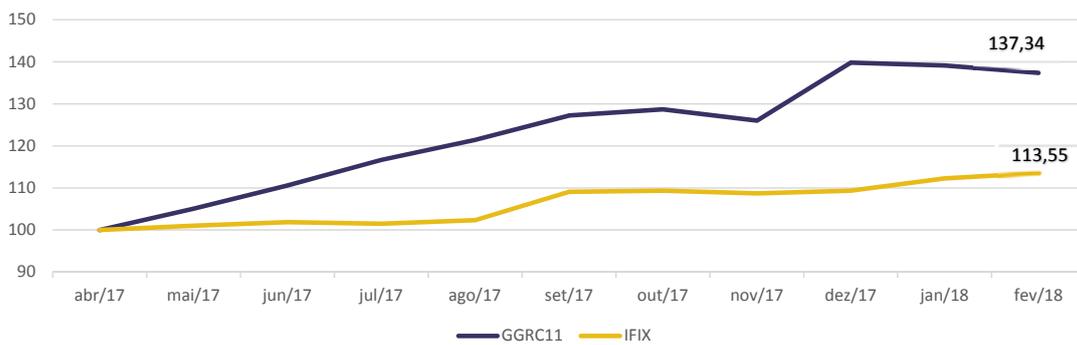
Últimos 12 meses		jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$7,34
	Yield	0,8668%	0,8578%	0,8438%	0,8400%	0,8400%	0,8400%	0,7000%	0,7400%	7,3401%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$5,23	R\$3,89	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$30,00
	%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	-1,0456%	-1,8868%	30,0000%
Dividendos + variação		5,6313%	4,2404%	5,0242%	1,3325%	-1,9800%	11,5378%	-0,3456%	-1,1468%	37,3401%

RENTABILIDADE



Fonte: GGR, Fevereiro 2018

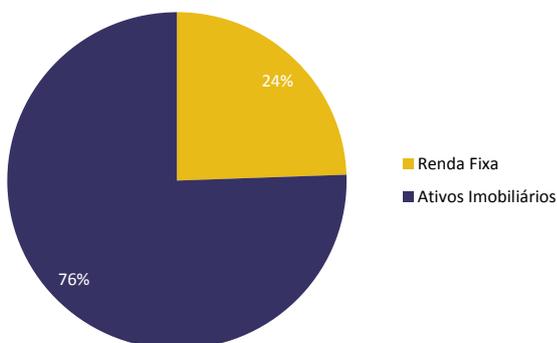
IFIX



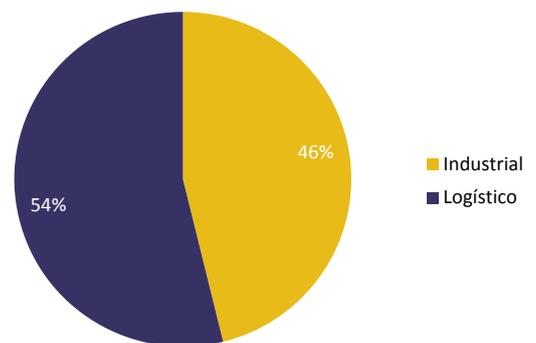
Fonte: GGR, Fevereiro 2018

INVESTIMENTOS (DESCONSIDERANDO AQUISIÇÃO REALIZADA EM 09/02)

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)

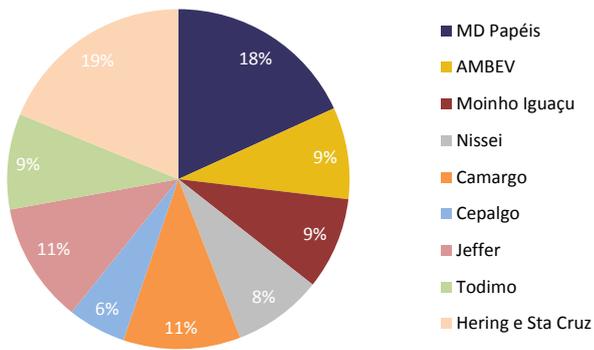


Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

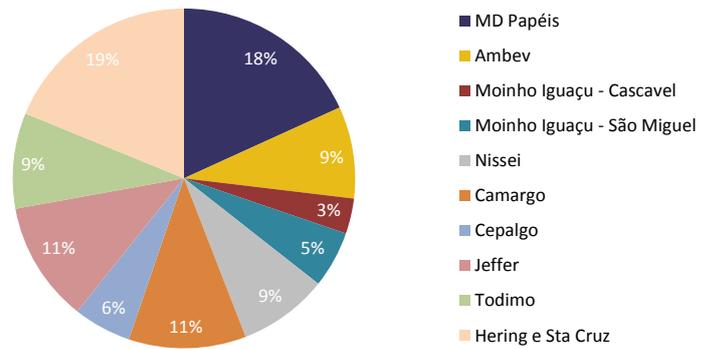
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Locatários (%)



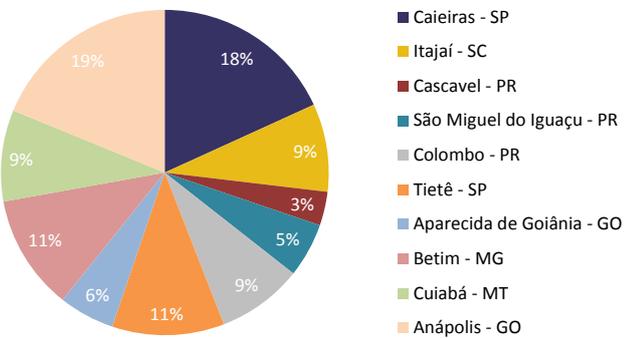
Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Empreendimentos (%)



Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Regiões (%)



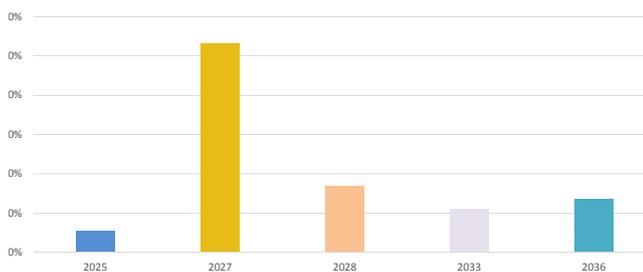
Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

95% dos Contratos Indexados por IPCA
5% dos Contratos Indexados por IGPM

100% dos Contratos Atípicos

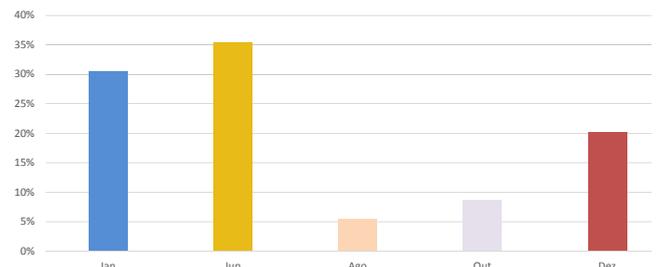
Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Reajuste dos Contratos (%)

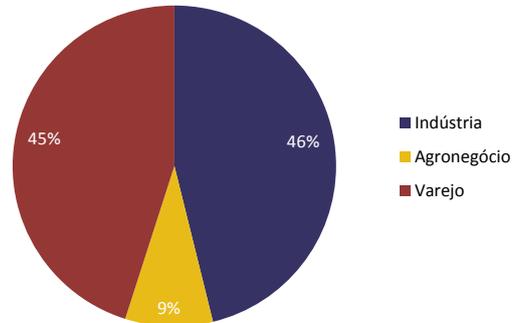


Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

Setor de Atuação - Locatários (%)



Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

Fonte: GGR, Fevereiro 2018 (Posição de 28/02)

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: 1.952,46

Garantia: Alienação Fiduciária Bem Imóvel

Localização: Cascavel/PR

Perfil do imóvel: Silo 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: 2.478,50

Garantia: Alienação Fiduciária Bem Imóvel

Localização: Cascavel/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\$1.788,14

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\$40.000.000,00

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: 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

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.