

### Fevereiro de 2019

# 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\$ 623.337.450,37

##### Número de Cotistas:

26.144

##### Quantidade de Cotas:

5.336.150

##### Valor de Mercado da Cota:

R\$ 128,62

##### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 116,81

##### Valor de Mercado do Fundo:

R\$ 691.565.040,00

##### 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 fevereiro sem vacância no portfólio e totalmente adimplente. Durante este mês, foram negociadas 551.425 (quinhentos e cinquenta e um mil quatrocentos e vinte e cinco) ações do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$3,5 milhões. Em fevereiro a base de cotistas ultrapassou a marca de 26.000 (vinte e seis mil) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 173% nos últimos 12 meses e 22% no mês de fevereiro.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia útil do mês de fevereiro foi de R\$ 128,62 (cento e vinte e oito reais e sessenta e dois centavos), uma variação de -1,1% no mês e 15,5% nos últimos 12 meses contra uma variação de 1,0% e 5,3% do IFIX no mesmo período.

Neste mês começamos a receber o aluguel reajustado referente aos imóveis da Jefer, Cepalco e Hering, representando um incremento de 0,83% na receita de aluguéis do Fundo.

Também no mês de fevereiro foi realizada a visita técnica nos imóveis da Todimo em Cuiabá – MT e no imóvel da Ambev em Pelotas – RS, os relatórios das visitas serão disponibilizados durante o mês de março no site exclusivo do Fundo.

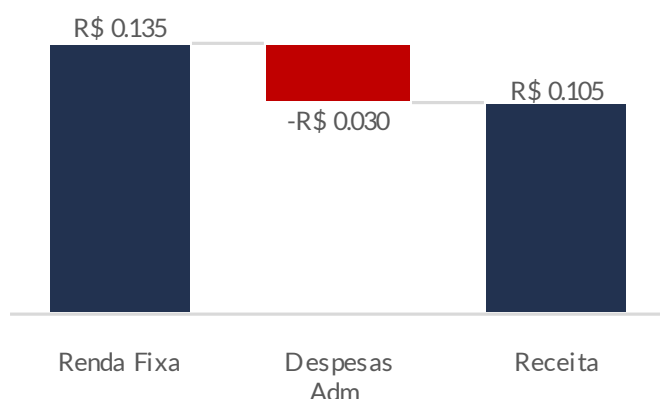
Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: [www.horusggrrenda.com](http://www.horusggrrenda.com)

#### DIREITO DE PREFERÊNCIA - 3ª EMISSÃO GGRC11

No mês de fevereiro, durante o prazo de exercício do direito de preferência das cotas da Oferta Pública da 3ª Emissão de Cotas do GGR COVEPI RENDA FII, foram reservadas 1.489.922 cotas, perfazendo o valor total de R\$173.873.897,40 milhões que representaram aproximadamente 69,5% da oferta. Vale lembrar que o valor unitário inicial da cota da 3ª Emissão foi de R\$112,92 (cento e doze reais e noventa e dois centavos), sendo que o valor nominal unitário por cota da 3ª Emissão acrescido do custo unitário de distribuição perfazia o valor total de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos).

Foi distribuído R\$0,105 (cento e cinco milésimos de centavos) por cota referente ao rendimento proporcional do Fundo aos cotistas que exerceram o Direito de Preferência da Oferta Pública de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do Fundo,

conforme Comunicado de Distribuição de Rendimentos publicado no dia 1º de março de 2019.



| fev/19                               |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | R\$ -                 |
| Lucros Imobiliários <sup>2</sup>     | R\$ -                 |
| Receita Renda Fixa                   | R\$ 208.960,31        |
| <b>TOTAL DE RECEITAS</b>             | <b>R\$ 208.960,31</b> |
| <b>TOTAL DE DESPESAS<sup>3</sup></b> | <b>R\$ 47.016,07</b>  |
| <b>RENDIMENTO</b>                    | <b>R\$ 161.944,24</b> |
| <b>MÉDIO / COTA</b>                  | <b>R\$ 0,105</b>      |

## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,83 (oitenta e três centavos), por cota, de resultado referente ao mês de fevereiro de 2019. Os pagamentos foram realizados em 12 de março de 2019.

Em fevereiro tivemos um aumento de custos referente a despesas relacionadas ao fechamento contábil e ano fiscal do Fundo. Ainda, devido ao enorme crescimento de número de cotistas do Fundo, a gestão tem procurando reduzir os custos relacionados a escrituração e toda rotina relacionada ao relacionamento ao cliente, os quais atualmente são cobrados pelo número de investidores. Considerando que nos últimos 12 meses tivemos um incremento de quase seis vezes no número de cotistas, estamos renegociando custos relacionados ao aumento do número de investidores.

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.

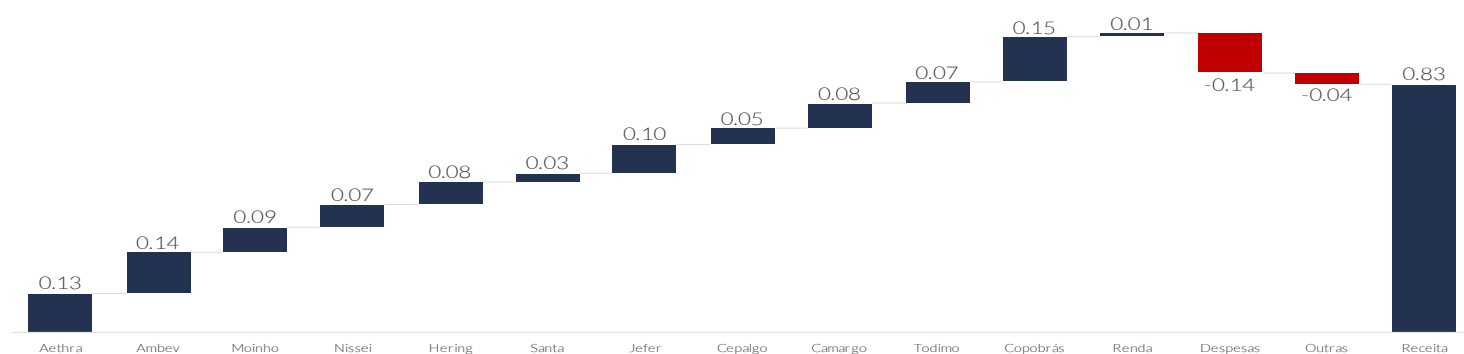
A Gestora aproveita a oportunidade para agradecer o voto de confiança dos antigos e novos cotistas que aderiram à Oferta Pública da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, bem como aproveita a oportunidade para reforçar o empenho e melhores esforços na atuação como gestores do Fundo, sempre buscando a melhor rentabilidade aos seus investidores dentro das melhores práticas de relação de risco e retorno do mercado.

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.

|                                  | 2018                    | 2019                   | dez/18                 | jan/19                 | fev/19                 |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>  | R\$40.505.690,29        | R\$7.664.645,55        | R\$3.792.854,03        | R\$3.816.321,01        | R\$3.848.324,54        |
| Lucros Imobiliários <sup>2</sup> | R\$2.863.547,07         | -                      | R\$938.744,28          | -                      | -                      |
| Receita Renda Fixa               | R\$3.290.358,23         | R\$112.709,54          | R\$61.910,18           | R\$60.317,30           | R\$52.392,25           |
| <b>TOTAL DE RECEITAS</b>         | <b>R\$46.659.595,59</b> | <b>R\$7.777.355,10</b> | <b>R\$4.793.508,49</b> | <b>R\$3.876.638,31</b> | <b>R\$3.900.716,79</b> |
| <b>TOTAL DE DESPESAS</b>         | <b>R\$5.697.260,74</b>  | <b>R\$1.017.874,76</b> | <b>R\$477.288,68</b>   | <b>R\$472.346,62</b>   | <b>R\$545.528,14</b>   |
| <b>RENDIMENTO</b>                | <b>R\$40.577.705,45</b> | <b>R\$6.577.049,88</b> | <b>R\$4.153.926,24</b> | <b>R\$3.384.680,64</b> | <b>R\$3.192.369,24</b> |
| <b>MÉDIO/ COTA</b>               | <b>10,55</b>            | <b>1,71</b>            | <b>1,08</b>            | <b>0,88</b>            | <b>0,83</b>            |

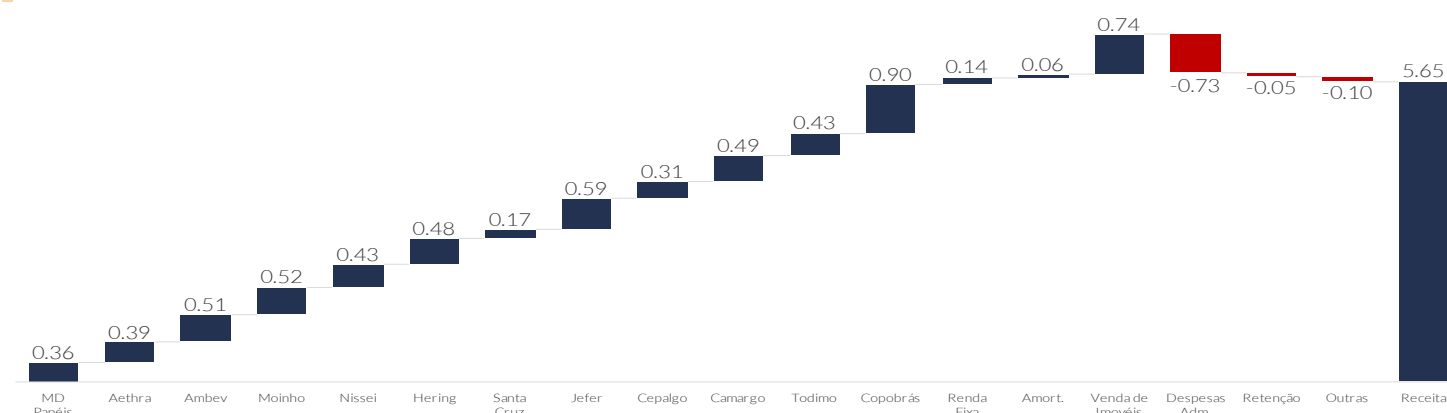
<sup>1</sup>Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup>Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados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

## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - FEVEREIRO/2019 - 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.

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

Foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade desde o início do fundo de 46,78%, na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

|                          |          | dez/18   | jan/19   | fev/19   | 12 meses | Desde o início |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| Dividendos               | R\$/Cota | R\$1,08  | R\$0,88  | R\$0,83  | R\$10,82 | R\$18,16       |
|                          | Yield    | 0,93%    | 0,71%    | 0,64%    | 9,71%    | 23,11%         |
| Variação Preço das Cotas | R\$/Cota | R\$7,45  | R\$6,20  | R\$-1,48 | R\$17,22 | R\$28,62       |
|                          | Yield    | 6,40%    | 5,00%    | -1,14%   | -15,46%  | 36,43%         |
| Dividendos + Variação    |          | 7,33%    | 5,71%    | -0,50%   | 25,17%   | 46,78%         |
| Dividendo Acumulado      |          | R\$16,45 | R\$17,33 | R\$18,16 |          |                |

Fonte: Horus GGR

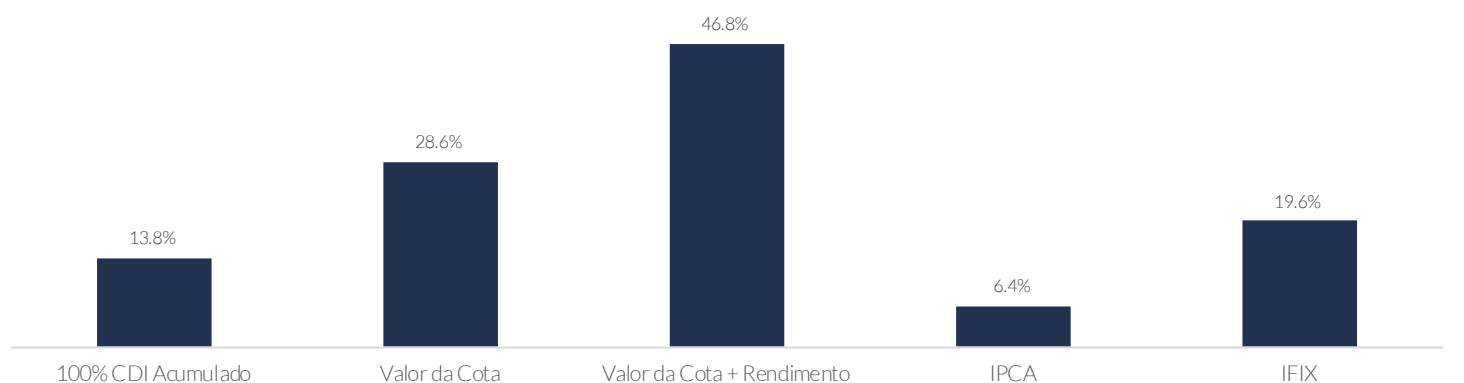
### 2. Com base no valor da cota patrimonial

No conceito patrimonial, o rendimento acumulado, desde o início do fundo, totalizou 34,97%.

|                          |          | dez/18   | jan/19  | fev/19   | 12 meses | Desde o início |
|--------------------------|----------|----------|---------|----------|----------|----------------|
| Dividendos               | R\$/Cota | R\$1,08  | R\$0,88 | R\$0,83  | R\$10,82 | R\$18,16       |
|                          | Yield    | 0,84%    | 0,65%   | 0,63%    | 8,32%    | 18,16%         |
| Variação Preço das Cotas | R\$/Cota | R\$-0,49 | R\$0,05 | R\$-1,49 | R\$3,69  | R\$16,81       |
|                          | Yield    | -0,41%   | 0,04%   | -1,26%   | 3,26%    | 16,81%         |
| Dividendos + Variação    |          | 0,50%    | 0,79%   | -0,56%   | 12,83%   | 34,97%         |

Fonte: Horus GGR

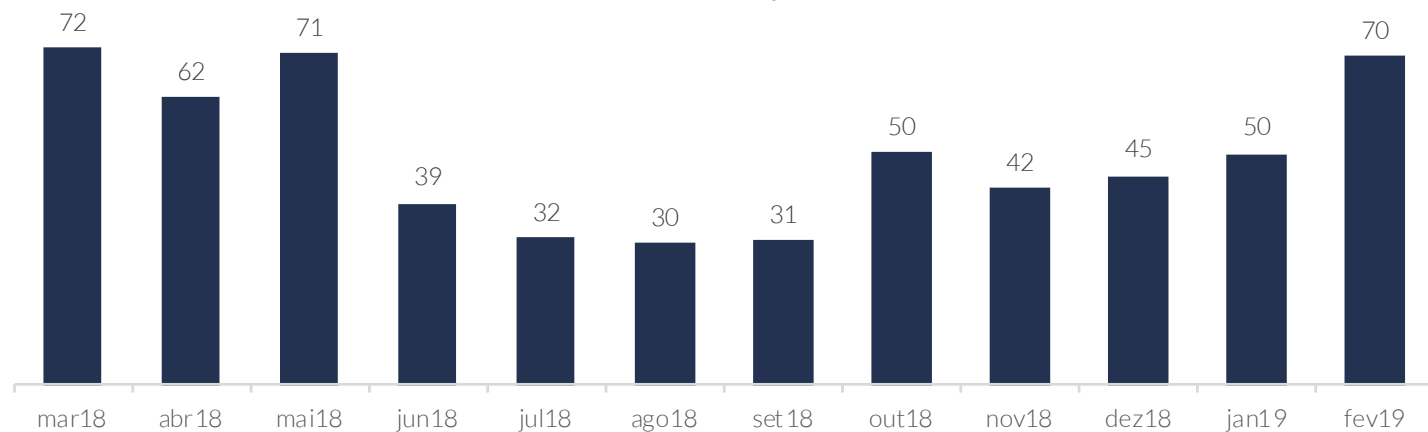
## RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



Fonte: Horus GGR

## VOLUME HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO

Em milhões



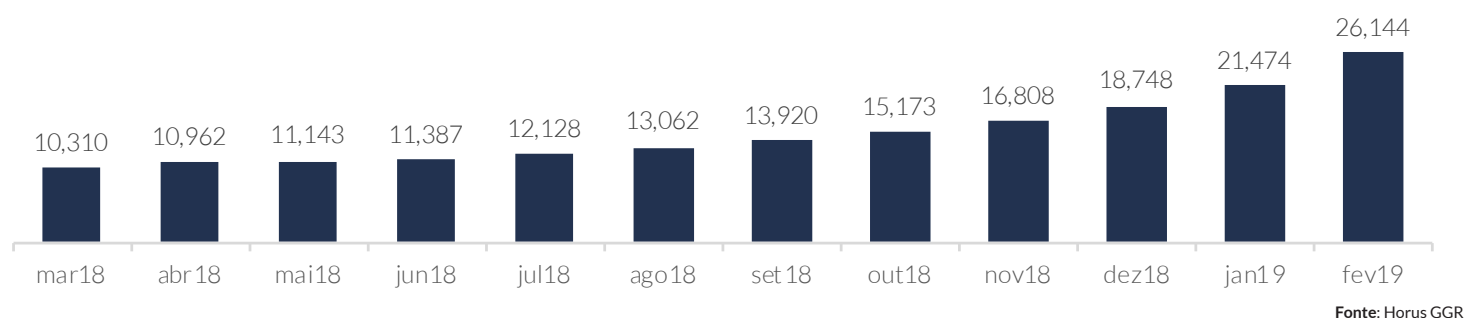
Fonte: Horus GGR

## HISTÓRICO DE COTAS E AQUISIÇÕES - ÚLTIMOS 12 MESES



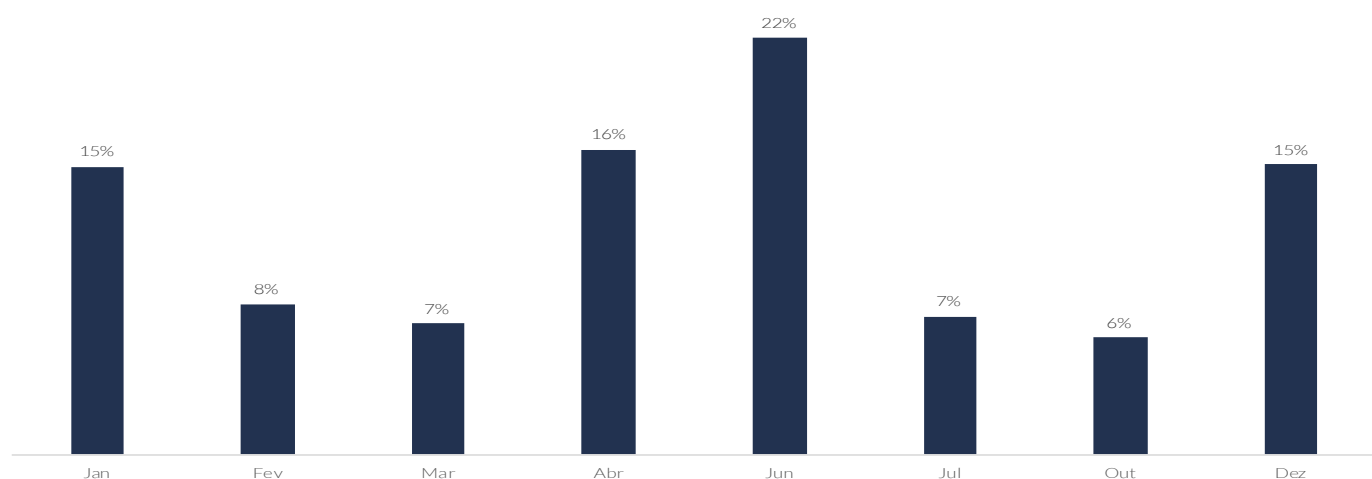
Fonte: Horus GGR

## NÚMERO DE COTISTAS

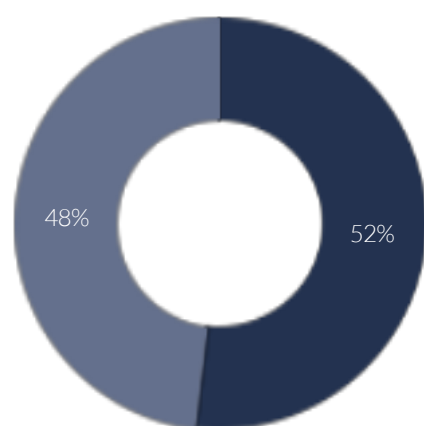


## RECEITA POR:

### MÊS DE REAJUSTE

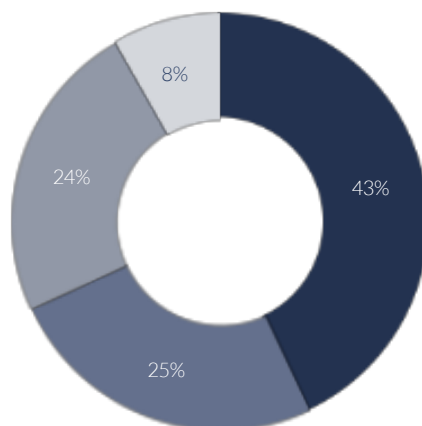


### TIPOLOGIA



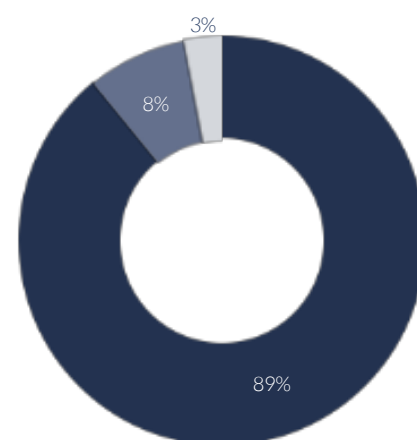
■ Industrial ■ Logístico

### REGIÃO



■ Sul ■ Sudeste ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

### ÍNDICE DE AJUSTE



■ IPCA ■ INPC ■ IGPM

Fonte: Horus GGR

**ATIVOS IMOBILIÁRIOS**
**AMBEV ITAJAÍ**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Ago/2027  
 Valor do aluguel: R\$244.762,36  
 Aluguel/m²: R\$27,05<sup>(1)</sup>  
 Garantia: N/A  
 Localização: Itajaí/SC  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 9.048,00 m²  
 Valor do imóvel: R\$31.409.444,00<sup>(2)</sup>

**NISSEI**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Jun/2027  
 Valor do aluguel: R\$277.708,54  
 Aluguel/m²: R\$17,44<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Colombo/PR  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 15.920,00 m²  
 Valor do imóvel: R\$30.478.729,00<sup>(2)</sup>

**MOINHO IGUAÇU - CASCAVEL**

**CARACTERÍSTICAS:**

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

**MOINHO IGUAÇU - S.M. IGUAÇU**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Jun/2027  
 Valor do aluguel: R\$201.979,48  
 Aluguel/m²: R\$28,19<sup>(1)</sup>  
 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<sup>(2)</sup>

**CEPALGO**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Fev/2028  
 Valor do aluguel: R\$200.000,00  
 Aluguel/m²: R\$18,20<sup>(1)</sup>  
 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<sup>(2)</sup>

**CAMARGO**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Jan/2033  
 Valor do aluguel: R\$322.542,70  
 Aluguel/m²: R\$24,24<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Tietê/SP  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 13.306,13 m²  
 Valor do imóvel: R\$37.010.000,00<sup>(2)</sup>

**JEFER**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Jan/2028  
 Valor do aluguel: R\$376.000,00  
 Aluguel/m²: R\$17,66<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Betim/MG  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 21.295,03 m²  
 Valor do imóvel: R\$42.440.000,00<sup>(2)</sup>

**TODIMO**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Dez/2027  
 Valor do aluguel: R\$280.924,28  
 Aluguel/m²: R\$12,19<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Cuiabá/MT  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 23.049,68 m²  
 Valor do imóvel: R\$30.700.000,00<sup>(2)</sup>

**CIA HERING E SANTA CRUZ**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Jan/2035  
 Valor do aluguel: R\$415.924,88  
 Aluguel/m²: R\$11,36<sup>(1)</sup>  
 Garantia: N/A  
 Localização: Anápolis/GO  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 36.610,95 m²  
 Valor do imóvel: R\$62.040.000,00<sup>(2)</sup>

**COPOBRÁS GRU**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Mar/2028  
 Valor do aluguel: R\$260.000,00  
 Aluguel/m²: R\$22,51<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Guarulhos/SP  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 11.548,35 m²  
 Valor do imóvel: R\$32.770.000,00<sup>(2)</sup>

**COPOBRÁS PB**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Abr/2033  
 Valor do aluguel: R\$320.000,00  
 Aluguel/m²: R\$14,31<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: João Pessoa/PB  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 22.360,06 m²  
 Valor do imóvel: R\$32.620.000,00<sup>(3)</sup>

**AMBEV PELOTAS**

**CARACTERÍSTICAS:**

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

**AETHRA**

**CARACTERÍSTICAS:**

Tipo: Atípico  
 Vencimento: Nov/2030  
 Valor do aluguel: R\$500.004,00  
 Aluguel/m²: R\$23,73<sup>(1)</sup>  
 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<sup>(5)</sup>

(1) Aluguel R\$/m² representa o valor do aluguel dividido pela área construída, com arredondamento em 2 casas decimais

(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

## Relacionamento com investidores

[ri@horusggr.com](mailto:ri@horusggr.com)



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

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 **HORUS GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha 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.



Gestor



Administração e Distribuição



Itaú Corretora

Escrituração



SÃO PAULO | Av. Brig. Faria Lima, 3477 - 2º Andar - Torre B  
Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T: 55 11 4369-6100

[www.horusggr.com](http://www.horusggr.com)