

Janeiro 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\$ 455.027.049,15

Número de Cotistas:
21.474

Quantidade de Cotas:
3.846.228

Valor de Mercado da Cota:
R\$ 131,98

Valor Patrimonial da Cota:
R\$ 118,30

Valor de Mercado do Fundo:
R\$ 507.625.171,44

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 janeiro sem vacância no portfólio e totalmente adimplente. Durante este mês, foram negociadas 367.644 (trezentos e sessenta e sete mil e seiscentos e quarenta e quatro) ações do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$2,3 milhões. Em janeiro a base de cotistas ultrapassou a marca de 21.000 (vinte e um mil) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 137% nos últimos 12 meses e 14% no mês de janeiro. Referido crescimento 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 janeiro foi de R\$ 131,98 (cento e trinta e um reais e noventa e oito centavos), uma variação de -2,2% no mês e -0,4% nos últimos 12 meses contra uma variação de 2,5% e 5,4% do IFIX no mesmo período.

A queda maior *versus* IFIX pode ser explicada pela realização de lucros e ajustes de posição com a divulgação da aprovação da 3ª Emissão de Cotas (Vide abaixo).

No mês de janeiro o Fundo apresentou uma média de R\$2,3M em volume de negócios na B3, um crescimento de 23% comparado com o volume de cotas negociadas na B3 em janeiro de 2017. Vale frisar que em dezembro de 2018 já havíamos apresentado um crescimento de 112% nos números de negócios. O resultado de janeiro corrobora o aumento de liquidez do Fundo na B3, sendo este o terceiro mês consecutivo onde o volume de negócios aumentou em relação ao mesmo mês do ano anterior. Acreditamos que a pulverização do número de cotistas é resultado tanto do trabalho dos departamentos comercial e relação com investidores da Gestora em sempre manter uma postura de ampla e irrestrita transparência no que diz respeito às informações do Fundo e de seus investimentos, como também da consistência em entrega de rendimentos ao longo de 2018.

No dia 14 de janeiro, a CVM aprovou o registro automático da 3ª Emissão de Cotas do GGR COVEPI RENDA FII, onde será ofertado até 2.214.000 (dois milhões, duzentas e catorze mil) Cotas da 3ª Emissão, em uma única classe e série, observado que o valor unitário inicial da Cota da 3ª Emissão será 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 perfaz o valor total, por Cota da 3ª Emissão, de R\$116,70 (cento e dezesseis reais e setenta centavos), não estão incluídas as quotas relativas ao eventual exercício do lote adicional, podendo a oferta ter o acréscimo de até 20%.

O cronograma completo, assim como todas as informações relativas a 3ª Emissão estão disponíveis em nosso site, nos sites do Coordenador Líder e das instituições intermediárias.

Durante o mês de janeiro, divulgamos os Relatórios de Acompanhamento dos imóveis, que estão disponíveis para visualização dos cotistas e investidores do Fundo cumprindo com o compromisso de seus prestadores de serviço com a transparência na gestão do seu patrimônio.

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,88 (oitenta e oito centavos), por cota, de resultado referente ao mês de janeiro de 2019. Os pagamentos foram realizados em 08 de fevereiro de 2019.

Lembrando que os valores da distribuição do lucro do desinvestimento do imóvel de MD Papeis foram distribuídos nos meses de outubro, novembro e dezembro de 2018.

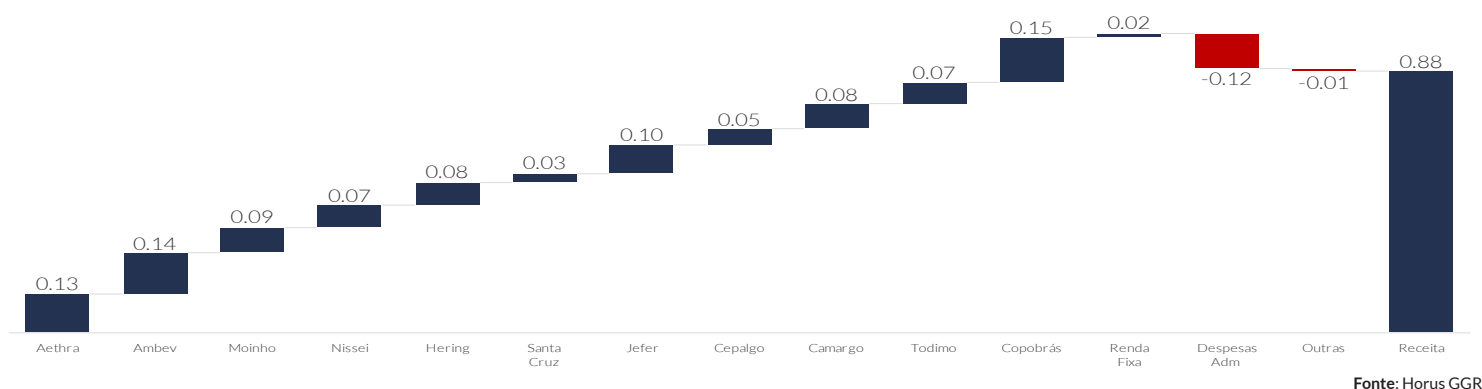
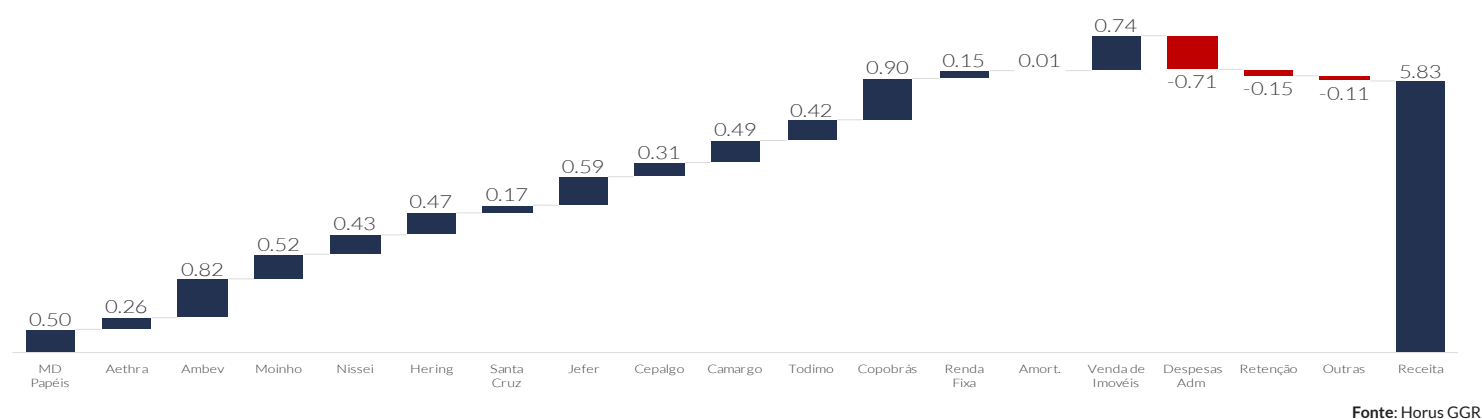
Entende-se por resultado o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos contratos de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em ativos de renda fixa, 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	2018	2019	nov/18	dez/18	jan/19
Receita de Locação ¹	R\$40.505.690,29	R\$3.816.321,01	R\$3.616.552,84	R\$3.792.854,03	R\$3.816.321,01
Lucros Imobiliários ²	R\$2.863.547,07	R\$0,00	R\$1.305.032,16	R\$938.744,28	R\$0,00
Receita Renda Fixa	R\$3.290.358,23	R\$60.317,30	R\$154.030,92	R\$61.910,18	R\$60.317,30
TOTAL DE RECEITAS	R\$46.659.595,59	R\$3.876.638,31	R\$5.075.615,92	R\$4.793.508,49	R\$3.876.638,31
Despesas ³	R\$5.697.260,74	R\$472.346,62	R\$719.596,68	R\$477.288,68	R\$472.346,62
TOTAL DE DESPESAS	R\$5.697.260,74	R\$472.346,62	R\$719.596,68	R\$477.288,68	R\$472.346,62
RESULTADO	R\$40.962.334,85	R\$3.404.291,69	R\$4.356.019,24	R\$4.316.219,82	R\$3.404.291,69
RENDIMENTO	R\$40.577.705,45	R\$3.384.680,64	R\$4.153.926,24	R\$4.153.926,24	R\$3.384.680,64
MÉDIO/ COTA	10,5500	0,8800	1,0800	1,0800	0,8800

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.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - JANEIRO/2019 - R\$/COTA

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

RENTABILIDADE

A rentabilidade mensal e acumulada do Fundo encontra-se nas tabelas a seguir.

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 49,31%, na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

		nov/18	dez/18	jan/19	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	R\$1,08	R\$1,08	R\$0,88	R\$10,73	R\$17,33
	Yield	0,87%	0,84%	0,65%	8,25%	17,33%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,33	R\$7,04	R\$-2,91	-R\$0,52	R\$31,98
	Yield	3,39%	5,22%	-2,20%	-0,40%	31,98%
Dividendos + Variação		4,23%	6,02%	-1,54%	7,85%	49,31%
Dividendo Acumulado		R\$15,37	R\$16,45	R\$17,33		

Fonte: Horus GGR

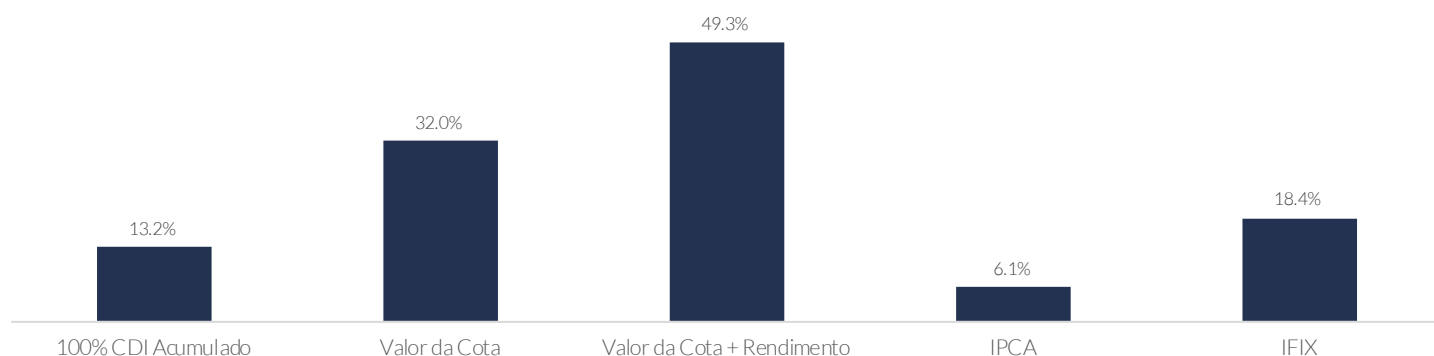
2. Com base no valor da cota patrimonial

No conceito patrimonial, o rendimento acumulado, desde o início do fundo, totalizou 35,63%.

		nov/18	dez/18	jan/19	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	R\$1,08	R\$1,08	R\$0,88	R\$10,73	R\$17,33
	Yield	0,91%	0,91%	0,74%	9,70%	17,33%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$1,32	-R\$0,49	R\$0,05	R\$7,72	R\$18,30
	Yield	-1,11%	-0,41%	0,04%	6,98%	18,30%
Dividendos + Variação		-0,20%	0,50%	0,79%	16,68%	35,63%

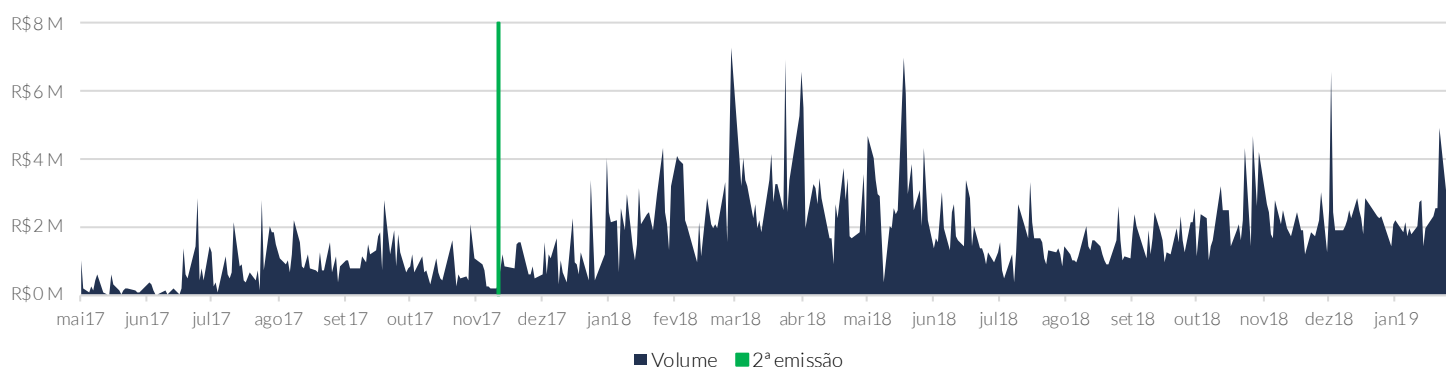
Fonte: Horus GGR

RENTABILIDADE DESDE INÍCIO - IPCA PROJETADO



Fonte: Horus GGR

VOLUME HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO



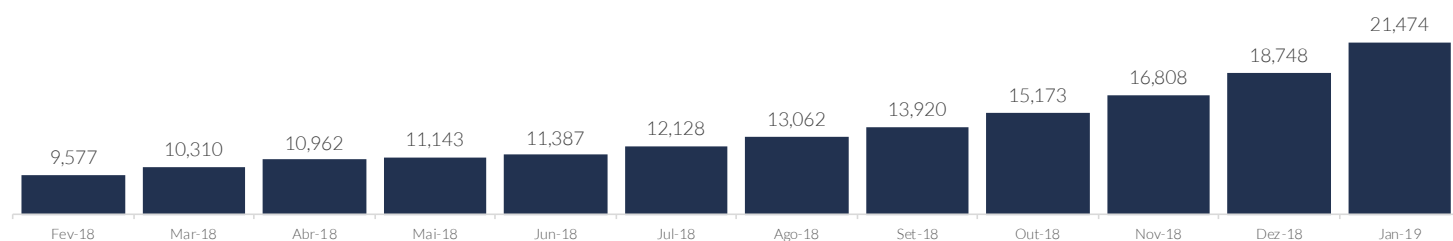
Fonte: Horus GGR

HISTÓRICO DE COTAS E AQUISIÇÕES - ÚLTIMOS 12 MESES



Fonte: Horus GGR

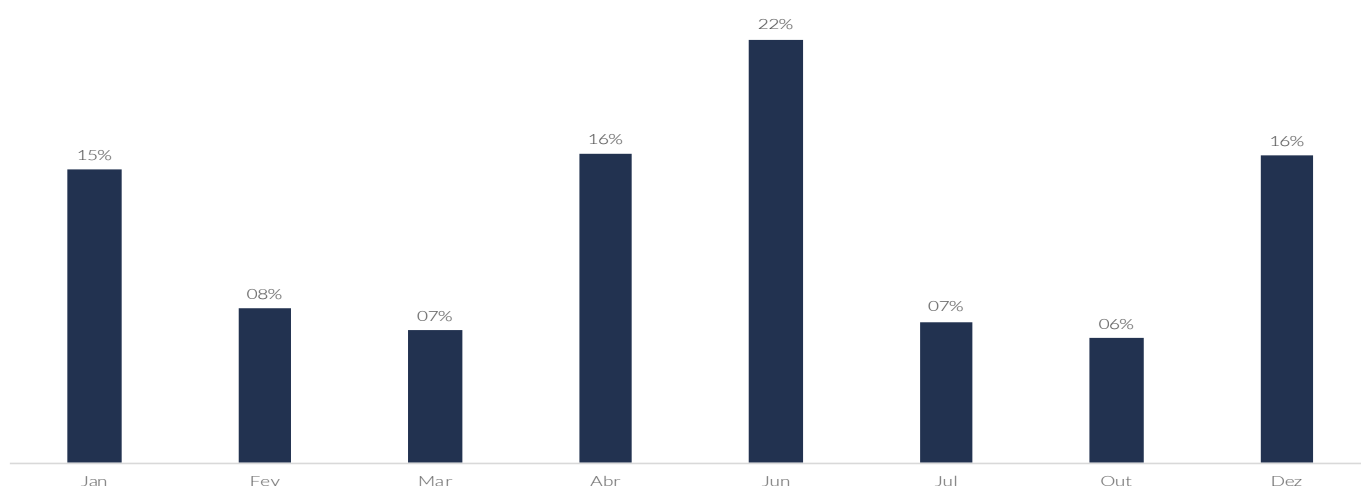
NÚMERO DE COTISTAS



Fonte: Horus GGR

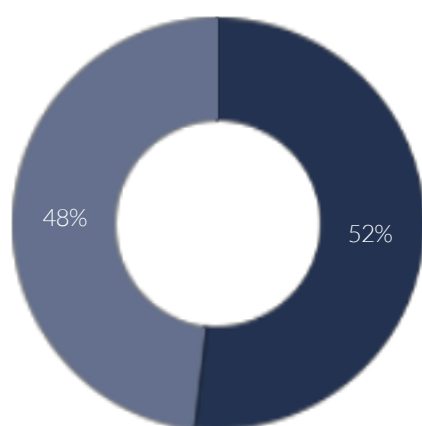
RECEITA POR:

MÊS DE REAJUSTE

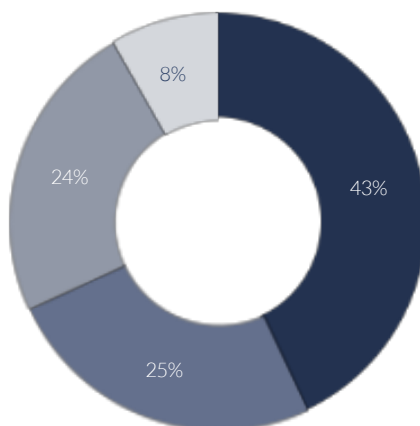


Fonte: Horus GGR

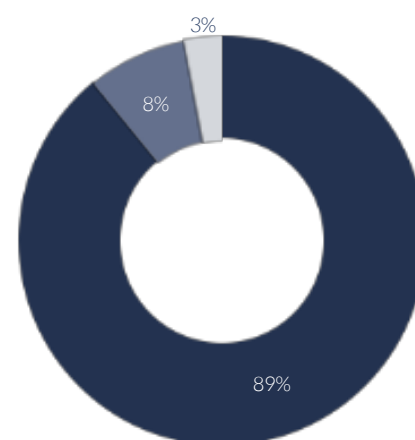
TIPOLOGIA



REGIÃO



ÍNDICE DE AJUSTE



■ Industrial ■ Logístico

■ Sul ■ Sudeste ■ Centro-Oeste ■ Nordeste

■ 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⁽¹⁾
 Garantia: N/A
 Localização: Itajaí/SC
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 9.048,00 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\$17,44⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Colombo/PR
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 15.920,00 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\$322.542,70
 Aluguel/m²: R\$24,24⁽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\$17,66⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Betim/MG
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 21.295,03 m²
 Valor do imóvel: R\$42.440.000,00⁽²⁾

TODIMO

CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico
 Vencimento: Dez/2027
 Valor do aluguel: R\$280.924,28
 Aluguel/m²: R\$12,19⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Cuiabá/MT
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 23.049,68 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\$415.924,88
 Aluguel/m²: R\$11,36⁽¹⁾
 Garantia: N/A
 Localização: Anápolis/GO
 Perfil do imóvel: Logístico
 Área construída: 36.610,95 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\$22,51⁽¹⁾
 Garantia: Seguro Locatício
 Localização: Guarulhos/SP
 Perfil do imóvel: Industrial
 Área construída: 11.548,35 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: 22.360,06 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, 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



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

HORUS | GGR

Gestor



Administração e Distribuição



Itaú Corretora

Escrituração

**HORUS
GGR**

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