

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO/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 11 empreendimentos, totalizando 202 mil m² de área construída e 12 contratos de locação.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades:
abr/2017

Patrimônio Líquido:
R\$440.331.323,81

Número de Cotistas:
10.310

Quantidade de Cotas:
3.846.228

Valor de Mercado da Cota:
R\$132,32

Valor de Mercado do Fundo:
R\$508.163.643,36

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 destaque para o mês foi a aquisição do ativo e locação para a empresa **COPOBRÁS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA** anunciada em 19/03/2018. 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 maio (referente ao rendimento do mês de abril de 2018).

No contexto da aquisição, 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 março 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\$ 0,7600 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2018. O rendimento para o mês ficou ligeiramente abaixo da média dos últimos meses devido a continuidade do processo de alocação dos recursos da 2ª Emissão do Fundo, que se encontra em pleno andamento.

Os pagamentos foram realizados em 09 de abril 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	jan/18	fev/18	mar/18	2017	2018	12 MESES
Receita de Locação ¹	R\$1.931.835,44	R\$2.507.835,44	R\$2.796.993,03	R\$8.094.119,79	R\$4.439.670,88	R\$10.025.955,23
Lucros Imobiliários ²	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Receita Renda Fixa	R\$1.208.314,87	R\$566.255,94	R\$485.333,68	R\$2.126.236,98	R\$1.774.570,81	R\$3.334.551,85
TOTAL DE RECEITAS	R\$3.140.333,31	R\$3.074.091,38	R\$3.282.326,71	R\$10.220.356,77	R\$6.214.241,69	R\$13.360.690,08
Despesas ³	R\$430.918,34	R\$610.247,21	R\$359.318,43	R\$1.717.125,83	R\$1.041.165,54	R\$2.148.044,17
TOTAL DE DESPESAS	R\$430.918,34	R\$406.499,71	R\$359.318,43	R\$1.717.125,83	R\$837.418,05	R\$2.148.044,17
RESULTADO	R\$2.709.414,98	R\$2.667.591,67	R\$2.923.008,28	R\$8.503.230,94	R\$5.376.823,64	R\$11.212.645,92
RENDIMENTO	R\$2.692.359,60	R\$2.846.208,72	R\$2.923.133,28	R\$8.341.667,53	R\$5.538.568,32	R\$11.034.027,13
MÉDIO/ COTA	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,74	R\$0,72	R\$0,73

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 38,35% 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		jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/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\$0,76	R\$8,10
	Yield	0,7537%	0,7215%	0,6813%	0,6749%	0,6944%	0,6273%	0,5283%	0,5692%	0,5752%	6,2309%
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\$2,12	R\$32,12
	%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	-1,0456%	-1,8868%	1,6308%	32,1200%
Dividendos + variação		5,5182%	4,1041%	4,8616%	1,1674%	-2,1255%	11,3251%	-0,5173%	-1,3176%	2,2060%	38,3509%
Dividendo Acumulado		1,6785	2,5363	3,3801	4,2201	5,0601	5,9001	6,6001	7,3401	8,1001	

Fonte: GGR

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	mar/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\$0,76	R\$8,10
	Yield	0,8160%	0,8076%	0,7943%	0,7907%	0,7904%	0,7970%	0,6330%	0,6542%	0,6639%	7,1607%
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\$1,36	R\$14,48
	Yield	-0,5249%	-0,0048%	0,0210%	-0,0064%	0,0377%	-0,8281%	4,9307%	2,2910%	1,2023%	14,9645%
Dividendos + variação		0,2911%	0,8029%	0,8153%	0,7844%	0,8281%	-0,0310%	5,5636%	2,9452%	1,8661%	22,1252%

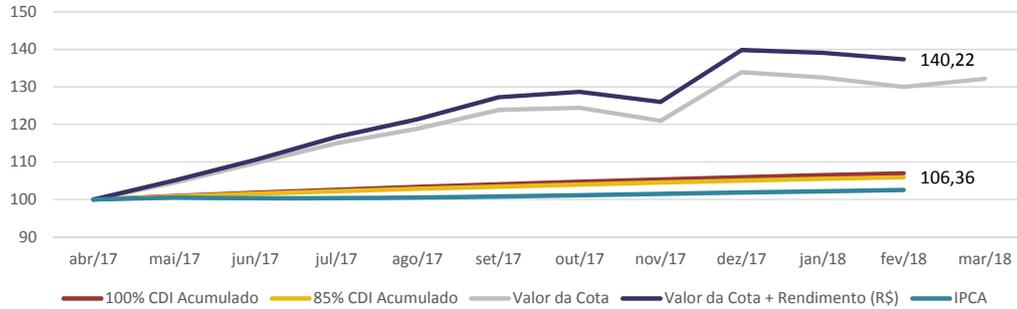
Fonte: GGR

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	mar/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\$0,76	R\$8,10
	Yield	0,8668%	0,8578%	0,8438%	0,8400%	0,8400%	0,8400%	0,7000%	0,7400%	0,7600%	8,1001%
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\$2,12	R\$32,12
	%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	-1,0456%	-1,8868%	1,6308%	32,1200%
Dividendos + variação		5,6313%	4,2404%	5,0242%	1,3325%	-1,9800%	11,5378%	-0,3456%	-1,1468%	2,3908%	40,2201%

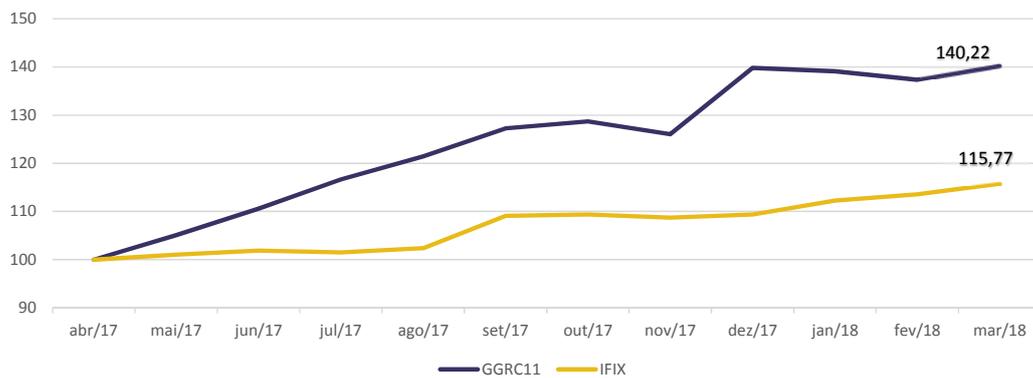
Fonte: GGR

RENTABILIDADE



Fonte: GGR, Março 2018

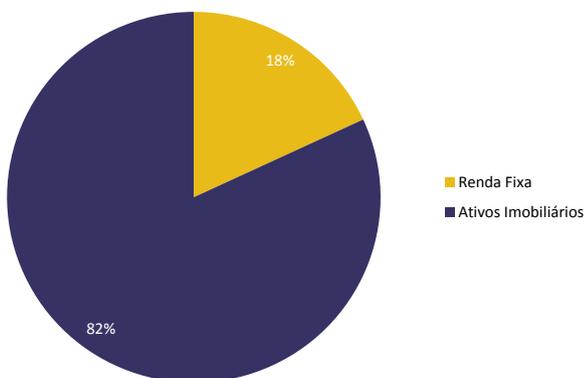
IFIX



Fonte: GGR, Março 2018

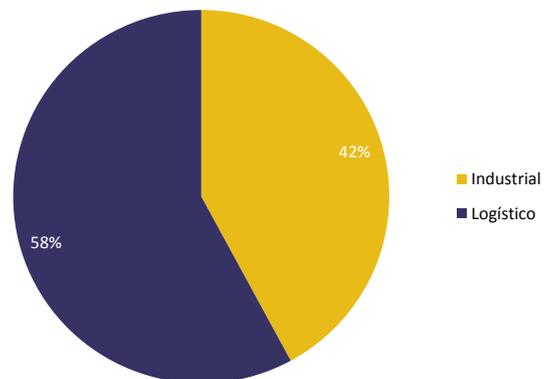
INVESTIMENTOS

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

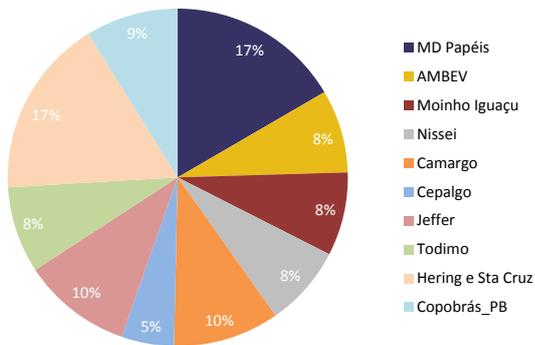
Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)



Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

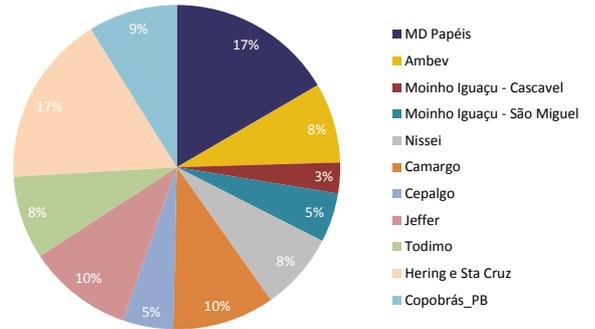
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Locatários (%)



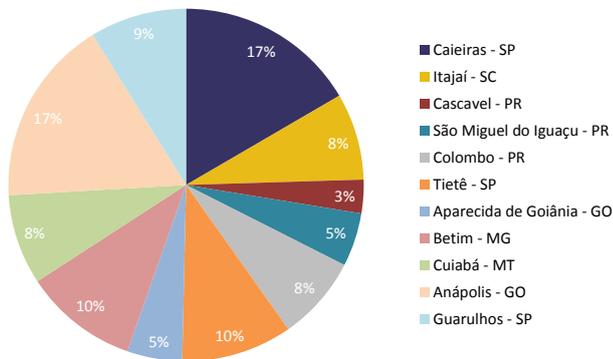
Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

Empreendimentos (%)



Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

Regiões (%)



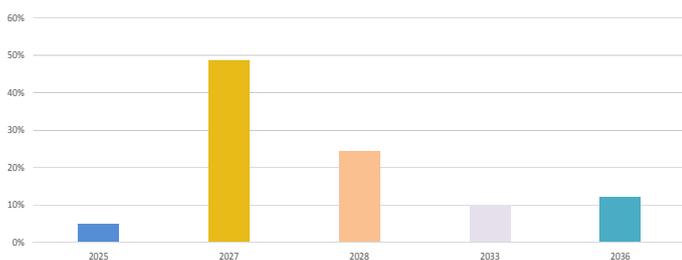
Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

83% dos Contratos Indexados por IPCA
5% dos Contratos Indexados por IGPM
12% dos Contratos Indexados por INPC

100% dos Contratos Atípicos

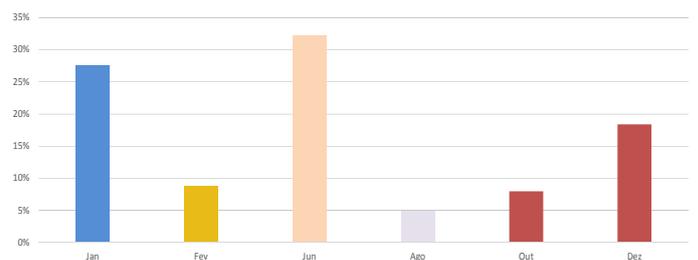
Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

Reajuste dos Contratos (%)

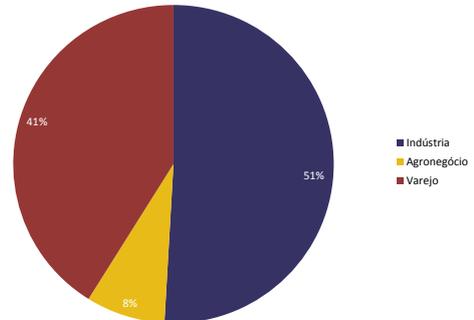


Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

Setor de Atuação - Locatários (%)



Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

Fonte: GGR, Março 2018 (Posição de 29/03)

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

MD PAPÉIS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$525.000,00

R\$/m²: R\$1.255,59

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Caieiras/SP

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Área bruta locável: 47.626,96 m²

Área do terreno: 139.077,00 m²

Valor do imóvel: R\$59.800.000,00

AMBEV



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Ago/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$234.912,44

R\$/m²: R\$3.372,85

Garantia: N/A

Localização: Itajaí/SC

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 8.532,54 m²

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

Garantia: Seguro Locatício

Vencimento: Dez/2027

Localização: Cuiabá/MT

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Valor do aluguel: R\$270.000,00

Área bruta locável: 25.125,76 m²

R\$/m²: R\$1.145,39

Área do terreno: 52.187,33 m²

Valor do imóvel: R\$29.930.000,00

CAMARGO EMBALAGENS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Garantia: Seguro Locatício

Vencimento: Jan/33

Localização: Tietê/SP

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Planta Industrial e CD

Valor do aluguel: R\$310.000,00

Área bruta locável: 13.306,13 m²

R\$/m²: R\$2.740,84

Área do terreno: 39.885,72 m²

Valor do imóvel: R\$36.470.000,00

JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Garantia: Seguro Locatício

Vencimento: Jan/28

Localização: Betim/ MG

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Valor do aluguel: R\$376.000,00

Área bruta locável: 21.060,90 m²

R\$/m²: R\$1.788,14

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 Goiania/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

COOBRÁS INDÚSTRIA 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.