

## Novembro de 2018

# RELATÓRIO DE GESTÃO

### 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 possui 14 contratos de locação, totalizando mais de 207 mil m<sup>2</sup> de área construída.

### INFORMAÇÕES

**Início das Atividades:**  
abr/2017

**Patrimônio Líquido:**  
R\$ 456.704.577,08

**Número de Cotistas:**  
16.808

**Quantidade de Cotas:**  
3.846.228

**Valor de Mercado da Cota:**  
R\$ 127,85

**Valor Patrimonial da Cota:**  
R\$ 118,74

**Valor de Mercado do Fundo:**  
R\$ 491.740.249,80

**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 novembro sem vacância no portfólio e totalmente adimplente. Durante este mês, foram negociadas 333.650 (trezentos trinta e três mil seiscentos e cinquenta) ações do Fundo na B3, com volume diário de aproximadamente R\$2,1 milhões, estando entre os dez fundos imobiliários mais negociados no ano de 2018. A base de cotistas conta com mais de 16.800 (dezesesseis mil e oitocentos) investidores entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais, mostrando um crescimento de 172% em 2018 e 10% no mês.

A cotação do GGRC11 na B3 no último dia do mês de novembro foi de R\$ 127,85 (cento e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), uma variação de 3,5% no mês e -4,5% no ano contra uma variação de 2,6% e 3,3% do IFIX no mesmo período.

No dia 08 de novembro, o Administrador do fundo divulgou o fato relevante referente a aquisição da fração ideal de 65,79% do imóvel objeto da matrícula nº 55.095 do Registro de Imóveis de São José Pinhais, Estado do Paraná, pelo valor de R\$ 50.000.400,00 (Cinquenta milhões e quatrocentos reais), sendo celebrado um contrato atípico de locação com a Aethra Sistema Automotivo S/A, empresa integrante do mesmo grupo econômico do antigo proprietário do imóvel, pelo valor mensal de R\$ 500.004,00 (Quinhentos mil e quatro reais), com prazo de duração de 12 anos. Em 12 de novembro de 2018 foi devidamente lavrada a escritura pública definitiva de compra e venda do Imóvel. A aquisição ocorreu 20 dias após o desinvestimento do imóvel locado à MD Papéis, demonstrando o compromisso da gestora e

eficiência da realocação dos recursos disponíveis em caixa.

O Grupo Aethra iniciou suas atividades em 1976, possuem 07 unidades de negócios de componentes automotivos, 02 unidades de ferramentaria, além de 04 subsidiárias, sendo 01 na Argentina. Sua atividade é fornecer peças e serviços para indústria automobilística, entre os principais clientes estão a Audi, Fiat, VW, Honda, Mercedes, Nissan entre outros. Para maiores informações sobre o imóvel, o contrato atípico firmado e o impacto dessa aquisição na cota, acessar o site da gestora ou site exclusivo abaixo, onde pode ser encontrado o Fato Relevante e Comunicado a Mercado divulgados nas datas já mencionadas.

Para mais informações acesse o site exclusivo do Fundo: [www.horusggrrenda.com](http://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 novembro de 2018.

O valor acima conta ainda com parte da distribuição do lucro do desinvestimento realizado pela gestora do imóvel da MD Papéis.

Os pagamentos foram realizados em 10 de 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.

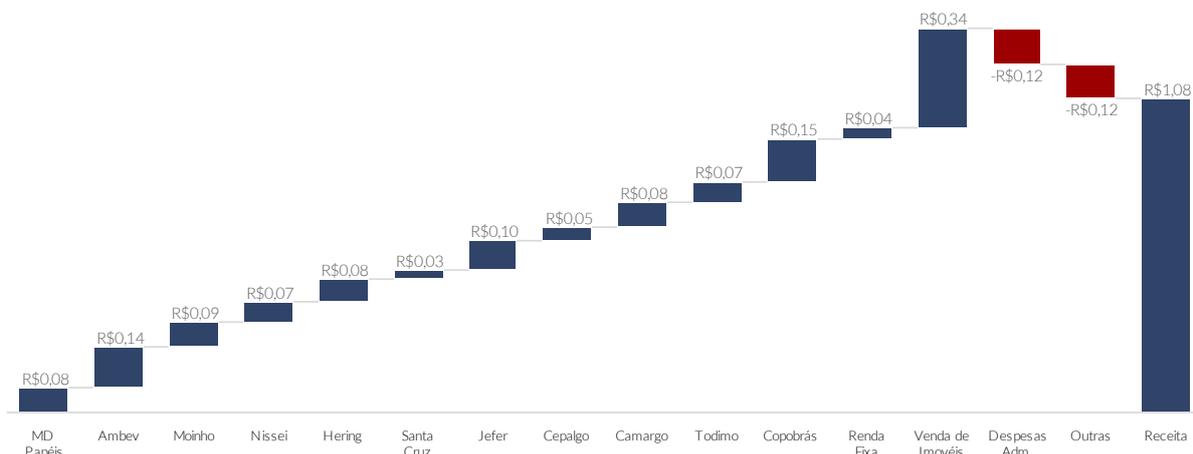
A tabela a seguir representa o valor efetivamente recebido no período pelo Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Fluxo GGRC11	2017	2018	set/18	out/18	nov/18
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$8.094.119,79	R\$36.712.836,26	R\$3.797.679,36	R\$3.832.354,71	R\$3.616.552,84
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$0,00	R\$1.924.802,78	R\$0,00	R\$619.770,62	R\$1.305.032,16
Receita Renda Fixa	R\$2.126.236,98	R\$3.228.448,05	R\$50.903,43	R\$176.192,47	R\$154.030,92
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$10.220.356,77</b>	<b>R\$41.866.087,10</b>	<b>R\$3.848.582,80</b>	<b>R\$4.628.317,81</b>	<b>R\$5.075.615,92</b>
Despesas <sup>3</sup>	R\$1.717.125,83	R\$5.219.972,07	R\$516.164,07	R\$449.260,44	R\$719.596,68
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>R\$1.717.125,83</b>	<b>R\$5.219.972,07</b>	<b>R\$516.164,07</b>	<b>R\$449.260,44</b>	<b>R\$719.596,68</b>
RESULTADO	R\$8.503.230,94	R\$36.646.115,03	R\$3.332.418,73	R\$4.179.057,37	R\$4.356.019,24
RENDIMENTO	R\$8.341.667,53	R\$36.423.779,21	R\$3.346.218,36	R\$4.000.077,12	R\$4.153.926,24
MÉDIO/ COTA	5,9001	9,4700	0,8700	1,0400	1,0800

<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.

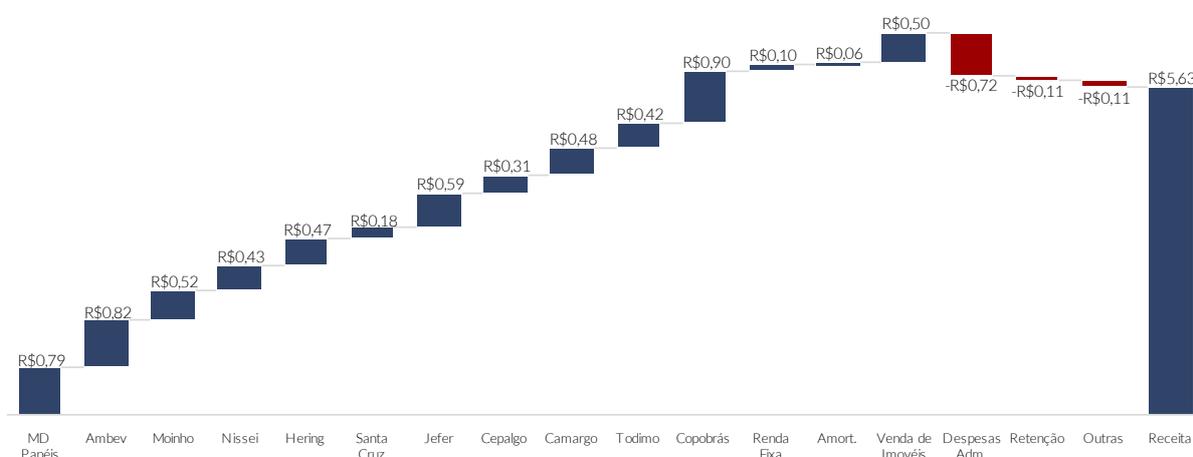
Fonte: Horus GGR

### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO POR LOCATÁRIO - NOVEMBRO/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 43,22%, 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 34,11%.

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

		jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,88	R\$0,88	R\$0,88	R\$0,87	R\$1,04	R\$1,08	R\$10,31	R\$15,37
	Yield	0,68%	0,72%	0,72%	0,69%	0,85%	0,87%	7,70%	15,37%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-\$8,67	-\$0,10	R\$4,50	-\$3,60	R\$1,12	R\$4,33	R\$6,89	R\$27,85
	Yield	-7,13%	-0,08%	3,57%	-2,94%	0,91%	3,39%	5,15%	27,85%
Dividendos + Variação		-7,79%	0,78%	5,38%	-2,73%	1,76%	5,41%	12,85%	43,22%
Dividendo Acumulado		R\$10,62	R\$11,50	R\$12,38	R\$13,25	R\$14,29	R\$15,37		

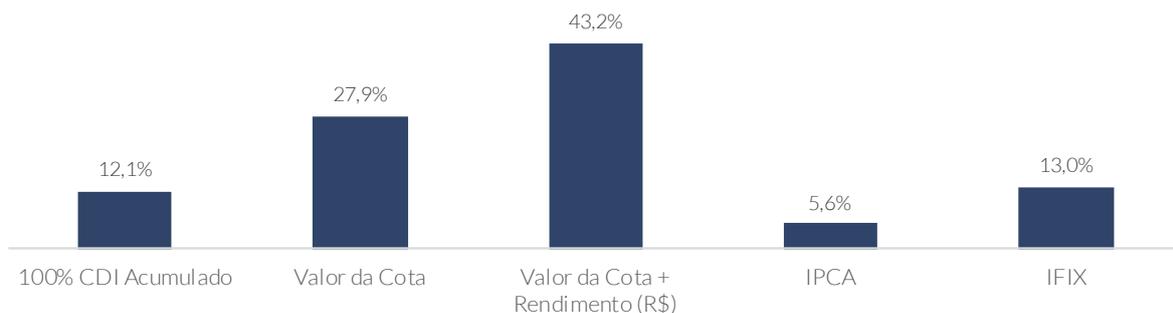
Fonte: Horus GGR

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

		jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	12 meses	Desde o início
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,88	R\$0,88	R\$0,88	R\$0,87	R\$1,04	R\$1,08	R\$10,31	R\$15,37
	Yield	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,87%	0,91%	9,70%	15,37%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$9,70	-\$0,01	R\$0,00	-\$1,44	-\$1,28	-\$1,32	R\$12,47	R\$18,74
	Yield	7,90%	-0,01%	0,00%	-1,18%	-1,07%	-1,11%	11,74%	18,74%
Dividendos + Variação		10,58%	0,87%	0,88%	-0,57%	-0,24%	-0,24%	21,44%	34,11%

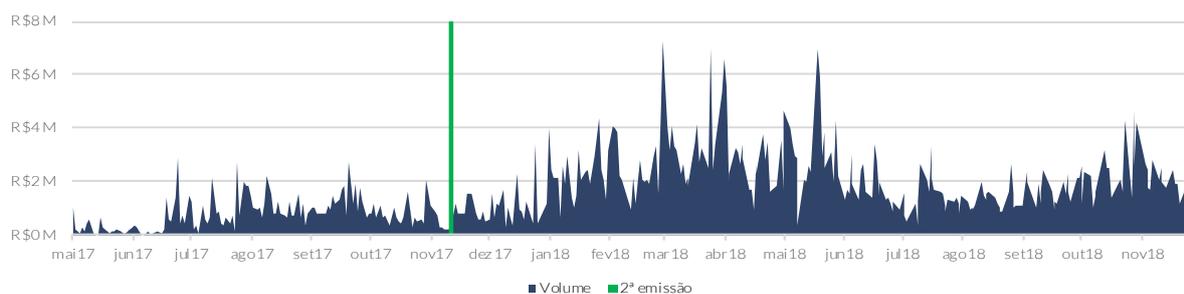
Fonte: Horus GGR

## RENTABILIDADE DESDE INÍCIO



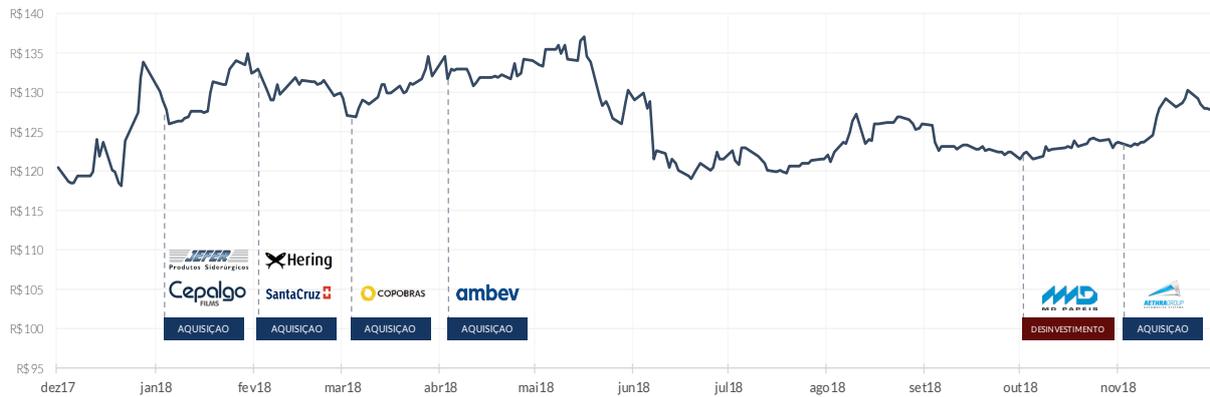
Fonte: Horus GGR

## VOLUME HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO



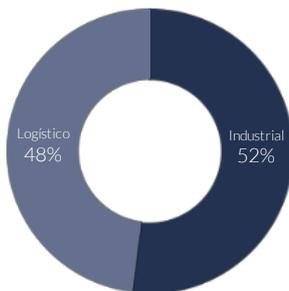
Fonte: Horus GGR

### HISTÓRICO DE COTAS E AQUISIÇÕES - ÚLTIMOS 12 MESES



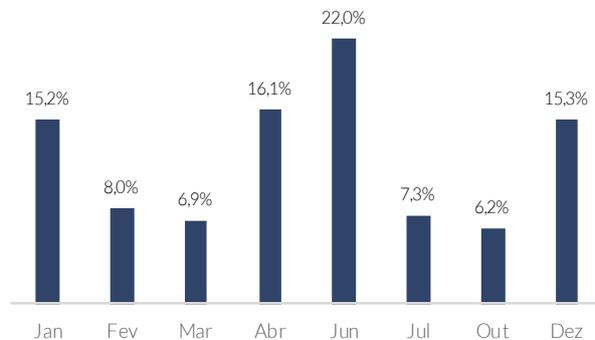
Fonte: Horus GGR

### RECEITA POR TIPOLOGIA



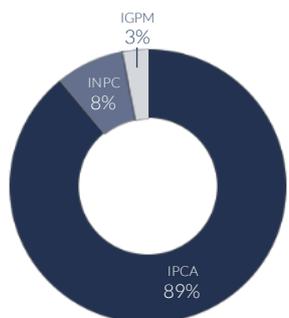
Fonte: Horus GGR

### RECEITA POR MÊS DE REAJUSTE



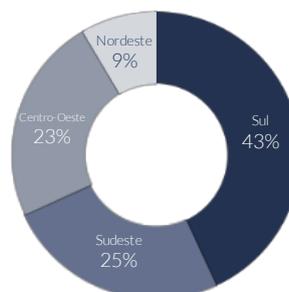
Fonte: Horus GGR

### 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/m<sup>2</sup>: R\$27,53<sup>(1)</sup>  
 Garantia: N/A  
 Localização: Itajaí/SC  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 8.532,54 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$16,96<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Colombo/PR  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 15.351,54 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$22,73<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Alienação Fiduciária  
 Localização: Cascavel/PR  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 5.680,00 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$28,19<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Alienação Fiduciária  
 Localização: São Miguel do Iguaçu/PR  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 7.164,00 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$18,20<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Aparecida de Goiânia/GO  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 10.988,35 m<sup>2</sup>  
 Valor do imóvel: R\$21.480.000,00<sup>(2)</sup>

### CAMARGO



**CARACTERÍSTICAS:**  
 Tipo: Atípico  
 Vencimento: Jan/2033  
 Valor do aluguel: R\$310.000,00  
 Aluguel/m<sup>2</sup>: R\$23,30<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Tietê/SP  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 13.306,13 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$17,66<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Betim/ MG  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 21.060,90 m<sup>2</sup>  
 Valor do imóvel: R\$42.440.000,00<sup>(2)</sup>

### TODIMO



**CARACTERÍSTICAS:**  
 Tipo: Atípico  
 Vencimento: Dez/2027  
 Valor do aluguel: R\$270.000,00  
 Aluguel/m<sup>2</sup>: R\$11,71<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Cuiabá/MT  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 25.125,76 m<sup>2</sup>  
 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\$426.126,97  
 Aluguel/m<sup>2</sup>: R\$11,64<sup>(1)</sup>  
 Garantia: N/A  
 Localização: Anápolis/GO  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 36.610,00 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$22,60<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: Guarulhos/SP  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 11.502,42 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$14,31<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: João Pessoa/PB  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 13.306,13 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$28,99<sup>(1)</sup>  
 Garantia: N/A  
 Localização: Pelotas/RS  
 Perfil do imóvel: Logístico  
 Área construída: 9.912,60 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>: R\$23,73<sup>(1)</sup>  
 Garantia: Seguro Locatício  
 Localização: São José dos Pinhais/PR  
 Perfil do imóvel: Industrial  
 Área construída: 21.069,00 m<sup>2</sup>  
 Valor do imóvel: R\$50.000.400,00<sup>(5)</sup>

(1) Aluguel R\$/m<sup>2</sup> 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](http://www.horusggr.com)  
[www.horusggrrenda.com](http://www.horusggrrenda.com)  
[ri@horusggr.com](mailto:ri@horusggr.com)

### Prestadores de Serviço

---

**HORUS | GGR**

Gestor



Administração e Distribuição



**Itaú** Corretora

Escrituração