

# GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

MAIO/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 14 empreendimentos, totalizando 235 mil m<sup>2</sup> de área construída e 14 contratos de locação.

## INFORMAÇÕES

**Início das Atividades:**  
abr/2017

**Patrimônio Líquido:**  
R\$436.260.390,00

**Número de Cotistas:**  
11.143

**Quantidade de Cotas:**  
3.846.228

**Valor de Mercado da Cota:**  
R\$130,27

**Valor de Mercado do Fundo:**  
R\$501.048.121,60

**Administrador:**  
CM Capital Markets DTVM LTDA.

**Gestor:**  
Horus GGR Gestão de Recursos LTDA.

**Escriturador:**  
Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

**Taxa de administração:**  
1,10% a.a.

Prezado Investidor,

Durante o mês de abril a equipe de gestão finalizou o processo de alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do Fundo, aproximadamente o valor total de R\$259.345.868,03 (duzentos e cinquenta e nove milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e três centavos) alocados em 150.887,17 m<sup>2</sup> de área construída em 9 ativos imobiliários.

Informamos que a renda distribuída neste mês não contempla o aluguel integral da última aquisição, qual seja, o centro de distribuição localizado na cidade de Pelotas, Rio Grande do Sul, locado à CRBS S.A, empresa subsidiária da AMBEV, sendo que tal aluguel começará a ser distribuído a partir do mês de junho (referente ao rendimento do mês de maio de 2018).

O Fundo finalizou o mês de maio de 2018 sem vacância física e sem vacância financeira em seu portfólio. Durante o mês de maio foram negociadas 506.000 (quinhentas e seis mil) ações com volume diário de aproximadamente R\$3,1M, valor 95% maior que média dos últimos 12 (doze) meses. Este volume coloca o Fundo entre os cinco fundos imobiliários mais negociados na B3 em 2018.

Ainda, ao longo deste período, a base de cotistas do Fundo aumentou em 2% ultrapassando os 11.000 (onze mil) cotistas entre pessoas físicas, pessoas jurídicas e investidores institucionais. Este é o recorde de cotistas desde a sua emissão e comprova o trabalho de divulgação e transparência da equipe de gestão referente às últimas aquisições e informações referente aos ativos do Fundo.

Para mais informações sobre as aquisições realizadas, sugerimos buscar os fatos relevantes publicados nas páginas da Horus 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](mailto:ri@horusggr.com).

Ainda, visando tornar mais acessível as informações do Fundo aos cotistas, anunciamos que a partir do mês de Junho/18, estará disponível para acesso ao público em geral, o site exclusivo do Fundo, no qual encontram-se todas as informações relacionadas ao Fundo e aos ativos que compõem sua carteira, como por exemplo, os fatos relevantes, relatórios de performance do Fundo, através do endereço eletrônico: [www.horusggrrenda.com](http://www.horusggrrenda.com)

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,84 (oitenta e quatro centavos) por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2018. O rendimento para o mês ficou ligeiramente acima da média dos últimos meses devido a entrada de novos aluguéis referente a alocação dos recursos da 2ª Emissão do Fundo, finalizado no final do mês de abril.

Os pagamentos foram realizados em 08 de junho 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	2017	2018	mar/18	abr/18	mai/18
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$8.094.119,79	R\$13.975.837,91	R\$2.796.993,03	R\$3.196.447,56	R\$3.542.696,44
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Receita Renda Fixa	R\$2.126.236,98	R\$2.657.361,51	R\$485.458,68	R\$330.524,41	R\$66.807,61
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$10.220.356,77</b>	<b>R\$16.633.199,42</b>	<b>R\$3.282.451,71</b>	<b>R\$3.527.001,97</b>	<b>R\$3.609.504,05</b>
Despesas <sup>3</sup>	R\$1.717.125,83	R\$2.025.428,57	R\$359.318,43	R\$450.019,57	R\$378.672,53
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>R\$1.717.125,83</b>	<b>R\$2.025.428,57</b>	<b>R\$359.318,43</b>	<b>R\$450.019,57</b>	<b>R\$378.672,53</b>
<b>RESULTADO</b>	<b>R\$8.503.230,94</b>	<b>R\$14.607.770,84</b>	<b>R\$2.923.133,28</b>	<b>R\$3.076.982,40</b>	<b>R\$3.230.831,52</b>
<b>RENDIMENTO</b>	<b>R\$8.341.667,53</b>	<b>R\$14.769.515,52</b>	<b>R\$2.923.133,28</b>	<b>R\$3.076.982,40</b>	<b>R\$3.230.831,52</b>
<b>MÉDIO/ COTA</b>	<b>R\$0,7375</b>	<b>R\$0,77</b>	<b>R\$ 0,7600</b>	<b>R\$ 0,800</b>	<b>R\$0,84</b>

<sup>1</sup> Receitas de locação: compreende alugueis, alugueis 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 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: HORUS GGR, Maio 2018

## 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 37,75% 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 21,69%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas, desde o início do fundo, totalizou 39,17%.

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

Últimos 12 meses		set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$0,84	R\$9,74
	Yield	0,68%	0,67%	0,69%	0,63%	0,53%	0,57%	0,58%	0,60%	0,64%	7,48%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$2,12	R\$1,93	-R\$3,78	R\$30,27
	%	4,18%	0,49%	-2,82%	10,70%	-1,05%	-1,89%	1,63%	1,46%	-2,82%	30,27%
Dividendos + variação		4,86%	1,17%	-2,13%	11,33%	-0,52%	-1,32%	2,21%	2,06%	-2,18%	37,75%
Dividendo Acumulado		3,38	4,22	5,06	5,90	6,60	7,34	8,10	8,90	9,74	

Fonte: HORUS GGR, Maio 2018

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

Últimos 12 meses		set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$0,84	R\$9,74
	Yield	0,79%	0,79%	0,79%	0,80%	0,63%	0,65%	0,66%	0,71%	0,74%	8,61%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$0,02	-R\$0,01	R\$0,04	-R\$0,88	R\$5,20	R\$2,53	R\$1,36	-R\$1,05	-R\$0,35	R\$13,08
	Yield	0,02%	-0,01%	0,04%	-0,83%	4,93%	2,29%	1,20%	-0,92%	-0,30%	13,08%
Dividendos + variação		0,82%	0,78%	0,83%	-0,03%	5,56%	2,95%	1,87%	-0,22%	0,44%	21,69%

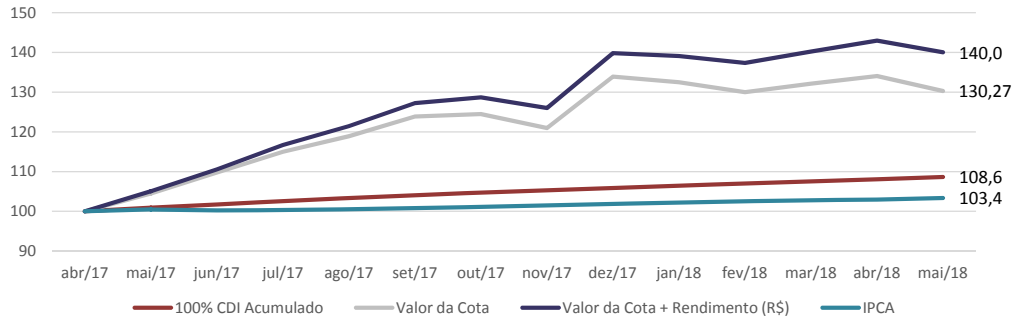
Fonte: HORUS GGR, Maio 2018

### 3. Com base no valor da cota lançamento

Últimos 12 meses		set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,70	R\$0,74	R\$0,76	R\$0,80	R\$0,84	R\$8,90
	Yield	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,70%	0,74%	0,76%	0,80%	0,84%	8,90%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	-R\$1,40	-R\$2,50	R\$2,12	R\$1,93	-R\$3,78	R\$30,27
	%	4,18%	0,49%	-2,82%	10,70%	-1,05%	-1,89%	1,63%	1,46%	-2,82%	30,27%
Dividendos + variação		5,02%	1,33%	-1,98%	11,54%	-0,35%	-1,15%	2,39%	2,26%	-1,98%	39,17%

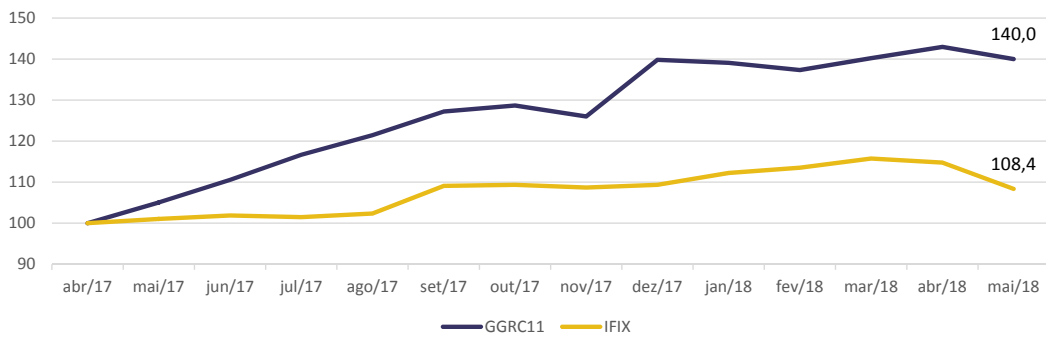
Fonte: HORUS GGR, Maio 2018

## RENTABILIDADE



Fonte: HORUS GGR, Maio 2018

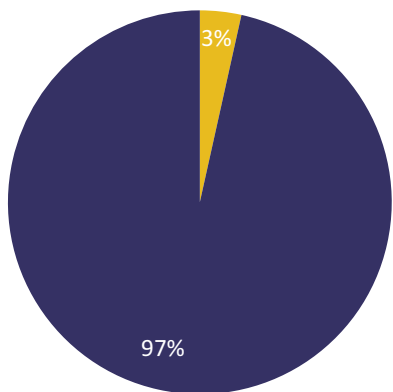
## IFIX



Fonte: HORUS GGR, Maio 2018

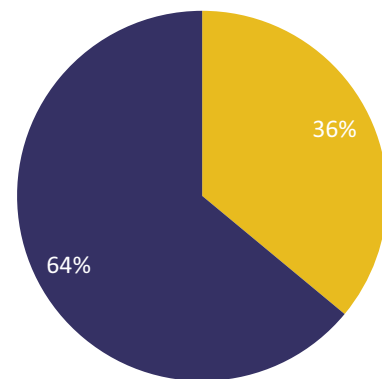
## INVESTIMENTOS

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



■ Renda Fixa ■ Ativos Imobiliários

Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)



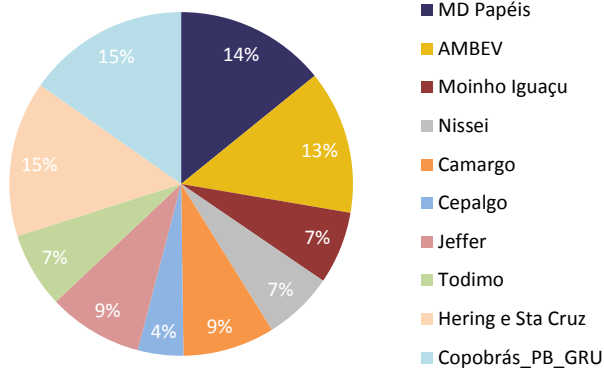
■ Industrial ■ Logístico

Fonte: HORUS GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

Fonte: HORUS GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

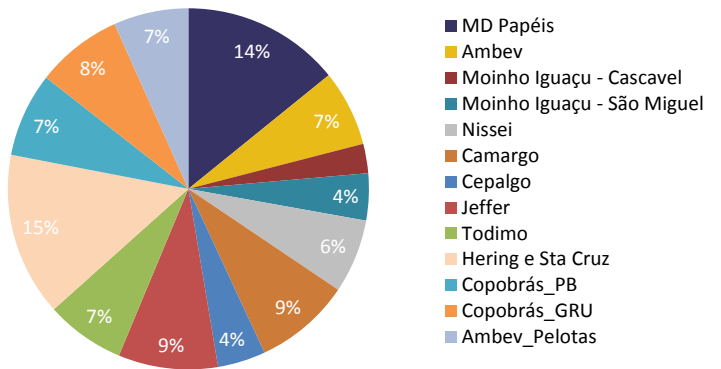
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Receita por Locatários (%)



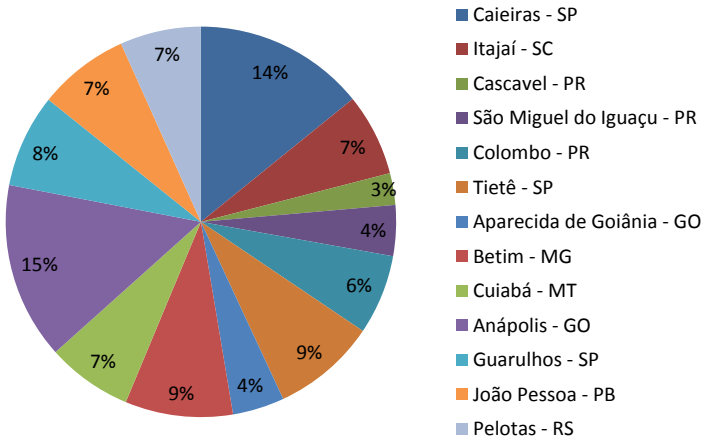
Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

Empreendimentos (%)



Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

Regiões (%)



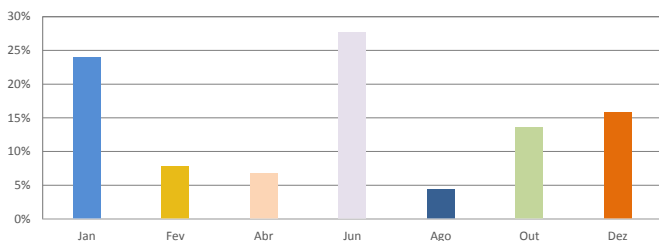
Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

85% dos Contratos Indexados por IPCA  
4% dos Contratos Indexados por IGPM  
11% dos Contratos Indexados por INPC

100% dos Contratos Atípicos

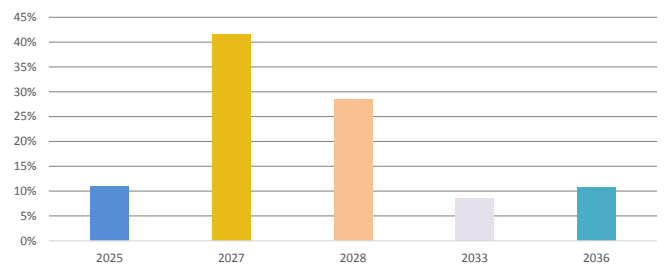
Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

Reajuste dos Contratos (%)

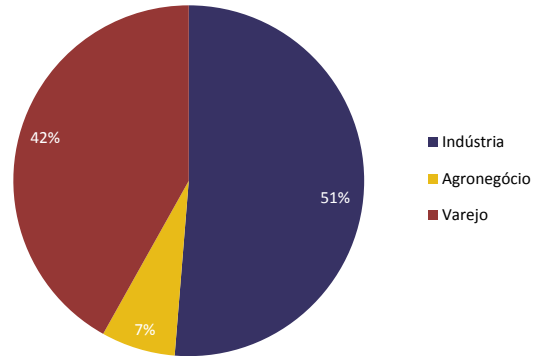


Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

## Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

## Setor de Atuação - Locatários (%)



Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

Fonte: Horus GGR, Maio 2018 (Posição de 31/05)

## 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 - ITAJAÍ



#### 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:** Centro 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:** São Miguel do Iguaçu/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\$/m<sup>2</sup>: R\$2.740,84

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Tietê/SP

Perfil do imóvel: Planta Industrial e CD

Área bruta locável: 13.306,13 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 39.885,72 m<sup>2</sup>

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\$/m<sup>2</sup>: R\$1.899,25

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Betim/ MG

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Área bruta locável: 21.060,90 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 37.818,16 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$37.660.000,00

## CEPALGO EMBALAGENS



### CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Fev/28

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$200.000,00

R\$/m<sup>2</sup>: R\$1.647,19

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Aparecida de Goiania/GO

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Área bruta locável: 10.988,35 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 27.951,98 m<sup>2</sup>

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\$/m<sup>2</sup>: R\$1.689,16

Garantia: N/A

Localização: Anápolis/GO

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 36.610,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 78.850,50 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$61.840.000,00

## COPOBRÁS IND. E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA



### CARACTERÍSTICAS:

**Tipo:** Atípico

**Vencimento:** Abr/2028

**Índice de reajuste:** IPCA

**Valor do aluguel:** R\$320.000,00

**R\$/m²:** R\$1.458,85

**Garantia:** Seguro Locatício

**Localização:** João Pessoa/PB

**Perfil do imóvel:** Planta Industrial e CD

**Área bruta locável:** 22.360,06 m²

**Área do terreno:** 72.750,00 m²

**Valor do imóvel:** R\$32.620.000,00

## AMBEV - PELOTAS



### CARACTERÍSTICAS:

**Tipo:** Atípico

**Vencimento:** Mar/2025

**Índice de reajuste:** IPCA

**Valor do aluguel:** R\$287.340,30

**R\$/m²:** R\$3.329,09

**Garantia:** N/A

**Localização:** Pelotas/RS

**Perfil do imóvel:** CD

**Área bruta locável:** 9.912,60 m²

**Área do terreno:** 41.300,00 m²

**Valor do imóvel:** R\$33.000.000,00

## COPOBRÁS IND. 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.horusggrrenda.com](http://www.horusggrrenda.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 **HORUS 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.