

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

GGRC11

RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO/2017

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 7 empreendimentos, totalizando 122,7 mil m² de área construída e 7 contratos de locação.

INFORMAÇÕES

Início das Atividades: abr/2017

Patrimônio Líquido*:
R\$149.002.508,31

Número de Cotistas*:
6.179

Quantidade de Cotas*:
1.413.807

Valor de Mercado da Cota:
R\$133,90

Valor de Mercado do Fundo*:
R\$189.308.757,30

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 fundo GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO anunciou o encerramento da distribuição pública de Cotas da 2ª emissão. Durante o prazo para exercício do direito de preferência, que foi finalizado em 13/12/2017, foram subscritas e integralizadas 1.104.094 Cotas, totalizando R\$122.554.434,00.

Em 27/12/2017 ocorreu a liquidação da oferta das Cotas Remanescentes da 2ª emissão do fundo e em 28/12/2017 foi comunicado o encerramento da distribuição pública das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas Remanescentes foram subscritas e integralizadas 1.328.327 cotas que, juntamente com as cotas subscritas e integralizadas durante o prazo de exercício do direito de preferência totalizaram o montante de R\$269.998.731,00.

Na Oferta foi verificado excesso de demanda sendo que, em razão de referido excesso, sobre a totalidade das ordens foi aplicado um rateio de 52,19%, sendo por consequência verificado o excesso de demanda em 1/3 e não permitida a colocação de cotas a investidores que são pessoas vinculadas à Oferta.

No mês de dezembro dando início à alocação dos recursos captados na 2ª emissão foram concluídas as aquisições de 2 ativos locados para as empresas **Camargo Companhia de Embalagens** e **Todimo Materiais para Construção**. A equipe de Gestão do Fundo continuará trabalhando no intuito de, o quanto antes, alocar a totalidade dos recursos captados em ativos imobiliários. Para informações sobre as aquisições sugerimos buscar os fatos relevantes publicados nas páginas da **GGR**, **CM Capital Markets**, **B3** ou **CVM**.

Os gráficos de investimento e diversificação da carteira imobiliária do presente relatório contemplando as novas aquisições somente serão atualizadas no relatório do mês de janeiro de 2018 a fim de não ocasionar desencontro de informações.

O Fundo GGR Renda finalizou o mês de Dez/17 com todo seu portfólio de ativos locados e anunciou distribuição de rendimentos de R\$0,8400 para os detentores de cotas (GGR11). As Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo do direito de preferência fizeram jus ao rendimento de aproximadamente R\$0,2045 e as Cotas subscritas e integralizadas nas sobras fizeram jus ao rendimento de aproximadamente R\$0,01838.

O fundo finalizou o mês de dezembro de 2017 sem vacância física e sem vacância financeira em seu portfólio.

** Valores não consideram a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, haja vista que quando da finalização do mês as Cotas da 2ª Emissão representavam apenas recibos de cotas.*

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,8400 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2017 referente às Cotas da 1ª Emissão do Fundo (Código de Negociação GGRC11). As Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo do direito de preferência fizeram jus ao rendimento de aproximadamente R\$0,2045 e as Cotas subscritas e integralizadas nas sobras fizeram jus ao rendimento de aproximadamente R\$0,01838.

Os pagamentos foram realizados em 09 de janeiro de 2017.

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 deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa.

Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$161 mil em resultados acumulados a regime de caixa não distribuído em períodos anteriores em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre.

A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período para os detentores de Cotas da 1ª Emissão 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	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	2017	12 MESES
Receita de Locação ¹	R\$0,00	R\$0,00	R\$1.346.204,49	R\$1.346.204,49	R\$1.346.204,49	R\$1.351.835,44	R\$1.351.835,44	R\$1.351.835,44	R\$8.094.119,79	R\$8.094.119,79
Lucros Imobiliários ²	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Receita Renda Fixa	R\$1.255.152,94	R\$571.816,82	R\$79.611,27	R\$45.255,43	R\$78.300,10	R\$36.196,28	R\$31.521,93	R\$28.382,21	R\$2.126.236,98	R\$2.126.236,98
TOTAL DE RECEITAS	R\$1.255.152,94	R\$571.816,82	R\$1.425.815,76	R\$1.391.459,92	R\$1.424.504,59	R\$1.388.031,72	R\$1.383.357,37	R\$1.380.217,65	R\$10.220.356,77	R\$10.220.356,77
Despesas ³	R\$441.708,15	R\$220.050,72	R\$180.033,02	R\$153.937,02	R\$207.150,19	R\$213.371,00	R\$156.414,04	R\$144.461,69	R\$1.717.125,83	R\$1.717.125,83
TOTAL DE DESPESAS	R\$441.708,15	R\$220.050,72	R\$180.033,02	R\$153.937,02	R\$207.150,19	R\$213.371,00	R\$156.414,04	R\$144.461,69	R\$1.717.125,83	R\$1.717.125,83
RESULTADO	R\$813.444,79	R\$351.766,10	R\$1.245.782,74	R\$1.237.522,90	R\$1.217.354,40	R\$1.174.660,72	R\$1.226.943,33	R\$1.235.755,96	R\$8.503.230,94	R\$8.503.230,94
RENDIMENTO	R\$813.444,79	R\$334.177,80	R\$1.225.471,56	R\$1.212.772,44	R\$1.193.007,30	R\$1.187.597,88	R\$1.187.597,88	R\$1.187.597,88	R\$8.341.667,53	R\$8.341.667,53
MÉDIO/ COTA	0,5754	0,2364	0,8668	0,8578	0,8438	0,8400	0,8400	0,8400	R\$5,90	R\$5,90

¹Receitas 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, Dezembro 2017

RENTABILIDADE

A rentabilidade mensal e acumulada do Fundo encontra-se na tabela abaixo.

Na primeira tabela foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade de 38,30% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

Na segunda tabela, no conceito patrimonial, o rendimento acumulado nos mesmos últimos 12 meses totalizou 10,98%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas nos últimos 12 meses, totalizou 39,80%.

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

Últimos 12 meses		mai/16	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,58	R\$0,24	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$5,90
	Yield	0,5506%	0,2153%	0,7537%	0,7215%	0,6813%	0,6749%	0,6944%	0,6273%	4,4064%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,49	R\$5,28	R\$5,23	R\$3,89	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	R\$33,90
	%	4,4900%	5,0531%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	33,9000%
Dividendos + variação		5,0406%	5,2684%	5,5182%	4,1041%	4,8616%	1,1674%	-2,1255%	11,3251%	38,3064%
Dividendo Acumulado		0,5754	0,8117	1,6785	2,5363	3,3801	4,2201	5,0601	5,9001	

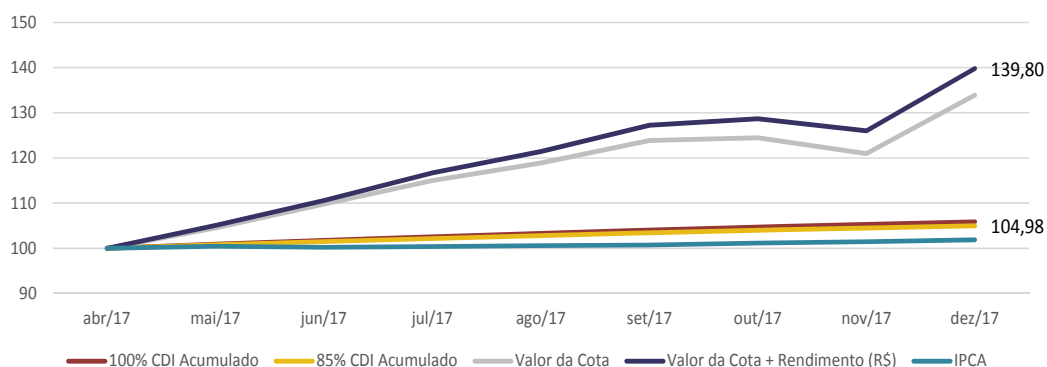
2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		mai/16	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,58	R\$0,24	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$5,90
	Yield	0,5922%	0,2214%	0,8160%	0,8076%	0,7943%	0,7907%	0,7904%	0,7970%	5,5984%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$2,84	R\$9,62	-R\$0,56	-R\$0,01	R\$0,02	-R\$0,01	R\$0,04	-R\$0,88	R\$5,39
	Yield	-2,8442%	9,9057%	-0,5249%	-0,0048%	0,0210%	-0,0064%	0,0377%	-0,8281%	5,3898%
Dividendos + variação		-2,2520%	10,1271%	0,2911%	0,8029%	0,8153%	0,7844%	0,8281%	-0,0310%	10,9882%

3. Com base no valor da cota lançamento

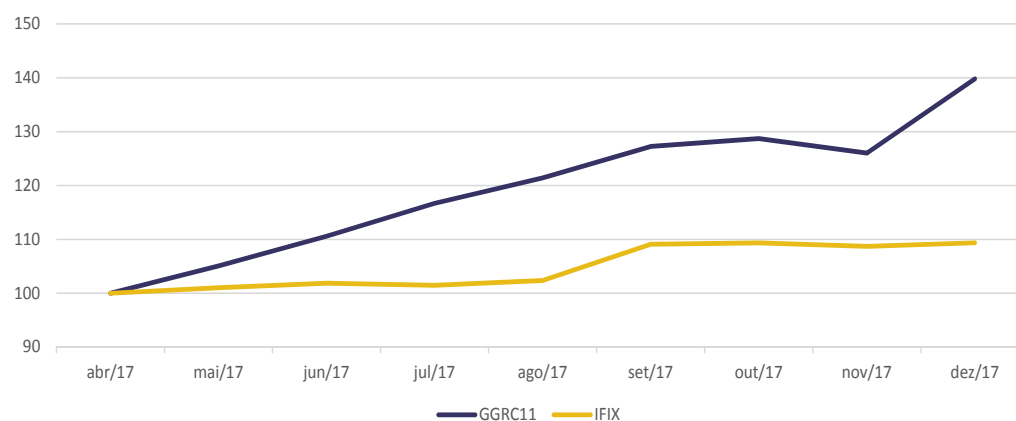
Últimos 12 meses		mai/16	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,58	R\$0,24	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$0,84	R\$5,90
	Yield	0,5754%	0,2364%	0,8668%	0,8578%	0,8438%	0,8400%	0,8400%	0,8400%	5,9001%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,49	R\$5,28	R\$5,23	R\$3,89	R\$4,97	R\$0,61	-R\$3,51	R\$12,94	R\$33,90
	%	4,4900%	5,0531%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	0,4925%	-2,8200%	10,6978%	33,9000%
Dividendos + variação		5,0654%	5,2895%	5,6313%	4,2404%	5,0242%	1,3325%	-1,9800%	11,5378%	39,8001%

RENTABILIDADE



Fonte: GGR, Dezembro 2017

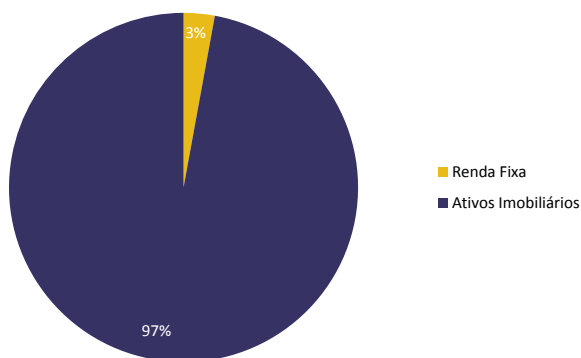
IFIX



Fonte: GGR, Dezembro 2017

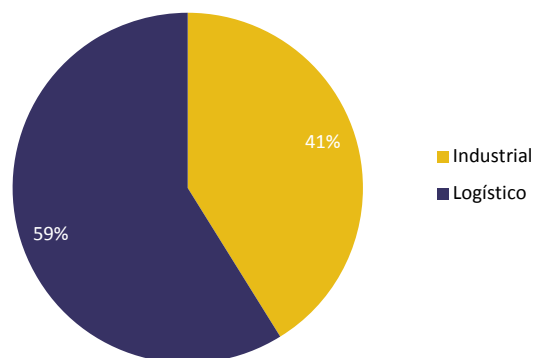
INVESTIMENTOS (DESCONSIDERANDO AQUISIÇÕES REALIZADAS EM 28/12)

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

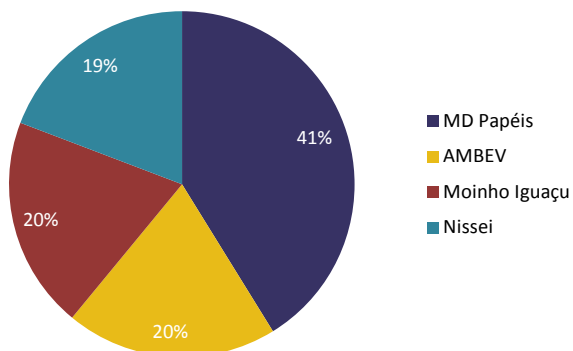
Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)



Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

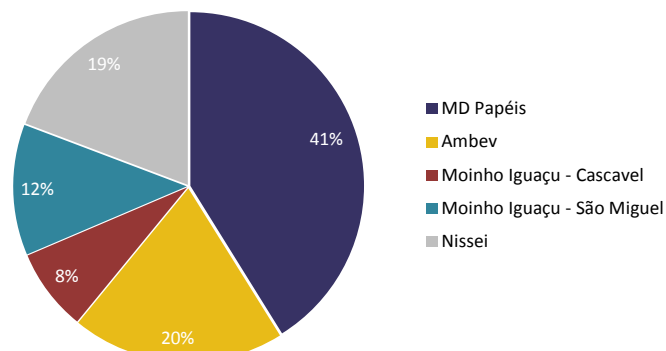
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA (DESCONSIDERANDO AQUISIÇÕES REALIZADAS EM 28/12)

Locatários (% de Ativos)



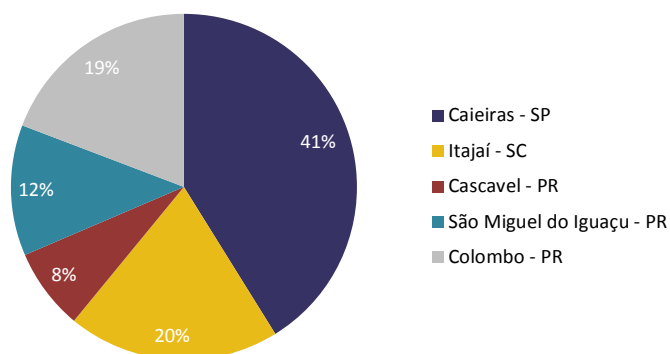
Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

Empreendimentos (% de Ativos)



Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

Regiões (% de Ativos)



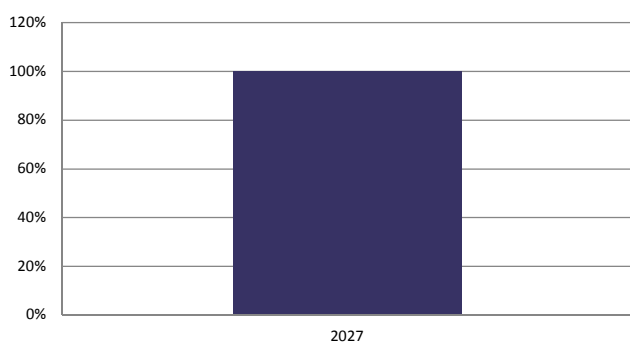
Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

100% dos Contratos Indexados por IPCA

100% dos Contratos Atípicos

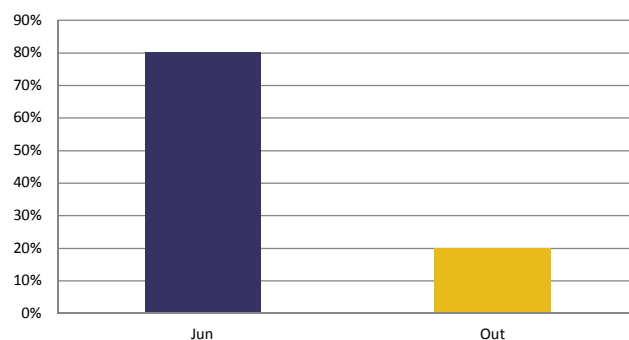
Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

Reajuste dos Contratos (%)



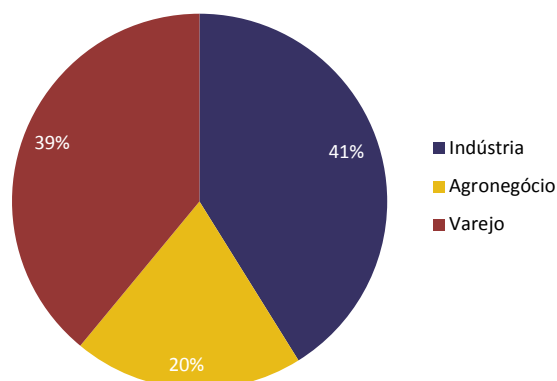
Fonte: GGR, Dezembro 2017 (Posição de 27/12)

Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

Fonte: GGR, Dezembro 2017

Sector de Atuação - Locatários (% dos Ativos)



Fonte: GGR, Dezembro 2017

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: R\$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: R\$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

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\$28.778.978,00

CAMARGO EMBALAGENS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Dez/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$310.000,00

R\$/m²: R\$2.740,84

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Tietê/SP

Perfil do imóvel: Planta Industrial e CD

Área bruta locável: 13.306,13 m²

Área do terreno: 39.885,72 m²

Valor do imóvel: R\$36.470.000,00



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



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.