

# GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

**GGRC11**

## RELATÓRIO DE GESTÃO

**SETEMBRO/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 5 empreendimentos, totalizando 84,3 mil m<sup>2</sup> de área construída e 5 contratos de locação.

### INFORMAÇÕES

**Início das Atividades:**  
abr/2017

**Patrimônio Líquido:**  
R\$150.198.263,69

**Número de Cotistas:**  
4.778

**Quantidade de Cotas:**  
1.413.807

**Valor de Mercado da Cota:**  
R\$123,86

**Valor de Mercado do Fundo:**  
R\$175.114.135,02

**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 Renda finalizou o mês de Set/17 com todo seu portfólio de ativos locados e anunciou distribuição de rendimentos de R\$0,8438.

O fundo finalizou o mês de setembro de 2017 sem vacância física e sem vacância financeira.

Além da distribuição de rendimentos, durante o mês foi possível observar uma valorização no valor de mercado das cotas de R\$118,89 para R\$123,86, representando mais de 4% de ganho para o cotista.

### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,8438 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2017. O pagamento foi realizado em 09 de outubro 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\$86 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, 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	2017	12 MESES
Receita de Locação <sup>1</sup>	R\$0,00	R\$0,00	R\$1.346.204,49	R\$1.346.204,49	R\$1.346.204,49	R\$4.038.613,47	R\$4.038.613,47
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	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\$2.030.136,56	R\$2.030.136,56
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>R\$1.255.152,94</b>	<b>R\$571.816,82</b>	<b>R\$1.425.815,76</b>	<b>R\$1.391.459,92</b>	<b>R\$1.424.504,59</b>	<b>R\$6.068.750,03</b>	<b>R\$6.068.750,03</b>
Despesas <sup>3</sup>	R\$441.708,15	R\$220.050,72	R\$180.033,02	R\$153.937,02	R\$207.150,19	R\$1.202.879,10	R\$1.202.879,10
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>R\$441.708,15</b>	<b>R\$220.050,72</b>	<b>R\$180.033,02</b>	<b>R\$153.937,02</b>	<b>R\$207.150,19</b>	<b>R\$1.202.879,10</b>	<b>R\$1.202.879,10</b>
<b>RESULTADO</b>	<b>R\$813.444,79</b>	<b>R\$351.766,10</b>	<b>R\$1.245.782,74</b>	<b>R\$1.237.522,90</b>	<b>R\$1.217.354,40</b>	<b>R\$4.865.870,93</b>	<b>R\$4.865.870,93</b>
<b>RENDIMENTO</b>	<b>R\$813.444,79</b>	<b>R\$334.177,80</b>	<b>R\$1.225.471,56</b>	<b>R\$1.212.772,44</b>	<b>R\$1.193.007,30</b>	<b>R\$4.778.873,89</b>	<b>R\$4.778.873,89</b>
<b>MÉDIO/ COTA</b>	<b>0,5754</b>	<b>0,2364</b>	<b>0,8668</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8438</b>	<b>R\$3,38</b>	<b>3,3801</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: GGR, Setembro 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 26,59% 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 9,42%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas nos últimos 12 meses, totalizou 27,24%.

### 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	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,58	R\$0,24	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$3,38
	Yield	0,5506%	0,2153%	0,7537%	0,7215%	0,6813%	2,7290%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,49	R\$5,28	R\$5,23	R\$3,89	R\$4,97	R\$23,86
	%	4,4900%	5,0531%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	23,8600%
Dividendos + variação		5,0406%	5,2684%	5,5182%	4,1041%	4,8616%	26,5890%
Dividendo Acumulado		0,5754	0,8117	1,6785	2,5363	3,3801	

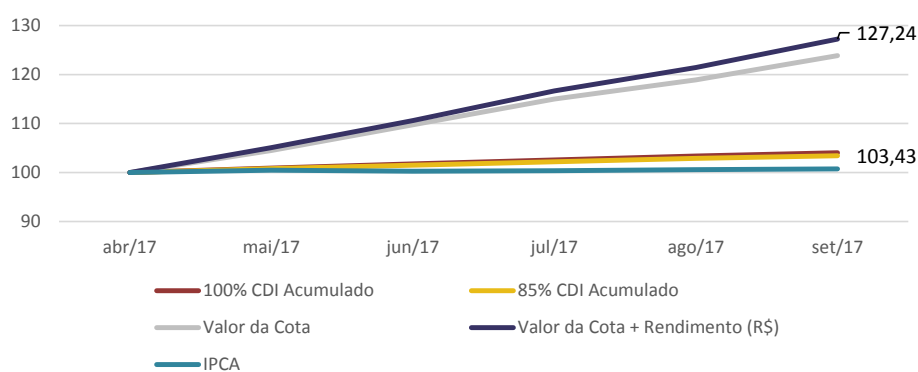
### 2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		mai/16	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,58	R\$0,24	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$3,38
	Yield	0,5922%	0,2214%	0,8160%	0,8076%	0,7943%	3,1817%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	-R\$2,84	R\$9,62	-R\$0,56	-R\$0,01	R\$0,02	R\$6,24
	Yield	-2,8442%	9,9057%	-0,5249%	-0,0048%	0,0210%	6,2365%
Dividendos + variação		-2,2520%	10,1271%	0,2911%	0,8029%	0,8153%	9,4182%

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

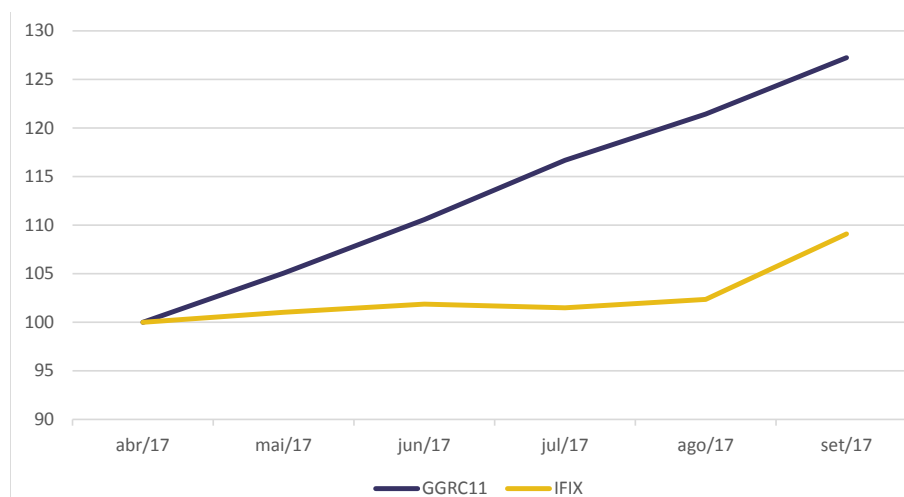
Últimos 12 meses		mai/16	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	12 meses
Dividendos	R\$/Cota	R\$0,58	R\$0,24	R\$0,87	R\$0,86	R\$0,84	R\$3,38
	Yield	0,5754%	0,2364%	0,8668%	0,8578%	0,8438%	3,3801%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	R\$4,49	R\$5,28	R\$5,23	R\$3,89	R\$4,97	R\$23,86
	%	4,4900%	5,0531%	4,7645%	3,3826%	4,1803%	23,8600%
Dividendos + variação		5,0654%	5,2895%	5,6313%	4,2404%	5,0242%	27,2401%

### RENTABILIDADE



Fonte: GGR, Setembro 2017

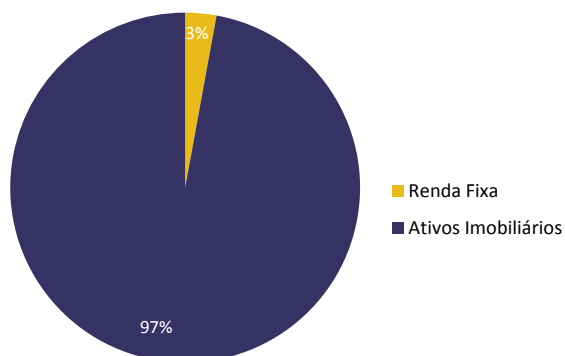
### IFIX



Fonte: GGR, Setembro 2017

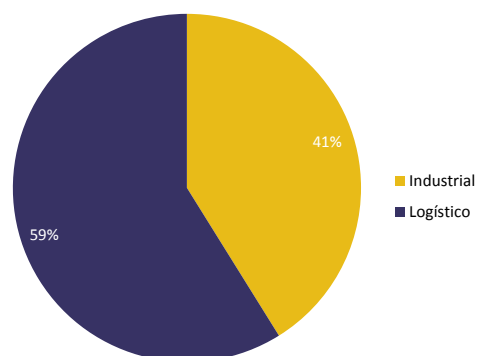
## INVESTIMENTOS

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



Fonte: GGR, Setembro 2017

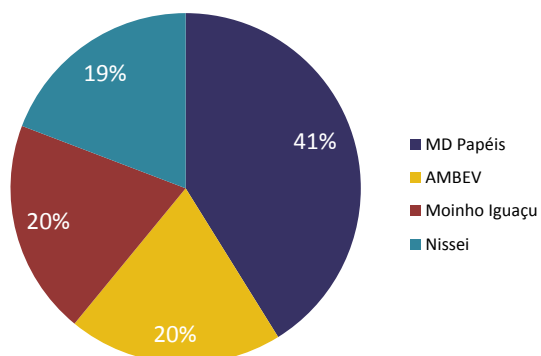
Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)



Fonte: GGR, Setembro 2017

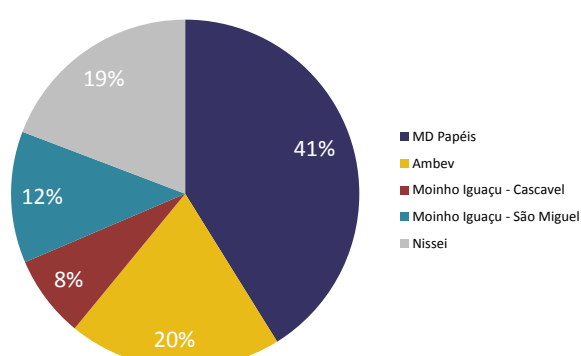
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Locatários (%)



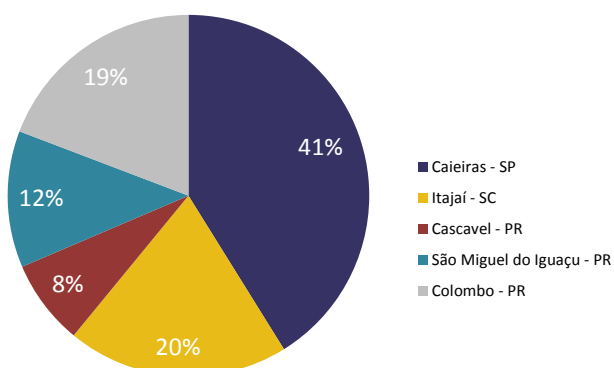
Fonte: GGR, Setembro 2017

Empreendimentos (%)



Fonte: GGR, Setembro 2017

Regiões (%)

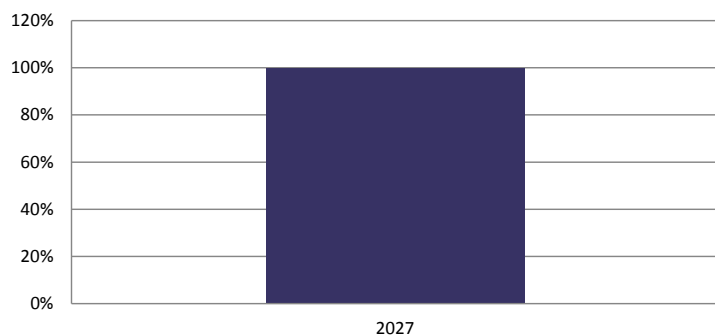


Fonte: GGR, Setembro 2017

100% dos Contratos Indexados por IPCA

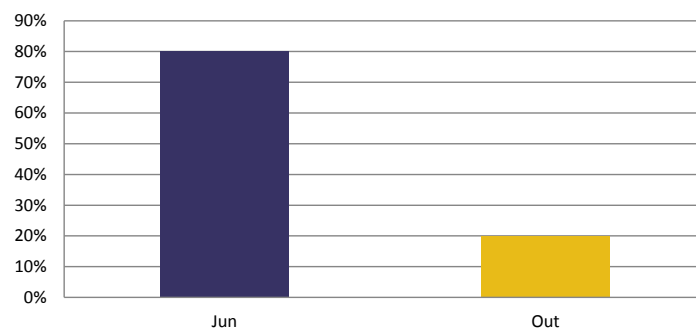
100% dos Contratos Atípicos

### Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: GGR, Setembro 2017

### Reajuste dos Contratos (%)



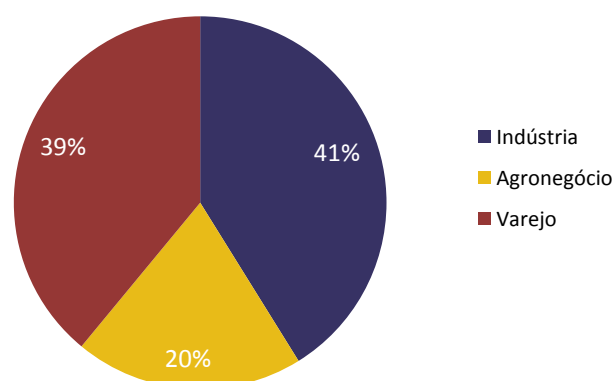
Fonte: GGR, Setembro 2017

### Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

Fonte: GGR, Setembro 2017

### Sector de Atuação - Locatários (% dos Ativos)



Fonte: GGR, Setembro 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\$229.281,00

R\$/m<sup>2</sup>: R\$3.372,85

Garantia: N/A

Localização: Itajaí/SC

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 8.532,54 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 42.988,30 m<sup>2</sup>

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\$/m<sup>2</sup>: R\$1.818,69

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Colombo/PR

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 15.351,54 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 39.978,25 m<sup>2</sup>

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\$/m<sup>2</sup>: 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\$/m<sup>2</sup>: 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



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](http://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.

Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - FGC. Leia o prospecto, o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento do fundo antes de investir.