

**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”)**

**CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

**PERFIL DO FUNDO (DATA BASE - 08/03/2019)**

<b>Código de Negociação</b>	GGRC11	<b>Código ISIN</b>	BRGGRCCTF002
<b>Local de Atendimento aos Cotistas</b>	Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar São Paulo - SP	<b>Jornal para publicações legais</b>	N/A
<b>Data da Constituição do Fundo</b>	10/11/2016	<b>Patrimônio (R\$)</b>	757.026.160,54
<b>Quantidade de cotas</b>	6.503.028	<b>Valor da cota (R\$)</b>	R\$ 116,34820946
<b>Data do registro na CVM</b>	11/01/2017	<b>Código CVM</b>	444-8

<b>1.1.1.1.1 Administrador</b> <b>CM CAPITAL MARKETS</b> <b>DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E</b> <b>VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. /</b> <b>CNPJ/MF: 02.671.743/0001-19</b>  Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar – Vila Olímpia São Paulo – SP CEP 04547-004 E-mail: juridicodtvm@cmcapitalmarkets.com.br Telefone: (11) 3842-1122 Fax: (11) 3842-1122	<b>1.1.1.1.2 Diretor Responsável</b> <b>Sr. Fabio Feola</b>  Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar – Vila Olímpia São Paulo – SP CEP 04547-004 E-mail: juridicodtvm@cmcapitalmarkets.com.br Telefone: (11) 3842-1122 Fax: (11) 3044-3547
---	---

#### **1.1.1.1.3 Características do Fundo**

Fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo terá prazo de duração indeterminado

As cotas do Fundo (“Cotas”) são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

#### **1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo**

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento (“Ativos Imobiliários”).

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

- a) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- b) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- c) os imóveis devem ser comerciais;
- d) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- e) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a) prazo superior a 5 (cinco) anos;
- b) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (i) o locatário, ou seu acionista ou cotista

controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o exercício desta atividade ("Agência de Classificação de Risco"), ou (ii) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;

- c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245;
- e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- f) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245; e
- g) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$Cap Rate = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B Referência} + 3,0\%$  (três por cento)

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

Os critérios previstos nos itens (a), (b) e (g) acima poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Os critérios previstos nos itens (c) e (d) acima poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário (“Ativos de Renda Fixa” e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”). Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

Os resgates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do Fundo;
- b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio;
- c) investimentos em novos Ativos; ou
- d) distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

Competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição,

conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

O objeto do Fundo e sua política de investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

#### **1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultados**

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Fundo poderá, a critério do gestor, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referirem, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

#### **Direito ao Rendimento das Cotas da 3ª Emissão**

As Cotas da 3ª Emissão subscritas e integralizadas pelos cotistas, em virtude do direito de preferência, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do direito de preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As demais cotas da oferta no âmbito da 3ª Emissão subscritas e integralizadas durante o esforço de venda para distribuição das cotas remanescentes farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da oferta da 3ª Emissão, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.