

FATO RELEVANTE GGRC11

Outubro de 2019

O **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 4 de junho de 2014, neste ato declara o que segue:

Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472 comunica que o Fundo celebrou em 24 de outubro de 2019 o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("Promessa de Compra e Venda") com o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** constituído sob a forma de condomínio fechado de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e na Instrução CVM nº 472, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.150.967/0001-24, administrado pela **INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 12 andar, conjuntos 11 e 12, Vila Olímpia, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95 ("Vendedor"), cujo objeto é a aquisição do imóvel localizado em Igarassu/PE, objeto da matrícula nº 20.722 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarassu do Estado de Pernambuco ("Imóvel").

No Imóvel será edificado um galpão industrial através de um contrato de locação atípica na modalidade *built-to-suit* (BTS) para uma empresa que desenvolve, fabrica e entrega produtos, sistemas e serviços para os setores automotivo, de energia e engenharia ("Locatária"), pelo valor de **R\$ 66.031.418,66¹** (sessenta e seis milhões, trinta e um mil, quatrocentos e dezoito reais, sessenta e seis centavos), que serão pagos em tranches, quando superadas as condições precedentes à aquisição, da seguinte forma:

- 1ª tranche: 30% do valor de aquisição;
- 2ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 3ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 4ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 5ª tranche: 10% do valor de aquisição;
- 6ª tranche: 10% do valor de aquisição;

7ª tranche: 18% do valor de aquisição;
8ª tranche: 2% do valor de aquisição.

(¹)A ser atualizada pelo IPCA/IBGE desde agosto/2019 até a data de pagamento da 1ª tranche.

Superadas as condições precedentes à aquisição ou após 60 (sessenta) dias contados da presente data, durante o período de construção, o Fundo receberá do Vendedor um Prêmio de Locação até a entrada da Locatária no Imóvel.

Valor do desembolso da 1ª Tranche (R\$ 19.809.425,60)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota
Premio de Locação da 1ª Tranche R\$ 148.570,69	6.503.028	0,0228

Para o cálculo do valor a ser pago pelo Vendedor à título de Prêmio de Locação, será adotada a seguinte métrica:

Σ tranches desembolsadas x 9,00% ÷ 12, sendo a 1ª Tranche equivalente a R\$ 19.809.425,60 (dezenove milhões, oitocentos e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco reais, sessenta centavos).

Cumprir informar que em até 5 (cinco) dias contados da presente data, o **VENDEDOR** deverá notificar a Locatária para ciência da Promessa de Compra e Venda, que por sua vez terá o prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida Notificação para exercer ou não seu direito de preferência.

A Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel somente será lavrada após a conclusão da edificação e requisitos previstos na Promessa de Compra e Venda, momento em que os cotistas do Fundo e o mercado serão devidamente comunicados.

A Locatária tem sua origem alemã, sendo um grupo empresarial de grande porte que iniciou as atividades em 1876, com *rating* nota BRAA-, com atuação mundial, presente em mais de 30 países, sendo atuante no Brasil desde 1995.

Nos termos do contrato de locação atípico, celebrado entre o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** e a **Locatária**, será edificado um galpão industrial que será objeto de locação pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da data do início do prazo locatício, que

está prevista para 28 de abril de 2020¹ ("Data de Início da Locação"), pelo valor mensal de **R\$ 486.618,61** (quatrocentos e oitenta e seis mil, seiscentos e dezoito reais e sessenta e um centavos) ("Valor de Aluguel Locatária"), com data base de 1º de março de 2019, o qual será reajustado anualmente em cada aniversário da Data de Início da Locação, com base na variação acumulada positiva do IPCA/IBGE.

A partir da Data de Início da Locação o Fundo não receberá o Prêmio de Locação do Vendedor e passará a ser remunerado pelo Valor de Aluguel da Locatária.

(²)A data supracitada é estimada.

DO IMÓVEL

O Imóvel está localizado à Via Principal 02 Área 1 -1 – Zona Industrial, no município de Igarassu, no Estado de Pernambuco que consiste em um terreno urbano com área total de 33.582,25m² e área a ser construída de 14.988,27m².

Será construído um galpão industrial e construções de apoio em fase inicial de construção, sob medida visando atender às necessidades da Locatária conforme previsto no Contrato de Locação, na modalidade *built-to-suit* (BTS).

DA RENTABILIDADE

A política de distribuição de rendimentos do Fundo leva em consideração, além dos requisitos legais, a apuração do resultado do Fundo que é 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, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento do Fundo para a sua manutenção, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir aos 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.

Apenas para fins de projeção do valor do rendimento do Imóvel, considerando o valor de locação previsto para recebimento pelo Fundo, nos termos do Contrato de Locação, segue planilha com valores:

Valor do Aluguel durante a Construção (conforme desembolso das tranches)*	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota (1ª tranche)*
R\$ 148.570,69	6.503.028	0,0228

*Valores referentes a 1ª tranche paga ao Vendedor, as demais tranches seguirão o mesmo conceito.

Valor do Aluguel da Locatária	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota
R\$ 486.618,61	6.503.028	0,0748

· As projeções acima tratam de valores brutos e não considera eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.

O retorno aproximado para o Fundo pelo conceito de Cap. Rate será de 9,00% a.a.

RESSALTAMOS QUE OS VALORES ACIMA SÃO MERAMENTE PROJETADOS E PODEM NÃO REFLETIR O VALOR FINAL DOS RENDIMENTOS DOS IMÓVEIS DENTRO DOS RENDIMENTOS FUTURAMENTE DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO.

Para maiores informações, favor consultar os sites na página a seguir ou entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Supernova Capital através dos endereços eletrônicos na página a seguir:

Relacionamento com investidores

ri@supernovacapital.com.br



Gestor

SUPERNOVA
CAPITAL

Administração e Distribuição



Escrituração



Assessor Jurídico

A M A T U Z Z I
A D V O G A D O S

SUPERNOVA
CAPITAL

SÃO PAULO | Av. Brig. Faria Lima, 3477 - 2º Andar - Torre B
Itaim Bibi | São Paulo - SP 04538-133 | T.: 55 11 4369-6100

www.supernovacapital.com.br