

## **COMUNICADO AO MERCADO GGRC11**

Julho/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 em 03 de julho de 2019 o Fundo assinou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel Com Condição Resolutiva cujo objeto é a venda do imóvel objeto da matrícula nº 3.494 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas do Estado de São Paulo ("Promessa de Compra e Venda" e "Imóvel" respectivamente), no qual se encontra edificado o Galpão Logístico de propriedade do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII GOLDEN**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob nº b nº 17.282.011/0001-04, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 ("Vendedor"), pelo valor de **R\$ 54.019.619,24** (cinquenta e quatro milhões, dezenove mil, seiscentos e dezenove reais, vinte e quatro centavos).

Cumprir informar que a Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel somente será lavrada após a apresentação dos documentos referentes ao Imóvel previstos na Promessa de Compra e Venda, momento em que os cotistas do Fundo e o mercado serão devidamente comunicados.

Ainda, cabe destacar que a Promessa de Compra e Venda contém cláusula de condição resolutiva, cuja responsabilidade recai sobre o Vendedor.

Atualmente, parte do Imóvel encontra-se locado em favor de SUZANO PAPEL E CELULOSE S.A., com sede na cidade de Salvador, estado da Bahia, na Avenida Professor Magalhães Neto, nº 1.752. 2º andar, Salas 206/208, Pituba, CEP 41810-012, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.404.287/0001-55 ("Suzano Papel e Celulose" e "Contrato de Locação", respectivamente).

A Suzano Papel e Celulose é uma empresa brasileira de papel e celulose do Grupo Suzano, sendo umas das maiores produtoras do mundo de celulose de eucalipto e uma das 10 maiores de celulose de mercado, além de líder mundial no mercado de papel, com cerca de 30 marcas em quatro linhas: cutsize, revestidos, não revestidos e papel-cartão. A Suzano Papel e Celulose é considerada a segunda maior produtora de celulose de eucalipto do mundo e a maior fabricante de papéis de imprimir e escrever da América Latina. Atualmente, seus produtos de celulose de eucalipto são comercializados em 31 países e seus papéis são vendidos em mais de 60 países.

## **DA LOCAÇÃO**

O Fundo, a partir da presente data, passa a assumir o Contrato de Locação na modalidade atípico pelo prazo restante da locação, qual seja, até maio de 2025.

De acordo com o Contrato de Locação, o pagamento do aluguel é realizado em uma parcela anual, com vencimento em todo dia 27 de janeiro de cada ano, sendo o valor do aluguel de R\$ 5.117.423,97 (cinco milhões, cento e dezessete mil, quatrocentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos), correspondentes ao valor mensal de R\$ 426.452,00 (quatrocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais). É importante salientar que o aluguel pago em janeiro de cada ano é referente aos últimos seis meses do ano anterior e a os seis meses iniciais do ano da data de pagamento.

O aluguel é corrigido anualmente de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA (IBGE) todo mês de janeiro, com base nos últimos 12 (doze) índices divulgados até a data da notificação de reajuste do aluguel enviada a Locatária 30 (trinta) dias antes da data do pagamento do aluguel a vencer.

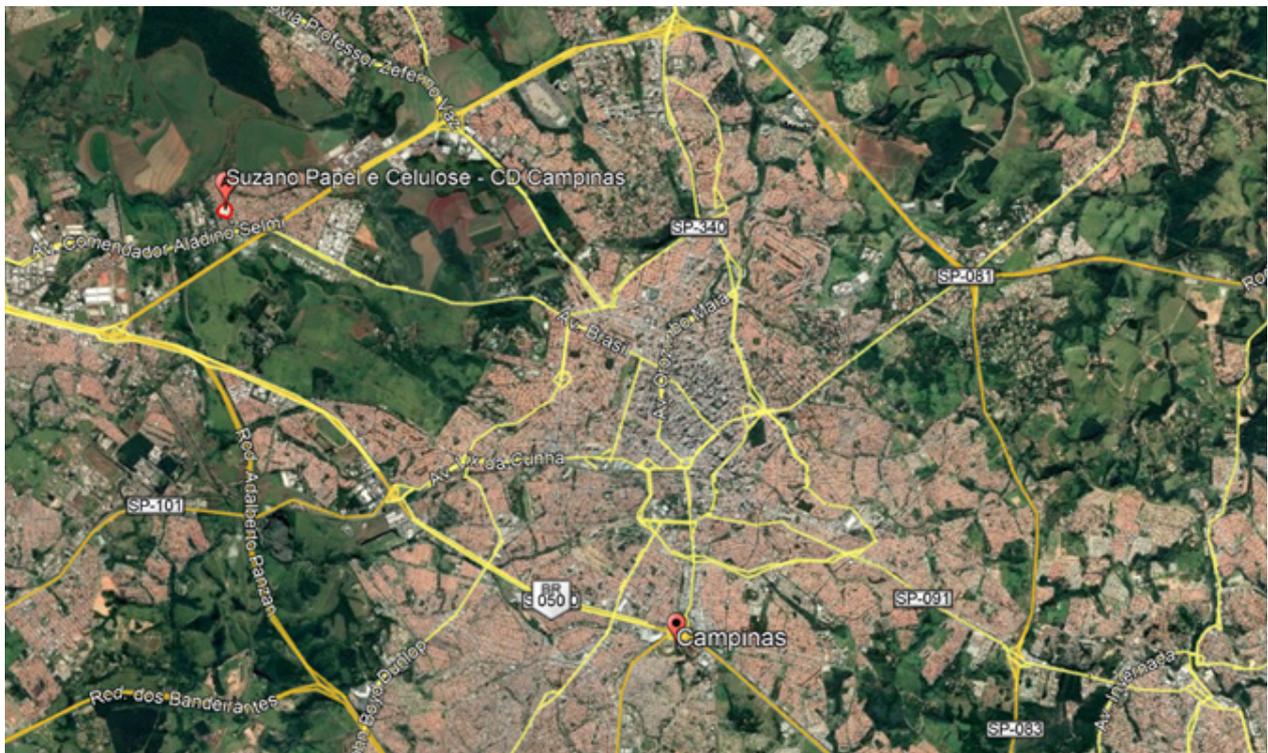
## **DO IMÓVEL**

O Imóvel está localizado na Av. Maria Luiza Pompeo de Camargo, nº 333, no município de Campinas, São Paulo e consiste em um Galpão Logístico com área total de 64.990,00 m<sup>2</sup> de terreno e área construída de 28.657,08 m<sup>2</sup>.

Atualmente é o maior e o mais importante Centro de Distribuição ocupado pela Suzano Papel e Celulose no Brasil, com capacidade para aproximadamente 80 mil toneladas de estoque de papel. Em março 2019 a operação do CD Campinas bateu recorde de 1.579 toneladas de papel faturadas em um único dia.

Além da localização estratégica e volume de operação, esse imóvel proporciona a Suzano Papel e Celulose uma grande economia nos gastos de locação comparado a outros galpões logísticos da região, a Suzano paga em torno de R\$ 14,88/m<sup>2</sup> de aluguel por mês, enquanto outros ativos





## DA LOCALIZAÇÃO

Campinas é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país.

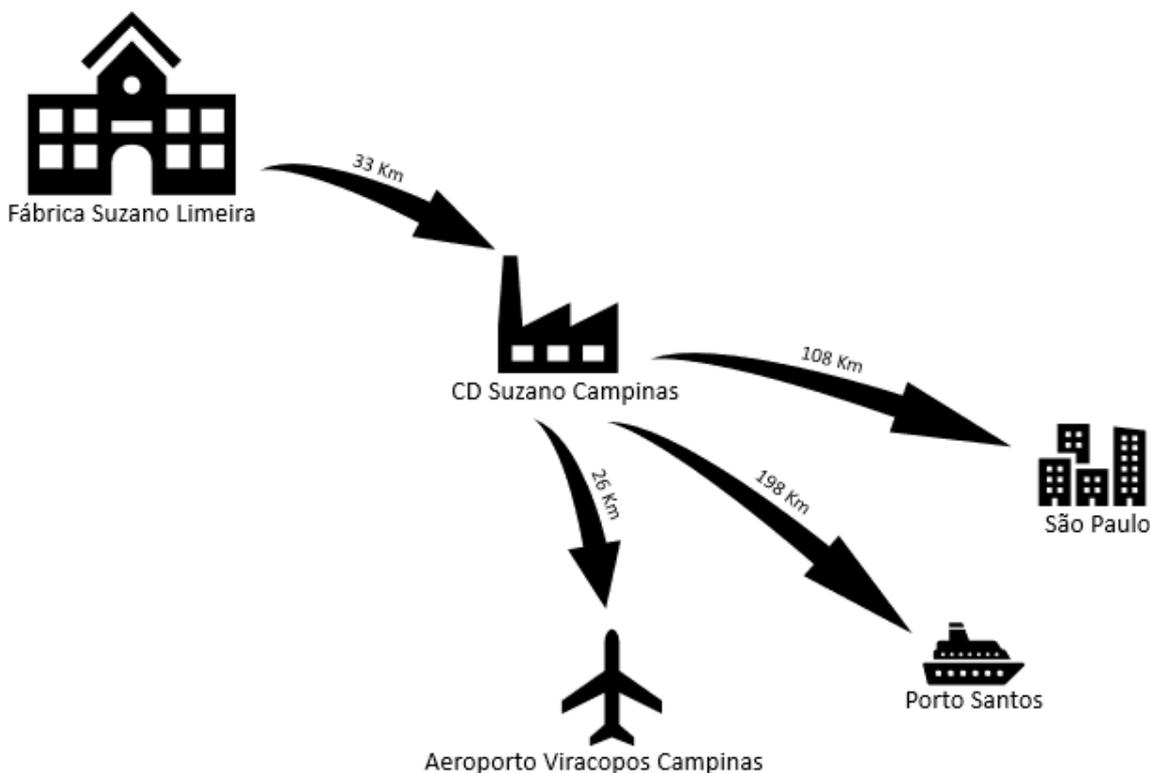
Distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital do estado. É o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país.

Desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Campinas é considerada a décima cidade mais rica do Brasil e hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.

O imóvel está localizada a 26 quilômetros do imóvel do Aeroporto Internacional de Viracopos/Campinas, no extremo sul do município, sendo este o segundo maior terminal aéreo de cargas do país e constitui uma alternativa aeroviária para a região da Grande São Paulo.

Na região norte do município, localiza-se o Aeroporto Campo dos Amarais destinado aos aviões de pequeno e médio porte, assim como o ensino de pilotagem, sendo que está localizado a cerca de 8 km do centro da cidade e a 1,4 Km do imóvel.



## 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 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.

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

<b>Valor do Aluguel Total</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo</b>	<b>Valor Bruto de Rendimento por Cota</b>
R\$ 5.117.423,97	6.503.028	0,7869

<b>Valor do Aluguel Mensal Estimado</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo</b>	<b>Valor Bruto de Rendimento por Cota Mensal Estimado</b>
R\$ 426.452,00	6.503.028	0,0655

· A projeção acima trata de valores brutos e não considera eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.

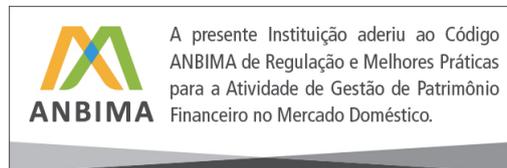
O retorno anual para o Fundo pelo conceito de Cap. Rate será de 9,48% a.a.

**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](mailto:ri@supernovacapital.com.br)



Gestor

**SUPERNOVA**  
CAPITAL

Administração e Distribuição



Escrituração



Assessor Jurídico

**FELSBERG**  
ADVOGADOS

**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](http://www.supernovacapital.com.br)

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 SUPERNOVA CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha 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. 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](http://www.supernovacapital.com.br)