

FATO RELEVANTE GGRC11

Maio de 2021

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/ME 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 13 de maio de 2021 o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel (“**Promessa de Compra e Venda**”), cujo objeto foi a aquisição da fração ideal de 14,86% do imóvel localizado de Guarulhos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 83.893 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (“**Area Guarulhos**”), e da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 2.936 do Cartório de Registro de Itaquaquetuba/SP (“**Area Itaquaquetuba**”), no qual se encontra edificado o Centro de Distribuição CBRS S.A “**AMBEV**” de propriedade da empresa **Gaiolli Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**, sociedade com sede Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.248, 5º andar, Cj 51 na cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME: 09.140.162/0001-08 (“**Vendedora do Imóvel**”) pelo **valor de R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais)**.

A Vendedora do Imóvel foi responsável pela construção e posterior locação do Centro de Distribuição à CBRS S.A “**AMBEV**”, sociedade anônima inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.526.557/0082-75, com sede na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 1.493, Fazenda Piratininga, Água Chata, CEP 07251-250 (“**AMBEV**”).

O IMÓVEL

O imóvel fica estrategicamente localizado na divisa entre a cidade de Guarulhos e Itaquaquetuba, estado de São Paulo, na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 1.493, no bairro Água Chata que consiste em um terreno urbano com área total de 67.790,81 m² e área construída de 13.484,34 m².

A LOCAÇÃO

Foi firmado contrato atípico de locação *Built to Suit* entre a Vendedora e a AMBEV, pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início em 19/07/2012, com o valor mensal de R\$384.444,99 (“trezentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e noventa e nove centavos”), corrigidos anualmente de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA.

Com a aquisição do imóvel, o Fundo passa a assumir o contrato de *Built to Suit* pelo prazo restante da referida locação até 19/07/2027 e passa receber mensalmente o aluguel de R\$ 644.647,00 (seiscentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e sete reais).

A 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 da Locatária	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota
R\$ 644.647,00	7.758.429	0,0831

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

O retorno para o Fundo pelo conceito de *Cap. Rate* será de 6,91% 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



Gestão

SUPERNOVA
CAPITAL

Administração



Assessor Jurídico

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

Informações da Gestora

Site oficial: www.supernovacapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B - Conjunto 62
Vila Olímpia - São Paulo/SP - 04547-005

