

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

Pelo presente instrumento particular, a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.671.743/0001-19, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.228.498, em sessão de 31 de julho de 1998, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 04 de junho de 2014, neste ato por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administradora ("Administradora") do **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 ("Lei nº 8.668") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo"), com seu regulamento, datado de 21 de outubro de 2019, devidamente registrado junto à CVM ("Regulamento");

CONSIDERANDO QUE:

- I.** nos termos do Artigo 4.11 do Regulamento, conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII da Instrução CVM 472, a Administradora está autorizada a aprovar uma oferta de cotas do Fundo, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que (a) o valor das Cotas da Quarta Emissão seja definido com base no valor patrimonial das cotas do Fundo atualmente existentes; (b) seja observado o limite máximo de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) previsto no Regulamento, sendo que, até a presente data, foram utilizados R\$411.379.431,00 (quatrocentos e onze milhões, trezentos e setenta e nove mil, quatrocentos e trinta e um mil reais) de tal limite, remanescendo R\$338.620.569,00 (trezentos e trinta e oito milhões, seiscentos e vinte mil, quinhentos e sessenta e nove reais) de saldo residual; (c) os atuais cotistas do Fundo ("Cotistas") tenham direito de preferência na subscrição das Cotas da Quarta Emissão; e (d) o referido direito de preferência não possa ser cedido a terceiros; e
- II.** a Administradora deseja aprovar uma oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Cotas da Quarta Emissão" e "Quarta Emissão", respectivamente), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 472, com a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("Oferta Restrita");

RESOLVE APROVAR:

1. a realização da Quarta Emissão e da Oferta Restrita, cujas principais características estão descritas a seguir:
 - (i) valor total da Quarta Emissão: até R\$280.000.030,20 (duzentos e oitenta milhões, trinta reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo);
 - (ii) quantidade de Cotas da Quarta Emissão: poderão ser emitidas até 2.248.635 (dois milhões, duzentas e quarenta e oito mil, seiscentas e trinta e cinco) Cotas da Quarta Emissão, sendo que a Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da Quarta Emissão originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), correspondente a até 449.727 (quatrocentas e quarenta e nove mil, setecentas e vinte e sete) Cotas da Quarta Emissão ("Cotas Adicionais"). Portanto, a opção de emitir Cotas Adicionais, caso exercida, resultará no valor adicional de até R\$56.000.006,04 (cinquenta e seis milhões, seis reais e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. Caso seja emitida a totalidade das Cotas Excedentes, a quantidade total de Cotas da Quarta Emissão pode chegar a 2.698.362 (dois milhões, seiscentas e noventa e oito mil, trezentas e sessenta e duas) Cotas da Quarta Emissão, perfazendo o valor total de até R\$336.000.036,24 (trezentos e trinta e seis milhões, trinta e seis reais e vinte e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição;
 - (iii) lote suplementar: não haverá a distribuição de lote suplementar de Cotas da Quarta Emissão;
 - (iv) classe(s) das Cotas da Quarta Emissão: classe única;
 - (v) quantidade de séries das Cotas da Quarta Emissão: série única;
 - (vi) valor unitário das Cotas da Quarta Emissão: R\$124,52 (cento e vinte e quatro reais e cinquenta e dois centavos), definido com base no valor patrimonial das cotas existentes na data de 5 de novembro de 2020 ("Valor Unitário");
 - (vii) custo unitário de distribuição: 3,41% (três inteiros e quarenta e um centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, correspondente a R\$4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição (a) deverá ser pago por todos os subscritores de Cotas da Quarta Emissão, incluindo os atuais Cotistas, em relação ao exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo); e (b) será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Cotas da Quarta Emissão. Caso, na ocorrência de distribuição parcial das Cotas da Quarta Emissão, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos investidores não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Cotas da Quarta Emissão, a Supernova Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob

o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), deverá arcar com o valor remanescente necessário para tanto. Caso, após o pagamento de todos os custos de distribuição, haja valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor será revertido em benefício do Fundo;

- (viii) preço de integralização: corresponde à soma do Valor Unitário com o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o valor total, por Cota da Quarta Emissão, de R\$128,77 (cento e vinte e oito reais e setenta e sete centavos) (“Preço de Integralização”);
- (ix) direito de preferência: nos termos do Artigo 4.11 do Regulamento, a Quarta Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Cotas da Quarta Emissão àqueles que forem Cotistas na data informada no fato relevante que divulgar a aprovação da Quarta Emissão e da Oferta Restrita (“Direito de Preferência”, “Data Base” e “Fato Relevante”, respectivamente). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da Quarta Emissão, dentro do prazo previsto no cronograma da Oferta Restrita constante do Fato Relevante (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). O Direito de Preferência será exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,34578276458. Caso a quantidade de Cotas da Quarta Emissão cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo até o primeiro número inteiro, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da Quarta Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. A integralização das Cotas da Quarta Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do escriturador do Fundo (“Escriturador”), conforme o caso. Não será permitido aos Cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros. Os demais termos e condições do Direito de Preferência estarão descritos no Fato Relevante;
- (x) cotas remanescentes: após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, caso ainda restem Cotas da Quarta Emissão (“Cotas Remanescentes”), o Coordenador Líder, também na qualidade de Administradora do Fundo, divulgará, na data indicada no cronograma tentativo previsto no Fato Relevante, o respectivo comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de Cotas da Quarta Emissão subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta Restrita;
- (xi) procedimentos para subscrição e integralização das Cotas da Quarta Emissão: as Cotas da Quarta Emissão deverão ser totalmente subscritas durante o prazo de distribuição indicado no inciso (xviii) abaixo, sendo que as Cotas da Quarta Emissão que não forem subscritas até o fim do referido prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora. As Cotas da Quarta Emissão deverão ser integralizadas, à vista



e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (a) na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador do Fundo, conforme o caso; e (b) na data de liquidação da Oferta Restrita, junto ao Coordenador Líder;

- (xii)** público alvo da Oferta Restrita: investidores profissionais, assim definidos na forma do artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), observado que poderão ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, na forma permitida pela regulamentação aplicável. Sem prejuízo do ora disposto, as Cotas da Quarta Emissão poderão ser negociadas no mercado secundário entre os investidores em geral, sejam eles investidores qualificados ou profissionais ou não, após o decurso do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476 e observado o disposto no artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476. Não obstante o disposto acima, todos os Cotistas do Fundo na Data Base poderão participar da Oferta Restrita durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, para o exercício do seu Direito de Preferência, independentemente de sua qualificação;
- (xiii)** distribuição parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas da Quarta Emissão, desde que haja o compromisso de subscrição de Cotas da Quarta Emissão representativas de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que as Cotas da Quarta Emissão que não forem distribuídas serão canceladas, assegurado aos subscritores, em caso de distribuição parcial das Cotas da Quarta Emissão, condicionar a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Caso não ocorra a distribuição do Montante Mínimo, a Quarta Emissão e as Cotas da Quarta Emissão serão canceladas;
- (xiv)** aplicação mínima por Investidor Profissional: 4.819 (quatro mil, oitocentas e dezenove) Cotas Remanescentes, equivalentes a R\$600.061,88 (seiscentos mil, sessenta e um reais e oitenta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, observado que a referida aplicação mínima não será aplicável aos Cotistas em relação ao exercício do seu Direito de Preferência;
- (xv)** Coordenador Líder: o coordenador líder da Oferta Restrita será a própria Administradora ("Coordenador Líder"), observado que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a sua atuação não caracteriza situação de conflito de interesses uma vez que os custos relacionados à distribuição primária das Cotas da Quarta Emissão, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados com o Custo Unitário de Distribuição e, portanto, não irão onerar os atuais Cotistas do Fundo;
- (xvi)** instituições contratadas: o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários a participar da Oferta

Restrita que, em aceitando o convite, deverão aderir integralmente aos termos e condições do contrato de distribuição, por meio da assinatura do respectivo contrato de adesão;

- (xvii)** regime de distribuição: melhores esforços para a totalidade das Cotas da Quarta Emissão;
- (xviii)** prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contados da data de envio da comunicação de início da Oferta Restrita à CVM, observado que a Oferta Restrita poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas da Quarta Emissão, desde que o Montante Mínimo tenha sido colocado;
- (xix)** registro de distribuição e negociação: as Cotas da Quarta Emissão serão registradas (a) para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e (b) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Cotas da Quarta Emissão realizada pela B3. As Cotas Remanescente subscritas no âmbito da Oferta Restrita somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, e mediante a obtenção de autorização pela B3 para início da negociação das Cotas da Quarta Emissão, observado que a referida restrição não será aplicável às Cotas da Quarta Emissão subscritas pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência;
- (xx)** destinação de recursos: os recursos líquidos a serem obtidos com a Quarta Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pela Gestora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo;
- (xxi)** devolução de valores: caso (a) não seja implementado o evento indicado pelo Investidor Profissional como condição à sua aceitação da Oferta Restrita; ou (a) a Oferta Restrita seja cancelada ou revogada, o contrato de distribuição seja resilido ou não haja o compromisso de subscrição de valor igual ou superior ao Montante Mínimo, os respectivos atos de aceitação afetados serão cancelados, os valores já depositados pelos Cotistas e/ou Investidores Profissionais, conforme o caso, a título de integralização das Cotas da Quarta Emissão e de pagamento do Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correções monetárias adicionais, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que for verificado o não implemento da condição indicada pelo Investidor Profissional ou da data da comunicação do cancelamento, revogação da Oferta Restrita ou da resilição

do contrato de distribuição, conforme o caso. Em quaisquer das situações indicadas no item "(b)", os custos incorridos com a estruturação da Oferta Restrita serão integralmente arcados pela Gestora; e

(xxii) demais termos e condições: os demais termos e condições da Quarta Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante;

- 2.** a ratificação de todos os atos necessários à realização da Oferta Restrita que já tenham sido praticados.

Exceto quando especificamente definidos neste instrumento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento.

Este "*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária com Esforços Restritos de Cotas da Quarta Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*" será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo (SP), 06 de novembro de 2020.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco;
assinaturas seguem na próxima página)*

(página de assinaturas do "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária com Esforços Restritos de Cotas da Quarta Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário" de 06 de novembro de 2020)

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Pedro Carlos Batista Jourdan Filho
Cargo: Diretor de Administração
Fiduciária

Nome: Rogério Penteado Felgueiras
Cargo: Diretor de Serviços Qualificados

Testemunhas:

Nome: Lucas de Oliveira
RG:50.668.474-x

Nome: Matheus Gonçalves Venturini
RG:39.005.910-9

**o presente instrumento é assinado por meio da utilização de assinatura eletrônica, com a utilização de certificado digital, nos termos do art. 10, §1º da Medida Provisória 2.2002/01, sendo considerada plenamente válida e eficaz para todos os fins de direito.*

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Nome do Documento: GGCR11 - Ato da Administradora
Código do Documento: 97272685
Tipo do Documento: Ata (AT)
Nome do P7S: QCECT00097272685.pdf.p7s
Tamanho: 214.94 Kb
Data do Recebimento: 06/11/2020 19:52:38
Hash (SHA1): 15E00540C30423ACF16AC3BD128600642DDD7310

Documento



Validador



Assinante: Lucas de Oliveira
Data da Assinatura: 06/11/2020 17:01:25
Motivo da Assinatura: Lucas de Oliveira

Estado da Assinatura Eletrônica

Token dupla autenticação: 39179
Forma checagem PIN: e-mail
Login do assinante: 37323093805

Carimbo do Tempo:  Válido
CPF: 373.230.938-05
IP: 179.191.110.243

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Servidor de Carimbo do Tempo ACT Quicksoft - SCT 50143
Número de Serial: 14212460
Data e Hora (local): 06/11/2020 20:01:25 Data e Hora (UTC): 06/11/2020 23:01:25

Assinante: Matheus Gonçalves Venturini
Data da Assinatura: 06/11/2020 17:03:08
Motivo da Assinatura: Matheus Gonçalves Venturini

Estado da Assinatura Eletrônica

Token dupla autenticação: 77568
Forma checagem PIN: celular
Login do assinante: 44860751884

Carimbo do Tempo:  Válido
CPF: 448.607.518-84
IP: 179.191.110.243

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Servidor de Carimbo do Tempo ACT Quicksoft - SCT 50144
Número de Serial: 14753246
Data e Hora (local): 06/11/2020 20:03:08 Data e Hora (UTC): 06/11/2020 23:03:08

Assinante: ROGERIO PENTEADO FELGUEIRAS:01257198769
Data da Assinatura: 06/11/2020 19:58:29
Motivo da Assinatura: Cm Capital Markets Dtm

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida
Validação de LCR:  Válida

ICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  Válido**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A3 Emitido por: AC Certisign RFB G5
Emitido para: ROGERIO PENTEADO FELGUEIR Número de Série: 8158067946587805220205206649063438820
E-mail: contabilidade@cmcapitalmarkets.com.br Válido de: 08/11/2019 14:09:01 até: 07/11/2022 14:09:01

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Servidor de Carimbo do Tempo ACT Quicksoft - SCT 50143
Número de Serial: 14212459
Data e Hora (local): 06/11/2020 19:58:33 Data e Hora (UTC): 06/11/2020 22:58:33

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 10A07

Emissor: AC CERTISIGN RFB G5

Data de efetivação: 06/11/2020 19:16:38

Data da próxima atualização: 06/11/2020 20:16:38

Assinante: PEDRO CARLOS BATISTA JOURDAN FILHO:04293856765

Data da Assinatura: 06/11/2020 19:59:17

Motivo da Assinatura: Cm Capital Markets Dtm

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida

ICP-Brasil:  Válida

Carimbo do Tempo:  Válido

Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A3

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Emitido para: PEDRO CARLOS BATISTA JOUR

Número de Série: 2424182644807845668878982068483038737

E-mail: contabilidade@cmcapitalmarkets.com.br

Válido de: 18/11/2019 12:22:40 até: 17/11/2022 12:22:40

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Servidor de Carimbo do Tempo ACT Quicksoft - SCT 50144

Número de Serial: 14753245

Data e Hora (local): 06/11/2020 19:59:22

Data e Hora (UTC): 06/11/2020 22:59:22

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 10A07

Emissor: AC CERTISIGN RFB G5

Data de efetivação: 06/11/2020 19:16:38

Data da próxima atualização: 06/11/2020 20:16:38