

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária

Prezado Senhor Cotista,

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.671.743/0001-19, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Fundo”), adicionalmente ao edital de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo encaminhado nesta data pela Administradora, nos termos do artigos 19 e 41, ambos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), que convocou os Cotistas do Fundo para participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo que será realizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Manuel Guedes, nº 320, TRYP Itaim, Sala Argentina, CEP 04536-070, em primeira convocação, em 18 de outubro de 2017, às 9:00 horas, e, em segunda convocação, em 18 de outubro de 2017, às 10:00 horas, para examinar, discutir e deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) Ratificação do Ato do Administrador, realizado em 21 de setembro de 2017, que aprovou, nos termos da Cláusula 4.11 do Regulamento do Fundo e do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, a segunda emissão de cotas do Fundo, que será objeto de oferta pública sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), conforme alterada e da Instrução CVM nº 472 (“Oferta”), incluindo, mediante a aprovação de cotistas representando, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, a contratação do Administrador para exercer a função de coordenador líder da Oferta; e

- (ii) Ratificação, mediante a aprovação de cotistas representando, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, do Ato do Administrador realizado em 20 de setembro de 2017, que aprovou, nos termos da Cláusula 13.2 do Regulamento do Fundo, do artigo 16 da Instrução CVM nº 472 e do inciso I do artigo 47 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, (“Instrução CVM nº 555”), a conformação do Regulamento do Fundo às normas da Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis a ofertas de distribuição de cotas de fundos de investimento que, apesar de não disporem expressamente sobre exercício do direito de preferência, em razão dos procedimentos necessários para convite de instituições participantes do sistema de distribuição e dos prazos de análise de pedidos de registro oferta pública de cotas de

fundos de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400, impossibilitariam o exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no caso de aprovação de uma nova emissão de cotas por ato da Administradora, nos termos do que atualmente dispõe o item (c) da Cláusula 4.11 do Regulamento.

Propõe-se a ratificação da alteração prevista no item (ii) da ordem do dia com vistas a adequar o item (c) da Cláusula 4.11 do Regulamento do Fundo às normas da CVM aplicáveis a ofertas de distribuição de cotas de fundos de investimento que, apesar de não disporem expressamente sobre exercício do direito de preferência, em razão dos procedimentos necessários para convite de instituições participantes do sistema de distribuição e dos prazos de análise de pedidos de registro oferta pública de cotas de fundos de investimento, nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, impossibilitariam o exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no caso de aprovação de uma nova emissão de cotas por ato da Administradora, nos termos do que atualmente dispõe o item (c) da Cláusula 4.11 do Regulamento

Com relação ao item (i) da ordem do dia, reproduzimos abaixo os principais termos e condições da Oferta, cujas condições integrais serão pormenorizadas no prospecto da Oferta, e cuja ratificação é ora proposta:

- a) **Coordenador Líder**: a Administradora.
- b) **Valor total inicial da oferta**: até R\$200.000.022,00 (duzentos milhões e vinte e dois reais), observada a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas e do Lote Suplementar de Cotas (conforme termos definidos abaixo).
- c) **Quantidade de Cotas a serem distribuídas na 2ª Emissão**: até 1.801.802 (um milhão, oitocentas e uma mil, oitocentas e duas) Cotas, observada a possibilidade de distribuição da Quantidade Adicional de Cotas e do Lote Suplementar de Cotas.
- d) **Quantidade Adicional de Cotas**: nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério da gestora do Fundo (“Gestora”), em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme abaixo definido, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, isto é, em até 360.360 (trezentas e sessenta mil, trezentas e sessenta) Cotas, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, excluído eventual Lote Suplementar de Cotas (“Quantidade Adicional de Cotas”). A colocação da Quantidade Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
- e) **Lote Suplementar de Cotas**: nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, havendo demanda por parte dos investidores que a justifique, a Gestora do Fundo poderá conceder ao coordenador líder e às demais instituições financeiras contratadas para participar da Oferta autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e

que sejam agentes de custódia credenciados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“Coordenador Líder”, “Instituições Contratadas” e “B3”, respectivamente) opção para distribuição de lote suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas originalmente ofertada, isto é, em até 270.270 (duzentas e setenta mil, duzentas e setenta) Cotas, excluída eventual Quantidade Adicional de Cotas (“Lote Suplementar de Cotas”). A opção de distribuição do Lote Suplementar de Cotas poderá ser exercida pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Contratadas da Oferta em comum acordo com a Gestora do Fundo. A colocação do Lote Suplementar de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.

- f) **Valor nominal unitário por cota:** R\$111,00 (cento e onze reais) por Cota, definido com base no valor patrimonial das cotas do Fundo e, de forma a não prejudicar os atuais cotistas do fundo, no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, no valor de mercado das cotas do Fundo, bem como nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.
- g) **Custo Unitário de Distribuição:** adicionalmente ao valor unitário das Cotas, será devido pelos investidores interessados, quando da subscrição e integralização, por Cota subscrita, um custo fixo equivalente a 2,66% (dois inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota atualizado, correspondente a R\$2,96 (dois reais e noventa e seis centavos) (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo que o valor nominal unitário por cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total, por cota, de R\$113,96 (cento e treze reais e noventa e seis centavos). O Custo Unitário de Distribuição será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Cotas. Caso, na ocorrência de distribuição parcial das Cotas, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos investidores não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Cotas, a Gestora deverá arcar com o valor remanescente necessário para tanto. Caso, após o pagamento de todos os custos de distribuição haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.
- h) **Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da 2ª Emissão:** R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo”). Caso não ocorra a subscrição do Montante Mínimo pelos investidores, a 2ª Emissão será cancelada.
- i) **Quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por investidores na 2ª Emissão:** 10 (dez) Cotas, ressalvado que referida quantidade mínima de cotas (i) poderá ser reduzida nas hipóteses que serão pormenorizadas no prospecto da Oferta (“Prospecto”), e (ii) não será aplicável aos cotistas quando do exercício do direito de preferência.
- j) **Regime de distribuição:** melhores esforços.
- k) **Prazo de distribuição:** até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, observado que o Coordenador Líder poderá diminuir o período de distribuição, desde que atingido o Montante Mínimo.
- l) **Coordenador Líder da distribuição:** a Administradora.

- m) **Instituições Participantes da Oferta:** O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, convidar Instituições Contratadas, por intermédio da B3, mediante a assinatura de carta convite, desde que tais Instituições Contratadas (i) integrem o sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (ii) sejam agentes de custódia credenciados pela B3.
- n) **Registro de Distribuição e Negociação:** as Cotas da 2ª Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o término da Oferta, com a divulgação do anúncio de encerramento e mediante a obtenção de autorização pela B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão.
- o) **Público-alvo:** Poderão subscrever as Cotas da 2ª Emissão os 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, cotistas ou não, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral.
- p) **Direito de Preferência:** aqueles que forem cotistas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta terão preferência na subscrição de Cotas, na proporção máxima de suas respectivas participações no patrimônio líquido do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 127,44% (cento e vinte e sete inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) na proporção do número de Cotas de sua titularidade. Tal direito de preferência deverá ser exercido (i) junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA, no prazo de 13 (treze) dias úteis que se inicia no 5º (quinto) dia útil posterior à publicação do anúncio de início da Oferta (“Prazo do Direito de Preferência B3”), ou (ii) junto ao escriturador das Cotas do Fundo, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis que se inicia no 5º (quinto) dia útil posterior à publicação do anúncio de início da Oferta (“Prazo do Direito de Preferência Escriturador” e, em conjunto com o Prazo do Direito de Preferência B3, “Prazo do Direito de Preferência”). A liquidação física e financeira dos boletins de subscrição das Cotas celebrados no Prazo do Direito de Preferência será feita no último dia do Prazo do Direito de Preferência. Após o encerramento do Prazo do Direito de Preferência, será iniciado o procedimento de esforços de distribuição das Cotas que não forem subscritas no exercício do direito de preferência, até o fim do período de distribuição. O Direito de Preferência não poderá ser cedido a outros cotistas ou a terceiros.
- q) **Distribuição das Cotas Remanescentes:** até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao fim do Prazo do Direito de Preferência, o Coordenador Líder informará ao mercado o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito do direito de preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência que serão objeto do procedimento de esforço de venda (“Cotas Remanescentes”), por meio da publicação do comunicado ao mercado de encerramento do Prazo do Direito de

Preferência. A partir da data de publicação de referido comunicado, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas poderão realizar os esforços de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos investidores, que sejam ou não cotistas. A liquidação física e financeira dos boletins de subscrição celebrados pelos investidores, com relação a referidas Cotas Remanescentes, será feita no 3º (terceiro) dia útil após a data limite da aceitação da oferta indicada no anúncio de início e no Prospecto.

- r) **Direito aos Rendimentos das Cotas:** as Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante o Prazo do Direito de Preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir do último dia útil do prazo para exercício do Direito de Preferência, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas Remanescentes da Oferta subscritas e integralizadas após o Prazo 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 sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.
- s) **Excesso de Demanda:** na hipótese de haver excesso de demanda, a quantidade que exceder a Quantidade Mínima de Cotas será rateada pelos investidores na proporção da quantidade de Cotas constantes no boletim de subscrição de cada investidor, devendo ser desconsideradas frações de cotas, observado que a referida quantidade mínima poderá ser reduzida pelo Coordenador Líder a patamar inferior à Quantidade Mínima de Cotas se tal redução for necessária para garantir a possibilidade de investimento nas Cotas por todos os investidores que assinarem o boletim de subscrição. Adicionalmente, no caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a investidores que sejam pessoas vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
- t) **Aplicação de Recursos pelo Fundo:** os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão investidos preponderantemente na aquisição de novos ativos imobiliários, de acordo com a política de investimento prevista no Capítulo III do Regulamento do Fundo.

Os cotistas poderão examinar, na sede da Administradora, os documentos pertinentes às propostas a serem submetidas à apreciação na Assembleia, sendo que tais documentos encontram-se igualmente à disposição para na página do Administrador na internet e nas páginas na internet da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em especial, mediante acesso aos seguintes links:

- Ato do Administrador realizado em 21 de setembro de 2017 que aprovou a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo:
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=17170>
- Fato relevante divulgado em 21 de setembro de 2017 informando a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo:
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=17171>

- O Ato do Administrador realizado em 20 de setembro de 2017, que aprovou a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, está disponível em:
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=17157>
- O inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme alterado em 20 de setembro de 2017, está disponível em:
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=17159>
- Comunicado ao mercado divulgado em 20 de setembro de 2017 referente ao Ato do Administrador que aprovou a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo:
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=17159>

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 29 de setembro de 2017

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora do
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO