COMUNICADO ZAGROS CAPITAL

ZAGROS CAPITAL

Em 10/07, foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) GGRC11 para deliberar sobre a reforma do atual regulamento do fundo.

Inicialmente, destaca-se que o GGRC11 manterá a sua estratégia atual de investimentos em imóveis comerciais, com destaque para os logísticos, industriais e híbridos, com a finalidade de locação, prioritariamente, atípica.

A atualização do regulamento tem por objetivo: **(i)** trazer uma redação mais clara e objetiva; **(ii)** flexibilizar a política de investimentos, visando, principalmente, a reposição dos ativos no vencimento dos contratos e novos desenvolvimentos; e **(iii)** incluir disposições da Resolução CVM 175 que modificam a política de investimento do fundo e devem ser aprovadas pelos cotistas (1ª adaptação - Fato Relevante | Vídeo).

O novo texto atualiza a descrição de "Ativos Imobiliários", de modo que passa a compreender quaisquer direitos reais sobre bens imóveis que venham a ser adquiridos pelo GGRC11, de forma direta ou indireta, como por exemplo, por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPE).

A descrição de "Outros Ativos" também foi ajustada para indicar com objetividade que parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em outros ativos, títulos e valores mobiliários previstos pela regulamentação aplicável.

Além disso, foi proposto o aumento do capital autorizado para R$ 10 bilhões. O GGRC11 iniciou suas atividades em maio de 2017 e contava com capital autorizado de R$ 750 milhões. Esse capital já foi praticamente utilizado no decorrer dos anos, e, dado o crescimento da indústria, aumentar o capital autorizado do fundo é um mecanismo importante para trazer competitividade e agilidade em uma eventual necessidade de captação de recursos, sem a exigência do tempo e valor despendidos para a chamada de uma AGE.

PARTICIPE DA ASSEMBLEIA SOBRE A MUDANÇA DO REGULAMENTO

A votação está aberta até o dia 20/08/2024 (inclusive) via plataforma *Cuore* ou por e-mail.

POR QUE VOTAR

COMO VOTAR

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ZAGROS CAPITAL

POR QUE VOTAR

Resolução 175

Inclusão de dispositivos previstos na Resolução CVM 175 que dita novas regras para os fundos de investimento.

Modernização do Regulamento

Alteração do regulamento para maior flexibilidade no vencimento dos contratos e novos desenvolvimentos.

Aumento do Capital Autorizado

Acréscimo no limite de capital autorizado para maior agilidade em eventuais emissões do fundo.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ZAGROS CAPITAL

COMO VOTAR

QUEM PODE VOTAR?

Nos termos do artigo 77 da Resolução CVM 175 e do Artigo 7.14 do Regulamento, **somente poderão votar na Assembleia Não Presencial os Cotistas inscritos no registro de cotistas em 08/07/2024**, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

COMO VOTAR?

1 SISTEMA *CUORE*

cuore

Os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica (*"Cuore"*).

Cada Cotista receberá por e-mail[1] e/ou WhatsApp o link de acesso à plataforma, **sendo possível anexar documentos e votar cada matéria.**

2 VOTO POR E-MAIL

Os Cotistas poderão enviar sua manifestação de voto para o endereço de e-mail: **juridicodtvm@banvox.com.br**

incluindo no assunto do e-mail: **"GGR COVEPI RENDA FII – ASSEMBLEIA NÃO PRESENCIAL"**, devendo ser anexada cópia do Documento de Identificação[2], conforme modelo anexo no Edital de Convocação.

ATÉ QUANDO?

Até o dia 20/08/2024, até às 23h59,
horário de Brasília

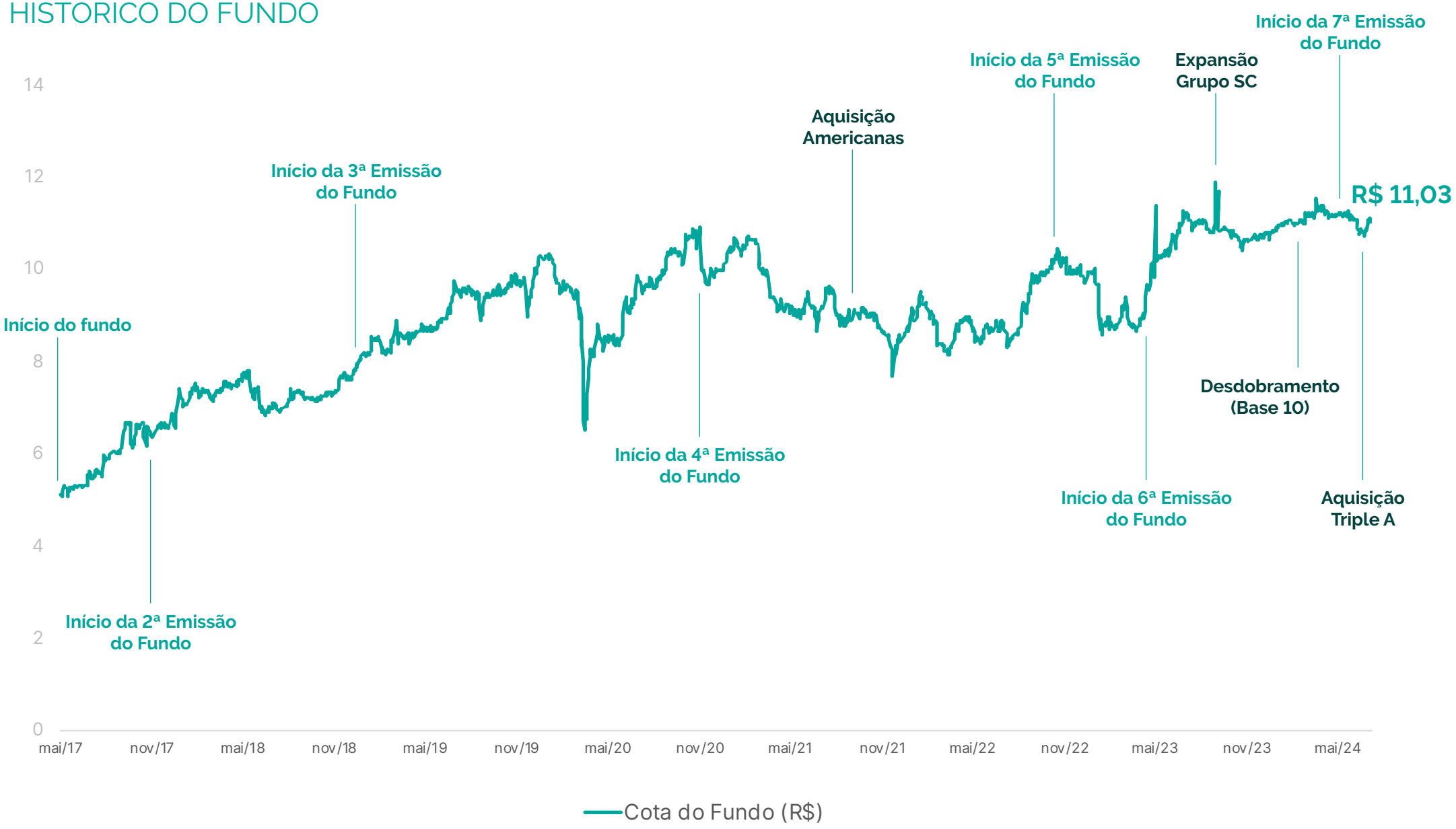
Até o dia 19/08/2024, até às 23h59,
horário de Brasília

[1]Conforme e-mail previamente cadastrado na B3. [2]Considera-se "Documentação de Identificação" qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração especifica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes especificos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

GGRC11 - GGR COVEPI RENDA FII

ZAGROS CAPITAL

HISTÓRICO DO FUNDO



DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA

ZAGROS CAPITAL

ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

(a) **Alterar o objeto do Fundo**, de modo a permitir que o Fundo passe a investir em imóveis comerciais, prioritariamente, com a finalidade inicial de locação atípica (*built to suit*, retrofit e *sale and leaseback*);

(b) **DELIBERAR** pelas seguintes alterações, de modo a:

(i) incluir a autorização para que o Fundo esteja autorizado a adquirir imóveis comerciais, prontos ou em construção, por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade de propósito específico, conforme permitido pela Resolução CVM 175;

(ii) incluir a expressa menção ao artigo 54-A da Lei do Inquilinato na cláusula 4.1.2 do Regulamento que trata dos critérios de mínimos para que o Fundo celebre um contrato de locação atípico, bem como incluir que a autorização para que os critérios previstos na cláusula 4.1.2 possam ser dispensados por decisão da Gestora, a depender de cada caso;

(iii) incluir a cláusula 4.1.4 no Regulamento, de modo a permitir que a parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em outros ativos permitidos pela Resolução CVM 175, tais como cotas de fundo imobiliário, títulos e valores mobiliários com lastro imobiliário, bem como outros imóveis ou direitos reais com potencial geração de renda para o Fundo;

(iv) ajustar a cláusula 4.1.5 do Regulamento que trata dos investimentos em renda fixa, de modo a atualizar as disposições contidas no Regulamento;

(v) ajustar a cláusula 4.1.7 para ratificar que é vedado ao Fundo adquirir cotas de outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, Gestora ou por empresas a elas ligadas, exceto se aprovado por meio de Assembleia de Cotistas nos termos da regulamentação aplicável;

(vi) atualizar a cláusula 4.5 para prever que, caso os investimentos da Classe em títulos e valores mobiliários ultrapasse 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, conforme regulamentação aplicável;

(vii) autorizar a Gestora, nos termos da Resolução CVM 175, a constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pela classe;

(viii) autorizar a Gestora ou a Administradora, nos termos da Resolução CVM 175, observadas suas respectivas competências e responsabilidades, a praticar atos de melhorias e administração e gestão dos Ativos do Fundo necessários à consecução dos objetivos do Fundo; e

(ix) aperfeiçoar as demais disposições da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.

DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA

ZAGROS CAPITAL

ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

(c) **Alterar o capital autorizado do Fundo** para o valor total máximo de até R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), a fim de permitir o crescimento do Fundo.

(d) **Excluir a vedação de cessão do direito de preferência a terceiros**, quando da aprovação de novas emissões de cotas, exceto se a cessão do direito de preferência for autorizada em Assembleia de Cotistas ou no Ato da Administradora que aprovarem novas emissões.

(e) **Ajustar a cláusula de definição de valor de emissão de cada nova Cota**, sem alterar a premissa básica do regulamento em vigor, ou seja, levando em consideração o valor patrimonial das Cotas, bem como incluindo como fatores como valor de mercado das Cotas e perspectivas de rentabilidade do Fundo que deverão ser levados em consideração pela Administradora e Gestora, deixando claro que, caso o valor de emissão das novas cotas não se enquadrem nas condições previstas, deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia de Cotistas.

(f) **Incluir a possibilidade de a subscrição de cotas ser mediante chamada de capital**, conforme compromisso de investimento, a critério da Gestora.

(g) **Incluir a possibilidade de integralização das cotas do Fundo em bens imóveis e direitos reais sobre bens imóveis**, conforme admitido pelo art. 8º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

(h) **Incluir o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Outros Ativos** integrantes do patrimônio da Classe como parte do resultado do Fundo.

(i) **Incluir a possibilidade de retenção total ou parcial dos rendimentos do Fundo**, mediante aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

DISCLAIMER

ZAGROS
CAPITAL

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que O GGRC11 acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo GGRC11. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. O GGRC11 não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. O GGRC11 não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. O GGRC11 não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. O GGRC11 não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do GGRC11.

À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

zagroscapital

Zagros Capital

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Jd. Europa - São Paulo/SP - 04536-010