GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.614.291/0001-00
Nome do Pregão: FII GGRCOVEP
Código de Negociação na B3: GGRC11
ISIN: BRGGRCCTF002

CONSULTA FORMAL
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezados Cotistas,

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 CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, 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 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**"), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), vem, por meio desta consulta formal, convocar os cotistas do Fundo ("**Cotistas**") a participarem da Assembleia Geral Extraordinária ("**Consulta Formal**") **a ser realizada de forma não presencial**, para que os Cotistas manifestem eletronicamente seu voto na Consulta Formal, cuja apuração e divulgação dos resultados ocorrerá no dia **03 de novembro de 2022, até às 14h00, horário de Brasília**, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM 472 e pelo artigo 13.9 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), para deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia:

(i) a aprovação da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente) e da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, das Novas Cotas, **exclusivamente** para os Cotistas, 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**"), cujas principais características estão abaixo e no quadro resumo constante no **Anexo I**:

(a) **valor total da Emissão**: até **R$115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais)**, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo);

(b) **quantidade de Novas Cotas**: até 1.020.000 (um milhão e vinte mil cotas) Novas Cotas.

(c) **classe e série das Novas Cotas**: classe e série únicas;

(d) **valor unitário das Novas Cotas**: nos termos do Artigo 4.11.1 do Regulamento, o valor de emissão das Novas Cotas ("**Valor Unitário**") será calculado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em circulação, considerando o valor patrimonial do dia do resultado da presente **Consulta Formal**, podendo ser aplicado um

desconto de até 10% (dez por cento) sobre o montante a depender da variação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo e da atratividade identificada pela Gestora (conforme definido abaixo) e pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo);

(e) **custo unitário de distribuição**: 0,26% (vinte e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, correspondente a R$0,30 (trinta centavos) ("**Custo Unitário de Distribuição**") com base no valor total da Emissão. O Custo Unitário de Distribuição **(1)** deverá ser pago por todos os subscritores de Novas Cotas; e **(2)** será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Novas Cotas. Caso, na ocorrência de distribuição parcial das Novas Cotas, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos investidores não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Novas Cotas, a **Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.**, 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;

(f) **preço de integralização**: corresponderá à soma do Valor Unitário com o Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Integralização**");

(g) **destinação de recursos**: os recursos líquidos a serem obtidos com a Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora e pela Gestora para **(1)** pagamento da 4ª (quarta) e última tranche do preço de aquisição imóvel localizado em Uberlândia/ MG, registrado sob a matrícula nº 95.819, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG adquirido em 02 de setembro de 2022 e que atualmente encontra-se locado para a **LOJAS AMERICANAS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001-96, por meio do contrato atípico na modalidade *built to suit* firmado em 01/08/2012; e **(2)** amortização antecipada dos Certificados de Crédito Imobiliário da 478ª série da 1ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 emitidos em março de 2022, conforme apresentação detalhada constante no **Anexo II**;

(h) **direito de preferência e direito de subscrição de sobras**: nos termos do Artigo 4.13 do Regulamento, a Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas àqueles que forem Cotistas até o 3º (terceiro) dia útil da data em que for publicado o fato relevante informando sobre a aprovação da Oferta Restrita e da Emissão ("**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 Novas Cotas, dentro do prazo previsto no cronograma da Oferta

Restrita a ser previsto no Fato Relevante ("**Período 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 a ser divulgado no Fato Relevante.

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(1)** o número de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período do Direito de Preferência e **(2)** a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") ou ao escriturador do Fundo ("**Escriturador**"), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma constante do Fato Relevante ("**Período do Direito de Subscrição de Sobras**").

Caso a quantidade de Novas Cotas 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 Novas Cotas fracionárias, de acordo com o Regulamento. A integralização das Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso. Não será permitido aos Cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras, a outros Cotistas ou a terceiros. Os demais termos e condições do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras estarão descritos no Fato Relevante.

(i) **procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas**: as Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o prazo de distribuição indicado no inciso "(n)" abaixo, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do referido prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização **(1)** nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, conforme o caso, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e **(2)** na data de liquidação da Oferta Restrita, junto ao Coordenador Líder;

(j) **público-alvo da Oferta Restrita**: apesar de todos os Cotistas do Fundo na Data Base poderem subscrever Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência e o Período do Direito de Subscrição de Sobras, para o exercício do seu Direito de Preferência e do seu Direito de Subscrição de Sobras, independentemente de sua

qualificação, a Oferta Restrita será destinada a investidores profissionais, assim definidos na forma do artigo 11º da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2013, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), que também sejam Cotistas do Fundo;

(k) **distribuição parcial**: será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de Novas Cotas representativas de, no mínimo, R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas serão canceladas, assegurado aos subscritores, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, 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 Emissão e as Novas Cotas serão canceladas;

(l) **coordenador líder**: o coordenador líder da Oferta Restrita será 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 CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, na condição de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**");

(m) **regime de distribuição**: melhores esforços para a totalidade das Novas Cotas;

(n) **prazo de distribuição**: 6 (seis) meses contados da data de envio da comunicação de início da Oferta Restrita à CVM, podendo ser: **(i)** prorrogado por mais 6 (seis) meses, caso haja saldo remanescente; **(ii)** encerrado antecipadamente, se colocada a totalidade de Novas Cotas a serem emitidas, ou, ainda **(iii)** encerrado antecipadamente, ainda que não seja colocada a totalidade das Novas Cotas, desde que o Montante Mínimo tenha sido colocado;

(o) **registro de distribuição e negociação**: as Novas Cotas serão registradas **(1)** para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e **(2)** para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3. As Cotas Remanescentes 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 Novas Cotas, observado que a referida restrição não será aplicável às Novas Cotas subscritas pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e/ou do Direito de Subscrição;

(p) **devolução de valores**: caso **(i)** não seja implementado o evento indicado pelo Investidor Profissional como condição à sua aceitação da Oferta Restrita; ou **(ii)** 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 Novas Cotas 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;

(q) **demais termos e condições**: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante.

(ii) a autorização para a Administradora praticar todos os atos necessários à implementação da matéria acima descrita, caso aprovada, incluindo, sem limitação, **(a)** detalhar os termos e condições da Oferta Restrita, bem como definir os termos e condições não previstos no item "(i)" acima; e **(b)** firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta Restrita, com ou perante a B3, os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta Restrita e quaisquer demais terceiros.

Informações Gerais

Nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472 e do Artigo 13.14 do Regulamento, somente poderão votar na Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na presente data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica ("**Cuore**"). Em 18 de outubro de 2022, será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme *e-mail* previamente cadastrado na B3, com o *link* de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia (clique aqui para acessar as orientações de uso da plataforma).

Os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação de voto por meio exclusivo de comunicação eletrônica ao endereço de e-mail: juridicodtvm@cmcapital.com.br, incluindo no assunto do e-mail: **GGR COVEPI RENDA FII – CONSULTA FORMAL**, devendo ser anexada cópia do Documento de Identificação[1], com validade em todo o território nacional (clique aqui para fazer o *download* do modelo de carta de voto).

Os votos poderão ser enviados até 01 de novembro de 2022, até às 23h59, horário de Brasília.

[1] 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 específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

Caso o Cotista tenha dúvidas gerais relacionadas à Consulta Formal, deve entrar em contato com o departamento de Relações com Investidores da Gestora pelo telefone (11) 4369-6100 e/ou pelo *e-mail*: ri@zagroscapital.com.br.

Instalação e Deliberação

A consulta formal dar-se-á com a manifestação de pelo menos 1 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo.

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 472 e do Artigo 13.11 do Regulamento, as matérias da Ordem do Dia serão aprovadas se tomadas por maioria de votos dos Cotistas que responderem à presente consulta formal.

O cômputo dos votos será realizado com base nas Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, conforme determina o Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019, bem como o Ofício-Circular n° 5/2014/CVM/SIN divulgado pela CVM em 21 de novembro de 2014, conforme aplicável.

Nos termos do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, as informações sobre as matérias que serão deliberadas na Consulta Formal, estão disponíveis para análise nas páginas eletrônicas da CVM (http://www.cvm.gov.br), da B3 (http://www.b3.com.br), da Administradora (https://cmcapital.com.br/), do Fundo (https://ggrc11.com.br/) e da Gestora (https://zagroscapital.com.br/)].

Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do seguinte endereço eletrônico: ri@zagroscapital.com.br.

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não se responsabilizarão por eventuais falhas ou problemas operacionais no envio das respostas à consulta formal pelos Cotistas.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

QUADRO RESUMO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Valor total da Emissão	Até R$ 115.000.000 (cento e quinze milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Quantidade de Novas Cotas	Até 1.020.000 (um milhão e vinte mil) Novas Cotas.
Classe e Série das Novas Cotas	Únicas.
Valor unitário das Novas Cotas	Será calculado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em circulação, considerando o valor patrimonial do dia do resultado da Consulta Formal. Poderá ser aplicado um desconto de até 10% (dez por cento) sobre o valor patrimonial, a depender da variação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo e da atratividade identificada pela Gestora e pelo Coordenador Líder para a Oferta Restrita.
Custo de Distribuição	Será de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário correspondente a R$0,30 (trinta centavos), considerando o valor total da emissão ("Custo Unitário de Distribuição").
Preço de Integralização	Corresponderá à soma do Valor Unitário com o Custo Unitário de Distribuição.
Destinação dos Recursos	(1) Pagamento da última tranche do preço de aquisição imóvel localizado em Uberlândia/ MG, adquirido em 02 de setembro de 2022 e atualmente encontra-se locado para a LOJAS AMERICANAS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001-96, e (2) Amortização antecipada dos Certificados de Crédito Imobiliário da 478ª série da 1ª emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 emitidos em março de 2022.

Pagamento 4ª Tranche

CD Lojas Americanas

Uberlândia/MG

Projeção do valor a ser pago na 4ª Tranche:

R$ 67.950.000,00(1)

Aluguel Total após pagamento da 4ª Tranche:

R$ 1.895.927,43(2)

Rendimento Bruto:

R$ 0,22(3)

(1) Valor estimado, podendo variar em função dos índices IPCA a serem publicados até a data do efetivo pagamento;
(2) Aluguel base out/2022, valor será reajustado anualmente conforme estabelecido no contrato de locação *built to suit*.
(3) Rendimento bruto estimado, não consideradas eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.

Amortização Saldo Restante CRI

Saldo remanescente

R$ 41.973.347,82(1)

a ser pago para amortizar o restante do saldo do CRI, após a amortização parcial com os recursos da venda de Hering.

Total mensal de juros

R$ 248.740,48(2)

Total de amortização mensal do principal

R$ 346.849,60(2)

Total de despesa de juros e amortização por cota a ser extinta (após oferta):

R$ 0,07(3)

(1) Valor estimado, podendo variar em função dos índices IPCA a serem publicados até a data do efetivo pagamento, após a primeira amortização parcial;
(2) Valor projetado correspondente aos juros e amortização da parcela do CRI sobre o saldo restante da amortização parcial (após pagamento de Hering) .
(3) Rendimento bruto estimado, não consideradas eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos e estimando o número de novas cotas a serem emitidas.