

**COMUNICADO AO MERCADO GGRC11**

Janeiro de 2023

A **CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19 e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.790.817/0001-64 na qualidade de administradora e gestora do fundo **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Administradora**", "**Gestora**" e "**Fundo**" respectivamente), vêm, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue.

No dia 11/01/2023 o Fundo teve conhecimento, por meio de Fato Relevante e ampla divulgação da imprensa, sobre as inconsistências contábeis detectadas pela **Companhia Americanas S.A. ("Americanas")**, sendo que a própria empresa estima um impacto contábil da ordem de R\$ 20 bilhões, mas com efeito caixa imaterial.

O contrato de locação do CD Uberlândia, localizado no município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, com 89.187 m<sup>2</sup> (oitenta e nove mil, cento e oitenta e sete metros quadrados) de área construída ("**Imóvel**"), atualmente locado para a **B2W – COMPANHIA DIGITAL**, empresa do grupo da Americanas, ainda não foi cedido em sua totalidade para o Fundo, já que a última parcela do preço de aquisição ainda não foi paga.

Importante frisar que o contrato de locação em vigor é um Contrato Atípico de Locação, o qual prevê que na hipótese de rescisão antecipada será devido o pagamento da totalidade dos aluguéis vincendos pelo restante do prazo do contrato (vencimento em 09/2027). Ou seja, em caso de denúncia antecipada, a locatária deverá pagar uma multa equivalente ao valor aproximado de **R\$106 milhões (cento e seis milhões de reais)**<sup>1</sup> (Nessa hipótese de rescisão antecipada, o Fundo terá o direito ao recebimento de **79,64%** do valor pago a título de multa por rescisão, de acordo com as tranches pagas do preço de aquisição até o momento).

Apesar da Gestora entender que o Imóvel é estratégico para a Americanas, já que abastece e distribui para 12 (doze) estados brasileiros, locado com valores abaixo da média de mercado da região e, caso necessário, é um Imóvel com alta possibilidade de reposicionamento para um novo locatário. Em termos de receita, o Imóvel representa hoje 19,50% da receita do Fundo e deverá representar 23,32%, quando do pagamento da última parcela do preço de aquisição.

Até a presente data, a locatária está adimplente com suas obrigações referente ao contrato de locação.

A Administradora e a Gestora estão acompanhando atentamente os desdobramentos e medidas que serão tomadas pela Americanas referente as inconsistências contábeis detectadas, quaisquer impactos que venham a afetar o Fundo serão prontamente comunicados pelos canais oficiais.

No mais, a Administradora e a Gestora reiteram que envidarão todos os esforços e medidas para a preservação dos direitos do Fundo e de seus cotistas.

Para maiores informações, favor consultar os sites na página a seguir ou entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Zagros Capital através dos endereços eletrônicos na página a seguir

<sup>1</sup>Considerando que a rescisão antecipada ocorra no dia 31/01/2023.

## Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão

**ZAGROS**  
CAPITAL

Administração



### Informações da Gestora

**Site oficial:** [www.zagroscapital.com.br](http://www.zagroscapital.com.br)

**Telefone:** +55 (11) 4369-6100

**Endereço:** Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22  
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010

