

FATO RELEVANTE 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 LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de **"Administradora"** e **"Gestora"**, respectivamente, do fundo **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.614.291/0001-00 **"Fundo"**, vêm, fazendo referência ao Fato Relevante publicado no dia 26 de agosto de 2022 (**"Fato Relevante"**) e em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em 25 de agosto de 2022, o **Fundo** celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (**"PVC"**) com o fundo de investimento **ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.575.940/0001-23 (**"Comprador"**), cujo objeto consiste no compromisso de venda dos seguintes imóveis:

- i. imóvel situado na Rodovia do Contorno Norte, nº 305, Roça Grande, Colombo – PR e locado à **FARMÁCIA E DROGARIA NISSEI S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 79.430.682/0001-22 (**"Imóvel Nissei"**);
- ii. imóvel situado na Avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas, Guarulhos – SP e locado à **COPOBRAS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.210.400/0001-10 (**"Imóvel Copobrás"**); e
- iii. fração ideal de 21,30% do imóvel situado na BR 153, nº 3469, Zona Urbana, Anápolis – GO, relativa ao galpão logístico e locado à **CIA. HERING S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.876.950/0001-71 (**"Imóvel Hering"**).

Em 20 de setembro de 2022, em cumprimento aos termos do **PVC**, foi efetivada a venda do **Imóvel Nissei** e do **Imóvel Copobrás** e paga a 1ª Parcela do preço conforme previsto no **Fato Relevante** ([clique aqui](#) para ler).

Na data de hoje, as Partes resolveram, de comum acordo, rescindir parcialmente o **PVC** exclusivamente no tocante ao **Imóvel Hering**, sem penalidades para ambas as Partes.

Uma das obrigações previstas no **PVC** era a de evolução do desmembramento da "matrícula mãe" do **Imóvel Hering**, a qual, ao ser concluída, daria origem à matrícula **Imóvel Hering**, matrícula **Imóvel Santa Cruz** (de propriedade do **Fundo**) e matrícula Área Remanescente (de propriedade do antecessor). Em virtude de um gravame, efetivado posteriormente à data de celebração da **PVC**, o qual afeta tão-somente o antecessor da propriedade da Área Remanescente, o desmembramento da "matrícula mãe" sofreu uma suspensão temporária e, por esta razão, a cláusula de rescisão parcial do **PVC** foi acionada.

A **2ª Parcela** do preço do **Imóvel Hering**, no valor total de **R\$ 21.100.000,00 (vinte e um milhões e cem mil reais)** seria utilizada para amortização parcial do CRI emitido em 15/03/2022 e a **3ª Parcela** no valor total de **R\$ 17.900.000,00 (dezesete milhões e novecentos mil reais)** seria recebida em dezembro/23.

O não recebimento da **2ª Parcela** e **3ª Parcela** não deve impactar os rendimentos do **Fundo**, que continuará a receber os aluguéis relativos ao **Imóvel Hering**.

A equipe de gestão está estudando as medidas que serão tomadas contra o antecessor do imóvel, sendo que, inclusive,

a Área Remanescente permanece como garantia do **Fundo** para que o processo de desmembramento seja concluído. Os procedimentos para a formalização da rescisão parcial do **PVC** estão sendo adotados, inclusive, mas não se limitando, aos ajustes contábeis referente ao **Imóvel Nissei** e **Imóvel Copobrás**, bem como a respectiva devolução do sinal referente ao **Imóvel Hering**.

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

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão

ZAGROS
CAPITAL

Administração

Capital
SECURITIES SERVICES

Informações da Gestora

Site oficial: 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

