

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00

Nome do Pregão: FII GGRCOVEP

Código de Negociação na B3: GGRC11

ISIN: BRGGRCCTFO02

FATO RELEVANTE

05 de abril de 2024

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.671.743/0001-19, em sessão de 31 de julho de 1998, 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, na qualidade de administradora ("**Administradora**" ou "**Coordenadora Líder**") do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**"), com seu regulamento devidamente registrado junto à CVM ("**Regulamento**") e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**"), vêm, por meio deste Fato Relevante informar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nos termos do Artigo 4.11 do Regulamento e do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, a Administradora aprovou, por meio de ato particular, a realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), todas em classe única e série única, que serão objeto de oferta pública de distribuição primária, observado o rito de registro automático de distribuição, de acordo com a Instrução CVM 472, com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("**Oferta**" e "**Ato da Administradora**", respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e no Ato da Administradora.

QUANTIDADE DE NOVAS COTAS

Serão emitidas até 10.714.285 (dez milhões, setecentas e quatorze mil e duzentas e oitenta e cinco) novas cotas de emissão do Fundo ("**Novas Cotas**"), perfazendo o valor total de até **R\$ 119.999.992,00 (cento e dezenove**

milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais), ("Valor Total da Oferta"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo).

VALOR DA NOVAS COTAS

O valor unitário das Novas Cotas será de **R\$ 11,20 (onze reais e vinte centavos)** ("Preço de Emissão"), definido de acordo com os critérios previstos no Artigo 4.11 do Regulamento, conforme Ato da Administradora, calculado de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo em circulação, em 2 de abril de 2024, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

COLOCAÇÃO

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da Administradora e Coordenadora Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo que as Novas Cotas serão registradas **(i)** para liquidação no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; **(ii)** para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"); e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E PREÇO DE AQUISIÇÃO

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, um custo equivalente a 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) por Nova Cota, correspondente a R\$ 0,05 (cinco centavos) ("**Custo Unitário de Distribuição**"), sendo que o valor nominal unitário por Nova Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 11,25 (onze reais e vinte e cinco centavos) por Nova Cota ("**Preço de Aquisição**"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), o Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e de Montante Adicional (conforme definidos abaixo).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos a serem obtidos com a Sétima Emissão poderão ser utilizados, quando efetivamente revertidos para o Fundo, e a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam a Política de Investimentos (ou, até mesmo, na aquisição de ativos de liquidez), cujas características e termos para aquisição serão divulgados ao mercado pela Administradora e pela Gestora oportunamente, caso as auditorias que estão sendo conduzidas com relação a tais ativos imobiliários sejam concluídas de forma satisfatória à Administradora e à Gestora.

PÚBLICO-ALVO

A distribuição pública das Novas Cotas no âmbito da Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme

alterada ("**Investidores**"), 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, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores da Coordenadora Líder (e da Administradora) e dos Participantes Especiais (conforme abaixo definidos); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da Coordenadora Líder (e da Administradora), dos Participantes Especiais, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços à Coordenadora Líder (e à Administradora) e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Coordenadora Líder (e a Administradora), os Participantes Especiais e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Coordenadora Líder (pela Administradora), pelos Participantes Especiais, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("**Pessoas Vinculadas**").

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Sétima Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da Sétima Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, §3º do da Resolução CVM 160.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

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 do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("**Direito de Preferência**" e "**Data-Base**", respectivamente).

O Direito de Preferência poderá ser 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 equivalente a 0,11863645669. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início ("**Cronograma Estimativo da Oferta**"). Não será permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Novas Cotas, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no Cronograma Estimativo da Oferta.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante a Coordenadora Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador e não perante a Coordenadora Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; e (ii) deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definido abaixo). Nos termos previstos no art. 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da Sétima Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas subscritas na Data de Liquidação do Direito de Preferência (definida a seguir).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") por meio da página da rede mundial de

computadores da Administradora, da Coordenadora Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme adiante definido) e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA E ESCRITURADOR, CONFORME O CASO, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta, após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) ("**Montante Adicional**"), especificando a quantidade de cotas do Montante Adicional que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("**Direito de Subscrição de Montante Adicional**") e, com conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "**Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**". Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**") junto

à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso ("**Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**"). Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional ("**Rateio do Montante Adicional**"), sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso a Coordenadora Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma proporcional referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender da Coordenadora Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

No final do 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista, a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador ("**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**") por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora **Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pela Coordenadora Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta.**

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

COTAS REMANESCENTES

Após os procedimentos descritos acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do referido prazo serão canceladas pela Administradora.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Coordenadora Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), com base no Preço de Aquisição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para os fins da Oferta, "**Investimentos Temporários**" significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, se for o caso, e o Investidor que subscreverem as Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	05/04/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início	08/04/2024
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	11/04/2024
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	15/04/2024
5.	Início do Período de Subscrição	15/04/2024
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	25/04/2024
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	26/04/2024
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	26/04/2024
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/04/2024
10.	Início do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	30/04/2024
11.	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	07/05/2024
12.	Encerramento do Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	08/05/2024
13.	Data de Liquidação das Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	14/05/2024
14.	Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e de Montante Adicional	15/05/2024
15.	Encerramento do Período de Subscrição	22/05/2024
16.	Data de realização do Procedimento de Alocação	23/05/2024
17.	Data de Liquidação da Oferta	28/05/2024
18.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/06/2024

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM

¹As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder e da Gestora.

O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no Cronograma Estimativo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e pelo Preço de Aquisição: (a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto à Coordenadora Líder, conforme Cronograma Estimativo da Oferta.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Aquisição.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Novas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 4.998.000,00 (quatro milhões e novecentos e noventa e oito mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo**", respectivamente), correspondente a 446.250 (quatrocentas e quarenta e seis mil e duzentas e cinquenta) Novas Cotas.

Nos termos previstos no art. 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou

de subscrição proporcional de Cotas da Sétima Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores e Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas subscritas, nas respectivas datas de integralização.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e a Coordenadora Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Coordenadora Líder, de comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, não havendo possibilidade de retratação, nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

LOTE ADICIONAL

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 85,94% (oitenta e cinco inteiros e noventa e quatro centésimos por cento), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com a Coordenadora Líder, nos termos do artigo 50, parágrafo único, da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), correspondente a 9.207.956 (nove milhões, duzentas e sete mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas ("**Cotas Adicionais**"). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de **R\$ 223.129.099,20 (duzentos e vinte e três milhões, cento e vinte e nove mil e noventa e nove reais e vinte centavos)**, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 19.953.432 (dezenove milhões, novecentas e cinquenta e três mil e quatrocentas e trinta e duas) Novas Cotas, e de **R\$ 224.109.786,23 (duzentos e vinte e quatro milhões, cento e nove mil e setecentos e oitenta e seis reais e vinte e três centavos)**, considerando o Custo Unitário de Distribuição. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança da Coordenadora Líder.

CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas: (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e

integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472 e no Regulamento.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante que não estejam aqui definidos terão os respectivos significados a eles atribuídos no Ato da Administradora ou nos demais documentos da Oferta, conforme o caso.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, do Fundo, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administradora e Coordenadora Líder: <https://cmcapital.com.br/> (neste *website* clicar em "Securities Services", e então selecionar "Fundos sob Administração" e então selecionar "FII GGR Covepi Renda"; em seguida no item "Documentos", clicar em "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, "Centrais de Conteúdo" e clicar em "Central de Sistemas da CVM"; em seguida, clicar em "Ofertas Públicas" e em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160"; preencher o campo "Emissor" com "GGR Covepi", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundo: <https://www.ggrc11.com.br/> (neste *website* clicar em "Documentos", e, então selecionar "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em "Exibir Filtros" e preencher o campo "Nome do Fundo" com "FII GGRCOVEPI"; selecionar "FII GGRCOVEPI – GGR COVEPI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar em "Filtrar" e, então selecionar "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS NOVAS COTAS, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Informações adicionais poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder, à CVM ou ao Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do seguinte endereço eletrônico: ri@zagroscapital.com.br.

São Paulo, 05 de abril de 2024.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.



Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão



Administração



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

