

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



EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") 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 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ 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 deste, convocar os cotistas do Fundo ("**Cotistas**") a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária ("**Assembleia**") a ser realizada no Hotel Tryp Iguatemi, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 150, Itaim Bibi, CEP 01.451-010 e por meio digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, **em primeira convocação, no dia 22 de outubro de 2021, às 11:30 horas** e, caso não haja quórum suficiente para instalação em primeira convocação, **em segunda convocação, no dia 26 de outubro de 2021, às 11:30 horas** tendo em vista: **(i)** os recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19) no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); **(ii)** o Decreto nº 65.596, de 26 de março de 2021, do Governo do Estado de São Paulo, o qual estende a medida estabelecida pelo Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; **(iii)** o Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020; e **(iv)** a Deliberação CVM nº 849 de 31 de março de 2020:

A Assembleia servirá para deliberar sobre as seguintes matérias da **ORDEM DO DIA**:

(i) a aprovação da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), nos termos do artigo 4.11.1 do regulamento do Fundo e a oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, das Novas Cotas, 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 descritas a seguir:

- (a) **valor total da Emissão:** a Oferta Restrita poderá ser de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), sendo que a Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Novas Cotas originalmente ofertada em até 50% (cinquenta por cento) ("**Cotas Adicionais**"). Portanto, a opção de emitir Cotas Adicionais, caso exercida, resultará no valor total de emissão de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita;
- (b) **classe e série das Novas Cotas:** classe e série únicas;
- (c) **valor unitário das Novas Cotas:** nos termos do Artigo 4.11.1 do Regulamento, o valor de emissão da Nova Cota ("**Valor Unitário**") será calculado com base na média do valor patrimonial das cotas do Fundo em circulação, considerando o valor patrimonial de fechamento no primeiro dia útil de cada um dos meses do exercício fiscal encerrado em junho de 2021 (julho/2020 a junho/2021), sendo que após tal cálculo, o Valor Unitário será definido por meio da multiplicação de tal média por um percentual, entre o mínimo de 85% (oitenta e cinco por cento) e o máximo de 95% (noventa e cinco por cento), a ser definido em função da valorização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e da atratividade identificada pela Gestora e pelo Coordenador Líder até o fechamento do mercado na data de publicação do fato relevante que divulgar a aprovação da Emissão e da Oferta Restrita ("**Fato Relevante**"). O Valor Unitário será definido na data de publicação do Fato Relevante e divulgado por meio deste;
- (d) **custo unitário de distribuição:** 3,26% (três inteiros e vinte e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição **(1)** deverá ser pago por todos os subscritores de Novas Cotas, incluindo os atuais Cotistas que exercerem o seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definidos abaixo); 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 LTDA.**, 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;
- (e) **preço de integralização:** corresponderá à soma do Valor Unitário com o Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Integralização**");

- (f) **direito de preferência e direito de subscrição de sobras e de montante adicional:** 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 em data a ser informada no Fato Relevante ("**Direito de Preferência**" e "**Data Base**", 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 constante do 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 possuem 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 e de Montante Adicional**").

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("**Montante Adicional**" e "**Direito de Subscrição de Montante Adicional**") e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "**Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**"). Fim do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente das Novas Cotas será alocado para atendimento do Montante Adicional solicitado pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista durante o Período do Direito de Preferência e o Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.

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 e de Montante Adicional 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 e de Montante Adicional, a outros Cotistas ou a terceiros. Os demais termos e condições do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional estarão descritos no Fato Relevante.

- (g) **cotas remanescentes:** encerrado o Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador e, caso ainda restem Novas Cotas não colocadas ("**Cotas Remanescentes**"), a Administradora do Fundo divulgará o respectivo comunicado de encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando a quantidade total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta Restrita;
- (h) **procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o prazo de distribuição indicado no inciso "(o)" 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 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 **(2)** na data de liquidação da Oferta Restrita, junto ao Coordenador Líder;
- (i) **público alvo da Oferta Restrita:** 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**"), observado que poderão ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, na forma permitida pela regulamentação aplicável. Sem prejuízo do ora disposto, as Novas Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre os investidores em geral, sejam eles investidores qualificados ou profissionais ou não, após o decurso do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476 e observado o disposto no artigo 15, § 2º, da Instrução CVM 476. Não obstante o disposto acima, todos os Cotistas do Fundo na Data Base poderão subscrever Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência e o Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, para o exercício do seu Direito de Preferência e do seu Direito de Subscrição de

Sobras e de Montante Adicional, independentemente de sua qualificação, não sendo considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476;

- (j) **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\$50.000.000,00 (cinquenta 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;
- (k) **aplicação mínima por Investidor Profissional:** será divulgada no Fato Relevante a quantidade mínima de Cotas Remanescentes que cada Investidor Profissional interessado em aderir à Oferta Restrita deverá subscrever, observado que a referida aplicação mínima não será aplicável aos Cotistas em relação ao exercício do seu Direito de Preferência ou do seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (l) **coordenador líder:** o coordenador líder da Oferta Restrita será a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na condição de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**");
- (m) **instituições contratadas:** o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários a participar da Oferta Restrita que, em aceitando o convite, deverão aderir integralmente aos termos e condições do contrato de distribuição, por meio da assinatura do respectivo contrato de adesão;
- (n) **regime de distribuição:** melhores esforços para a totalidade das Novas Cotas;
- (o) **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;
- (p) **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 ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;

- (q) 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 na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo;
- (r) devolução de valores:** caso **(1)** não seja implementado o evento indicado pelo Investidor Profissional como condição à sua aceitação da Oferta Restrita; ou **(2)** 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. Em quaisquer das situações indicadas no item "(2)", os custos incorridos com a estruturação da Oferta Restrita serão integralmente arcados pela Gestora; e
- (s) 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 Assembleia 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 também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, encaminhada para a sede da Administradora, no endereço mencionado no primeiro parágrafo deste edital ou encaminhada para a chave de e-mail: juridicodtvm@cmcapital.com.br, incluindo no assunto do e-mail: **GGR COVEPI RENDA FII – AGE**.

A comunicação com o voto, ora mencionada, será considerada e computada ao quórum, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia e observado o disposto no Regulamento, nos termos do Artigo 13.15.

Os Cotistas também poderão se manifestar e votar na Assembleia por acesso e utilização do canal digital, a plataforma *Microsoft Teams*, que possibilitará a participação remota dos Cotistas. O conteúdo da Assembleia será gravado pela Administradora.

Para participarem da Assembleia, os Cotistas deverão enviar até 2 (dois) dias antes de sua realização, para o e-mail juridicodtvm@cmcapital.com.br: **(i)** a confirmação de sua participação acompanhada do número de inscrição no CNPJ ou CPF, conforme o caso; **(ii)** a indicação dos representantes que participarão da Assembleia, informando seu número de inscrição no CPF, telefone e e-mail para contato, conforme o caso; e **(iii)** as cópias dos respectivos documentos de comprovação de poderes.

A Administradora **(i)** enviará um e-mail, até 2 (duas) horas antes da realização da Assembleia, contendo as orientações para acesso e os dados para conexão ao sistema eletrônico, apenas aos Cotistas que tiverem confirmado a participação na referida Assembleia, conforme orientação acima.

Caso determinado Cotista esteja com problemas de acesso à plataforma, deverá entrar em contato com a Administradora e/ou a Gestora pelos telefones (11) 3842-1122 ou (11) 4369-6100, com no mínimo 1 (uma) hora de antecedência em relação ao horário de início da Assembleia, para que seja prestado o suporte adequado e, conforme o caso, o acesso do Cotista seja liberado mediante o envio de convite individual.

Caso o Cotista tenha dúvidas gerais relacionadas à Assembleia, deve entrar em contato com o departamento de Relações com Investidores da Gestora pelo telefone (11) 4369-6100.

Importante: Não serão tolerados atrasos e a sala estará disponível para entrada com 30 (trinta) minutos de antecedência do início da Assembleia.

Instalação e Deliberação

A Assembleia será instalada com a presença 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 presentes à Assembleia.

O cômputo dos votos será realizado com base nas Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, conforme determina o Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019, bem como o Ofício-Circular nº 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 Assembleia, incluindo a Proposta da Administradora, 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 de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.