

## GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

### SUMÁRIO DAS DECISÕES TOMADAS NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2021

Presentes os cotistas do Fundo ("**Cotistas**") representando 0,62% (zero vírgula trinta e um por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, bem como os representantes legais da **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, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e representantes legais da **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1507, 6º andar, conjunto 62, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**").

#### DELIBERAÇÕES:

Reunidos, a Administradora deu início aos trabalhos, informando aos presentes sobre a instalação da AGE e informando a todos sobre a lavratura da ata na forma de sumário.

Em seguida, foi passada a palavra à Gestora que esclareceu o objetivo das matérias colocadas como Ordem do Dia, divulgando, inclusive, a apresentação que justifica o motivo da nossa oferta, a qual segue anexa a esta ata (**Anexo I**).

Posteriormente, todos os Cotistas presentes, representando 0,62% (zero vírgula trinta e um por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, declararam não ter impedimento de votar os itens constantes da ordem do dia da presente AGE. Em seguida, foram tomadas as seguintes deliberações:

- (i) Cotistas representando 67,53% (sessenta e sete vírgula cinquenta e três por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo presentes na Assembleia deliberaram por **APROVAR**; Cotistas representando 32,46% (trinta e dois vírgula quarenta e seis por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo presentes na Assembleia deliberaram por **REPROVAR**; e Cotistas representando 0,042% (zero vírgula zero quarenta e dois por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo presentes na Assembleia deliberaram por **ABSTER** quanto a aprovar a 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 Notas 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 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**"). Findo o 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) Cotistas representando 67,53% (sessenta e sete vírgula cinquenta e três por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo presentes na Assembleia deliberaram por **APROVAR**; Cotistas representando 32,46% (trinta e dois vírgula quarenta e seis por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo presentes na Assembleia deliberaram por **REPROVAR**; e Cotistas representando 0,042% (zero vírgula zero quarenta e dois por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo presentes na Assembleia deliberaram por **ABSTER** quanto a autorizar a Administradora a praticar todos os atos necessários à implementação da matéria acima descrita, 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.

Sendo o que nos cumpria para o momento permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

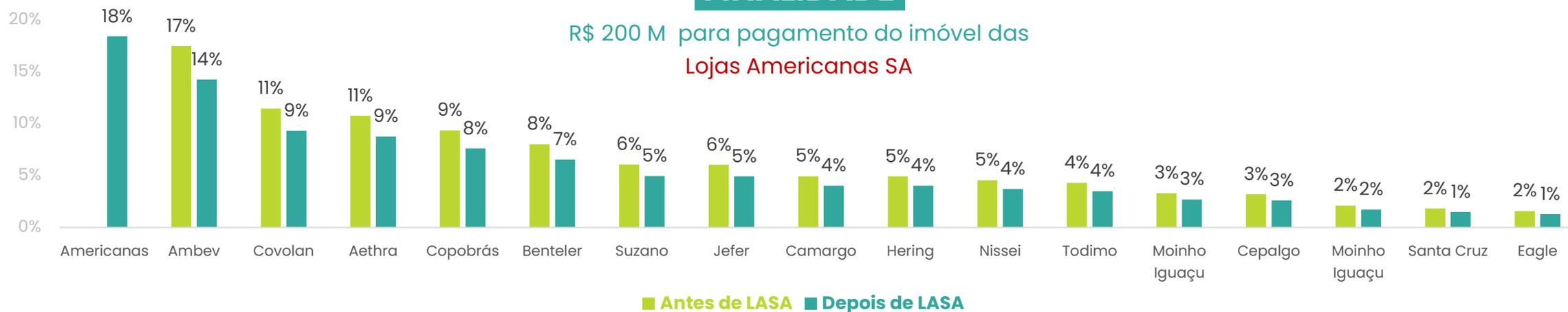
**Anexo I**

# POR QUE OFERTA?



## FINALIDADE

R\$ 200 M para pagamento do imóvel das  
Lojas Americanas SA



## OFERTA 476

Oportunidade para os cotistas participarem:

- 1 Do Direito de Preferência
- 2 Das Sobras do DP
- 3 Do Montante Adicional



## SECURITIZAÇÃO

Cessão de mais de um contrato e risco de *default* do locatário com perda do imóvel



## ALIENAÇÃO IMÓVEL

Demanda e momento de mercado

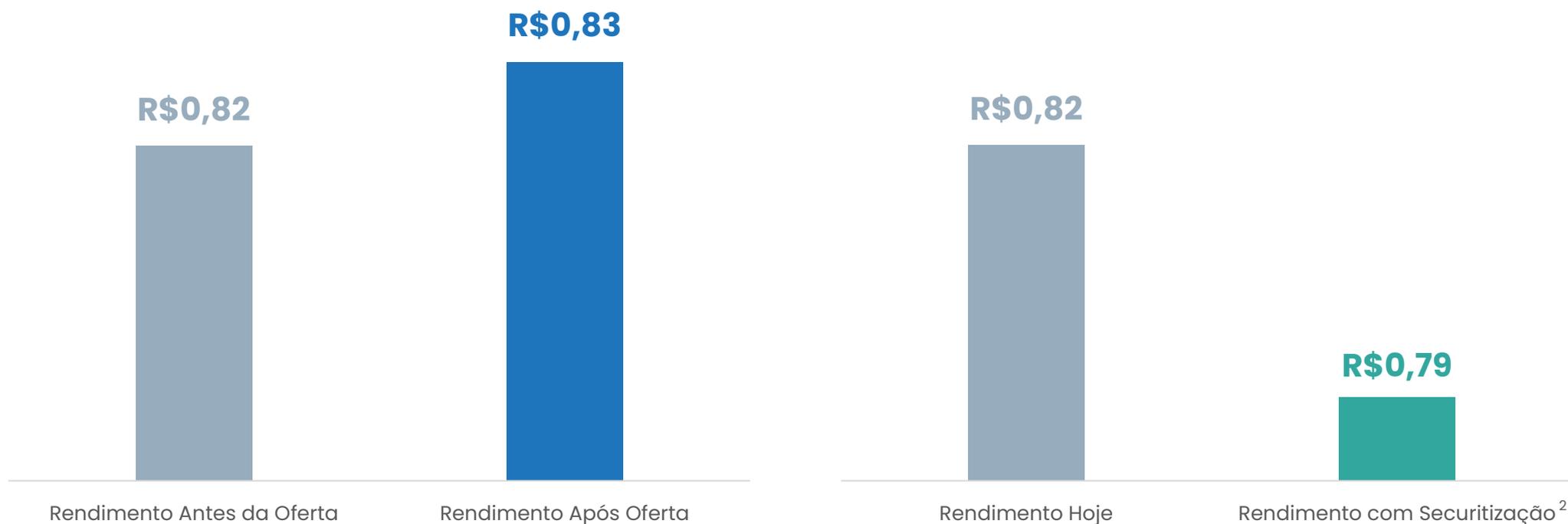
# RENDIMENTO<sup>1</sup> OFERTA X SECURITIZAÇÃO



OFERTA 476



SECURITIZAÇÃO



<sup>1</sup>Projetado. <sup>2</sup>Cedendo contrato de Hering, Ambev GRU, Suzano e Copobrás GRU (contratos curtos). A projeção acima não representa nenhuma garantia de rentabilidade.

LEIA O [PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO] ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. OS FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC .