

FATO RELEVANTE GGRC11

Julho de 2022

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:

Conforme é de conhecimento público, a **Gestora** e a **Administradora** vêm buscando a reversão da inadimplência da **COVOLAN INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA. ("Covolán")** e o recebimento dos aluguéis, prezando sempre pelo princípio da boa-fé objetiva, utilizando de todas as medidas extrajudiciais e judiciais possíveis de adoção, conforme breve resumo cronológico anexo a este fato relevante ("**Anexo**").

Até o presente momento, não houve um avanço relevante nas medidas judiciais até então adotadas face a **Covolán** e seus fiadores para reaver os valores vencidos dos aluguéis, bem como o cumprimento do contrato de locação.

Portanto, a fim de resguardar os interesses dos cotistas e estancar os prejuízos até então suportados, o **Fundo** propôs, no último dia 30.06.2022, ação de despejo em face de **Covolán**.

Importante ressaltar que nesse período, a **Gestora** e **Administradora** buscaram de todas as formas uma composição amigável com a **Covolán**.

O **Fundo** seguirá com todas as medidas judiciais já em trâmite, inclusive em face dos fiadores, a fim de reaver o investimento realizado e todo e qualquer outro valor devido pela **Covolán** e seus fiadores.

A **Administradora** e a **Gestora** reiteram que envidarão todos os esforços e medidas para a preservação dos direitos do **Fundo** e de seus cotistas.

Todos os cotistas serão devidamente informados sobre qualquer desdobramento através da divulgação de novo Fato Relevante.

ANEXO**BREVE RESUMO CRONOLÓGICO DAS MEDIDAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS**

1. Em junho/2020, a fim de evitar a inadimplência da **Covolan**, após amplo debate e negociação realizados pela **Gestora** e pela **Administradora**, com a finalidade de manutenção dos pagamentos dos aluguéis, foi pactuada a redefinição do fluxo de pagamentos devidos até o fim do contrato de locação. Este aditivo contratual foi ajustado tendo em vista a comprovação pela **Covolan**, por meio da exibição de suas demonstrações financeiras, dos impactos da pandemia Covid-19 em seu fluxo financeiro, o que poderia prejudicar o cumprimento total do contrato de locação;
2. Em abril/2021, com o agravamento da pandemia de Covid-19 em todo o país, a **Covolan** novamente requereu a redefinição do fluxo de pagamento dos aluguéis, com a finalidade de evitar uma possível inadimplência. O requerimento foi amplamente debatido e negociado, de modo a buscar uma forma de manutenção dos pagamentos e da Taxa de Retorno Interna (TIR) da operação. A referida redefinição formalizada por meio de aditivo ao contrato de locação e resultou no diferimento de 30% (trinta por cento) do valor devido a título de aluguel entre os meses de abril à dezembro de 2021;
3. Em agosto/2021, o **Fundo** recebeu, por meio de e-mail, comunicação a respeito de decisão liminar proferida nos autos de processo de nº 1005684-07.2021.8.26.0533, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Santa Barbara D'Oeste, movido pela **Covolan**. Tratava-se de um processo no qual a **Covolan** requereu judicialmente 40% (quarenta por cento) de desconto no aluguel já repactuado, desconto este obtido em decisão liminar de 1ª instância;
4. Em outubro/2021, o **Fundo** interpôs o recurso cabível para cancelar a decisão que favorecia a **Covolan**, tendo obtido em tutela recursal a suspensão da aplicabilidade da decisão judicial proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Santa Barbara D'Oeste. Dessa forma, a decisão que beneficiava a **Covolan** foi revogada e, portanto, não há nenhuma decisão judicial que autorize a **Covolan** a não pagar a integralidade dos aluguéis.
5. Em novembro/2021, a **Covolan** foi devidamente intimada sobre a decisão judicial que revogava a liminar conferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara D'Oeste e garantia a exigibilidade do aluguel vigente na época. Mesmo após a intimação judicial da **COVOLAN** sobre a revogação da liminar anteriormente obtida, e envio de notificações extrajudiciais pelo **Fundo** exigindo o pagamento dos valores em atraso, até o presente momento não foi identificado o pagamento do aluguel vigente e dos aluguéis vencidos;
6. Em janeiro/22, o **Fundo** propôs, por meio de sua assessoria jurídica, Execução de Título Executivo Extrajudicial em face de e de seus fiadores, em razão de sua inadimplência no pagamento dos aluguéis desde agosto de 2021, com amparo no acórdão proferido que reafirmou que a **Covolan** deve cumprir com todas suas obrigações previstas no contrato de locação, tendo em vista o caráter de atipicidade deste contrato.

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

