

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Cotas da 6ª (Sexta) Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

| | | |
|--|---|---|
| Risco de | [x] perda do principal | O investimento nas Cotas da 6ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | [x] responsabilidade ilimitada | O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | [x] falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 6ª Emissão. Para mais informações, veja seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | [x] produto complexo | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas da 6ª Emissão; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. | |

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA

Mais informações

| | | |
|--------------------------|--|-------------------|
| A. Valor Mobiliário | Cotas de fundo de investimento imobiliário | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 1.732.457 *Sem considerar as Cotas Adicionais | Seção 2.7 |

| | | |
|--|---|-------------------------|
| a.2) Preço unitário | R\$ 114,00 *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 1,50, por Cota da 6ª Emissão, totalizando R\$ 115,50, por Cota da 6ª Emissão | Seção 2.5 |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 197.500.098,00 *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a emissão das Cotas Adicionais | Seção 2.6 |
| a.4) Lote suplementar | Não | Seção 2.6 |
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25% da quantidade inicialmente ofertada | Seção 2.6 |
| Qual mercado de negociação? | Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão | Seção 2.4 |
| Código de negociação | GGRC11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | Nome do Fundo: GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário Classe de cotas: única | Capa do Prospecto |
| Administrador | Nome: CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 02.671.743/0001-19 Website: cmcapital.com.br | Capa do Prospecto |
| Gestor | Nome: Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. CNPJ: 10.790.817/0001-64 Website: www.zagroscapital.com.br | Capa do Prospecto |
| 2. PROPÓSITO DA OFERTA | | Mais informações |
| Qual será a destinação dos recursos da Oferta? | Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Administradora, preponderantemente, em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (<i>built to suit, retrofit</i> ou <i>sale and leaseback</i>) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento. | Seção 3.1 |
| 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO | | Mais informações |
| Informações sobre o Gestor | A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, focada na gestão de fundos imobiliários e consultoria patrimonial. A Zagros busca independência, robustez e consistência na geração de negócios imobiliários que gerem valor aos seus investidores. Com uma equipe com profundo conhecimento sobre o mercado imobiliário nacional. | Seção 16.7 |

| | | |
|--|--|---|
| Informações sobre o Administrador | Fundada na Espanha em 1986, a CM Capital é um grupo financeiro formado por três empresas independentes de intermediação financeira, administração fiduciária e gestão de recursos. No Brasil, iniciou suas atividades em 1998 e rapidamente foi reconhecida como uma das principais corretoras institucionais do país. | Seção 16.7 |
| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
| Riscos atrelados ao setor imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar em perdas para o Fundo. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco de mercado: Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco de crédito: Em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e locação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Risco operacional: Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p> |
|---|--|--|

| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | Mais informações |
|--|---|------------------|
| Principais características | Cada Cota da 6ª Emissão corresponde a fração ideal do patrimônio líquido do Fundo, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. | Seção 2.2 |
| Prazo de duração do Fundo | <input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado | Seção 16.2 |
| Restrições à livre negociação | <p><input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da oferta</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos () dias do final da oferta</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda</p> | Seção 7.1 |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | Mais informações |
|---|---|------------------|
| Quem pode participar da Oferta? | <p><input type="checkbox"/> Investidores Profissionais</p> <p><input type="checkbox"/> Investidores Qualificados</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Público em geral</p> | Seção 2.3 |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | É assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, integralizadas, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 6ª Emissão, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,21298646024 | Seção 6.2 |
| Qual o valor mínimo para investimento? | O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota, o que perfaz o valor de R\$ 114,00, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. | Seção 8.9 |

| | | |
|---|--|------------------|
| Como participar da Oferta? | Os Cotistas deverão formalizar ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e os demais Investidores celebrar termo de aceitação ou enviar ordem de investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. | Seção 8.4 |
| Como será feito o rateio? | Rateios serão feitos de forma proporcional. | Seções 6.2 e 8.4 |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Cotistas terão resultado disponível para consulta junto ao Escriturador e agente de custódia. Investidores serão comunicados até o Dia Útil anterior à Data de Liquidação. | Seções 6.2 e 8.4 |
| O ofertante pode desistir da Oferta? | Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados. | Seção 7.3 |
| Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto. | Seção 16.9 |

| | | |
|--|---|------------------|
| <p>Indicação de local para obtenção do Prospecto</p> | <p>Administradora: https://cmcapital.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Securities Services", e então selecionar "Fundos sob Administração" e então selecionar "FII GGR Covepi Renda"; em seguida no item "Documentos", clicar em "Prospecto Definitivo")</p> <p>Coordenador Líder: https://www.guide.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Investimentos" e então selecionar "Fundos de Investimento" e depois em "Lista de Fundos"; nesta página, na barra de pesquisa denominada "Conheça os tipos de fundos oferecidos pela Guide" pesquisar por "GGR"; quando o Fundo for encontrado, clicar em "Detalhes" e, na página seguinte, clicar em "Documentos", e então selecionar "Prospecto Definitivo")</p> <p>Gestora: https://www.zagroscapital.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Atuação" e então selecionar "Fundos"; nesta página, na descrição do Fundo "GGRC11", clicar em "Acessar site do fundo" e, na página seguinte, clicar em "Documentos", e então selecionar "Prospecto Definitivo")</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 "Prospecto Definitivo")</p> <p>Fundo: https://www.ggrc11.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Documentos", e, então selecionar "Prospecto Definitivo")</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Exibir Filtros" e preencher o campo "Nome do Fundo" com "FII GGRCOVEP"; selecionar "FII GGRCOVEP – GGR CHOVEI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar em "Filtrar" e, então selecionar "Prospecto Definitivo")</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "GGR COVEPI Renda Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")</p> | <p>Seção 5.1</p> |
| <p>Quem são os coordenadores da Oferta?</p> | <p>Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores</p> | <p>Seção 2.1</p> |

| | | |
|---|--|-----------|
| Outras instituições participantes da distribuição | A Oferta poderá contar com a adesão de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de carta convite, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ou mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição. | Seção 2.1 |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 2.1 |
| Qual o período de reservas? | 22 de agosto de 2023 a 25 de setembro de 2023 | Seção 5.1 |
| Qual a data da fixação de preços? | Data do ato de aprovação da oferta, tendo como base o valor patrimonial das cotas de 31 de julho de 2023. | Seção 6.4 |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 26 de setembro de 2023 | Seção 5.1 |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 29 de setembro de 2023 | Seção 5.1 |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Quando realizada a respectiva liquidação. | Seção 5.1 |
| Quando poderei negociar? | Na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3. | Seção 7.1 |