

FATO RELEVANTE

A **BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, na qualidade de administradora, e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora, do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**GGRC11**"), vem, por meio deste fato relevante, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral o quanto segue.

Na presente data, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis ("**Contrato**"), tendo por objeto a alienação dos imóveis situados em Santa Bárbara d'Oeste – SP ("**Imóveis**") atualmente locados à Covolan Indústria Têxtil Ltda. ("**Covolan**").

O valor total acordado para venda dos Imóveis é de R\$ 94.981.950,00 ("**Preço**"), a ser pago pelo comprador conforme segue:

- i) **Parcela Sinal**: 3 parcelas, com vencimentos em janeiro/26, fevereiro/26 e março/26, representando aproximadamente 3% do Preço;
- ii) **Parcelas Mensais**: 58 parcelas mensais, iguais, no valor de R\$730.000,00 cada, iniciando-se em abril/26, representando aproximadamente 44% do Preço; e
- iii) **Parcelas Intermediárias**: 11 parcelas semestrais, a partir de junho/26, representando aproximadamente 53% do Preço;

Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE do período, a partir da data da assinatura do Contrato.

A eficácia do Contrato está condicionada ao cumprimento de condições suspensivas e precedentes, dentre elas o pagamento integral da Parcela Sinal.

Até que tal condição seja verificada, o GGRC11 continuará recebendo os aluguéis previstos no contrato de locação atualmente vigente.

A escritura definitiva será lavrada na data em que ocorrer a quitação da Parcela Sinal, bem como o cumprimento das demais condições previstas no Contrato, ocasião em que será constituída alienação fiduciária em garantia do saldo do Preço.

Considerando o valor contábil dos Imóveis e o Preço, a operação deverá gerar ao Fundo um lucro estimado de aproximadamente R\$ 21 milhões, equivalente a R\$ 0,098 por cota.

O reconhecimento contábil do resultado observará as normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e ocorrerá conforme a efetiva entrada dos recebimentos previstos no Contrato.

Todos os valores devidos pela Covolan ao GGRC11 em razão do contrato de locação, atualmente classificados

no âmbito do processo de Recuperação Judicial da companhia, permanecem integralmente devidos pela locatária e deverão ser pagos nos termos e prazos previstos no plano de recuperação judicial aprovado.

O Gestora manterá seus cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação, em especial quanto ao cumprimento das condições suspensivas, à evolução dos pagamentos, e à eventual lavratura da escritura de compra e venda.

São Paulo, 05 de dezembro de 2025.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Gestão

ZAGROS
CAPITAL

Administração

Banvox

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



zagroscapital



Zagros Capital



(11) 4369-6100



Zagros Capital