

**COMUNICADO AO MERCADO**

Agosto de 2021

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 LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de “Administradora” e “Gestora”, respectivamente, do fundo **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, a inscrito no CNPJ/ ME sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Fundo”), vêm, por meio deste Fato Relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em 26 de agosto de 2021, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel (“CVC”) com o fundo **RB CAPITAL BUILT TO SUIT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.601.007/0001-02 (“Vendedor”), cujo objeto é a aquisição do imóvel localizado em Valinhos/SP, objeto da matrícula nº 18.300, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP (“Imóvel”) pelo valor de **R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais)**, no qual será edificado um galpão industrial nos termos do contrato de locação atípica na modalidade *Built to Suit* firmado em 26 de agosto de 2021 para a **EAGLEBURGMANN DO BRASIL VEDAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA** (“Contrato BTS” e “Locatária”, respectivamente).

Em até 5 (cinco) dias contados da presente data, o **Vendedor** deverá notificar a **Locatária** para ciência do CVC, que por sua vez terá o prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação para exercer ou não seu direito de preferência na aquisição do **Imóvel**, nos termos da Lei nº 8.245/91 (“**Condição Precedente**”).

O valor de aquisição será pago em 5 (cinco) parcelas, cujo primeiro pagamento apenas ocorrerá quando superada a **Condição Precedente**, da seguinte forma:

Tranche	Percentual	Pagamento
1ª	57,85%	R\$ 10.123.750,00
2ª	9,00%	R\$ 1.575.000,00
3ª	9,00%	R\$ 1.575.000,00
4ª	9,00%	R\$ 1.575.000,00
5ª	15,15%	R\$ 2.651.250,00
	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 17.500.000,00</b>

A Escritura Definitiva de Compra e Venda do **IMÓVEL** somente será lavrada após a conclusão da edificação e requisitos previstos na CVC, momento em que os cotistas do **FUNDO** e o mercado serão devidamente comunicados.

## A LOCATÁRIA

A Locatária é uma empresa multinacional que iniciou suas atividades no Brasil em 1978 na cidade de Campinas, interior do Estado de São Paulo. Possui filiais de vendas nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Amazonas, além de Centros de Serviços nos estados de São Paulo, Bahia, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e subsidiárias na Argentina e no Chile. Atualmente, a Locatária faz parte do grupo alemão Freudenberg e do grupo Japonês EKK.

A atividade central da Locatária é o desenvolvimento, produção e comercialização de selos mecânicos úmidos e a gás, acoplamentos magnéticos, acessórios de selagem para bombas, compressores e demais equipamento com

eixo rotativo, além de juntas de expansão, gaxetas e juntas estáticas. Fornecendo peças de vedação e assistência técnica especializada para diversos segmentos da indústria brasileira, com relevância nos setores de óleo e gás, refinarias, petroquímico, químico e farmacêuticos, processamento de alimentos, energia, água e saneamento, mineração, papel e celulose e aeroespacial.

Para conhecer um pouco mais sobre a Eagleburgmann assista o vídeo abaixo:



### Eagle Burgmann 2017

MIMO Productions • 3 de ago. de 2018

Link: <https://youtu.be/je2CyXB1Ng0> ou [clique aqui](#)

## A LOCAÇÃO

O **Contrato BTS** prevê a edificação de um galpão industrial específico para atender as necessidades da **Locatária**, cujo prazo de locação é de 15 (quinze) anos, contados da data do início do prazo locatício, prevista para ocorrer em 26 de janeiro de 2022 ("**Data de Início da Locação**").

O aluguel mensal será de **R\$ 100.708,62 (cem mil, setecentos e oito reais e sessenta e dois centavos)**. Após caracterizada a **Data de Início da Locação**, o primeiro aluguel devido pela **Locatária** será corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde maio de 2020, a partir de então, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei.

Durante o período de construção o Fundo receberá do Vendedor um Prêmio de Locação até a Data de Início da Locação conforme previsão abaixo:

Tranche	Pagamento	Premio de Locação
1ª	R\$ 10.123.750,00	R\$ 64.758,11
2ª	R\$ 1.575.000,00	R\$ 74.832,84
3ª	R\$ 1.575.000,00	R\$ 84.907,57
4ª	R\$ 1.575.000,00	R\$ 94.982,30
5ª	R\$ 2.651.250,00	R\$ 111.941,42
	<b>R\$ 17.500.000,00</b>	<b>R\$ 431.422,24</b>

Em caso de atraso na entrega das obras e postergação da **Data de Início da Locação**, o **Vendedor** continuará pagando ao **Fundo** o prêmio de locação equivalente ao valor do prêmio da 5ª (quinta) parcela *pro rata die* até a **Data de Início da Locação**.

Em caso de antecipação da **Data de Início da Locação**, o **Fundo** antecipará o pagamento das parcelas e o **Vendedor** antecipará o pagamento do prêmio da locação.

## O IMÓVEL

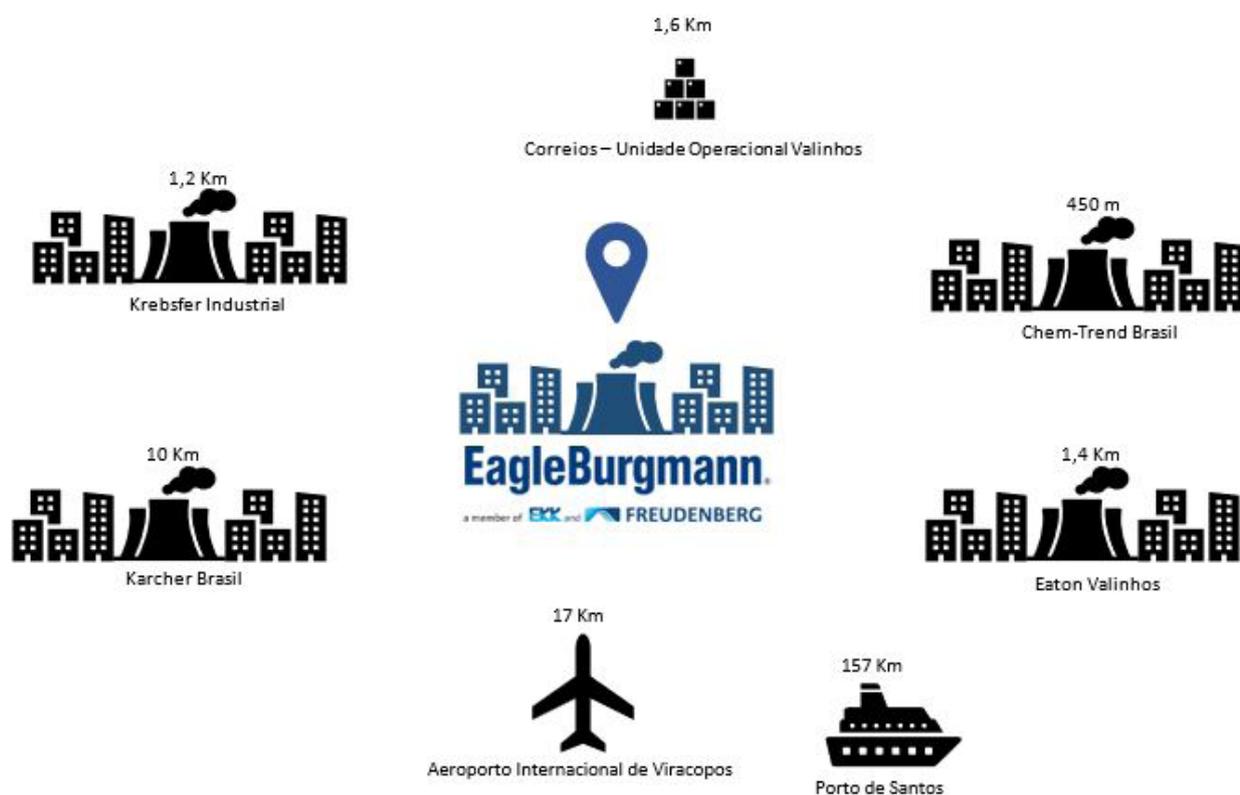
O **Imóvel** fica localizado no município de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Felamingo, bairro Macuco,

consistente em um terreno urbano com área total de 12.375,00 m<sup>2</sup> (doze mil, trezentos e setenta e cinco metros quadrados) com área a ser construída de 3.218,67 m<sup>2</sup> (três mil, duzentos e dezoito e sessenta e sete metros quadrados).

Será construído um galpão industrial e anexos de apoio, sob medida visando atender as necessidades da **Locatária** nos termos do **Contrato BTS**, conforme ilustração abaixo.



Imagem meramente ilustrativa





Durante a construção e antes da **Data de Início da Locação**:

Tranche	Pagamento	Prêmio de Locação	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota
1ª	R\$ 10.123.750,00	R\$ 64.758,11	7.758.429	R\$ 0,01
2ª	R\$ 1.575.000,00	R\$ 74.832,84		R\$ 0,01
3ª	R\$ 1.575.000,00	R\$ 84.907,57		R\$ 0,01
4ª	R\$ 1.575.000,00	R\$ 94.982,30		R\$ 0,01
5ª	R\$ 2.651.250,00	R\$ 111.941,42		R\$ 0,01
	<b>R\$ 17.500.000,00</b>	<b>R\$ 431.422,24</b>		

Após a **Data de Início da Locação**:

Valor do Aluguel da Locatária	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota
R\$ 114.526,80	7.758.429	R\$ 0,01

- Aluguel calculado com base na projeção do IPCA até jan/22.
- As projeções acima tratam de valores brutos e não considera eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.

O retorno para o **Fundo** pelo conceito de **Cap. Rate** será de **7,85% a.a.**

**RESSALTAMOS QUE OS VALORES ACIMA SÃO MERAMENTE PROJETADOS E PODEM NÃO REFLETIR O VALOR FINAL DOS RENDIMENTOS DOS IMÓVEIS DENTRO DOS RENDIMENTOS FUTURAMENTE DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO.**

Para maiores informações, favor consultar os sites na página a seguir ou entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Zagros Capital através dos endereços eletrônicos na página a seguir:

## Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão

**ZAGROS**  
CAPITAL

Administração



Assessor Jurídico



### Informações da Gestora

**Site oficial:** [www.zagroscapital.com.br](http://www.zagroscapital.com.br)

**Telefone:** +55 (11) 4369-6100

**Endereço:** Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B - Conjunto 62  
Vila Olímpia - São Paulo/SP - 04547-005

