

**FATO RELEVANTE GGRC11**

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**, 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.

## 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**.

## 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.

## A RENTABILIDADE

O **Fundo** distribui aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Segue na página a seguir a planilha com a projeção do valor do rendimento do **Fundo** com a aquisição do **Imóvel**, considerando o valor de locação e prêmio de locação, nos termos da **CVC** e **Contrato BTS**:

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



zagroscapital



Zagros Capital