

FATO RELEVANTE GGRC11

Outubro 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, fazendo menção ao Fato Relevante e Comunicado a Mercado publicados em 26 de agosto de 2021, 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 foi a aquisição do imóvel localizado em Valinhos/ SP, registrado sob a 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 (dezesete milhões e quinhentos mil reais)**.

No Imóvel será edificado um galpão industrial para a **EAGLEBURGMANN DO BRASIL VEDAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA**, nos termos do contrato de locação atípico na modalidade *built-to-suit* (BTS) firmado em 28 de outubro de 2020 (“**Locatária**” e “**BTS**”, respectivamente).

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 26 de agosto de 2021, a **Locatária** foi devidamente notificada para ciência do **CVC** e para exercer ou não seu direito de preferência na aquisição do Imóvel, nos termos da Lei nº 8.245/91 (“**Condição Suspensiva**”).

Nesta data, o **Fundo**, nos termos do **CVC**, recebeu a notificação com a devida comunicação de superação da **Condição Suspensiva** do **CVC**, tendo em vista o decurso do prazo de 30 (trinta) dias sem a manifestação pela **Locatária** quanto ao exercício do direito de preferência ofertado em 27 de agosto de 2021.

Dito isso, nesta data, o **Fundo** realizou o pagamento da 1ª (primeira) tranche do preço de aquisição, no valor de **R\$ 10.123.750,00 (dez milhões, cento e vinte e três mil, setecentos e cinquenta reais)**, equivalente à **57,85% (cinquenta e sete vírgula oitenta e cinco por cento)** do valor de aquisição do Imóvel.

Sendo assim, a partir da presente data, o **Fundo** passará a receber do **Vendedor** o valor de **R\$ 64.758,11 (sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e oito reais e onze centavos)** à título de prêmio de locação, cujo primeiro pagamento ocorrerá até 08 outubro de 2021 (“**Prêmio de Locação**”).

Para o cálculo aproximado do valor a ser pago pelo **Vendedor** à título de **Prêmio de Locação**, será adotada a seguinte métrica:

$$\Sigma \text{tranches desembolsadas} \times 7,68\% \div 12$$

DA 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 tabela exemplificativa, apenas para fins de projeção, do valor do rendimento do **Fundo** com a aquisição do Imóvel, considerando o **Prêmio de Locação**, nos termos do **CVC**:

Valor do Aluguel durante a Construção (conforme desembolso das tranches)*	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota (1ª Tranche)*
R\$ 64.758,11	7.758.429	R\$ 0,01

*Valores referentes a 1ª tranche paga ao Vendedor, as demais tranches seguirão o mesmo conceito.

• 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 **7,68% 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

 **Capital**
SECURITIES SERVICES

Assessor Jurídico

 **RATTO**
VILLAÇA
ADVOGADOS

Informações da Gestora

Site oficial: 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