FATO RELEVANTE GGRC11
Março de 2022

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 14 de março de 2022 o Fundo realizou uma operação de cessão de recebíveis de créditos imobiliários em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 "**Securitizadora**", com a finalidade de servirem de lastro no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 478ª série da 1ª emissão da Securitizadora "**CRI**", pelo um prazo de 14 (quatorze) anos.

Os créditos imobiliários que servirão de lastro para o **CRI** são: (i) o "*Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – Built to Suit*" celebrado em 11 de dezembro de 2014 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo **Fundo** e a **CIA HERING,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.876.950/0001-71 "**Contrato de Locação Imóvel Hering**"; e (ii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob medida e Outras Avenças*" celebrado em 22 de julho de 2019 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo **Fundo** e a **BENTELER SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.769/0001-00 "**Contrato de Locação Imóvel Benteler**".

Pela cessão do **Contrato de Locação Imóvel Hering** e **Contrato de Locação Imóvel Benteler**, a **Securitizadora** pagará ao **Fundo** o valor total de **R$60.749.000,00 (sessenta milhões, setecentos e quarenta e nove mil)**.

A operação de CRI conta como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos seguintes contratos: (i) o "*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*" sob a modalidade "*Built to Suit*" celebrado em 17 de janeiro de 2011, entre a antiga locadora, posteriormente foi substituída pelo **Fundo**, e a **AMBEV S.A. – CDD GUARULHOS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.526.557/0082-75; (ii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico*" sob a modalidade "*Sale and Leaseback*" celebrado em 18 de abril de 2018, entre o **Fundo** e a **COPOBRAS S.A. INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 86.445.822/0001-00; e (iii) o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico*" sob a modalidade "*Sale and Leaseback*" celebrado em 28 de dezembro de 2017, entre o **Fundo** e a **TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.375.991/0001-64 "**Contratos Garantia**".

Os recursos obtidos com a operação de **CRI** serão utilizados pelo **Fundo** para pagamento da 2ª tranche do preço de aquisição do imóvel localizado em Uberlândia/MG, registrado sob a matrícula nº 95.819, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG "**Imóvel**", conforme cronograma de pagamento divulgado no Fato Relevante publicado em 02 de setembro de 2021.

Atualmente o **Imóvel** encontra-se locado para a **LOJAS AMERICANAS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001-

[1]Este valor já contempla a bonificação de aluguel no valor de R$208.333,33 (duzentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) que deverá ser paga ao Fundo pelo vendedor do Imóvel nos primeiros 12 (doze) meses contados da data de aquisição, qual seja, 02 de setembro de 2021, conforme informado no Fato Relevante publicado em 02 de setembro de 2021.

96 "**LOCATÁRIA**", por meio do contrato atípico na modalidade *built to suit* firmado em 1º de agosto de 2012.

Com o pagamento da 2ª tranche do **Imóvel**, o **Fundo** terá pagado o equivalente à 59,88% (cinquenta e nove vírgula oitenta e oito por cento) do preço de aquisição do **Imóvel**, de modo que terá o direito ao recebimento do valor de **R$1.252.488,24 (um milhão, duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e quatro centavos)** de aluguel .

A operação de **CRI** representará atualmente o correspondente à 5,9% (cinco vírgula nove por cento) do patrimônio líquido do **Fundo**.

Para melhor visualização da operação de **CRI** e do pagamento da 2ª tranche do **Imóvel**, segue abaixo a planilha com a projeção dos rendimentos do **Fundo** diante da cessão dos recebíveis que servirão de lastro para o **CRI** e o incremento de receita de aluguel para o **Fundo** com o pagamento da 2ª tranche do Imóvel, bem como o resultado dessa diferença:

	Parcela CRI (PMT) [4]	Redução de Rendimento por cota	Adicional de rendimento por cota somente 2ª tranche LASA	Balanço
1º ao 97ª mês	R$ 680.601,45 [2]	R$ 0,09	R$ 0,05 [3]	R$ - 0,04
98º ao 167º mês	R$ 352.620,45 [2]	R$ 0,05	R$ 0,05 [3]	R$ 0,00

• As projeções acima tratam de valores brutos e não consideram eventuais despesas e/ou reserva de caixa que serão descontadas e/ou acrescidas dos valores dos rendimentos.

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:

(2) Anualmente serão acrescidos aos valores, o pagamento das despesas com agente fiduciário, instituição custodiante e auditoria do patrimônio separado.
(3) Modelo hipotético considerando a continuidade do contrato de locação de LASA após set/2027, com base nos valores de mar/2022.
(4) As PMTs serão atualizadas mensalmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Gestão

ZAGROS CAPITAL

Administração

Capital SECURITIES SERVICES

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