

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, 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, 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 [=] 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
	100,00%	R\$ 17.500.000,00

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 m² (doze mil, trezentos e setenta e cinco metros quadrados) com área a ser construída de 3.218,67 m² (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
	R\$ 17.500.000,00	R\$ 431.422,24

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
	R\$ 17.500.000,00	R\$ 431.422,24		

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



Administração



Assessor Jurídico



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