

**FATO RELEVANTE GGRC11**

Setembro 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 02 de setembro de 2021 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel “CVC” com o Fundo CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.728.688/0001-47 “VENDEDOR”, cujo objeto é a 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” pelo valor de **R\$ 253.000.000,00 (duzentos e cinquenta e três milhões de reais) “Preço de Aquisição”**, equivalente à aproximadamente R\$ 2.836,74 por m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos por metro quadrado).

Atualmente o **IMÓVEL** encontra-se locado para a **LOJAS AMERICANAS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001-96 “LOCATÁRIA”, por meio do contrato atípico na modalidade *built to suit* firmado em 01/08/2012 “Contrato BTS”.

O **Preço de Aquisição** será pago em tranches, da seguinte forma:

Tranche	Percentual	Pagamento	Prazo
1ª	40,12%	R\$ 101.500.000,00	Pago na Assinatura do CVC
2ª	19,76%	R\$ 50.000.000,00 <sup>1</sup>	até 31/03/2022
3ª	19,76%	R\$ 50.000.000,00 <sup>1</sup>	até 30/09/2022
4ª	20,36%	R\$ 51.500.000,00 <sup>1</sup>	até 31/03/2023
	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 253.000.000,00<sup>1</sup></b>	

Apenas para fins de projeção do ajuste do **Preço de Aquisição**, considerando o número índice IPCA/IBGE estimado de agosto de 2021 contra o número índice de agosto 2020, nesta data o valor de aquisição é de aproximadamente de R\$ 277.822.971,07 (duzentos e setenta e sete milhões oitocentos e vinte e dois mil novecentos e setenta e um reais e sete centavos). Vale frisar que esse valor poderá sofrer alterações dependendo do fechamento do número índice de agosto 2021. Apenas para exemplificar, abaixo detalhamento de cada tranche:

Tranche	Percentual	Pagamento	Prazo
1ª	36,53%	R\$ 101.500.000,00	Pago na Assinatura do CVC
2ª	20,96%	R\$ 58.225.266,44 <sup>2</sup>	até 31/03/2022
3ª	20,96%	R\$ 58.225.266,44 <sup>2</sup>	até 30/09/2022
4ª	21,55%	R\$ 59.872.438,20 <sup>2</sup>	até 31/03/2023
	<b>100,00%</b>	<b>R\$ 277.822.971,07<sup>2</sup></b>	

<sup>1</sup>O preço de aquisição do IMÓVEL será ajustado pela variação mensal do IPCA/IBGE. Esse ajuste terá como base a mesma data de aniversário do Contrato BTS, correspondente à 30 de setembro de 2020, com base no número índice de agosto/2020, sendo que na presente data, será utilizado o número índice do mês exatamente anterior ao presente, contra o número índice de agosto 2020, para fins de cálculo do IPCA do período. E partir do pagamento da 2ª tranche ou parcela, no momento do pagamento de cada tranche ou parcela, as tranches ou parcelas serão acrescidas de 1/3 (um terço) da diferença entre o valor da 1ª tranche ou parcela e o valor da 1ª tranche ou parcela corrigida pelo IPCA/IBGE acrescido de 1.50% (um inteiro e cinquenta décimo por cento) ao ano, tendo como base a data de pagamento do Sinal (1ª Parcela) até o efetivo pagamento de cada parcela, pelo número índice dos respectivos meses anteriores a cada evento de pagamento. <sup>2</sup>No momento do pagamento de cada tranche ou parcela, as tranches ou parcelas serão corrigidas pelo IPCA/IBGE acrescido de 1.50% (um inteiro e cinquenta décimo por cento) ao ano, tendo como base a data de pagamento do Sinal (1ª Parcela) até o efetivo pagamento de cada parcela, pelo número índice dos respectivos meses anteriores a cada evento de pagamento

Até 31/03/2022, o **Fundo** deverá realizar a captação dos recursos necessários para pagamento da 2ª tranche do **Preço de Aquisição** e comunicar o **VENDEDOR** até 30/03/2022 da superação da referida condição precedente e consequente prosseguimento do **CVC**.

A Escritura Definitiva de Compra e Venda do **IMÓVEL** será lavrada concomitante ao pagamento da última tranche do **Preço de Aquisição**, momento em que os cotistas do **FUNDO** e o mercado em geral serão devidamente comunicados.

## A LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** é uma das maiores empresas varejistas do Brasil, iniciou suas atividades no país em 1929 na cidade de Niterói, estado do Rio de Janeiro. No final de 2020 estavam presentes em 765 cidades, atendendo todos os estados e Distrito Federal com 1.707 lojas físicas e com um alcance de 77% da população brasileira, na plataforma digital possuem um alcance de 100% da população.

Ainda em 2020, as marcas próprias da Americanas e da B2W Digital se fundiram, possibilitando novas opções de sortimento para os clientes. Além da ampla variedade de produtos oferecidos nas lojas físicas da Americanas, a unificação possibilitou a disponibilização de produtos. Desta forma, passa a oferecer não mais 15, mas 26 marcas próprias.

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



[LAME3 / LAME4] - Lojas Americanas - Vídeo Institucional - PT

Mercadopedia • 18 de dez. de 2020

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

## A LOCAÇÃO

O aluguel pago atualmente pela **LOCATÁRIA** é de **R\$ 1.589.851,63 (um milhão e quinhentos e oitenta e nove mil e oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos)**, corrigido anualmente pela variação do IPCA/IBGE "Aluguel", correspondente a **R\$ 17,93/m<sup>2</sup> (dezessete reais e noventa e três centavos por metro quadrado)** de área locável.

A partir do pagamento da 1ª tranche, o **Fundo** fará jus ao **Aluguel** proporcional ao percentual das tranches efetivamente pagas ao **Vendedor** acrescido de uma bonificação de aluguel, a ser paga pelo **Vendedor**, no valor de **R\$208.333,33 (duzentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)** nos primeiros 12 (doze) meses contados do pagamento da 1ª tranche ou até que a somatória da bonificação de aluguel resulte no valor máximo de **R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**.

Após o pagamento da última tranche do **Preço de Aquisição**, o **FUNDO** passará a assumir a posição de locador no **Contrato BTS**, pelo prazo restante da locação, ou seja, até 30/09/2027, e, portanto, passará receber a integralidade do **Aluguel**.

## O IMÓVEL

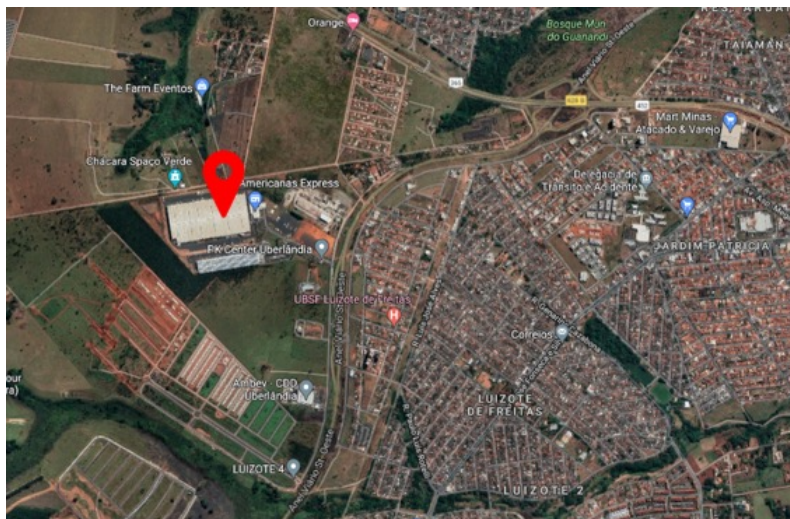
O **IMÓVEL** fica localizado no município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida CTR Empresarial, no Loteamento Fechado denominado CTR Centro Empresarial, localizado no Km 1,480, BR-497, s/n - Jardim Europa, com área total de 204.537 m<sup>2</sup> (duzentos e quatro mil e quinhentos e trinta e sete metros quadrados) de área terreno e 89.187 m<sup>2</sup> (oitenta e nove mil, cento e oitenta e sete metros quadrados) de área construída.



## A LOCALIZAÇÃO

Uberlândia é uma cidade brasileira, localizada na região do Triângulo Mineiro, no Estado de Minas Gerais.

Em 2020 Uberlândia assumiu a 4ª posição entre os municípios do interior do Brasil com maior economia segundo o IBGE. Puxada pelos setores de transformação, alimentos e bebidas de origem vegetal e fabricação de cigarros, a produção industrial no município cresceu 43,52%, gerando mais de R\$ 9 bilhões na economia. Em Minas Gerais, Uberlândia tem a segunda maior atividade econômica, atrás apenas da capital, Belo Horizonte. Dos setores que mais cresceram, a indústria se destaca.



## 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 abaixo tabela exemplificativa, apenas para fins de projeção, do valor do rendimento do **Fundo** com a aquisição do **IMÓVEL**, considerando o valor de aluguel e a bonificação de aluguel, nos termos da CVC e Contrato BTS:

Tranche	Aluguel Fundo <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup>	Quantidade de Cotas Fundo <sup>(5)</sup>	Valor Bruto de Rendimento por Cota <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup>	Cap Rate <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup>
1ª	R\$ 851.729,83	7.758.429	R\$ 0,11	10,07%
2ª	R\$ 1.243.507,17		R\$ 0,16	9,18%
3ª	R\$ 1.488.130,62		R\$ 0,19	7,89%
4ª	R\$ 1.868.471,70		R\$ 0,24	7,60%

• As projeções acima tratam de valores brutos e não considera eventuais despesas que serão descontadas 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:

<sup>(3)</sup> Estimado incluindo projeção IPCA e bonificação de aluguel;

<sup>(4)</sup> Estimado com base no fechamento mensal;

<sup>(5)</sup> Estimativa com base na atual quantidade de cotas, novas cotas poderão ser incluídas e com isso redução do rendimento por cota.

## Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão



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

