FATO RELEVANTE

21 de outubro de 2024

A **BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19 e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de "**Administradora**" e "**Gestora**", respectivamente, do fundo **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**GGRC11**"), vêm, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Nesta data, o **GGRC11** celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel ("**Compromisso**") com o fundo **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 ("**Vendedor**" e/ou "**ALZR11**") para a aquisição do imóvel localizado na Rua Jose Monfardini, nº 3.845, Espírito Santo do Pinhal/SP, objeto da matrícula nº 20.270, do Registro de Imóveis do local ("**Imóvel**"), pelo valor de **R$ 47.500.005,85 (quarenta e sete milhões, quinhentos mil, cinco reais e oitenta e cinco centavos)** ("**Preço**").

O Preço será pago em parcelas, conforme abaixo:

- **Parcela A: R$ 38.500.005,85 (trinta e oito milhões e quinhentos mil e cinco reais e oitenta e cinco centavos)** a serem pagos, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da superação integral das condições precedentes do Compromisso, em moeda corrente ou por meio de compensação de créditos, no âmbito da 8ª (oitava) emissão de cotas do **GGRC11**, as quais serão subscritas e integralizadas pelo **ALZR11**;

- **Parcela B: R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais),** a serem pagos contra a outorga da escritura do Imóvel, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da superação integral das condições precedentes do Compromisso; e

- **Parcela C: R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)**, corrigidos pelo IPCA/IBGE, a partir do pagamento da Parcela A, a serem pagos até 05 de julho de 2025.

Adicionalmente, condicionado a determinadas condições previstas no Compromisso, o Preço poderá ser complementado em até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a ser pago na mesma data da Parcela C prevista acima.

O IMÓVEL

O Imóvel tem área total de terreno de 68.947,53 m², onde foi construído um galpão de características híbridas com área total construída de, aproximadamente, 19.192 m², nos termos do contrato de locação firmado na modalidade *Built to Suit* ("**BTS**") para a **APTIV MANUFATURA E SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO LTDA.,** sociedade

empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.857.758/0001-40 ("**Locatária**").

O Imóvel possui uma unidade produtiva, centro de distribuição e a sede administrativa da **Locatária**.

O BTS teve o início da locação em 20 de março de 2019, com vencimento previsto para 20 de março de 2029.

Ao final do presente Fato Relevante, seguem imagens do Imóvel.

A LOCATÁRIA

A **Locatária** é a subsidiária brasileira da **APTIV PLC DRN** (**APTV34**) (www.aptiv.com) uma das maiores empresas de autopeças norte americana e uma das maiores do setor no mundo, especializada em sistemas eletroeletrônicos, conectividade, softwares para veículos autônomos e segurança automotiva.

Com mais de 200.000 funcionários, 138 unidades de produção e 11 centros de inovação em 50 países, a empresa tem como clientes os maiores fabricantes de automóveis do mundo, incluindo Volkswagen, GM, Ford, Peugeot, entre outros.

A empresa possui capital aberto, listada na Bolsa de Valores de Nova York, sob o código **APTIV** desde 2011.

A RENTABILIDADE

Atualmente o valor do aluguel mensal é de **R$ 361.540,12 (trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e quarenta reais e doze centavos)** ("**Aluguel**"), que será devido integralmente ao **GGRC11** a partir da data do pagamento da Parcela A.

Apenas para fins de projeção do valor do rendimento do Imóvel, o Aluguel representará, aproximadamente, R$ 0,0034/cota[1].

Ainda, o ***Cap Rate*** médio estimado para o 1º ano da operação é de, aproximadamente, 9,93%.

- As projeções acima tratam de valores brutos, com a quantidade de cotas atualmente emitidas pelo **GGRC11**, e não consideram 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 GGRC11.***

[1]Com base na quantidade de cotas emitidas do GGRC11 até o fechamento do mês de setembro/24.

IMAGENS DO IMÓVEL

Abaixo, seguem imagens do Imóvel:

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Gestão

ZAGROS CAPITAL

Administração

Banvox

Informações da Gestora

Site oficial: www.zagroscapital.com.br

Telefone: +55 (11) 4369-6100

Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 - 2º Andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - 04536-010

zagroscapital

Zagros Capital