

FATO RELEVANTE GGRC11

Fevereiro de 2023

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:

Na presente data, o **Fundo** celebrou um Memorando de Entendimentos Vinculante (**"Memorando"**) com a **JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA.** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.999.999/0001-50 (**"JEFER"**), cujo objeto consiste na aquisição de 100% do imóvel objeto da matrícula nº 106.956 e 75,46% do imóvel objeto da matrícula nº 91.963 ambos do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Betim/MG (**"Imóveis"**) pelo valor de **R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) ("Preço")**.

Atualmente os **Imóveis** encontram-se locados à própria **JEFER** e a **OCEL DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.716.931/0001-03, ambas as empresas integrantes do grupo **SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.252.170/0001-05.

De acordo com as condições pactuadas no **Memorando**, o **Preço** será pago da seguinte forma: **(i)** 2 (duas) parcelas no valor de **R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)** cada, sendo a primeira com vencimento em 28/02/2023 e a segunda com vencimento em 30/03/2023; e **(ii)** 6 (seis) parcelas iguais, mensais e sucessivas no valor de **R\$ 4.166.666,67 (quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)** cada, sendo a primeira com vencimento em 28/04/2023 e a última com vencimento em 28/09/2023.

O valor das parcelas será reajustado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), desde a data de pagamento da primeira parcela até a efetiva data de pagamento de cada parcela.

A **JEFER** efetuou, na data de hoje, o pagamento da 1ª parcela do **Preço** no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e em até 15 (quinze) dias será firmado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda entre o **Fundo** e a **JEFER**.

Durante o pagamento das parcelas e até a quitação do **Preço**, o aluguel será proporcional ao valor do **Preço** efetivamente pago pela **JEFER**, com exceção do aluguel com vencimento em 23/03/2023 que será pago na integralidade, mesmo após o pagamento da 1ª parcela.

Apenas para fins de projeção, tomando como base o **Preço** e o fluxo das **Parcelas**, a transação gerará um lucro, em regime caixa, líquido de todos os passivos, taxas, ou qualquer outro custo ou despesa relacionada à alienação, de aproximadamente **R\$4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais)** para o **Fundo** ao final de todos os pagamentos, o equivalente a aproximadamente a **R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos)** por cota, considerando a quantidade atual de cotas, com uma TIR (Taxa Interna de Retorno) global de aproximadamente 15,00% (quinze por cento) ao ano. A transação foi efetivada diretamente entre a **Gestora** e a **JEFER** e, portanto, sem despesas de intermediação

para o **Fundo**.

O lucro da venda dos **Imóveis** integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do **Fundo** no respectivo semestre de liquidação de cada uma das parcelas, conforme previsto na Lei nº 8.668/93.

Para maiores informações, favor consultar os sites abaixo ou entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Zagros Capital através dos endereços eletrônicos a seguir:

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão

ZAGROS
CAPITAL

Administração

Capital
SECURITIES SERVICES

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

