

FATO RELEVANTE GGRC11

Agosto 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:

Na presente data, o **Fundo** celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (**"PVC"**) com o fundo de investimento **ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.575.940/0001-23 (**"Comprador"**), cujo objeto consiste no compromisso de venda dos imóveis listados abaixo, desde que superadas as condições precedentes:

- i. imóvel objeto da matrícula nº 62.763, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo, situado na Rodovia do Contorno Norte, nº 305, Roça Grande, Colombo – PR locado à **FARMÁCIA E DROGARIA NISSEI S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 79.430.682/0001-22 (**"Imóvel Nissei"**);
- ii. imóvel objeto da matrícula nº 80.045 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, situado na Avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas, Guarulhos – SP locado à **COPOBRAS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.210.400/0001-10 (**"Imóvel Copobrás"**); e
- iii. fração ideal de 21,30% do imóvel objeto da matrícula nº 69.742 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis, situado na BR 153, nº 3469, Zona Urbana, Anápolis - GO, relativa ao galpão logístico locado à **CIA. HERING S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.876.950/0001-71 (**"Imóvel Hering"**) que, em conjunto com o **Imóvel Nissei** e com o **Imóvel Copobrás** serão doravante designados por **"Imóveis"**.

São condições precedentes da **PVC** a: **(i)** conclusão da diligência jurídica e técnica nos **Imóveis**; e a **(ii)** apresentação da renúncia expressa e/ou decurso do prazo do exercício do direito de preferência, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 8.425/91 (**"Condições Precedentes"**).

Superadas as **Condições Precedentes**, o **Comprador** pagará ao **Fundo** pela compra dos **Imóveis** o valor total de **R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)** (**"Valor Total da Transação"**) a serem pagos da seguinte forma:

- i. **R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)** a serem pagos até a data de 20 de setembro de 2022, sendo: **(i)** parte do valor correspondente à quitação integral do **Imóvel Nissei** e **Imóvel Copobrás** momento em que serão outorgadas as respectivas escrituras definitivas de compra e venda; e **(ii)** parte do valor será correspondente ao sinal do **Imóvel Hering** (**"1ª Parcela"**);
- ii. **R\$ 21.100.000,00 (vinte e um milhões e cem mil reais)** a serem pagos até a data de 20 de janeiro de 2023, mediante a outorga da escritura do **Imóvel Hering**, que será lavrada com cláusula resolutiva para

garantia do saldo final (“2ª Parcela”); e

- iii. **R\$ 17.900.000,00 (dezessete milhões e novecentos mil reais)** a serem pagos até a data de 20 de dezembro de 2023, a título de quitação do Imóvel Hering e baixa da condição resolutive da escritura (“3ª Parcela” que, em conjunto com a 1ª Parcela e 2ª Parcela “Parcelas”), sendo que os valores da 3ª Parcela serão corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), desde o pagamento da 2ª Parcela até a efetiva data de pagamento.

Apenas para fins de projeção, tomando como base o **Valor Total da Transação** 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\$15.172.608,15 (quinze milhões, cento e setenta e dois mil, seiscentos e oito reais e quinze centavos)** para o **Fundo** ao final de todos os pagamentos, o equivalente a aproximadamente a **R\$ 1,96 (um real e noventa e seis centavos)** por cota, considerando a quantidade atual de 7.758.429 (sete milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte e nove) cotas, com uma TIR (Taxa Interna de Retorno) global de aproximadamente 15,35% (quinze vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, sem considerar correções.

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.

Os recursos provenientes da transação serão destinados ao pagamento da 3ª tranche do preço de aquisição do imóvel localizado em Uberlândia/MG, registrado sob a matrícula nº 95.819, atualmente locado para **LOJAS AMERICANAS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001-96.

Outrossim, parte destes recursos também poderão ser utilizados para amortização antecipada da 478ª série da 1ª emissão de cessão de recebíveis de créditos imobiliários celebrada em 14 de março de 2022.

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

ZAGROS
CAPITAL

Administração



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

