

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00

NOME DO PREGÃO: FII GGRCOVEP

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: GGRC11

CÓDIGO ISIN: BRGGRCCTF002

FATO RELEVANTE

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**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**GGRC11**" ou "**Fundo**"), vêm, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

Nesta data, o GGRC11 celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel ("**Compromisso**") para aquisição do **CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO MARTIN BROWER CURITIBA** pelo valor total de **R\$ 35.475.000,00 (trinta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais)** ("**Preço**").

O Preço será pago da seguinte forma:

- (i) **Parcela A: R\$ 1.475.000,00 (um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**, a serem pagos no prazo de 1 (um) dia útil, contado da data de assinatura do Compromisso; e
- (ii) **Parcela B: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais)**, 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 9ª (nona) emissão de cotas do GGRC11, as quais serão subscritas e integralizadas pelo Vendedor; e
- (iii) **Parcela C: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**, a serem pagos em até 18 meses, contados a partir da data da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel.

O **CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO MARTIN BROWER CURITIBA** é um galpão logístico refrigerado de alto padrão com 12.845,00 m² de terreno e 6.592,88 m² de ABL, localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná ("**Imóvel**"), e locado, atualmente, à **MARTIN BROWER BRASIL**, empresa integrante do grupo Reyes Holding ("**Locatária**"), nos termos do contrato de locação firmado em 2021.

Atualmente o valor do aluguel mensal é de **R\$ 345.782,00 (trezentos e quarenta e cinco mil e setecentos e oitenta e dois reais)**, que será devido integralmente ao GGRC11 a partir da data do pagamento da Parcela B (descrita acima).

Apenas para fins de projeção do valor do rendimento do Imóvel, o aluguel representará, aproximadamente, R\$ 0,003/cota.¹

Ainda, o *Cap Rate* estimado para o 1º ano da operação é de, aproximadamente, 11,85%.

¹Quantidade de cotas atualmente emitidas pelo Fundo (122.285.100 cotas).

A LOCATÁRIA

A Locatária é uma empresa global de soluções logísticas, com mais de 90 anos oferecendo soluções inteligentes para a gestão da cadeia de abastecimento de redes de restaurantes. Presente em 18 países, a Martin Brower atende mais de 25 mil clientes, com um grande time global de mais de 11 mil colaboradores e mais de 67 centros de distribuição.

No Brasil desde 1982, atende diversos clientes do mercado de *food service* nacional, além de grandes empresas e empreendedores, por meio de inteligência em fretes, importação e exportação.

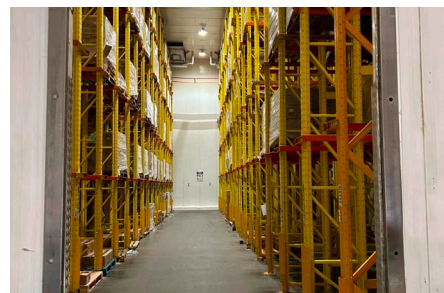
Entre seus clientes estão algumas das maiores redes de alimentação do país, o que reforça a solidez da empresa e sua importância estratégica para os clientes.



O IMÓVEL

O Imóvel foi projetado com características especiais, como pisos reforçados para suportar temperaturas congeladas, além de uma infraestrutura robusta que assegura a capacidade energética e operacional necessária para operações fracionadas.

O Imóvel está localizado na Cidade Industrial de Curitiba (CIC), um dos maiores bairros da cidade de Curitiba, e foi planejado como um pólo para o desenvolvimento industrial da cidade, com um papel crucial no impulso econômico do município.



MARTIN BOWER CURITIBA



Tipologia

Logístico (Refrigerado)



ABL

6.101m²



Classe

A



Área do Terreno

12.845m²

Para mais informações, favor acessar os sites indicados na página seguinte ou contatar o Departamento de Relações com Investidores da Zagros Capital por meio dos endereços eletrônicos fornecidos.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora

**ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE
RECURSOS S.A.**

Gestora

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

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



Zagros Capital

