

FATO RELEVANTE GGRC11

Dezembro de 2023

A **CAPITAL MARKETS 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 LTDA.**, 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 **"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:

O **Fundo** celebrou, nesta data, o compromisso de adquirir a totalidade de um ativo com características híbridas, por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel sob Condições Suspensivas e Resolutivas **"CVC"** com a **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO IND PR SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.490.581/0001-25 **"VENDEDOR"**, cujo objeto é a aquisição de um imóvel localizado em Londrina/PR, com 40.277 m² de área de terreno e, aproximadamente, 11.118 m² de área construída, sendo que corresponde atualmente à fração ideal de 55,48% do imóvel de área maior registrado sob a matrícula nº 39.630 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR **"IMÓVEL"** pelo valor total de **R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais) "Preço de Aquisição"**.

No **IMÓVEL** foi desenvolvido um empreendimento sob medida, que possui sede administrativa, laboratório de pesquisa, unidade produtiva de alta tecnologia e centro de distribuição, para ser a sede da **RIZOBACTER DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.517.482/0001-87 **"LOCATÁRIA"**, nos termos do Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de *Built-to-Suit*, celebrado em 9 de março de 2022 **"Contrato de Locação BTS"**.

O **VENDEDOR** cedeu parcialmente os recebíveis decorrentes do **Contrato de Locação BTS** à Opea Securitizadora S.A. **"Securitizadora"**, a qual, por sua vez, emitiu uma cédula de crédito imobiliário, representativa dos recebíveis do **Contrato de Locação BTS** para lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários **"CRIs"**.

O **Preço de Aquisição** será pago, após superadas as condições suspensivas e resolutivas do **CVC**, da seguinte forma:

- Aproximadamente **R\$26,2 milhões¹** em uma única parcela a ser paga diretamente ao **VENDEDOR**; e
- Aproximadamente **R\$34,8 milhões¹** através da assunção do saldo residual dos **CRIs** pelo **Fundo**, mediante a celebração dos instrumentos necessários para assunção dos **CRIs** pelo **Fundo**.

O **Contrato de Locação BTS** tem o prazo de duração de 20 (vinte) anos, tendo iniciado em junho de 2023. Atualmente o valor do aluguel mensal é de **R\$454.064,54 (Quatrocentos e Cinquenta e Quatro Mil, Sessenta e Quatro Reais e Cinquenta e Quatro Centavos) "Aluguel Mensal"** e representa, aproximadamente, 5% (cinco por cento) da receita total mensal atual do **Fundo**. Com a aquisição o **WAULT¹** do **Fundo** passará de 6 para 6,5 anos, aproximadamente.

(¹) Os valores acima são estimados e serão atualizados na data de celebração dos documentos definitivos, após a superação das condições suspensivas do CVC. (²) Média ponderada dos vencimentos dos contratos pela receita.

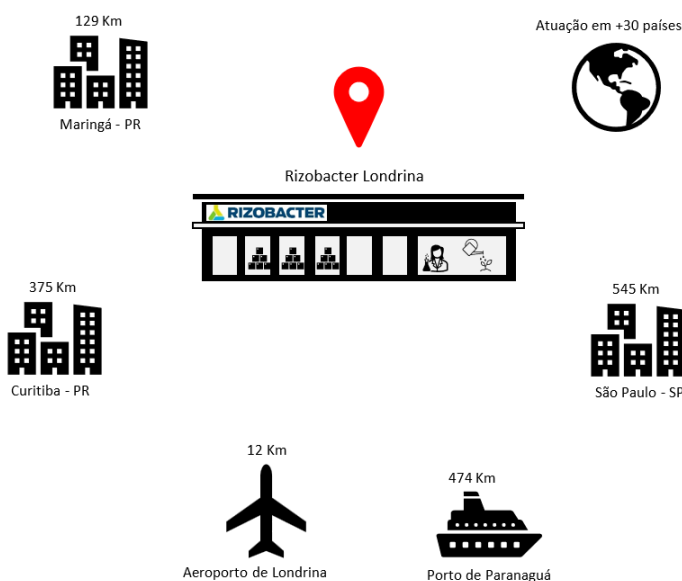
O **Contrato de Locação BTS** tem como garantia **(i)** a alienação fiduciária de um imóvel com aproximadamente 32.320 m² de terreno, que corresponde atualmente à fração ideal de 44,52% do imóvel de área maior registrado sob a matrícula nº 39.630 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR, em processo de formalização e registro na matrícula, sendo essa a área remanescente e vizinha ao **IMÓVEL** e **(ii)** a fiança corporativa prestada pela **BIOCERES** ao locador no âmbito do **Contrato de Locação BTS**.

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

A seguir, seguem mais informações detalhadas sobre o **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA/BIOCERES** e a **Rentabilidade esperada com a aquisição do IMÓVEL**.

O IMÓVEL

O **IMÓVEL** fica localizado no município de Londrina, Estado do Paraná, na Rodovia PR 445, Km 64, na cidade de Londrina, estado do Paraná, com 40.277 m² (quarenta mil, duzentos e setenta e sete metros quadrados) de área de terreno e 11.118,43 m² (onze mil, cento e dezoito metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados) de área construída.



Londrina é um município brasileiro localizado no norte do estado do Paraná, a 381 km da capital paranaense, Curitiba. Tem uma população de 515.707 habitantes (IBGE/2012), é a segunda cidade mais populosa do Paraná e quarta da região Sul do Brasil.

Importante pólo de desenvolvimento regional e nacional, Londrina exerce grande influência sobre o norte do Paraná e é uma das cidades mais importantes da Região Sul do Brasil.



ALOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** é uma companhia multinacional líder em microbiologia agrícola, que desenvolve produtos de alto valor agregado com tecnologia de ponta, seja com os próprios meios ou através de alianças estratégicas, oferecendo soluções ao mercado agropecuário nacional e global, instalada no Brasil desde 1998.

Atualmente a **LOCATÁRIA** atua em mais de 30 países, sendo as principais linhas de produtos: Inoculantes, Óleos Premium, Adjuvantes Premium, Controle Biológico e Fertilizantes Especiais.

A **LOCATÁRIA** é subsidiária da **BIOCERES**. A **BIOCERES** é uma empresa de tecnologias de produtividade agrícola projetadas para permitir a transição da agricultura para a neutralidade de carbono, listada na NASDAQ (NYSE American: BIOX).

ARENTABILIDADE

Segue abaixo tabela exemplificativa com valores estimados, apenas para fins de projeção, do *Cap Rate* do primeiro e segundo ano da operação, assim como a representatividade esperada nos rendimentos do **Fundo**, considerando o valor do **Aluguel Mensal** e suas correções, nos termos da **CVC**, assim como a manutenção dos **CRIs** até nov/24:

Período	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹	Cap Rate
Ano 1	0,03	10,65%
Ano 2	0,05	9,70%

**As projeções acima tratam de valores brutos, com a quantidade de cotas atualmente emitidas pelo Fundo (9.031.191 cotas), e não consideram eventuais despesas que serão descontadas dos valores dos rendimentos.*

***Ano 1, considera um período de carência para amortização dos CRIs (até nov/24).*

****Ano 2, considera a quitação dos CRIs.*

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:

(¹) Mensal.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão

ZAGROS
CAPITAL

Administração



Assessor Legal

ULHÔA CANTO
ADVOGADOS

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

