

FATO RELEVANTE

16 de Fevereiro de 2024

A **CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES OBILÍÁRIOS 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 **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**" ou "**GGRC11**"), 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:

Nesta data, o Fundo celebrou uma Proposta de Aquisição Vinculante ("**Carta de Intenções**") para aquisição de um ativo logístico, a ser construído na modalidade *built to suit*, localizado em Cabreúva/SP ("**Imóvel**") pelo valor total de **R\$ 41.500.000,00 (quarenta e um milhões e quinhentos mil reais)** ("**Preço**").

No **Imóvel** será construído um galpão logístico com aproximadamente 9.300,00 m² de área construída, sendo que o ocupante será uma grande empresa do setor farmacêutico e veterinário ("**Locatária**"), com prazo de locação inicial de 10 (dez) anos ("**Contrato BTS**").

O **Preço** será pago em parcelas, conforme fluxo abaixo, a serem corrigidas pelo IPCA/IBGE, sendo que a primeira será paga quando da assinatura do compromisso de compra e venda do **Imóvel**, após superadas as condições precedentes e suspensivas previstas na **Carta de Intenções**.

- 8 (oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) cada; e
- 1 (uma) parcela final no valor de R\$ 17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais), vinculada à emissão do Habite-se do **Imóvel**.

Durante o período de obra e carência do Contrato BTS, o Vendedor pagará ao **Fundo** uma bonificação de aluguel equivalente a uma taxa ("**Cap Rate**") de 9,14% a.a. sobre o valor desembolsado pelo **Fundo**, que se encerrará a partir do término da carência contratual com a **Locatária**.

Após o período de obra e carência, o aluguel projetado da operação será de aproximadamente R\$ 332.000,00¹ (trezentos e trinta e dois mil reais) mensais, o que significa um **Cap Rate** implícito de aproximadamente 9,73% a.a. sobre o valor a ser desembolsado pelo Fundo ajustado pelas bonificações. Esse valor de aluguel representa aproximadamente R\$ 0,037/cota.

¹Aluguel corrigido projetado até a data de entrega da obra.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br



Gestão



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

