

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00

Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido Gestão Ativa - Híbrido

Código ISIN: BRGGRCCTF002

Código de Negociação na B3: GGRC11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/184, em 18 de julho de 2025

O **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo"), a **BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, Torre B, 8º andar, conj. 83 e 84, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 4 de junho de 2014, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e "Coordenadora Líder") e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 04536-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na modalidade de gestão de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.555, de 26 de agosto de 2009, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até **26.809.651 (vinte e seis milhões, oitocentas e nove mil, seiscentas e cinquenta e uma)** cotas da 10ª (décima) emissão do Fundo ("Cotas da Décima Emissão"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas no Fato Relevante divulgado em 18 de julho de 2025), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), com valor unitário de **R\$ 11,19 (onze reais e dezenove centavos)** ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

R\$ 299.999.994,69

(duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais, e sessenta e nove centavos),
sem considerar o Custo Unitário de Distribuição

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da Décima Emissão, um custo equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) por Cota da Décima Emissão,

correspondente a R\$ 0,03 (três centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"). O valor nominal unitário por Cota da Décima Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de **R\$ 11,22 (onze reais e vinte e dois centavos)** por Cota da Décima Emissão.

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	18/07/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início	18/07/2025
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	23/07/2025
4.	Início do Primeiro Período de Subscrição	25/07/2025
5.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	25/07/2025
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	11/08/2025
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	12/08/2025
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/08/2025
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	13/08/2025
10.	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	12/09/2025
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Primeiro Período de Subscrição	18/09/2025
12.	Data Estimada de Primeira Liquidação da Oferta	19/09/2025
13.	Início do Segundo Período de Subscrição	19/09/2025
14.	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	20/10/2025
15.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição	23/10/2025
16.	Data Estimada de Segunda Liquidação da Oferta	24/10/2025
17.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	07/11/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder e da Gestora.

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, do Fundo, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administradora e Coordenadora Líder: <http://www.banvox.com.br> (neste *website* clicar em "Securities Services", e então selecionar "Fundos sob Administração" e então selecionar "FII GGR Covepi Renda"; em seguida no item "Documentos", clicar em "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, "Centrais de Conteúdo" e clicar em "Central de Sistemas da CVM"; em seguida, clicar em "Ofertas Públicas" e em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160"; preencher o campo "Emissor" com "GGR Covepi", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundo: <https://www.ggrc11.com.br/> (neste *website* clicar em "Documentos", e, então selecionar "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em "Exibir Filtros" e preencher o campo "Nome do Fundo" com "FII GGRCOVEP"; selecionar "FII GGRCOVEP – GGR COVEPI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e clicar em "Filtrar" e, então selecionar "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Coordenadora Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS NOVAS COTAS, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 18 de julho de 2025.

ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER

Banvox

GESTORA

ZAGROS
CAPITAL

ASSESSOR LEGAL

Duarte Garcia / Duarte Garcia,
Serra Netto
e Terra



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

