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.**, com sede na cidade e 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.671.743/0001-19, em sessão de 31 de julho de 1998, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 04 de junho de 2014, na qualidade de administradora ("**Administradora**" ou "**Coordenadora Líder**") do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**") e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**"), com seu regulamento devidamente registrado junto à CVM ("**Regulamento**") e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**"), vêm, por meio deste Fato Relevante informar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nos termos do Artigo 6.5 do Anexo Descritivo do Regulamento e do artigo 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral, da Resolução CVM 175, a Administradora aprovou, por meio de ato particular, a realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("**Décima Emissão**"), todas em classe única e série única, que serão objeto de oferta pública de distribuição primária, observado o rito de registro automático de distribuição, de acordo com a Resolução CVM 175, com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e com a legislação e a regulamentação aplicáveis ("**Oferta**" e "**Ato da Administradora**", respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e no Ato da Administradora.

QUANTIDADE DE NOVAS COTAS

Serão emitidas, inicialmente, até 26.809.651 (vinte e seis milhões, oitocentas e nove mil, seiscentas e cinquenta e uma) novas cotas de emissão do Fundo ("**Cotas da Décima Emissão**"), perfazendo o valor total, inicialmente, de 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)** ("**Valor Total da Oferta**"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo).

VALOR DAS COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO

O valor unitário das Cotas da Décima Emissão será de **R$ 11,19 (onze reais e dezenove centavos)** ("**Preço de Emissão**"), definido de acordo com os critérios previstos no Artigo 6.5.2 do Anexo Descritivo do Regulamento, conforme Ato da Administradora, calculado de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo, em 20 de junho de 2025, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

COLOCAÇÃO

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da Administradora e Coordenadora Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo que as Cotas da Décima Emissão serão registradas **(i)** para liquidação no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; **(ii)** para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"); e **(iii)** custódia eletrônica na B3.

O processo de distribuição das Cotas da Décima Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo) ("**Participantes Especiais**", que quando referidas em conjunto com a Coordenadora Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades da Coordenadora Líder.

CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E PREÇO DE AQUISIÇÃO

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**"), sendo que 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 ("**Preço de Aquisição**"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos a serem obtidos com a Décima Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão utilizados, quando efetivamente revertidos para o Fundo, e a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam à Política de Investimentos (ou, até mesmo, na aquisição de ativos de liquidez).

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA ACIMA.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS

QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTE ITEM.

PÚBLICO-ALVO

A distribuição pública das Cotas da Décima Emissão no âmbito da Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores da Coordenadora Líder (e da Administradora) e das Participantes Especiais); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da Coordenadora Líder (e da Administradora), das Participantes Especiais, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços à Coordenadora Líder (e à Administradora) e às Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Coordenadora Líder (e a Administradora), as Participantes Especiais e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Coordenadora Líder (pela Administradora), pelas Participantes Especiais, pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("**Pessoas Vinculadas**").

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Décima Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da Décima Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, §3º, da Resolução CVM 160.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nos termos do Artigo 6.5.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, a Emissão será realizada com a outorga do

direito de preferência para a subscrição das Cotas da Décima Emissão àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("**Direito de Preferência**" e "**Data-Base**", respectivamente).

O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,17585211297. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início ("**Cronograma Estimativo da Oferta**"). Não será permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

A quantidade máxima de Cotas da Décima Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Décima Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da Décima Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no Cronograma Estimativo da Oferta.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante a Coordenadora Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador e não perante a Coordenadora Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Cotas da Décima Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção. Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da Décima Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas da Décima Emissão subscritas na Data de Liquidação do Direito de Preferência (definida a seguir).

A integralização das Cotas da Décima Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período

de Exercício do Direito de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**") por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Cotas da Décima Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Décima Emissão a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA E ESCRITURADOR, CONFORME O CASO, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

COTAS REMANESCENTES

Após os procedimentos descritos acima e a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, a quantidade de Cotas da Décima Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. As Cotas da Décima Emissão deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação, sendo que as Cotas da Décima Emissão que não forem subscritas até o fim do referido prazo serão canceladas pela Administradora.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Coordenadora Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Décima Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), com base no Preço de Aquisição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Para os fins da Oferta, "**Investimentos Temporários**" significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e o Investidor que subscrever as Cotas da Décima Emissão receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Décima Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é

correspondente à quantidade de Cotas da Décima Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da Décima Emissão na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da Décima Emissão.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos 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.

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 COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

A subscrição das Cotas da Décima Emissão deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no Cronograma Estimativo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

No ato da subscrição de Cotas da Décima Emissão, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas da Décima Emissão por ele subscritas. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

As Cotas da Décima Emissão deverão ser integralizadas, à vista e pelo Preço de Aquisição: (a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto à Coordenadora Líder, conforme Cronograma Estimativo da Oferta.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da Décima Emissão subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas da Décima Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Aquisição.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da Décima Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R$ 5.000.005,32 (cinco milhões, cinco reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo**", respectivamente), correspondente a 446.828 (quatrocentas e quarenta e seis mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas da Décima Emissão.

Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da Décima Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores e Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas da Décima Emissão subscritas, nas respectivas datas de integralização.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada

e a Coordenadora Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Coordenadora Líder, de comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, não havendo possibilidade de retratação, nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela Coordenadora Líder, a qualquer momento previamente ao encerramento da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da Décima Emissão, considerando os termos de aceitação e ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais ("**Procedimento de Alocação**").

LOTE ADICIONAL

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 135% (cento e trinta e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Décima Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com a Coordenadora Líder, nos termos do artigo 50, parágrafo único, da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), correspondente a até 36.193.028 (trinta e seis milhões, cento noventa e três mil e vinte e oito) Cotas da Décima Emissão ("**Cotas Adicionais**"). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de **R$ 704.999.987,52 (setecentos e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e dois centavos)**, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente 63.002.679 (sessenta e três milhões, duas mil, seiscentas e setenta e nove) Cotas da Décima Emissão, e de **R$ 706.775.109,22 (setecentos e seis milhões, setecentos e setenta e cinco mil, cento e nove reais e vinte e dois centavos)**, considerando o Custo Unitário de Distribuição. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da Décima Emissão inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança da Coordenadora Líder.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO

As Cotas da Décima Emissão: (i) são da Classe Única, nos termos do Anexo Descritivo do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma

nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo, da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares da Classe os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da Décima Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Anexo Descritivo do Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante que não estejam aqui definidos terão os respectivos significados a eles atribuídos no Ato da Administradora ou nos demais documentos da Oferta, conforme o caso.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO.

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)

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

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 COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA DÉCIMA EMISSÃO.

Informações adicionais poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder, à CVM ou ao Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do seguinte endereço eletrônico: ri@zagroscapital.com.br.

São Paulo, 18 de julho de 2025.

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos