



# GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 26.614.291/0001-00)

(Administrado pela

Banvox Distribuidora de Títulos Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis em

30 de junho de 2025

e relatório do auditor independente



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora  
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos Mobiliários Ltda.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

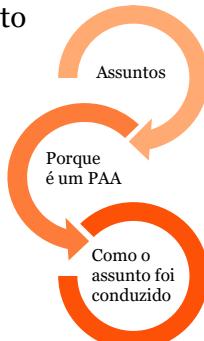
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário –  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos Mobiliários Ltda.)

| <b>Porque é um PAA</b>   | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>   |
|--|--|
| <p><b>Existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento<br/>(Notas 3(f) e 5)</b></p> <p>Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em imóveis acabados, classificados como propriedades para investimento.</p> <p>A metodologia de mensuração ao valor justo das propriedades para investimento considerou técnica de precificação que consiste no uso de avaliação elaborada por empresas especializadas, que considera a metodologia de rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado.</p> <p>A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.</p> | <p>Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:</p> <p>Realizamos o entendimento do processo adotado adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em propriedades para investimento.</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração ao valor justo das propriedades para investimento.</p> |

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário –  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos Mobiliários Ltda.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir

GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário –  
Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos Mobiliários Ltda.)

modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 3 de dezembro de 2025

  
*PricewaterhouseCoopers*  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto  
Contador CRC 1MG105346/O-2



DocuSigned by  
Daniel Naves Marteletto  
Signed by DANIEL NAVES MARTELETTTO-0629097260  
Cert ID: 0629097260  
Signing Time: 03 December 2025 | 19:40 BRT  
O: KCP-Brasil, OU: Presencial  
C: BR  
Issuer: AC Cerisign RFB GS  
885CD0581A4C4C0...

**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Valores em Milhares de Reais

|   | Exercícios findos em: | BALANÇO PATRIMONIAL |               |                  |               |
|---|-----------------------|---------------------|---------------|------------------|---------------|
|   |                       | 30/06/25            | %PL           | 30/06/24         | %PL           |
| <b>ATIVO</b>                                    |                       |                     |               |                  |               |
| <b>CIRCULANTE</b>                               |                       | <b>342.222</b>      | <b>20,06</b>  | <b>244.173</b>   | <b>20,40</b>  |
| <b>Disponibilidades</b>                         |                       | <b>4</b>            | -             | <b>4</b>         | -             |
| Conta corrente junto administradora             |                       | 4                   | -             | 4                | -             |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b>            |                       | <b>321.572</b>      | <b>18,85</b>  | <b>229.123</b>   | <b>19,15</b>  |
| Fundos de investimento renda fixa               |                       | 116.522             | 6,83          | 61.877           | 5,17          |
| Fundos de investimento imobiliário              |                       | 205.050             | 12,02         | 167.246          | 13,98         |
| <b>Rendas a receber</b>                         |                       | <b>13.096</b>       | <b>0,77</b>   | <b>12.497</b>    | <b>1,04</b>   |
| Aluguel a receber                               |                       | 17.119              | 1,00          | 16.447           | 1,37          |
| PDD - Colovan                                   |                       | (4.224)             | (0,24)        | (4.224)          | (0,35)        |
| Aluguel a receber - LASA                        |                       | 201                 | 0,01          | 274              | 0,02          |
| <b>Devedores diversos</b>                       |                       | <b>7.500</b>        | <b>0,44</b>   | <b>2.500</b>     | <b>0,21</b>   |
| <b>Outros valores a receber</b>                 |                       | <b>50</b>           | -             | <b>49</b>        | -             |
| Despesas antecipadas                            |                       | 50                  | -             | 49               | -             |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                           |                       | <b>1.690.391</b>    | <b>99,13</b>  | <b>1.059.480</b> | <b>88,54</b>  |
| <b>INVESTIMENTO</b>                             |                       | <b>1.690.391</b>    | <b>99,13</b>  | <b>1.059.480</b> | <b>88,54</b>  |
| <b>Propriedades para investimento</b>           |                       | <b>1.690.391</b>    | <b>99,13</b>  | <b>1.059.480</b> | <b>88,54</b>  |
| Imóveis acabados                                |                       | 1.690.391           | 99,13         | 1.059.480        | 88,54         |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                           |                       | <b>2.032.613</b>    | <b>119,19</b> | <b>1.303.653</b> | <b>108,94</b> |
| <b>PASSIVO</b>                                  |                       |                     |               |                  |               |
| <b>CIRCULANTE</b>                               |                       | <b>327.405</b>      | <b>19,19</b>  | <b>107.107</b>   | <b>8,94</b>   |
| <b>Encargos a Pagar</b>                         |                       | <b>16.794</b>       | <b>0,99</b>   | <b>11.089</b>    | <b>0,92</b>   |
| Rendimentos a distribuir                        |                       | 15.483              | 0,91          | 9.839            | 0,82          |
| Taxa de administração                           |                       | 1.311               | 0,08          | 1.250            | 0,10          |
| <b>Credores - conta liquidações pendentes</b>   |                       | <b>15.177</b>       | <b>0,89</b>   | -                | -             |
| Valores a pagar Operação Bolsa                  |                       | 15.177              | 0,89          | -                | -             |
| <b>Obrigações por aquisição de imóveis</b>      |                       | <b>39.255</b>       | <b>2,30</b>   | <b>3.272</b>     | <b>0,27</b>   |
| <b>Obrigações por captação de recursos</b>      |                       | <b>256.168</b>      | <b>15,02</b>  | <b>92.746</b>    | <b>7,75</b>   |
| <b>Provisão para pagamentos a efetuar</b>       |                       | <b>11</b>           | -             | -                | -             |
| Cetip   |                       | 11                  | -             | -                | -             |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                         |                       | <b>327.405</b>      | <b>19,19</b>  | <b>107.107</b>   | <b>8,94</b>   |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                       |                       | <b>1.705.208</b>    | <b>100,00</b> | <b>1.196.546</b> | <b>100,00</b> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |                       | <b>2.032.613</b>    | <b>119,19</b> | <b>1.303.653</b> | <b>108,94</b> |

Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO****Valores em Milhares de Reais****Exercícios findos em:** **30/06/25** **30/06/24****COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO****Propriedades para Investimento**

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Receitas de aluguéis                                     | 153.264 | 105.277 |
| Resultado na venda de propriedades para investimento     | -       | (1.327) |
| Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 11.795  | 8.579   |
| Atualização compra imóvel                                | -       | (300)   |

**Resultado Líquido de Propriedades para Investimento** **165.059** **112.229****Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias** **165.059** **112.229****Outros Ativos e Passivos e Financeiros** **(22.968)** **(5.082)**

|   |          |         |
|---|----------|---------|
| Receita de juros  | 58       | 34      |
| Receita com dividendos FII                                      | 8.342    | -       |
| Valorização/(desvalorização) de cotas de fundos de investimento | (8.532)  | 4.328   |
| IRRF e IOF s/ Resgate dis ativos financeiros                    | (1.010)  | (1.877) |
| Despesas de atualização de Juros - CRI                          | (19.927) | (7.494) |
| Outras despesas - CRI   | (221)    | (73)    |
| Despesas CRI Corp - Aptiv/Ambev                                 | (1.678)  | -       |

**Outras receitas** **495** **254**Outras receitas operacionais **495** **254****Despesas** **(17.649)** **(14.741)**

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Despesas com taxa de administração                | (13.328) | (11.432) |
| Despesas com auditoria                            | (143)    | (43)     |
| Despesas de serviços técnicos                     | (1.819)  | (2.068)  |
| Despesas tributárias                              | (170)    | -        |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | (782)    | (449)    |
| Taxa de fiscalização da CVM                       | (282)    | (189)    |
| Outras despesas                                   | (1.125)  | (560)    |

**RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO** **124.937** **92.660****Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**

Administradora

**IGNIS CONTÁBIL LTDA**

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

**Administrado por: Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO**

|   | <b>Cotas integralizadas</b> | <b>Custo de colocação de cotas</b> | <b>Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)</b> | <b>Valores em Milhares de Reais Total</b> |
|---|-----------------------------|------------------------------------|---|---|
| <b>Saldos em 30 de junho de 2023</b>        | <b>932.263</b>              | <b>(23.856)</b>                    | <b>17.777</b>                                   | <b>926.184</b>                            |
| Integralização de cotas no exercício        | 277.969                     | -                                  | -   | 277.969                                   |
| Amortização e resgate de cotas no exercício | (115)                       | -                                  | -   | (115)                                     |
| Custo com colocação de cotas                |                             | (1.252)                            |   | (1.252)                                   |
| Distribuição de resultado no exercício      | -                           | -                                  | (98.900)  | (98.900)                                  |
| Lucro (Prejuízo) do exercício               | -                           | -                                  | 92.660  | 92.660                                    |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>        | <b>1.210.117</b>            | <b>(25.108)</b>                    | <b>11.537</b>                                   | <b>1.196.546</b>                          |
| Integralização de cotas no exercício        | 528.605                     | -                                  | -   | 528.605                                   |
| Custo com colocação de cotas                | -                           | (5.478)                            | -   | (5.478)                                   |
| Distribuição de resultado no exercício      | -                           | -                                  | (139.402)                                       | (139.402)                                 |
| Lucro (Prejuízo) do exercício               | -                           | -                                  | 124.937   | 124.937                                   |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2025</b>        | <b>1.738.722</b>            | <b>(30.586)</b>                    | <b>(2.928)</b>                                  | <b>1.705.208</b>                          |

**Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**

Administradora

**IGNIS CONTÁBIL LTDA**

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ (MF): 26.614.291/0001-00

Administrado por: Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

CNPJ (MF): 02.671.743/0001-19

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)**

|   | <b>Valores em Milhares de Reais</b> |                  |
|---|-------------------------------------|------------------|
| Exercícios findos em:                                       | <b>30/06/25</b>                     | <b>30/06/24</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>           |                                     |                  |
| Lucro Líquido do Exercício                                  | 124.937                             | 92.660           |
| <b>Ajustes ao lucro do período</b>                          | <b>4.012</b>                        | <b>(4.167)</b>   |
| Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento       | (11.795)                            | (8.579)          |
| Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros                  | 15.807                              | 2.879            |
| Perda ou Ganho na Venda de Propriedade de Investimento      | -                                   | 1.327            |
| Ajuste Atualização s/ Compra/Venda de Imóvel                | -                                   | 300              |
| Outros ajustes  | -                                   | (94)             |
| <b>Total</b>  | <b>128.949</b>                      | <b>88.493</b>    |
| <b>Variações em Ativos e Passivos</b>                       | <b>(28.155)</b>                     | <b>(164.208)</b> |
| Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários              | (37.803)                            | (165.870)        |
| Redução (Aumento) em Alugueis a Receber                     | (600)                               | 1.328            |
| Redução (Aumento) em Outros Valores a Receber               | (5.000)                             | -                |
| Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas                   | (1)                                 | (9)              |
| Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora       | 61                                  | 343              |
| Aumento (Redução) em Valores a pagar Operação Bolsa         | 15.177                              | -                |
| Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar                 | 11                                  | -                |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>            | <b>100.794</b>                      | <b>(75.715)</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>        |                                     |                  |
| Aquisição de Propriedades para Investimento                 | (619.116)                           | (86.773)         |
| Aquisição IPO   |                                     | (2.500)          |
| Aumento (Redução) em Obrigações por aquisição de imóveis    | 183.598                             | -                |
| Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento    | -                                   | 12.709           |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>         | <b>(435.518)</b>                    | <b>(76.564)</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>       |                                     |                  |
| Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas                   | 528.605                             | 277.969          |
| Amortização e resgate de Cotas                              | -                                   | (115)            |
| Custo com emissão de cotas                                  | (5.478)                             | (1.252)          |
| Distribuição de Rendimentos para os Cotistas                | (133.759)                           | (97.601)         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>        | <b>389.368</b>                      | <b>179.001</b>   |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>    | <b>54.644</b>                       | <b>26.722</b>    |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b> | <b>61.881</b>                       | <b>35.159</b>    |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>  | <b>116.525</b>                      | <b>61.881</b>    |

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

### **1. Contexto operacional**

O **GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“**Fundo**”), é um 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 Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, e na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 8º andar, Torre B, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 (“Administradora”), gerido pela Zagros Capital Gestão de Recursos Ltda. com sede na Rua Campos Bicudo, 98, 2º andar, Cj. 22, Ed. Itaquerê, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 (“Gestora”), e regido pelas disposições contidas no regulamento.

As cotas do Fundo objeto de oferta foram registradas na CVM, para distribuição pública, em 03 de abril de 2017 tendo seu início em 28 de abril de 2017.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a última negociação realizada em 30 de junho de 2025, com valor da cota (GGRC11) de R\$ 10,09 (R\$ 10,84 em 2024).

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (built to suit, retrofit ou sale and leaseback) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no regulamento (“Ativos Imobiliários”).

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para a sua divulgação em 03 de dezembro de 2025.

## **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados. As principais estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração estão descritos na nota 3 (h).

## **3. Resumo das principais práticas contábeis**

### **a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda utilizada para contabilização das operações e a apresentação das demonstrações financeiras é o Real.

### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança em seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

### **c) Títulos e valores mobiliários**

Estão representados por títulos e valores mobiliários, referenciados, e são registrados pelo valor de custo, atualizados pelo seu valor justo até a data do balanço.

**d) Fundos de investimento**

Inicialmente, as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição. O valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Valorização/(desvalorização) de cotas de fundos de investimento” pelo seu valor líquido.

**e) Fundos de investimento imobiliário**

Cotas negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição acrescido dos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas no site da B3. Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Cotas não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição acrescido dos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas “ex-direito” na bolsa de valores.

**f) Propriedades para investimento**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Os investimentos em imóveis estão assim avaliados a valor justo e apresentados na rubrica de “Propriedade para investimentos” no ativo não circulante.

**g) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

São créditos imobiliários oriundos dos contratos de cessão firmados entre o Fundo e a companhia securitizadora, a fim de captar recursos para financiamento e pagamento de despesas, os quais são mensurados pelo custo amortizado, por meio da apropriação dos juros e rendimentos pagos até a data do balanço, e estão apresentados na rubrica de “Obrigações por compromisso de venda de imóveis”, no passivo circulante e não circulante.

As despesas referentes às atualizações de juros dos CRIs estão apresentadas na rubrica de “Despesas de atualização de Juros - CRI”, na Demonstração do Resultado.

**h) Apuração do resultado**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado, segundo o regime contábil de competência.

**i) Custo de colocação/distribuição de cotas**

Tais custos são registrados de forma destacada em conta redutora do patrimônio líquido.

**j) Estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**k) Valor justo das propriedades para investimento**

Conforme descrito na Nota 5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

**l) Valor patrimonial das cotas**

O valor patrimonial das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

## 4. Aplicações financeiras

### 4.1 Cotas de Fundos de Investimentos Renda Fixa

| <b>Títulos e valores<br/>mobilários</b> | <b>Vencimento</b> | <b>30/06/2025</b> |               | <b>30/06/2024</b> |               |
|---|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|   |                   | <b>Quantidade</b> | <b>Saldo</b>  | <b>Quantidade</b> | <b>Saldo</b>  |
| <b>Cotas de Fundo de Renda<br/>Fixa</b> |                   |                   |               |                   |               |
| Bradesco FI (a)                         | Sem vencimento    | 2.144.865         | 40.273        | 3.451.226         | 58.012        |
| BTG Pactual Yield DI (b)                |                   | 4.595             | 229           | -                 | -             |
| BTG Pactual DI FI (c)                   | Sem vencimento    | 146.224           | 704           | 4.717             | 210           |
| Itau SOB RF Simples (d)                 | Sem vencimento    | 109.249           | 8.316         | 44.274            | 3.010         |
| Santander RF DI (f)                     | Sem vencimento    | -                 | -             | 16.301            | 645           |
| <b>Total</b>                            |                   | <b>2.404.933</b>  | <b>49.522</b> | <b>3.516.518</b>  | <b>61.877</b> |

### 4.2 Cotas de Fundos de Investimentos Multimercado

| <b>Títulos e valores<br/>mobilários</b>   | <b>Vencimento</b> | <b>30/06/2025</b> |               | <b>30/06/2024</b> |              |
|---|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
|   |                   | <b>Quantidade</b> | <b>Saldo</b>  | <b>Quantidade</b> | <b>Saldo</b> |
| <b>Cotas de Fundo de<br/>Multimercado</b> |                   |                   |               |                   |              |
| HCO OPPS BRAZIL (e)                       | Sem vencimento    | 670               | 67.000        | -                 | -            |
| <b>Total</b>                              |                   | <b>670</b>        | <b>67.000</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>     |

| <b>Negociação e Intermediações de valores</b> | <b>30/06/2025</b> |              | <b>30/03/2024</b> |              |
|---|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|   | <b>Saldo</b>      | <b>Saldo</b> | <b>Saldo</b>      | <b>Saldo</b> |
| Planner Corretora de Valores S/A              |                   | 4            |                   | 4            |
| <b>Total</b>                                  |                   | <b>4</b>     |                   | <b>4</b>     |

- (a) Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra tem por objetivo proporcionar às suas cotistas rentabilidades que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

- (b)** O BTG Pactual Yield DI Fundo de Investimento Referenciado Crédito Privado ("Fundo") foi constituído em 2 de outubro de 1995 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. O Fundo destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de investidores pessoas físicas e jurídicas em geral que busquem performance referenciada às taxas de juros do mercado interbancário. Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").
- (c)** O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("Fundo") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada às taxas de juros do mercado interbancário. Os quotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").
- (d)** Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais aplicuem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo, conforme descrito no seu regulamento/prospecto.
- (e)** O HCO OPPS BRAZIL FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos, constituída sob a

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

forma de condomínio de natureza especial e regido por este regulamento, pela Resolução CVM nº 175, datada de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175/2022”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é formado por uma única classe de cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, conforme previsto no anexo da classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas (conforme abaixo definido).

- (f) Santander Renda Fixa Referenciado DI Títulos Públicos Premium Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, tem por objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

#### **4.3 Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários**

As cotas em Fundos de Investimento Imobiliário são classificadas como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Têm o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

| <b>Títulos e valores mobiliários</b> | <b>Vencimento</b> | <b>30/06/2025</b> |              | <b>30/06/2024</b> |              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                      |                   | <b>Quantidade</b> | <b>Saldo</b> | <b>Quantidade</b> | <b>Saldo</b> |
| <b>Cotas de Fundo Imobiliário</b>    |                   |                   |              |                   |              |
| FII Alianza - CI                     | Sem vencimento    | -                 | -            | 10                | 1            |
| FII Alianza - DIR                    | Sem vencimento    | -                 | -            | 5                 | -            |
| FII Alianza - ON                     | Sem vencimento    | -                 | -            | 46.542            | 5.000        |
| FII Alianza Urban – CI               | Sem vencimento    | 212.095           | 15.441       | -                 | -            |
| FII Blue Log - CI                    | Sem vencimento    | -                 | -            | 25.500            | 999          |
| FII Capi Sec - CI                    | Sem vencimento    | -                 | -            | 189.100           | 1.564        |
| Lazio II Fundo de Inv. Imobiliário   | Sem vencimento    | 746.082           | 74.397       | -                 | -            |
| Lazio 11 Fundo de Inv. Imobiliário   | Sem vencimento    | 660.307           | 2.712        | -                 | -            |
| More Crédito Imob. FII - ON          | Sem vencimento    | -                 | -            | 247.525           | 2.500        |
| FII RBR PCRI – CI E                  | Sem vencimento    | -                 | -            | 18.008            | 1.765        |

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

|                                     |                |                    |                |                    |                |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| FII Riza AKN – CI                   | Sem vencimento | -                  | -              | 22.419             | 1.854          |
| FII Suno LG – CI                    | Sem vencimento | -                  | -              | 578.983            | 17.833         |
| FII TRX Real – CI E                 | Sem vencimento | -                  | -              | 141.447            | 14.880         |
| FII Valor HE – CI E                 | Sem vencimento | -                  | -              | 225.000            | 2.025          |
| FII Zavit R – CI E                  | Sem vencimento | -                  | -              | 55.569             | 6.325          |
| Triple A Fundo de Inv. Imobiliário. | Sem vencimento | 112.500.000        | 112.500        | 112.500.000        | 112.500        |
| <b>Total</b>                        |                | <b>114.118.484</b> | <b>205.050</b> | <b>114.050.108</b> | <b>167.246</b> |

## 5. Propriedades para investimento

### a. Composição

|    | Imóveis para renda                               | Saldo em final de 30/06/24 | Adições | Baixas | Custos | Ajuste a Valor Justo | Saldo em final de 30/06/25 |
|----|--|----------------------------|---------|--------|--------|----------------------|----------------------------|
| 1  | Logístico Ambev Itajaí                           | 33.778                     | -       | -      | -      | (438)                | 33.340                     |
| 2  | Imóvel logístico Moinho Iguaçu - Cascavel        | 8.474                      | -       | -      | -      | 4.095                | 12.569                     |
| 3  | logístico Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu   | 12.808                     | -       | -      | -      | 5.941                | 18.749                     |
| 4  | logístico Ambev Pelotas                          | 34.464                     | -       | -      | -      | (684)                | 33.780                     |
| 5  | Camargo Companhia de Embalagens                  | 29.712                     | -       | -      | -      | (767)                | 28.945                     |
| 6  | Cepalgo Embalagens Flexíveis                     | 24.918                     | -       | -      | -      | 334                  | 25.252                     |
| 7  | Copobrás PB                                      | 46.345                     | -       | -      | -      | 2.078                | 48.423                     |
| 8  | Hering *   | 62.588                     | -       | -      | -      | (918)                | 61.670                     |
| 9  | Santa Cruz *                                     | 42.633                     | 32.103  | -      | -      | 32.194               | 106.930                    |
| 10 | Todimo Materiais de Construção                   | 41.366                     | 7.607   | -      | -      | 5.600                | 54.573                     |
| 11 | Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste | 97.728                     | -       | -      | -      | (29.995)             | 67.733                     |
| 12 | Aethra Sistemas Automotivos                      | 85.975                     | -       | -      | -      | 1.793                | 87.768                     |
| 13 | Suzano Papel e Celulose S.A. – Campinas          | 66.894                     | -       | -      | -      | (5.900)              | 60.994                     |
| 14 | Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu         | 75.671                     | -       | -      | -      | -                    | 75.671                     |
| 15 | Ambev GRU  | 96.566                     | -       | -      | -      | 307                  | 96.873                     |
| 16 | Lojas Americanas - Uberlândia                    | 219.850                    | -       | -      | -      | 7.020                | 226.870                    |
| 17 | BTS Eagleburgmann - Valinhos                     | 17.662                     | -       | -      | -      | 236                  | 17.898                     |
| 18 | Rizobacter do Brasil                             | 62.048                     | -       | -      | -      | 298                  | 62.346                     |
| 19 | Air Liquide                                      | -                          | 28.500  | -      | -      | (7.030)              | 21.470                     |
| 20 | Ambev – Santa Luzia                              | -                          | 81.600  | -      | -      | (8.099)              | 73.501                     |
| 21 | Aptiv  | -                          | 48.450  | -      | -      | (5.431)              | 43.019                     |
| 22 | Cerati   | -                          | 68.000  | -      | -      | (4.471)              | 63.529                     |
| 23 | Magna  | -                          | 37.028  | -      | -      | -                    | 37.028                     |
| 24 | Mills  | -                          | 28.516  | -      | -      | -                    | 28.516                     |
| 25 | Pirituba   | -                          | 28.949  | -      | -      | (949)                | 28.000                     |
| 26 | Supermarket                                      | -                          | 31.232  | -      | -      | -                    | 31.232                     |
| 27 | Volkswagem                                       | -                          | 78.000  | -      | -      | (3.219)              | 74.781                     |
| 28 | C.D. Martin Brower Curitiba                      | -                          | 35.475  | -      | -      | -                    | 35.475                     |

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

|                          |                     |                  |                |          |          |                |                  |
|--------------------------|---------------------|------------------|----------------|----------|----------|----------------|------------------|
| 29                       | Rec Log - Cotia     | -                | 48.000         | -        | -        | -              | 48.000           |
| 30                       | Rec Log - Extrema   | -                | 41.000         | -        | -        | -              | 41.000           |
| 31                       | Rec Log - Queimados | -                | 24.000         | -        | -        | -              | 24.000           |
| 32                       | Rec Log - Contagem  | -                | 20.456         | -        | -        | -              | 20.456           |
| <b>Total dos imóveis</b> |                     | <b>1.059.480</b> | <b>638.916</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(8.005)</b> | <b>1.690.391</b> |

- (\*) Os laudos de avaliação dos imóveis de Hering e Santa Cruz foram realizados para cada imóvel individualmente, pois há um desmembramento em andamento, conforme explicado no item (b) Descrição dos Imóveis, itens 8 e 9.

|    | Imóveis   | Vacância | Período de Análise | Taxa de desconto a.a. | Taxa de capitalização a.a. |
|----|---|----------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1  | Logístico Ambev Itajaí                                | -        | 10 anos            | 9,50%                 | 9,25%                      |
| 2  | Imóvel logístico Moinho Iguaçu - Cascavel             | -        | 10 anos            | 9,75%                 | 9,50%                      |
| 3  | Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu | -        | 10 anos            | 11,00%                | 10,75%                     |
| 4  | logístico Ambev Pelotas                               | -        | 10 anos            | 8,75%                 | 8,25%                      |
| 5  | Camargo Companhia de Embalagens                       | -        | 10 anos            | 9,40%                 | -                          |
| 6  | Cepalgo Embalagens Flexíveis                          | -        | 10 anos            | 11,00%                | 10,75%                     |
| 7  | Copobrás PB   | -        | 10 anos            | 14,75%                | 14,25%                     |
| 8  | Hering *  | -        | 10 anos            | 9,75%                 | 9,50%                      |
| 9  | Santa Cruz *  | -        | 10 anos            | 9,75%                 | 9,50%                      |
| 10 | Todimo Materiais de Construção                        | -        | 10 anos            | 9,75%                 | 9,50%                      |
| 11 | Covolan - Galpão Comercial Santa Barbara d'Oeste      | -        | 10 anos            | 9,2%                  | -                          |
| 12 | Aethra Sistemas Automotivos                           | -        | 10 anos            | 10,75%                | 10,50%                     |
| 13 | Suzano Papel e Celulose S.A. – Campinas               | -        | 10 anos            | 8,60%                 | -                          |
| 14 | Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu              | -        | 10 anos            | 14,75%                | 14,25%                     |
| 15 | Ambev GRU   | -        | 10 anos            | 9,25%                 | 9,00%                      |
| 16 | Lojas Americanas - Uberlândia                         | -        | 10 anos            | 11,00%                | 10,75%                     |
| 17 | BTS Eagleburgmann - Valinhos                          | -        | 10 anos            | 7,5%                  | -                          |
| 18 | Rizobacter do Brasil                                  | -        | 10 anos            | 9,25%                 | 9,00%                      |
| 19 | Air Liquide   | -        | 10 anos            | 7,80%                 | -                          |
| 20 | Ambev – Santa Luzia                                   | -        | 10 anos            | 9,25%                 | 9,00%                      |
| 21 | Aptiv   | -        | 10 anos            | 8,00%                 | -                          |
| 22 | Cerati  | -        | 10 anos            | 8,70%                 | -                          |
| 23 | Magna   | -        | 10 anos            | 8,40%                 | -                          |
| 24 | Mills   | -        | 10 anos            | 14,75%                | 14,25%                     |
| 25 | Pirituba  | -        |                    |                       |                            |
| 26 | Supermarket   | -        | 10 anos            | 14,75%                | 14,25%                     |
| 27 | Volkswagem  | -        | 10 anos            | 14,75%                | 14,25%                     |
| 38 | C.D. Martin Brower Curitiba                           | -        | -                  | -                     | -                          |
| 29 | Imóvel - Rec Logística - Cotia                        | -        | -                  | -                     | -                          |
| 30 | Imóvel Rec Logística - Extrema                        | -        | -                  | -                     | -                          |

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

|    |                                  |   |   |   |   |
|----|----------------------------------|---|---|---|---|
| 31 | Imóvel Rec Logística - Queimados | - | - | - | - |
| 32 | Imóvel Rec Logística - Contagem  | - | - | - | - |

## b. Descrição dos imóveis

### Imóveis para renda

#### 1. Imóvel logístico Ambev Itajaí

Localizado na Rua Fermino Vieira Cordeiro, nº 472 – Fundos – Bairro de Espinheiros, Itajaí - SC, o imóvel trata-se de uma parcela de terreno a ser desmembrada da matrícula nº 19.803 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí, terreno medindo 42.989,93 m<sup>2</sup>, com área de 8.532,54 m<sup>2</sup> construída, avaliado em R\$ 33.780, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 24\_43155\_2, data-base junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 31 de agosto de 2014, tem prazo de 13 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

#### 2. Imóvel logístico Moinho Iguaçu - Cascavel

Localizado na Rodovia BR 467, KM 109,3, Cascavel - PR, matrícula nº 51.426 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel - PR, terreno medindo 18.000,00 m<sup>2</sup>, com 6.500,90 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 812.569, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_9, data-base junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 22 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu – Cascavel, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

#### 3. Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu

Localizado na Rodovia BR 277, S/N KM 690, São Miguel do Iguaçu - PR, matrícula nº 10.884 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Iguaçu - PR, terreno medindo 52.663,35 m<sup>2</sup>, com 8.602,14 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 18.749, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_10, data-base junho/2025.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 23 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

#### **4. Imóvel logístico Ambev Pelotas**

Localizado na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas/RS, matrícula 82.641 do Cartório de Registro de Pelotas – 1ª Zona, terreno com 41.300,00 m<sup>2</sup> com 9.912,60 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 33.340, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_4, data-base junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 06 de março de 2015, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

#### **5. Camargo Companhia de Embalagens**

Localizado na Rua Álvaro Camerin, nº 51, Distrito Industrial – Tietê/SP, matrícula nº 41.976 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê – SP, terreno com 39.775,97 m<sup>2</sup>, com 14.428,42 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 28.851, conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 30.011.003/0525, data-base maio/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 15 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Camargo, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

#### **6. Cepalgo Embalagens Flexíveis**

Localizado na Rodovia BR-153 Km 12, Jardim Paraíso – Aparecida de Goiânia/GO, matrícula nº 149.357 do 2º Ofício de Registro de Aparecida de Goiânia – GO, terreno com 27.951,98 m<sup>2</sup>, com 10.998,35 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 25.252, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_7, data-base junho/2025.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 24 de janeiro de 2018, tem prazo de 10 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Cepalgo, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

## **7. Copobrás PB**

Localizado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201, Galpão 101, Distrito Industrial – João Pessoa/PB, matrícula nº 175.634 do 1º Ofício de Registro Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa – PB, terreno com 44.061,76 m<sup>2</sup>, com 22.360,06 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 48.423, conforme laudo elaborado pela Consul Engenharia, nº laudo 2025.04.003, data-base 30 de maio de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 19 de abril de 2018, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

## **8. Hering**

Localizado na Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 59.850,50 m<sup>2</sup>, com 27.160,07 m<sup>2</sup> construídos, referente ao Galpão Hering, avaliado em R\$ 61.670, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_8, data-base junho/2025.

Foi firmado contrato atípico de locação entre a Hering e o Fundo, pelo prazo de 22 anos, contados a partir de 11/12/2014 sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA.

## **9. Santa Cruz**

Localizado na Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 19.000,00 m<sup>2</sup>, com 10.202,09 m<sup>2</sup> construídos, referente ao Galpão Santa Cruz, avaliado em R\$ 106.930, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367, data-base junho/2025.

Foi firmado contrato atípico de locação entre a Santa Cruz e o Fundo, pelo prazo de 9 anos, contados a partir de 01/02/2026 (após conclusão da fase 02), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IGPM/FGV.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

**Nota:** Os imóveis de Hering e Santa Cruz estão com desmembramento em andamento, sendo assim, encontram-se expostas as metragens de terreno, construção e valores individualizados.

## **10. Todimo Materiais de Construção**

Localizado na Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 296, Vista Alegre – Cuiabá/MT, matrículas nº 70.049 e nº 77.013 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT terreno com 52.187,33 m<sup>2</sup>, com 23.049,68 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 54.573, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_13, data-base junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

## **11. Covolan**

Galpão Comercial Santa Bárbara d'Oeste, localizado na Rua Potiguares, nº 450, Cidade de Santa Barbara d'Oeste - SP, matrículas nºs 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do CRI de Santa Bárbara d'Oeste, terreno com área total de 85.613,48 m<sup>2</sup>, com 38.131,93 m<sup>2</sup> construídos, avaliado em R\$ 61.845, conforme laudo elaborado pela Consult, nº laudo 30.011.005/0525, data-base maio/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de abril de 2019, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

## **12. Aethra Sistemas Automotivos**

Localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 4563, Cidade de São José dos Pinhais - PR, matrícula nº 55.095 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, terreno com área total de 130.860,37 m<sup>2</sup>, com 22.119,61 m<sup>2</sup> de áreas construídas, avaliado em R\$ 87.768, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_1, data-base Junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 09 de novembro de 2018, tem prazo de 12 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

## **13. Suzano Papel e Celulose S.A.**

Campinas – Campinas, localizado na Avenida Maria Luísa Pompéo de Camargo, nº 215 – JD. Campineiro - Campinas/SP, matrícula nº 3.494 do 2º Cartório de Registro

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

de Imóveis de Campinas – SP, terreno com 64.990,00 m<sup>2</sup>, com 28.657,08 m<sup>2</sup> construídos referentes às instalações industriais, adquirido em 10 de julho de 2019, avaliado em R\$ 56.800, conforme laudo elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 30.011.008/0525, data-base maio/2025.

O contrato de locação celebrado com a empresa Suzano encerrou-se em 25 de maio de 2025, não tendo havido renovação após o término de sua vigência.

#### **14. Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu**

Localizado na Via Principal 2 – Lote 01 – Quadra E, Loteamento Polo Empresarial VTO Igarassu 1, Igarassu/PE, matrícula nº 20.722 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarassu – PE – 1<sup>a</sup> Zona, terreno com 33.582,25 m<sup>2</sup>, com 15.163,03 m<sup>2</sup> de área construída, adquirido em 25 de outubro de 2019, avaliado em R\$ 75.671, conforme laudo elaborado pela Consul Engenharia, nº laudo 2025.04.003, data-base 30 de maio de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de abril de 2020, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

#### **15. Ambev GRU**

Localizado na Avenida Amancio Gaiolli, nº 1.493 – Guarulhos -SP Galpão Industrial, matrículas nºs 2.936 e 83.893 do R1 de Guarulhos e Itaquaquecetuba, terreno com 67.790,81 m<sup>2</sup>, com 13.484,34 m<sup>2</sup> de área construída, adquirido em 13 de maio de 2021, avaliado em R\$ 96.873, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_2\_Rev01 referente a junho de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 17 de janeiro de 2011 e passou a vigorar em 19 de julho de 2012, tem prazo de 15 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

#### **16. Lojas Americanas – Uberlândia**

Localizado na Rodovia BR-497, s/n KM 1+480, CTR Empresarial Uberlândia – MG, matrículas nº 95.819 do 2º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Uberlândia, terreno com 204.536,57 m<sup>2</sup>, com 89.187,64 m<sup>2</sup> de área construída, adquirido em 02 de setembro de 2021, avaliado em R\$ 226.870, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_6, data-base junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 01 de agosto de 2012, tem prazo de 15 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

### **17. BTS Eagleburgmann – Valinhos**

Localizado na Rua Antonio Felamingo, s/n – Quadra A e Lote 6 – Loteamento Macuco – Valinhos – SP, terreno com 12.375,00 m<sup>2</sup>, com 3.218,67 m<sup>2</sup> de área construída, adquirido em 27 de agosto de 2021, avaliado em R\$ 16.796, conforme laudo da Consult Soluções Patrimoniais, nº laudo 30.011.006/0525, data-base maio/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 20 de outubro de 2020, tem prazo de 15 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

### **18. Rizobacter do Brasil Ltda – Londrina**

Localizado na Rodovia PR 445, Km 64 – Londrina – PR, terreno com 40.277 m<sup>2</sup>, com 11.118,43 m<sup>2</sup> de área construída, adquirido em 8 de dezembro de 2023, avaliado em R\$ 62.346, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_11 – referência junho/2025.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 09 de março de 2022, tem prazo de 20 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

### **19. Air Liquide**

Localizado na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557 – Nova Aparecida – Campinas – SP, terreno com 26.176,00 m<sup>2</sup>, com 1.999,22 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$20.077, conforme laudo da Consult Avaliações Patrimoniais, nº laudo 30.011.001/0525 – referência maio de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 23 de dezembro de 2014, tem prazo de no mínimo 10 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

### **20. Imóvel logístico Ambev – Santa Luzia**

Localizado na Avenida Beira Rio, nº 5777 (km 4,5) – Sítio Boa Vista – Santa Luzia - MG matrícula nº 35.135 do Serviço Registral de Imóveis “Antônio Roberto de Almeida” de Santa Luzia - MG, terreno com 102.423,00 m<sup>2</sup>, com 17.242,20 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 73.051, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 25\_54367\_5, data-base junho/2025.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de setembro de 2010, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

### **21. Aptiv**

Localizado na Rua José Monfardini nº 3.845, terreno com 68.947,53 m<sup>2</sup>, com 18.590,77 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 39.767, conforme laudo da Consult avaliações patrimoniais, nº laudo 30.011.002/0525 – referência maio de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 15 de junho de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

### **22. Ceratti**

Localizado na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos km 79,5, terreno com 39.220,64 m<sup>2</sup>, com 13.851,22 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 58.871, conforme laudo da Consult Avaliações Patrimoniais, nº laudo 30.011.004/0525 – referência maio de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 27 de novembro de 2009, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

Conforme 2º aditivo ao instrumento particular do contrato de locação realizado em 17 de fevereiro de 2023, as partes resolvem prorrogar o prazo de vigência da locação por um período adicional de 10 anos, com início em 01 de janeiro de 2023.

### **23. Magna**

Localizado na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos km 79,5, terreno com 32.436,35 m<sup>2</sup>, com 10.439,27 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 34.303, conforme laudo da Consult Avaliações Patrimoniais, nº laudo 30.011.007/0525 – referência maio de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 30 de julho de 2020, tem prazo de 5 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

Conforme 5º aditamento ao instrumento particular de contrato de locação não residencial realizado em 19 de março de 2025, as partes resolvem prorrogar o prazo de

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

vigência da locação por um período adicional de 5 anos, com início em 05 de maio de 2025.

#### **24. Mills**

Localizado na Rodovia BA – 535 (Via Parafuso), km 11, área 01, Polo Logístico – Camaçari/BA, Matrícula nº 22.448 terrenos com 36.072,32 m<sup>2</sup>, com 4.415,29 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 28.516, conforme laudo da Consul Engenharia, nº laudo 2025.04.003 – data-base 30 de junho de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 5 de maio de 2014, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

Conforme 11º aditamento ao instrumento particular de contrato de locação não residencial realizado em 14 de julho de 2025, as partes resolvem prorrogar o prazo de vigência da locação por um período adicional de 7 anos, com início a partir da presente data.

#### **25. Centro de Distribuição Pirituba**

Localizado Rua Jerônimo Teles Júnior, nº 54 – Bairro: Pirituba – São Paulo – SP

Conforme fato relevante firmado em 11 de junho de 2025, foram cumpridas as condições precedentes previstas na Carta de Intenções celebrada para a venda do imóvel.

A operação foi concluída com sucesso, e o pagamento integral no valor total de R\$ 35.250 será realizado em 1º de julho de 2025, data em que também ocorrerá a transferência da propriedade ao comprador.

#### **26. Supermarket**

Localizado na Estrada Rio D' Ouro, nº 800 – Pavuna – Rio de Janeiro, Matrícula nº 20.734, terrenos com 33.000 m<sup>2</sup>, com 17.244 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 31.232, conforme laudo da Consul Engenharia, nº laudo 2025.04.003 – data-base: 30 de junho de 2025.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de novembro de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

#### **27. Volkswagem**

Localizado na Rua Engenheiro Alan da Costa Batista, s/n, Piquete 5, Tecnopolis – Resende - RJ, Matrícula nº 32.271 terreno com 50.000 m<sup>2</sup>, com 23.992,14 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 74.781, conforme laudo da Consul Engenharia, nº laudo 2025.04.003 – data-base: 30 de maio de 2025.

### **28. Centro de Distribuição Martin Brower Curitiba**

Localizado na Rua Paul Garfunkel, nº 300 – Curitiba – PR, é um galpão logístico refrigerado de alto padrão, com 12.845,00 m<sup>2</sup>, e 6.592,88 m<sup>2</sup> de ABL.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de outubro de 2021, tem prazo de 05 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M.

### **29. Imóvel REC Logística Cotia**

Localizado na Estrada dos Estudantes, nº 600, Cotia – SP, galpão com 18.078,00 m<sup>2</sup> de ABL, locado à New Space.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 1º de abril de 2011, com término previsto para 31 de agosto de 2032.

### **30. Imóvel REC Logistica Extrema**

Localizado na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, Extrema – MG, galpão com 11.616,00 m<sup>2</sup> de ABL, locado à Máxima/Hinode, Arclad.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 1º de dezembro de 2023, com término previsto para 31 de dezembro de 2028.

### **31. Imóvel REC Logistica Queimados**

Localizado na Av. Bahia, nº 1000 – Parque Industrial, Queimados – RJ, galpão com 12.335,00 m<sup>2</sup> de ABL, encontra-se locado à Praobra, Shalloon, TCI BPO e Mauser.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 12 de fevereiro de 2019, com término previsto para 09 de julho de 2025.

### **32. Imóvel REC Logistica Contagem**

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 800, Contagem – MG, galpão com 8.080,00 m<sup>2</sup> de ABL, encontra-se locado à P&P Distribuidora.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 1º de outubro de 2021, com término previsto para 01 de abril de 2028.

### c. Avaliação ao valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Foi utilizado o “Método da Renda” na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como, por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo), para a aferição de resultados referenciais. Alguns imóveis sofreram variações contábeis quanto ao método de avaliação pelo avaliador, os imóveis da Cia Hering, Santa Cruz e Moinho Iguaçu – São Miguel, antes eram avaliados pelo Método Comparativo e agora são por Fluxo de Caixa.

### 6. Obrigações por aquisições de imóveis

O Fundo possuía, em 30 de junho de 2025, o montante de R\$ 295.423 (R\$ 96.018 em 30 de junho de 2024) a pagar, registrado em “Obrigações por aquisições de imóveis”, referentes às seguintes propriedades:

| <b>Obrigações por aquisição de bens</b> | <b>Saldo 30/06/2025</b> |
|---|-------------------------|
| Edificações                             | 1.297                   |
| ITBI s/ CPS Imóveis (ii)                | 1.758                   |
| Retenção contratual                     | 200                     |
| CRI - Opea Securitizadora S.A. (i)      | 55.564                  |
| CRI - Imóvel Rizobacter do Brasil (i)   | 34.422                  |
| CRI 21I022                              | 94.134                  |
| CRI 22E012                              | 8.030                   |
| CRI 22E555                              | 39.358                  |
| C.D. Martin Brower Curitiba             | 1.000                   |
| CRI – Corp. Aptiv/Ambev                 | 24.660                  |
| Edificações – 13/11                     | 35.000                  |
| <b>Total</b>                            | <b>295.423</b>          |

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

| <b>Obrigações por aquisição de bens</b> | <b>Saldo 30/06/2024</b> |
|---|-------------------------|
| Edificações                             | 1.314                   |
| ITBI s/ CPS Imóveis (ii)                | 1.758                   |
| Retenção contratual                     | 200                     |
| CRI - Opea Securitizadora S.A. (i)      | 57.795                  |
| CRI - Imóvel Rizobacter do Brasil (i)   | 34.951                  |
| <b>Total</b>                            | <b>96.018</b>           |

| <b>Data</b>  | <b>Movimentação obrigações por aquisição de Imóveis</b> | <b>Valores pagos</b> |
|--|---|----------------------|
| <b>30/06/2024</b>  | <b>Saldo anterior</b>                                   | <b>96.018</b>        |
| Pagto. Imóvel Ambev  | (17)  |                      |
| CRI - Opea Securitizadora S.A ("Amortização e Juros")      | (2.231)   |                      |
| CRI - Riozobacter do Brasil ("Juros")                      | (134)   |                      |
| Transf. Opea Securitizadora - Rizo                         | (196)   |                      |
| Liquidão Opea Securitizadora - Rizo                        | (199)   |                      |
| CRI - 21I022 - ("Amortização e Juros")                     | (528)   |                      |
| CRI - 22E012 - ("Atualização e Juros")                     | 68  |                      |
| CRI - 2E555 - Securitização                                | 39.027  |                      |
| CRI - 22E012 - ("Atualização e Juros")                     | 331   |                      |
| Aquisição - Aliaza Urban FII                               | 156.500   |                      |
| Pagto. Aquisição Imóvel - Urban Hub Mauá/Gru               | (7.500)   |                      |
| Rescisão Contratual - Urban Hub Mauá/Gru                   | (149.000)   |                      |
| Aquisição - Martin Brower Curitiba                         | 35.475  |                      |
| Pagto. Aquisição Imóvel - Martin Brower Curitiba           | (1.475)   |                      |
| Liquidão de aplicação de cotistas - Martin Brower Curitiba | (33.000)  |                      |
| CRI - Corp. Aptiv/Ambev - Aquisição                        | 25.000  |                      |
| CRI - Corp. Aptiv/Ambev ("Amortização e Juros")            | (340)   |                      |
| Edificações - 13/11 - Aquisições                           | 407.020   |                      |
| Liquidão de aplicação de cotistas - Edificações 13/11      | (180.369)   |                      |
| Pagto. Alianza - Aquisição                                 | (5.000)   |                      |
| CRI - 2E555 - Securitização                                | (39.027)  |                      |
| Pagto. GR Santa Luzia                                      | (45.000)  |                      |
| <b>30/06/2025</b>  |   | <b>295.423</b>       |

A liquidação do saldo remanescente se dará mediante o atendimento das condições precedentes estabelecidas nos contratos de compra e venda.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

### (i) Obrigações por captação de recursos

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| <b>30/06/2024 Saldo anterior</b>   | <b>92.747</b>             |
| PMT – Juros CRI                    | (8.420)                   |
| PMT – Amortização CRI              | (9.377)                   |
| Atualização Juros CRI              | 19.857                    |
| Aquisição CRI 21I022               | 94.662                    |
| Aquisição CRI 22E012               | 7.962                     |
| Aquisição CRI 22E555               | 39.026                    |
| Aquisição CRI – CORP – Aptiv/Ambev | 25.000                    |
| Pagamento Securitizadora           | (5.289)                   |
| <br><b>30/06/2025</b>              | <br><b><u>256.168</u></b> |

### Abaixo apresentamos Operação:

**Operação CRI LASA:** Em 14 de março de 2022, o Fundo realizou uma operação de cessão de recebíveis de créditos imobiliários em favor da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 “Securitizadora”, com a finalidade de servirem de lastro no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 478ª série da 1ª emissão da Securitizadora “CRI”, por um prazo de 14 (quatorze) anos. Os créditos imobiliários que servirão de lastro para o CRI são:

- (i) O “Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – Built to Suit”, celebrado em 11 de dezembro de 2014 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo Fundo, e a CIA HERING, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.876.950/0001- 71 (“Contrato de Locação Imóvel Hering”); e
- (ii) O “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob Medida e Outras Avenças”, celebrado em 22 de julho de 2019 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo Fundo, e a BENTELER SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.769/0001-00 (“Contrato de Locação Imóvel Benteler”).

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

Pela cessão do Contrato de Locação Imóvel Hering e Contrato de Locação Imóvel Benteler, a Securitizadora pagará ao Fundo o valor total de R\$ 60.749 (sessenta milhões, setecentos e quarenta e nove mil).

A operação de CRI conta como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos seguintes contratos:

- (i) O “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças”, sob a modalidade “*Built to Suit*” celebrado em 17 de janeiro de 2011, entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo Fundo, e a AMBEV S.A. – CDD GUARULHOS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.526.557/0082-75;
- (ii) O “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico”, sob a modalidade “*Sale and Leaseback*”, celebrado em 18 de abril de 2018, entre o Fundo e a COPOBRAS S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 86.445.822/0001-00; e
- (iii) O “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico”, sob a modalidade “*Sale and Leaseback*”, celebrado em 28 de dezembro de 2017, entre o Fundo e a TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.375.991/0001-64 “Contratos Garantia”.

Os recursos obtidos com a operação de CRI serão utilizados pelo Fundo para pagamento da 2ª tranche do preço de aquisição do imóvel localizado em Uberlândia/MG, registrado sob a matrícula nº 95.819, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG (“Imóvel”), conforme cronograma de pagamento divulgado no Fato Relevante publicado em 02 de setembro de 2021. Atualmente, o imóvel encontra-se locado para a LOJAS AMERICANAS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001- 96 (“LOCATÁRIA”), por meio do contrato atípico na modalidade *built to suit*, firmado em 1º de agosto de 2012.

#### **Características gerais:**

**Emissor:** OPEA Securitizadora S.A. – **Emissão:** 1 – **Classe:** Única – **Concentração:** Concentrado – **Agente Fiduciário:** Vortex DTVM – **Série:** 478 – **Regime Fiduciário:** Sim – **Natureza:** Corporativo – **Data de Emissão:** 25/02/2022 – **Preço emitido:** R\$ 1 – **Devedor:** Corporate – **Segmento:** Comercial / Lajes Corporativas – **Data de vencimento:** 27/02/2036 – **Quantidade:** 60.749 – **Periodicidade de pagamento de juros:** Mensal – **Periodicidade de amortização:** Mensal – **Remuneração:** IPCA + 7,50% a.a. – **Volume emitido:** R\$ 60.749 – **Período de atualização monetária:** Mensal – **Meses de atualização monetária:** Todos – **Oferta:** ICVM 476 – **Quantidade integralizada:** 60.749 – **Possibilidade de Pré-Pagamento:** Total e Parcial – **Prêmio de Pré-Pagamento:** Não.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

**Operação CRI RIZO:** Em Instrumento Particular de Compromisso De Venda E Compra De Imóvel sob Condições Suspensivas E Resolutivas, realizado em 7 de dezembro de 2023 foi considerado:

- A)** a Vendedora é proprietária do imóvel localizado na Rodovia PR-445, Km 64, na cidade de Londrina, estado do Paraná, com 40.277 m<sup>2</sup> de área de terreno e, aproximadamente, 11.118 m<sup>2</sup> de área construída, (“Imóvel”). O Imóvel corresponde a uma fração ideal de 55,48% do terreno objeto da matrícula nº 39.630 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR;
- B)** O Imóvel está locado para a Rizobacter do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Cambé, estado do Paraná, na José Carlos Muffato, nº 1034, Jardim Riviera, 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 e aditado em 21 de junho de 2022 (“Contrato de Locação”);
- C)** A Vendedora cedeu os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação à Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), a qual, por sua vez, emitiu uma cédula de crédito imobiliário, representativa da integralidade dos recebíveis do Contrato de Locação, para lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), conforme disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 32ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”) e no Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão” e, em conjunto com o Termo de Securitização e demais documentos da oferta pública dos CRI, os “Documentos dos CRI”);
- D)** O Imóvel foi alienado fiduciariamente pela Vendedora em favor da Securitizadora, no âmbito do CRI, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 24 de junho de 2022 (“Alienação Fiduciária”), estando a Alienação Fiduciária registrada na matrícula do Imóvel sob R. 18, de 21 de novembro de 2022;
- E)** Em 6 de novembro de 2023, as Partes celebraram a Carta de Intenções: Aquisição de Imóvel e Cessão de Posição de Locação em Contrato Atípico – modalidade *built to suit* (“Carta de Intenções”), por meio da qual acertaram as condições comerciais para a venda do Imóvel pela Vendedora ao Comprador (“Venda e Compra”); e

Características gerais: **Emissor:** OPEA Securitizadora S.A. – **Emissão:** 1 – **Classe:** Única – **Data de Emissão:** 09/06/2022 – **Amortização:** R\$ 1 – **Periodicidade de amortização:** Mensal – **Remuneração:** IPCA + 8,00% a.a. - **Preço Certo:** R\$

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

61.000 – **Parcela de Retenção:** multa de 2% e juros de mora de 1% -  
**Possibilidade Pré-pagamento:** Total e Parcial – **Prêmio de Pré-pagamento:** 5,5%  
- **Operação CRI:** R\$ 34.951 (Rizobacter).

**Operação CRI CORP Mogno:** Em Termo de Securitização de Créditos Imobiliário, referente ao CRI da 351<sup>a</sup> série da 4<sup>a</sup> emissão, firmado em 08 de setembro de 2021, foi considerado:

Emissão: 4<sup>a</sup>;

Série: 351<sup>a</sup>;

Data de Emissão: 08 de setembro de 2021;

Quantidade de CRI: 90.000 (noventa mil);

Valor Total da Série: R\$ 90.000, na data de emissão;

Valor Nominal Unitário: R\$ 1, na data de emissão;

Prazo da Emissão: 3.295 dias, contados da data de emissão;

Atualização Monetária: atualização monetária mensal pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de emissão, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 6,5% ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim;

Coobrigação da Emissora: Não;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo.

Data de Vencimento: 16 de setembro de 2030.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Garantia Flutuante: Não;

Garantias: Alienações Fiduciárias de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios e fundo de reserva.

- Conforme segundo aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliários, realizado em 20 de setembro de 2024 foi considerado:

Em 08 de setembro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 351<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, conforme aditado em 14 de setembro de 2021 (“Termo de Securitização”);

Em 30 de janeiro de 2024, a S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação da Mogno Logística III Empreendimentos Imobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.027.528/0001-67 (“Antiga Devedora”), foi extinta em razão de sua incorporação pelo Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 40.041.711/0001-29, conforme ata de Reunião de sócio devidamente registrada perante a JUCESP em 05 de abril de 2024 (“Incorporação”);

Por meio da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 351<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“AEI de Titulares dos CRI”), realizada em 15 de julho de 2024, foi aprovada, dentre outras matérias, a assunção, pelo Fundo, na qualidade de atual devedor no âmbito dos CRI, bem como, todas as obrigações, direitos e deveres constituídos pela Antiga Devedora nos Documentos da Operação, além da alteração da ordem de prioridade nos pagamentos;

Desejam as Partes aditar o Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações aprovadas na AEI de Titulares dos CRI;

As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**Operação CRI CORP Mogno MGLG II:** Conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> séries da 14<sup>a</sup> emissão firmado em 02 de maio de 2022, foi considerado:

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

## **1ª Série – CRI Seniores**

Emissão: 14<sup>a</sup>

Série: 1<sup>a</sup>;

Data de Emissão: 02 de maio de 2022;

Quantidade de CRI: 44.200;

Valor Total da Série: R\$ 44.200, na data de emissão; f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;

Prazo da Emissão: 1.836 dias, contados da data de emissão;

Atualização Monetária: Atualização monetária mensal pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de emissão, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 8,50% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim; m) Coobrigação da Emissora: Não;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento: 21 de maio de 2027;

Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Garantia flutuante: Não;

Garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva, fundo de despesas e subordinação.

## **2ª Série – CRI Subordinados**

Emissão: 14<sup>a</sup>

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

Série: 2<sup>a</sup>;

Data de Emissão: 11 de maio de 2022

Quantidade de CRI: 9.800

Valor Total da Série: R\$ 9.800, na data de emissão;

Valor Nominal Unitário: R\$ 1, na data de emissão

Prazo da Emissão: 1.836 dias, contados da data de emissão;

Atualização Monetária: Atualização monetária mensal pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de emissão, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 9,50% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de integralização dos CRI, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim; m) Coobrigação da Emissora: Não;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; o) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento: 21 de maio de 2027

Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Garantia flutuante: Não;

Garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e fundo de despesas.

Conforme 3º aditamento ao termo de securitização de direitos creditórios imobiliários firmado em 16 de janeiro de 2025 foi considerado:

- Em 02 de maio de 2022, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Séries da 14<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, conforme aditado em 09 de maio de 2022 e

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

13 de maio de 2022 (“Termo de Securitização”), no qual figura como devedora a S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação da Mogno Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ sob o nº 44.452.006/0001-75 (“Antiga Devedora”);

- Em 17 de abril de 2024, a Antiga Devedora foi extinta em razão de sua incorporação pelo Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário, Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Suno Logística”), ocorrida em 30 de janeiro 2024, conforme ata de reunião de sócio devidamente registrada perante a JUCESP em 14 de maio de 2024 (“Incorporação”);
- Em Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Séries da 14<sup>a</sup> Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 30 de julho de 2024, (“1<sup>a</sup> AEI de Titulares dos CRI”) foi aprovada: (i) a assunção, pela Suno Logística, na qualidade de devedora no âmbito dos CRI, de todas as obrigações, direitos e deveres constituídos pela Antiga Devedora nos Documentos da Operação, e (ii) a prorrogação do prazo para celebração dos aditamentos decorrentes das deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada em 13 de outubro de 2023 (“AGE de Exclusão de Lastro”), por meio da qual foi aprovada, entre outras providências: (i) a exclusão das operações de alavancagem do rol de Eventos de Amortização Extraordinária Compulsória; e (ii) a inclusão da possibilidade de realização de operações de alavancagem no limite de até R\$ 100.000, incluindo aquelas decorrentes de novos ativos de forma parcelada, desde que possua garantias;
- Nos termos de fato relevante divulgado em 12 de setembro de 2024, em razão da celebração de memorando de entendimentos vinculante, a Suno Logística vendeu seus ativos para o GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-64 (“GGR Covepi” ou “Novo Devedor”);
- Por meio da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Séries da 14<sup>a</sup> Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“2<sup>a</sup> AEI de Titulares dos CRI”), realizada em 31 de outubro de 2024, foi aprovada, dentre outras matérias, a assunção, pelo Novo Devedor, na qualidade de atual devedor no âmbito dos CRI, de todas as obrigações, direitos e deveres constituídos pela Suno Logística nos Documentos da Operação;

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

- Além disso, por meio da 2<sup>a</sup> AEI de Titulares dos CRI, foi aprovado o afastamento da incidência do Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 5.1 (d) do Contrato de Cessão Locação (conforme definido no Termo de Securitização) e, consequentemente (i) da Amortização Extraordinária Compulsória da Parcela Securitização pelo Devedor, conforme alínea "(o)" da cláusula 6.4 do Termo de Securitização; e (ii) a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Locação pelo Devedor, nos moldes da alínea (p) da cláusula 6.7 do Termo de Securitização, estando, ainda, aprovada a dispensa da realização de *due diligence* jurídica do Novo Devedor;
- Dessa forma, desejam as Partes aditar o Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações aprovadas na 2<sup>a</sup> AEI de Titulares dos CRI; e
- As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**Operação CRI CORP GGRC11:** Conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em série única da 277<sup>a</sup> Emissão firmado em 14 de maio de 2025, foi considerado:

**Característica**

**CRI**

Emissão 277<sup>a</sup> Série Única

Quantidade de CRI 25.000

Valor de Emissão R\$ 25.000

Valor Nominal Unitário R\$ 1 na data de emissão.

Data de Emissão 14 de maio de 2025

Data de Vencimento 13 de março de 2030

Prazo da Emissão 58 meses, contados da data de emissão até a data de vencimento.

Local de Emissão São Paulo, SP

Forma de Emissão nominativa e escritural.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

Juros Remuneratórios 100% da variação acumulada do IPCA, acrescida de uma sobretaxa da 9,00% ao ano, com base em um ano com 252 dias úteis. Atualização Monetária os CRI não serão atualizados monetariamente.

Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”.

Primeiro pagamento de Amortização Programada De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”.

Periodicidade de Pagamento da Remuneração De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”. Primeiro De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas

Pagamento de Remuneração de Pagamentos”. Garantias dos Créditos Imobiliários Todas as Garantias, previstas no Capítulo “Garantias”. Regime Fiduciário Sim.

Garantia Flutuante Não há.

Subordinação Não há.

Coobrigação da Emissora Não há.

Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Locatária, observados prazos de cura definidos no Contrato de Cessão; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Locatária à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3.

Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.

**Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

**Classificação de Risco:** Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

**Fatores de Riscos:** Conforme Anexo “Fatores de Risco”.

**Classificação ANBIMA Categoria:** Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Conforme primeiro aditamento ao Termo de Securitização de direitos creditórios imobiliários 21 de maio de 2025 foi considerado:

Em 14 de maio de 2025, as Partes celebraram o Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 277ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Termo de Securitização”);

Visando o atendimento a exigências formuladas pela B3, as Partes desejam aditar as Cláusulas 2.9, 3.1, 4.6, 5.5, 6.3, 6.10.1. e 13.7.5. do Termo de Securitização, bem como, os Anexos “Despesas”, “Fórmulas” e “Modelo de Boletim de Subscrição”, a fim de retificar as informações relacionadas à atualização monetária, destinação dos recursos e prazo de encerramento da oferta.

Até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que (i) não há titulares dos CRI; e (ii) inexiste a necessidade de realização da assembleia (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Emissora.

### **(ii) ITBI dos imóveis (Registrado como custo de aquisição dos imóveis)**

| Saldo em   | Descrição | Valor dos ITBIs |
|------------|-----------|-----------------|
| 30/06/2024 |           | 1.758           |
| 30/06/2025 |           | 1.758           |

## **7. Exercício da preferência de compra e venda**

O Fundo e a locatária Moinho, celebraram instrumento particular da preferência de compra e venda de 100% dos imóveis, ordinariamente, sendo a preferência compra detida pela Moinho e venda detida pelo Fundo, os preços estão estabelecidos no instrumento particular de compra e venda. A estratégia de compra e venda do ativo, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Cepalgo, celebraram instrumento particular da preferência de compra detida pela Cepalgo e venda detida pelo Fundo, os preços estão estabelecidos no instrumento particular de compra e venda. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Camargo, celebraram instrumento particular preferência de compra detida pela Camargo e a opção de venda detida pelo Fundo, o preço das opções estão estabelecidos no instrumento particular de compra e venda. A estratégia de compra e venda do ativo nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

Todos os casos que tratam de negócios jurídicos com efeitos subordinados, com efeito futuro e incerto, cuja plena execução depende de condições de mercado e capacidade financeira das Sociedades para cumprimento das obrigações assumidas, bem como foram formalizados com o fim garantir a liquidez dos ativos da carteira do Fundo.

## **8. Patrimônio Líquido**

### **a. Cotas emitidas**

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido era de R\$ 1.705.208 (R\$ 1.196.546 em 2024) e está representado por 152.455.666 (105.802.729 em 2024) cotas integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 11,184945 (R\$ 11,309213 em

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

2024) cada.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de cotas ainda não integralizadas.

Os cotistas do Fundo (i) não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

As cotas de cada emissão do Fundo foram objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”); (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472; ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

Em 04 de agosto de 2023, A Administradora CM Capital Markets, na 6ª emissão solicitou a admissão à negociação de cotas de emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento imobiliário, quantidade de 1.732.394 cotas, com opção de emissão de lote adicional de até 25% das cotas inicialmente ofertadas. Caso haja emissão do lote adicional, a oferta será aumentada em 433.098 cotas da 6ª emissão, perfazendo a quantidade total de 2.165.492 cotas, preço: R\$ 114 por cotas da 6ª emissão, sem considerar o custo unitário de distribuição equivalente a 1,90%, correspondente a R\$ 1,50, sendo que o valor nominal unitário por cota da 6ª emissão, acrescido do custo unitário de distribuição perfaz o valor total de R\$ 115,50.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

Em 22 de maio de 2024, a Administradora CM Capital Markets, na 7ª emissão, solicitou a admissão à negociação de cotas de emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, quantidade de 14.024.441 cotas da 7ª emissão, equivalente ao valor total de R\$ 157.073.739, líquido do custo unitário de distribuição, e ao montante total de R\$ 157.774.961, considerando o custo unitário de distribuição.

Em 02 de dezembro de 2024, a Administradora Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. solicitou a admissão à negociação de cotas de emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, quantidade de 16.482.371 cotas da 8ª emissão, equivalente ao valor total de R\$ 186.415.616, líquido do custo unitário de distribuição, e ao montante total de R\$ 187.074.911, considerando o custo unitário de distribuição.

Em 24 de junho de 2025, a Administradora Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. solicitou a admissão à negociação de cotas de emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, quantidade de 30.170.566 cotas da 9ª emissão, equivalente ao valor total de R\$ 341.530.807, considerando o custo unitário de distribuição.

Abaixo o quadro das emissões realizadas pelo Fundo:

| <b>Tipo de título</b>            | <b>Total de cotas emitidas</b>            | <b>Cotas distribuídas até 12/11/2024</b>                                    |
|----------------------------------|---|---|
| 8ª emissão de cotas              | 11.052.166                                | Qtde.de cotas DP<br>35.731<br>Qtde. de cotas emitidas Lote adicional<br>-   |
| Cotas remanescentes – 7ª emissão | Qtde. de cotas Sobra e M. A<br>16.446.640 | TOTAL DE COTAS EMITIDAS (CONSIDERANDO O LOTE ADICIONAL)<br>16.482.371       |
| <b>Tipo de título</b>            | <b>Total de cotas emitidas</b>            | <b>Cotas distribuídas até 11/06/2025</b>                                    |
| 9ª emissão de cotas              | 22.143.490                                | Qtde. de cotas DP<br>481.972<br>Qtde. de cotas emitidas Lote adicional<br>- |
| Cotas remanescentes – 7ª emissão | Qtde. de cotas Sobra e M. A<br>29.688.594 | TOTAL DE COTAS EMITIDAS (CONSIDERANDO O LOTE ADICIONAL)                     |

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

30.170.566

### **b. Reserva de contingência**

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos ativos imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

### **c. Custo de colocação das cotas**

Os custos com colocação da 8<sup>a</sup> emissão de cotas, em setembro de 2024, totalizaram 11.052.166 cotas. Valor da cota: R\$ 11,31, totalizando R\$ 125.000, sendo R\$ 50 referente à comissão de coordenação, R\$ 260 à comissão de estruturação, R\$ 15 taxa de análise de oferta pública, R\$ 75 taxa de fiscalização da CVM, R\$ 55 à tarifa de evento corporativo e R\$ 99 de marketing, roadshow e publicações.

Os custos com colocação da 9<sup>a</sup> emissão de cotas, em abril de 2025, totalizaram 22.143.490 cotas. Valor da cota: R\$ 11,29, totalizando R\$ 250.000, sendo R\$ 60 referente à comissão de coordenação, R\$ 220 à comissão de estruturação, R\$ 16 à taxa de análise de oferta pública, R\$ 48 à taxa de distribuição padrão, R\$ 14 à taxa de distribuição simplificado, R\$ 150 à taxa de fiscalização da CVM, R\$ 68 a assessores legais, R\$ 10 de marketing, roadshow e publicações e R\$ 10 a outros.

### **d. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

| Rendimentos a distribuir                                 | 30/06/2025 | 30/06/2024 |
|--|------------|------------|
| Lucro líquido do exercício                               | 124.937    | 92.660     |
| Ajuste de reconhecimento inicial a valor justo           | (11.795)   | (8.279)    |
| Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros               | 15.807     | 2.879      |
| Resultado com a venda de propriedades para investimentos | 65         | 1.327      |
| Outros Ajustes   | -          | (94)       |
| Redução do saldo de Aluguel a receber                    | (600)      | 1.328      |

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Aumento do saldo de Taxa de administração a pagar | 1.311          | 1.250          |
| <b>Lucro base caixa</b>                           | <b>129.725</b> | <b>91.071</b>  |
| <b>Rendimentos do exercício</b>                   | <b>139.402</b> | <b>98.900</b>  |
| <b>% Distribuído</b>                              | <b>107,46%</b> | <b>108,60%</b> |

## 9. Rentabilidade (não auditado)

| Data     | PL Médio  | Valor da Cota | Valor da Cota Teórica (*) | Rentabilidade em % Fundo |           |
|----------|-----------|---------------|---------------------------|--------------------------|-----------|
|          |           |               |                           | Mensal                   | Acumulada |
| 28/06/24 | 1.167.510 | 11,3092       | 11,3203                   |                          |           |
| 31/07/24 | 1.200.602 | 11,3020       | 11,3131                   | (0,06%)                  | (0,06%)   |
| 30/08/24 | 1.201.148 | 11,3298       | 11,3409                   | 0,25%                    | 0,18%     |
| 30/09/24 | 1.201.469 | 11,3259       | 11,3369                   | (0,03%)                  | 0,15%     |
| 31/10/24 | 1.199.413 | 11,2853       | 11,2964                   | (0,36%)                  | (0,21%)   |
| 29/11/24 | 1.319.950 | 11,3496       | 11,3591                   | 0,57%                    | 0,36%     |
| 31/12/24 | 1.392.296 | 11,3229       | 11,3325                   | (0,24%)                  | 0,12%     |
| 31/01/25 | 1.390.486 | 11,2917       | 11,3012                   | (0,28%)                  | (0,15%)   |
| 28/02/25 | 1.387.077 | 11,3122       | 11,3218                   | 0,18%                    | 0,03%     |
| 31/03/25 | 1.382.156 | 11,2164       | 11,2260                   | (0,85%)                  | (0,82%)   |
| 30/04/25 | 1.379.513 | 11,2340       | 11,2435                   | 0,16%                    | (0,66%)   |
| 30/05/25 | 1.491.475 | 11,1881       | 11,1965                   | (0,41%)                  | (1,07%)   |
| 30/06/25 | 1.652.955 | 11,1849       | 11,1926                   | (0,03%)                  | (1,10%)   |

(\*) Valor das cotas desconsiderando as amortizações

## 10. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Corretora de Valores S.A. presta serviços de controladoria e custódia relativos a este Fundo, bem como a Itaú Corretora de Valores S.A. presta os serviços de escrituração de cotas, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

## 11. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre: (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo; ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da primeira data de integralização das cotas, R\$ 10 (dez mil reais); (ii) do 4º (quarto) ao 6º (sexto) mês contados da data da primeira data de integralização das cotas, R\$ 12,5 (doze mil e quinhentos reais); e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contado da data da primeira data de integralização das cotas, R\$ 17 (dezessete mil reais) (“Taxa de

Administração").

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA)$$

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de administração foi de R\$ 13.328 (R\$ 11.432 em 2024).

## 12. Encargos debitados ao Fundo

As despesas reconhecidas pelo Fundo no exercício estão relacionadas abaixo, totalizado 1,30% (1,45% em 2024) do patrimônio líquido médio do Fundo no exercício:

|   | 30/06/2025       | % PL         | 30/06/2024       | % PL         |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO</b>                   | <b>1.345.567</b> |              | <b>1.014.461</b> |              |
| <b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>                   | <b>17.513</b>    | <b>1,30%</b> | <b>14.736</b>    | <b>1,44%</b> |
| Despesas com taxa de administração                | 13.328           | 0,99%        | 11.432           | 1,13%        |
| Despesas com auditoria                            | 143              | 0,01%        | 43               | -            |
| Despesas de serviços técnicos                     | 1.819            | 0,14%        | 2.068            | 0,20%        |
| Despesas tributárias                              | 170              | 0,01%        | -                | -            |
| Demais despesas de serviços do sistema financeiro | 782              | 0,06%        | 449              | 0,04%        |
| Taxa de fiscalização da CVM                       | 282              | 0,02%        | 189              | 0,02%        |
| Outras despesas                                   | 989              | 0,07%        | 555              | 0,05%        |

|                           |                     |                     |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>TOTAL DAS DESPESAS</b> | <b>17.513 1,30%</b> | <b>14.736 1,44%</b> |
|---------------------------|---------------------|---------------------|

### **13. Política de divulgação de informações**

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora, e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

### **14. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas que, de acordo com a legislação em vigor, estejam sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda, tanto no recolhimento na fonte quanto na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%, e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, à alíquota de 15%.

#### **Lei 14.754**

Em 12 de dezembro de 2023, foi publicada a Lei nº 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinando, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

## **15. Demandas judiciais**

O Fundo não apresenta vacância física no portifólio e possui algumas demandas judiciais atualmente.

O Fundo possui demandas judiciais referente a locatária Covolan, como segue abaixo:

(i) Cobrança dos aluguéis vencidos e inadimplidos pela Covolan desde agosto de 2021, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de *Sale & Leaseback*, referentes aos imóveis objetos das matrículas 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Bárbara d'Oeste.

(ii) Embargos à execução, manejado contra a execução de título executivo extrajudicial proposta para cobrança dos aluguéis vencidos e inadimplidos pela Covolan.

(iii) Ação de Revisão de Contrato de *Sale & Leaseback*, proposta pela Covolan objetivando a redução dos aluguéis mensais, a ser apurado em perícia.

(iv) Ação de despejo referente aos imóveis que foram objetos do contrato de *Sale & Leaseback* celebrado entre as partes.

(v) Ação de pedido de recuperação judicial apresentado por Covolan

(vi) Pedido do Fundo para: (i) intimação dos réus, a fim de notificar que as transações realizadas pelos Srs. Jair e Elisabeth podem ser anuladas diante da provável fraude contra credores; e (ii) seja determinada a averbação da interpelação nas matrículas. Consequências econômicas: dar ciência da fraude a credores, em razão da existência de ações que podem reduzi-los à insolvência.

(vii) Embargos de terceiros opostos por Legacy, tendo em vista a averbação premonitória promovida pelo Fundo no imóvel de matrícula nº 22.108, do Cartório de Registro de Imóveis de Pirapora/MG.

Todos os processos seguem em tramitação na justiça. A gestão e administração reiteram o compromisso em envidar os melhores esforços para adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a preservação dos direitos e interesses do Fundo, sempre com a maior brevidade possível, com a máxima proteção e segurança jurídica para o Fundo e seus cotistas.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

## **16. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o administrador não contratou outros serviços que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## **17. Partes relacionadas**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía saldo em conta de depósito junto a Administradora, no montante de R\$ 4 (R\$ 4 em 2024). Conforme descrito na Nota 9, o Fundo possuía despesa de taxa de administração junto a Administradora no valor de R\$ 1.250 (R\$ 907 em 2024).

## **18. Deliberações em Assembleia**

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de julho de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

- incluir a autorização para que o Fundo esteja autorizado a adquirir imóveis comerciais, prontos ou em construção, por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade de propósito específico, conforme permitido pela Resolução CVM nº 175;
- incluir a expressa menção ao artigo 54-A da Lei do Inquilinato na cláusula 4.1.2 do Regulamento, que trata dos critérios de mínimos para que o Fundo celebre um contrato de locação atípico, bem como incluir que a autorização para que os critérios previstos na cláusula 4.1.2 possam ser dispensados por decisão da Gestora, a depender de cada caso;
- incluir a cláusula 4.1.4 no Regulamento, de modo a permitir que a parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários possa ser aplicada em outros ativos permitidos pela Resolução CVM nº 175, tais como cotas de fundo imobiliário, títulos e valores mobiliários com lastro imobiliário, bem como outros imóveis ou direitos reais Página 2 de 3 com potencial geração de renda para o Fundo;
- ajustar a cláusula 4.1.5 do Regulamento, que trata dos investimentos em renda fixa, de modo a atualizar as disposições contidas no Regulamento;

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

- ajustar a cláusula 4.1.7 para ratificar que é vedado ao Fundo adquirir cotas de outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, Gestora ou por empresas a elas ligadas, exceto se aprovado por meio de Assembleia de Cotistas nos termos da regulamentação aplicável;
- atualizar a cláusula 4.5 para prever que, caso os investimentos da Classe em títulos e valores mobiliários ultrapasse 50% de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, conforme regulamentação aplicável;
- autorizar a Gestora, nos termos da Resolução CVM nº 175, a constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- autorizar a Gestora ou a Administradora, nos termos da Resolução CVM nº 175, observadas suas respectivas competências e responsabilidades, a praticar atos de melhorias e administração e gestão dos Ativos do Fundo necessários à consecução dos objetivos do Fundo; e
- aperfeiçoar as demais disposições da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.
- Alterar o capital autorizado do Fundo para o valor total máximo de até R\$10.000.000, a fim de permitir o crescimento do Fundo.
- Excluir a vedação de cessão do direito de preferência a terceiros, quando da aprovação de novas emissões de cotas, exceto se a cessão do direito de preferência for autorizada em Assembleia de Cotistas ou no Ato da Administradora que aprovarem novas emissões.
- Ajustar a cláusula de definição de valor de emissão de cada nova cota, sem alterar a premissa básica do regulamento em vigor, ou seja, levando em consideração o valor patrimonial das cotas, bem como incluindo como fatores como valor de mercado das cotas e perspectivas de rentabilidade do Fundo, que deverão ser levados em consideração pela Administradora e Gestora, deixando claro que, caso o valor de emissão das novas cotas não se enquadrem nas condições previstas, deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia de Cotistas.

- Incluir a possibilidade de a subscrição de cotas ser mediante chamada de capital, conforme compromisso de investimento, a critério da Gestora.
- Incluir a possibilidade de integralização das cotas do Fundo em bens imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, conforme admitido pelo art. 8º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.
- Incluir o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Página 3 de 3 Outros Ativos integrantes do patrimônio da Classe como parte do resultado do Fundo. (i) Incluir a possibilidade de retenção total ou parcial dos rendimentos do Fundo, mediante aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Conforme Instrumento particular de aprovação dos termos e condições da oferta pública de distribuição primária, sob rito de registro automático, distribuição de cotas da nona emissão do GGR Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada firmado em 16 de setembro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

**Valor Total da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 124.999.997,46 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos), excluídos o custo unitário de distribuição (conforme definido abaixo) e a emissão das cotas adicionais (também conforme definição abaixo).

**Quantidade de Cotas da Oitava Emissão:** Serão emitidas, inicialmente, até 11.052.166 (onze milhões, cinquenta e duas mil, cento e sessenta e seis) cotas da Oitava Emissão, sendo que a Administradora poderá optar por aumentar a quantidade originalmente ofertada em até 100% (cem por cento), correspondente a até 11.052.166 (onze milhões, cinquenta e duas mil, cento e sessenta e seis) cotas adicionais da Oitava Emissão (“cotas adicionais”). Portanto, caso a opção de emissão das cotas adicionais seja exercida, haverá um acréscimo de até R\$ 124.999.997,46 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição. Caso seja emitida a totalidade das cotas Adicionais, a quantidade total de cotas da Oitava Emissão será de até 22.104.332 (vinte e dois milhões, cento e quatro mil, trezentas e trinta e duas) cotas, correspondendo a um valor total de até R\$ 249.999.994,92 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos), excluído o custo unitário de distribuição, ou R\$ 250.884.168,20 (duzentos e cinquenta milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, cento e sessenta e oito reais e vinte centavos), incluído o referido custo. As cotas Adicionais serão

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

destinadas ao atendimento de eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

**Lote Suplementar:** Não haverá distribuição de lote suplementar de cotas no âmbito da Oitava Emissão.

**Classe(s) das Cotas da Oitava Emissão:** Cotas de classe única.

**Quantidade de Séries:** Série única.

**Valor Unitário das Cotas da Oitava Emissão:** R\$ 11,31 (onze reais e trinta e um centavos) por cota da Oitava Emissão, sem considerar o custo unitário de distribuição (“Preço de Emissão”). O preço de emissão foi calculado com base no valor patrimonial das cotas em 1º de julho de 2024 e permanecerá fixo até a data de encerramento da oferta.

**Custo Unitário de Distribuição:** Adicionalmente ao preço de emissão, será devido, no momento da subscrição e integralização das cotas da Oitava Emissão, um custo equivalente a 0,39% (trinta e nove centésimos por cento) por cota da Oitava Emissão, correspondente a R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota (“Custo Unitário de Distribuição”), inclusive pelos cotistas que exercerem o direito de preferência. Os valores correspondentes ao custo unitário de distribuição serão destinados à remuneração da coordenadora líder a título de comissão de distribuição e, se possível, à cobertura dos demais custos relacionados à oferta. Caso os recursos obtidos com o custo unitário de distribuição não sejam suficientes para arcar com a totalidade dos custos da oferta, a diferença será suportada pelo Fundo. Por outro lado, eventual excedente apurado será revertido ao Fundo.

**Preço de Aquisição:** O valor nominal unitário por cota da Oitava Emissão, acrescido do custo unitário de distribuição, perfaz o valor total de R\$ 11,35 (onze reais e trinta e cinco centavos) por cota da Oitava Emissão.

**Direito de Preferência:** Nos termos do Artigo 6.5.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, será assegurado aos cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da oferta, o direito de preferência na subscrição das cotas da Oitava Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,10446012219 (“Direito de Preferência” e “Fator de Proporção”, respectivamente). A quantidade máxima de cotas da Oitava 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 Oitava Emissão. Eventuais arredondamentos serão realizados

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de cotas da Oitava Emissão no âmbito do exercício do direito de preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no cronograma estimativo da oferta constante do Anúncio de Início (“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 9º (nono) 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 procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) 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 cadastro regularizado junto ao escriturador; e (b) deverá ser enviado ao escriturador o comprovante de integralização até o término do prazo referido no item (ii) acima (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, seu direito de preferência.

**Cotas Remanescentes:** Após a conclusão do procedimento descrito no item (ix) acima e, conforme o caso, a divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do direito de preferência (conforme previsto no cronograma estimativo da oferta), a quantidade de cotas da Oitava Emissão remanescente será colocada à disposição dos investidores (conforme definidos abaixo) pelas Instituições Participantes da oferta.

**Procedimentos para Subscrição e Integralização:** No ato da subscrição de cotas da Oitava Emissão, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as cotas da Oitava Emissão por ele subscritas, observado que 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 Oitava Emissão deverão ser integralizadas, à vista e pelo preço de aquisição: (a) nas datas de liquidação do direito de preferência, conforme o caso, 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;

**Público-alvo da Oferta:** As cotas da Oitava Emissão são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), 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 nº 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); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da coordenadora líder (e da Administradora), 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); (v) demais profissionais que mantenham, com a coordenadora líder (e a Administradora) 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), 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 Oitava 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 Oitava Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no art. 56, §3º, da Resolução CVM nº 160;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial da oferta, desde que subscritas cotas da Oitava Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 5.000.003,97 (cinco milhões e três reais e noventa e sete centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente),

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

correspondente a 442.087 (quatrocentas e quarenta e duas mil e oitenta e sete) cotas da Oitava Emissão. Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM nº 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de cotas da Oitava Emissão em caso de distribuição parcial, de modo que os investidores e cotistas deverão integralizar a totalidade das cotas subscritas, nas respectivas datas de integralização;

**Investimento Mínimo por Investidor:** O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) cota da Oitava Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 11,31 (onze reais e trinta e um centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição e totalizando o valor de R\$ 11,35 (onze reais e trinta e cinco centavos), considerando custo unitário de distribuição;

**Processo de Distribuição:** O processo de distribuição das cotas da Oitava Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, por meio da assinatura de termo de adesão ao contrato de distribuição (tais instituições, que quando referidas em conjunto com a coordenadora líder, “Instituições Participantes da Oferta”);

**Regime de Distribuição:** Melhores esforços para a totalidade das cotas da Oitava Emissão, inclusive para as cotas adicionais;

**Prazo de Distribuição:** A subscrição das cotas da Oitava Emissão objeto da Oferta 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 nº 160, observado o cronograma estimativo da oferta;

**Registro de Liquidação e Negociação:** As cotas da Oitava Emissão serão registradas para: (i) liquidação no mercado primário por meio do sistema de distribuição de ativos – DDA; (ii) 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.

Durante a colocação das cotas da Oitava Emissão, o Investidor que subscrever a Cota da Oitava Emissão, bem como o cotista que exercer o direito de preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cotas Oitava Emissão que, até a sua conversão em cotas da Oitava Emissão não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos investimentos temporários, conforme aplicável. As cotas da Oitava Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3 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 Oitava Emissão.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

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;

**Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos a serem obtidos com a Oitava 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).

Nos termos divulgados pela Administradora por meio do fato relevante, disponibilizado no dia 03 de setembro de 2024 (“Fato Relevante I”), a Administradora, celebrou em nome do Fundo, uma carta de intenções não vinculante (“Proposta I”), para aquisição de dois imóveis com características híbridas, sendo um deles localizado no estado da Bahia e outro no estado de São Paulo, atualmente locados para empresas líderes em seus segmentos (“Imóveis I”), pelo valor total de R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais), conforme forma de pagamento divulgada no Fato Relevante I. O fechamento desta operação está condicionado ao cumprimento das condições precedentes e suspensivas previstas na Proposta I, incluindo, mas não se limitando, à renúncia do direito de preferência dos locatários dos Imóveis I, assim como a negociação dos documentos definitivos.

Ainda, nos termos divulgados pela Administradora por meio do fato relevante, disponibilizado no dia 12 de setembro de 2024 (“Fato Relevante II”), a Administradora, celebrou em nome do Fundo, um memorando de entendimentos vinculante com a Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Proposta II” e, em conjunto com a Proposta I, “Propostas” e “SNLG11”, respectivamente), para aquisição dos 6 (seis) imóveis do portfólio do SNLG11, com características logísticas, sendo quatro deles localizados no estado de São Paulo, dois deles localizados no estado do Rio de Janeiro e um localizado no estado de Minas Gerais, atualmente locados

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

(“Imóveis II”) que compõem , pelo valor total de R\$ 299.000.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões de reais), do qual será deverá ser deduzido os passivos dos Imóveis II e acrescido de eventual caixa disponível do SNLG11, pagos através das novas cotas. O fechamento desta operação está condicionado ao cumprimento das condições precedentes e suspensivas previstas na Proposta II, incluindo, mas não se limitando, à renúncia do direito de preferência dos locatários dos Imóveis II, assim como a negociação dos documentos definitivos.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas na Proposta I, mais informações sobre a transação serão oportunamente divulgadas aos Investidores, por meio de novos Fatos Relevantes a serem disponibilizados pela Administradora.

Além das Propostas mencionadas acima, não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de cotas adicionais, serão aplicados nos ativos imobiliários (conforme definidos no Regulamento) a serem selecionados, podendo ser os imóveis objeto das propostas ou outros ativos imobiliários.

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, a auditoria de aquisição dos ativos, 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 na destinação de recursos indicada neste item.

**Devolução de Valores:** Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 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 oitava 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; e

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

**Demais termos e condições da Oferta:** os demais termos e condições da Oitava Emissão e da oferta serão descritos no fato relevante e no demais documentos da oferta.

A ratificação de todos os atos necessários à realização da oferta que já tenham sido praticados.

Conforme instrumento particular da administradora firmado em 23 de outubro de 2024 foram deliberados os seguintes assuntos:

- Retificar o teor do Regulamento, especificamente o nº do CNPJ do Escriturador acima qualificados a fim de seja lido com o seguinte nº 22.610.500/0001-88, nos termos do Anexo I do presente instrumento;

Conforme Instrumento particular de aprovação dos termos e condições da oferta pública de distribuição primária, sob rito de registro automático distribuição, de cotas da nona emissão do GGR Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada firmado em 02 de abril de 2025, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

**Valor Total da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 250.000.002,10 (duzentos e cinquenta milhões, dois reais e dez centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição conforme definido abaixo) e a emissão das cotas adicionais (conforme definido abaixo);

**Quantidade de Cotas da Nona Emissão:** Serão emitidas, inicialmente, até 22.143.490 (vinte e dois milhões, cento e quarenta e três mil, quatrocentas e noventa) cotas da Nona Emissão, sendo que a Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de cotas da Nona Emissão originalmente ofertada em até 100% cem por cento), correspondente a até 22.143.490 (vinte e dois milhões, cento e quarenta e três mil, quatrocentas e noventa cotas da Nona Emissão “Cotas Adicionais”). Portanto, a opção de emitir cotas adicionais, caso exercida, resultará no valor adicional de até R\$ 250.000.002,10 (duzentos e cinquenta milhões, dois reais e dez centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição. Caso seja emitida a totalidade das cotas adicionais, a quantidade total de cotas da Nona Emissão será de 44.286.980 quarenta e quatro milhões, duzentas e oitenta e seis mil, novecentas e oitenta) cotas da Nona Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 500.000.004,20 (quinhentos milhões, quatro reais e vinte centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição, e R\$ 501.187.746,08 (quinhentos e um milhões, cento e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e seis reais e oito centavos) considerando o custo unitário de

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

distribuição. As cotas adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta;

**Lote Suplementar:** Não haverá a distribuição de lote suplementar de cotas da Nona Emissão;

**Classe(s) das Cotas da Nona Emissão:** Classe Única;

**Quantidade de Séries:** Série única;

**Valor unitário das Cotas da Nona Emissão:** R\$ 11,29 onze reais e vinte e nove centavos) por cota da Nona Emissão, sem considerar o custo unitário de distribuição preço de emissão"). O preço de emissão foi calculado com base no valor patrimonial das cotas em 31 de janeiro de 2025 e será fixo até a data de encerramento da oferta;

**Custo Unitário de Distribuição:** Adicionalmente ao preço de emissão, será devido quando da subscrição e integralização das cotas da Nona Emissão, um custo equivalente à 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) por cota da Nona Emissão, correspondente a R\$ 0,03 (três centavos), “custo unitário de distribuição”, inclusive pelos cotistas que exerçerem o direito de preferência (conforme abaixo definido). Os valores correspondentes ao custo unitário de distribuição serão destinados a arcar com a comissão de distribuição a ser paga à Coordenadora Lider e, caso possível, para arcar com os demais custos da oferta. Caso os recursos obtidos com o custo unitário de distribuição não sejam suficientes para arcar com a totalidade dos demais custos da oferta, tais custos serão arcados pelo Fundo, e caso sobejem recursos obtidos por meio do custo unitário de distribuição, tal excedente será revertido ao Fundo;

**Preço de Aquisição:** O valor nominal unitário por cota da Nona Emissão acrescido do custo unitário de distribuição perfaz o valor total de R\$ 11,32 (onze reais e trinta e dois centavos) por cota da Nona Emissão (“Preço de Aquisição”).

**Direito de Preferência:** Nos termos do Artigo 6.5.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, será assegurado àqueles que forem cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da oferta, o direito de preferência na subscrição das cotas da Nona Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,18108085122 direito de preferência” e “Fator de Proporção”, respectivamente). A quantidade máxima de Cotas da Nona 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 Nona Emissão, observado que eventuais

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

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 nona emissão, no âmbito do exercício do direito de preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no cronograma estimativo da oferta constante do anúncio de início 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 9º (nono) 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 10º (décimo) 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"). É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, seu direito de preferência;

**Cotas Remanescentes:** Após o procedimento descrito no item (ix) acima e, conforme o caso, a divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do direito de preferência, conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta), a quantidade de cotas da Nona Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da oferta para os Investidores (conforme definidos abaixo);

**Procedimentos para Subscrição e integralização:** No ato da subscrição de cotas da Nona Emissão, cada subscritor: (i) assinará o termo de quando da celebração do termo de aceitação da oferta ou ordem de investimento. Adesão ao Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as cotas da Nona Emissão por ele subscritas, observado que as pessoas que sejam pessoas vinculadas deverão atestar esta condição As cotas da Nona Emissão deverão ser integralizadas, à vista e pelo preço de aquisição: esta) nas datas de liquidação do direito de preferência, conforme o caso, 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;

**Público-alvo da Oferta:** As cotas da Nona Emissão são destinadas exclusivamente investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("investidores" e "Resolução CVM nº 30", respectivamente), não havendo critérios diferenciadores

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

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 nº 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 (segundos grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores da Coordenadora Líder (e da Administradora); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da Coordenadora Líder (e da Administradora), 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); (v) demais profissionais que mantenham, com a Coordenadora Líder (e a Administradora) 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), 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"). Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 um terço) da quantidade de cotas da Nona 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 nº 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 Nona Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no art. 56, §3º, da Resolução CVM nº 160;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial da oferta, desde que subscritas cotas da Nona Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 5.000.002,30 (cinco milhões, dois reais e trinta centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição "distribuição parcial" e "montante mínimo", respectivamente), correspondente a 442.870 (quatrocentas e quarenta e duas mil, oitocentas e setenta), cotas da Nona Emissão. Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM nº 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de cotas

da Nona Emissão em caso de distribuição parcial, de modo que os Investidores e cotistas deverão integralizar a totalidade das cotas subscritas, nas respectivas datas de integralização;

**Investimento Mínimo por investidor:** O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) cota da Nona Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 11,29 (onze reais e vinte e nove centavos), sem considerar o custo unitário de distribuição e totalizando o valor de R\$ 11,32 (onze reais e trinta e dois centavos), considerando custo unitário de distribuição:

**Processo de Distribuição:** O processo de distribuição das cotas da Nona Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras, autorizadas a operar no mercado de capitais, por meio da assinatura de termo de adesão ao contrato de distribuição (tais instituições, que quando referidas em conjunto com a Coordenadora Líder, instituições participantes da oferta");

**Registro de Liquidação e Negociação:** As cotas da Nona Emissão serão registradas para:

liquidação no mercado primário por meio do sistema de distribuição de ativos — DDA; ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão ("B"); e (iii) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das cotas da Nona Emissão, o Investidor que subscrever a cota da Nona Emissão, bem como o cotista que exercer o direito de preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cotas Nona Emissão que, até a sua conversão em cotas da Nona Emissão não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. As cotas da Nona Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3 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 Nona Emissão.

Para os fins da oferta, "Investimentos Temporários" significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: fi) 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

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

Santander (Brasil) S.A., ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima;

**Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos a serem obtidos com a Nona 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).

Conforme o fato relevante disponibilizado pela Administradora, no dia 19 de **março** de 2025 (“Fato Relevante”), a Administradora celebrou, em nome do Fundo, a “Carta de Intenções” (“Proposta”) com o Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.112.770/0001-36 para aquisição de 4 (quatro) imóveis do portfólio do RELG11, sendo um localizado no estado de São Paulo, dois deles localizados no estado de Minas Gerais e um localizado no estado do Rio de Janeiro, atualmente locados (“imóveis”), pelo valor total de R\$ 133.456.200,00 (cento e trinta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil e duzentos reais), sendo que o valor de aquisição será pago através de cotas da Nona Emissão. O fechamento desta operação está condicionado ao cumprimento das condições precedentes e suspensivas previstas na proposta, incluindo, mas não se limitando, à renúncia do direito de preferência dos locatários dos imóveis, assim como a negociação dos documentos definitivos.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas na proposta, mais informações sobre a transação serão oportunamente divulgadas aos investidores, por meio de novos fatos relevantes a serem disponibilizados pela Administradora.

Além da proposta mencionada, encontram-se em negociação outras possíveis operações de aquisição de imóveis, às quais os recursos provenientes da Nona Emissão poderão ser destinados. De modo que, celebrados os documentos vinculantes referentes a essas operações, as informações serão devidamente divulgadas ao mercado.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
*Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024*

Em caso de distribuição parcial, os recursos líquidos da oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de cotas adicionais, serão aplicados nos Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento) a serem selecionados, podendo ser os imóveis objeto da proposta ou outros ativos Imobiliários.

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, a auditoria de aquisição dos ativos, 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.

**Devolução de Valores:** Caso a oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Coordenadora Lider 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 Nona 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; e

**Demais termos e condições da oferta:** os demais termos e condições da Nona Emissão e da oferta serão descritos no fato relevante e no demais documentos da oferta.

A ratificação de todos os atos necessários à realização da oferta que já tenham sido praticados.

**GGR Covepi Renda Fundo  
de Investimento Imobiliário  
Responsabilidade Limitada**  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025 e 2024

## **19. Informações adicionais**

- IN CVM nº 175**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578, em vigor desde 03 de abril de 2023.

## **20. Eventos subsequentes**

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

\* \* \*

---

**Banvox DTVM Ltda**

Administradora

---

**IGNIS CONTÁBIL LTDA**

Fernando Quiqueto de Lima  
Contador CRC 1SP 270.574/O-6