

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados Senhores Cotistas,

A **BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, Torre B, 8º, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00, gerido pela **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64 ("Gestora"), vêm, pelo presente edital, convocar V.Sas. a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("Assembleia Não Presencial"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto à distância ("Voto à Distância"), conforme facultado pelo artigo 76, parágrafo 5º, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e pelo artigo 7.9 do regulamento vigente do Fundo, para deliberar sobre alteração do teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), utilizando-se da plataforma Cuore, para Voto à Distância, a qual tem por objeto as seguintes alterações:

(termos utilizados nesta Proposta da Administradora iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o respectivo significado a eles atribuídos no Regulamento do Fundo).

1. ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO

- (a) Alterar o objeto do Fundo, de modo a permitir que o Fundo passe a investir prioritariamente em imóveis comerciais com a finalidade inicial de locação atípica (*built to suit, retrofit e sle and leaseback*);
- (b) DELIBERAR pelas seguintes alterações, de modo a:
 - (i) 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 175;
 - (ii) 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;
 - (iii) incluir a cláusula 4.1.4 no Regulamento, de modo a permitir que a parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em outros ativos permitidos pela Resolução CVM 175, tais como cotas de fundo imobiliário, títulos e

valores mobiliários com lastro imobiliário, bem como outros imóveis ou direitos reais com potencial geração de renda para o Fundo;

- (iv) ajustar a cláusula 4.1.5 do Regulamento que trata dos investimentos em renda fixa, de modo a atualizar as disposições contidas no Regulamento;
 - (v) 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;
 - (vi) atualizar a cláusula 4.5 para prever que, caso os investimentos da Classe em títulos e valores mobiliários ultrapasse 50% (cinquenta por cento) 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;
 - (vii) autorizar a Gestora, nos termos da Resolução CVM 175, a constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pela classe;
 - (viii) autorizar a Gestora ou a Administradora, nos termos da Resolução CVM 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
 - (ix) aperfeiçoar as demais disposições da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.
- (c) Alterar o capital autorizado do Fundo para o valor total máximo de até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), a fim de permitir o crescimento do Fundo.
- (d) 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.
- (e) 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.
- (f) Incluir a possibilidade de a subscrição de cotas ser mediante chamada de capital, conforme compromisso de investimento, a critério da Gestora.
- (g) 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 175.

- (h) Incluir o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos 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.

2. PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador recomenda a aprovação de todas as matérias da Ordem do Dia, visto que a alteração proposta tem como objetivo principal fortalecer a solidez e a atratividade do Fundo perante outros fundos similares no mercado, beneficiando todos os cotistas através de maior segurança, estabilidade de receitas e potencial de valorização dos ativos. Confiamos que esta mudança será um passo estratégico importante para o crescimento sustentável e o sucesso contínuo do Fundo.

A Administradora recomenda a leitura conjunta do presente instrumento com o Edital de Convocação da Assembleia Extraordinária de Cotistas, enviado na presente data, bem como da minuta do Regulamento objeto de deliberação dos Cotistas.

Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, a Administradora incentiva V.Sas. a entrar em contato para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail: ri@zagroscapital.com.br.

A Administradora se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 10 de julho de 2024.

BANVOX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.