DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

CONTRATO DE COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO, EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

entre

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado por **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administradora e coordenador líder

o Fundo,

e

o *Coordenador Líder,*

e

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A., por si e na qualidade de gestora do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

como Interveniente Anuente,

Datado de

03 de novembro de 2022.

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

CONTRATO DE COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO, EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento, as partes (em conjunto as "**Partes**" e, individualmente, "**Parte**"),

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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**"), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**"), cujo regulamento encontra-se devidamente registrado junto à CVM ("**Regulamento**"), neste ato representado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 4 de junho de 2014 ("**Administradora**");

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, agindo na qualidade de coordenador líder, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Coordenador Líder**");

E, como interveniente anuente,

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na modalidade de gestão de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.555, de 26 de agosto de 2009, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob nº 10.790.817/0001-64 ("**Gestora**");

CONSIDERANDO QUE:

(a) o Fundo foi constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472;

(b) nos termos da assembleia geral extraordinária, realizada por meio de consulta formal, finalizada em 01 de novembro de 2022 ("**AGE**" e "**Consulta Formal**"), os cotistas do Fundo aprovaram a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo ("**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), sendo que as referidas Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, em conformidade com as regras da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Oferta Restrita**" e "**Instrução CVM 476**", respectivamente);

(c) o Fundo, representado por sua Administradora, conforme aprovação dos cotistas em AGE, pretendem contratar o Coordenador Líder para estruturar, coordenar e realizar a distribuição pública das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, observado que a Gestora auxiliará o Coordenador Líder nas atividades de estruturação da Oferta Restrita; e

(d) o Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitado a executar o serviço de distribuição pública das Novas Cotas;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Quinta Emissão do GGR Copevi Renda Fundo de*

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

Investimento Imobiliário" ("**Contrato**"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm os respectivos significados que lhes foram atribuídos no Regulamento e no termo de apuração de Consulta Formal.

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. Os cotistas do Fundo aprovaram em AGE a realização da Oferta Restrita, bem como os seus termos e condições, por meio da Consulta Formal, finalizada em 01 de novembro de 2022.

1.2.A Oferta Restrita será, inicialmente, de até 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) Novas Cotas, com valor unitário a ser definido de acordo com o Artigo 4.11.1 do Regulamento ("**Valor Unitário**"), conforme previsto no edital de Consulta Formal, calculado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em circulação, considerando o valor patrimonial de fechamento do dia do resultado da Consulta Formal, sendo que após tal cálculo, foi aplicado um desconto de até 10% (dez por cento) sobre o Valor Unitário.

1.2.1.O percentual utilizado no cálculo do Valor Unitário foi definido em função da valorização dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e da atratividade identificada pela Gestora e pelo Coordenador Líder até o fechamento do mercado na data de divulgação do Fato Relevante (conforme definido abaixo).

1.3. De acordo com os termos e condições deste Contrato, o Fundo, contrata o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, em regime de melhores esforços de colocação, destinada à aplicação de recursos por Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo) que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1.O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no presente Contrato e de acordo com a regulamentação vigente é condicionado à integral satisfação cumulativa das seguintes condições, a serem cumpridas pelo Fundo ou pela Administradora, conforme o caso ("**Condições Precedentes**"):

(a) fornecimento ao Coordenador Líder, em tempo hábil, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seus assessores legais externos;

(b) contratação, manutenção e remuneração dos prestadores de serviços necessários à Oferta Restrita pela Administradora;

(c) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora; (iv) propositura, pela Administradora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(d) negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária, conforme o caso, à celebração, validade, eficácia, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no presente Contrato e necessários à Oferta Restrita; e

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

(e) obrigação da Gestora e da Administradora, nos documentos da Oferta Restrita, pelo cumprimento de todos os requisitos exigidos pela Instrução CVM 476, pelo Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e Código de Ofertas Públicas ("**Códigos ANBIMA**"), e pelas demais leis e regulamentações aplicáveis para a realização da Oferta Restrita, conforme aplicáveis.

2.1.1.O Coordenador Líder estará automaticamente desobrigado do cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato na hipótese do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes aqui referidas, sendo que o cumprimento de qualquer obrigação do Coordenador Líder prevista neste Contrato não implicará renúncia do seu direito de exigir o cumprimento das Condições Precedentes acima mencionadas.

2.1.2. Os custos e despesas atribuídos à Administradora ou à Gestora nos termos deste Contrato poderão ser reembolsados pelo Fundo sempre que admitido pela regulamentação em vigor e pelo Regulamento do Fundo.

3. REQUISITOS

3.1. Sem prejuízo das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 2 acima, somente será realizado qualquer esforço de venda com relação às Novas Cotas a partir de envio, à CVM, da comunicação do início de distribuição, na forma da Instrução CVM 476 ("**Comunicado de Início**").

4. QUANTIDADE, FORMA E PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS

4.1.O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de, inicialmente, até 1.080.000 (um milhão e oitenta mil cotas) de Novas Cotas, pelo Valor Unitário, perfazendo o montante total de até R$115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

4.2.Não haverá a possibilidade de exercício da opção de distribuição de lote suplementar de que trata o artigo 5º-B da Instrução CVM 476.

4.3. No ato de subscrição das Novas Cotas, o subscritor assinará **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** a declaração de investidor profissional ("**Declaração de Investidor Profissional**") e **(c)** o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento**").

4.4. As Novas Cotas deverão ser subscritas no prazo de 6 (seis) meses, contados da data de envio da comunicação de início da Oferta Restrita à CVM, podendo tal prazo ser: **(a)** prorrogado por mais 6 (seis) meses, caso haja saldo remanescente; **(b)** encerrado antecipadamente, se colocada a totalidade de Novas Cotas a serem emitidas, ou, ainda **(c)** encerrado antecipadamente, ainda que não seja colocada a totalidade das Novas Cotas, desde que o Montante Mínimo tenha sido colocado ("**Prazo de Colocação**").

5. PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS

5.1. Observadas as condições previstas neste Contrato, em especial a Cláusula 4 acima, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública das Novas Cotas no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos operacionalizado e administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), sendo que a distribuição das Novas Cotas pelo Coordenador Líder será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo atribuído ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade pelas Novas Cotas eventualmente não colocadas. Não haverá lotes máximos, nem reservas antecipadas, sendo conferido tratamento justo e equitativo a todos os interessados na Oferta Restrita que constituam o público-alvo da Oferta Restrita.

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

5.1.1. No ato de subscrição das Novas Cotas do Fundo o Coordenador Líder deverá **(a)** entregar aos Investidores Profissionais cópia do Regulamento e quaisquer outros documentos referentes ao Fundo; e **(b)** obter junto aos Investidores Profissionais, conforme aplicável, toda a documentação cadastral relacionada no **Anexo I** a este Contrato, inclusive, mas sem limitação, o Termo de Adesão ao Regulamento, a Declaração de Investidor Profissional e o boletim de subscrição devidamente assinados, devendo manter a guarda desses documentos no prazo estabelecido pela regulamentação em vigor. O Coordenador Líder tomará todas as providências no sentido de atender à legislação aplicável à prevenção aos crimes de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores.

5.1.2. Admite-se que a Administradora rejeite Investidores Profissionais em relação aos quais não tenha sido obtida a documentação cadastral referida na Cláusula 5.1.1 acima em situação considerada satisfatória.

5.2. As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista e em moeda corrente nacional pelo seu Preço de Integralização (conforme definido abaixo).

5.2.1.A integralização das Novas Cotas e o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme termo definido abaixo) serão efetuados e liquidados financeiramente de acordo com e com os procedimentos operacionais da B3.

5.3. Adicionalmente ao Valor Unitário, será devido por todos os subscritores de Novas Cotas, incluindo os cotistas do Fundo ("**Cotistas**") que exercerem o seu Direito de Preferência (conforme termo definido abaixo), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, por Nova Cota subscrita, um custo fixo equivalente a 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, correspondente a R$0,30 (trinta centavos) ("**Custo Unitário de Distribuição**"), sendo que o Valor Unitário acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total, por Nova Cota, ("**Preço de Integralização**"). O Custo Unitário de Distribuição **(a)** deverá ser pago por todos os subscritores de Novas Cotas, incluindo os atuais Cotistas, em relação ao exercício do Direito de Preferência; e **(b)** será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, observado o disposto na Cláusula 10.6.2 abaixo.

5.4.O plano de distribuição das Novas Cotas seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("**Plano de Distribuição**"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais, assim definidos na forma do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), sendo possível a subscrição de Novas Cotas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observado ainda que:

(a) somente será realizado qualquer esforço de venda com relação às Novas Cotas a partir do envio do Comunicado de Início à CVM;

(b) não existirão reservas antecipadas ou fixação de lotes máximos; e

(c) o público-alvo da Oferta Restrita é composto por Investidores Profissionais, observado que poderão ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, na forma permitida pela regulamentação aplicável.

5.4.1.Não obstante o disposto na Cláusula 5.4 acima, todos os Cotistas do Fundo na Data Base (conforme definida abaixo) poderão participar da Oferta Restrita durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme termo definido abaixo), para o exercício do seu Direito de Preferência, independentemente de sua qualificação.

5.4.2. Os fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único Investidor Profissional para os fins dos limites previstos na Cláusula 5.4 acima.

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

5.4.3. No ato de subscrição e integralização das Novas Cotas, cada Investidor Profissional assinará a Declaração de Investidor Profissional atestando, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 476, que está ciente e declara, entre outros, que: **(a)** é investidor profissional, nos termos da Resolução CVM 30; **(b)** a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e a ANBIMA; **(c)** as Novas Cotas estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável; **(d)** possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; **(e)** ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; e **(f)** estar integralmente de acordo com todos os termos e condições da Oferta Restrita.

5.4.4. Nos termos do disposto no artigo 7º-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, o Coordenador Líder deverá manter controle sobre a relação dos Investidores Profissionais acessados e alocados, elaborando lista contendo, no mínimo, **(a)** o nome dos Investidores Profissionais procurados; **(b)** o respectivo número do CPF ou do CNPJ, conforme o caso; **(c)** a data em que foram procurados; e **(d)** sua decisão em relação à Oferta Restrita.

5.4.5.O Coordenador Líder não poderá realizar a busca de Investidores Profissionais por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

5.4.6. Com base nas informações coletadas durante o procedimento de alocação das ordens recebidas dos Investidores Profissionais ("**Procedimento de Alocação**") pelo Coordenador Líder, este verificará se **(a)** o Montante Mínimo (conforme definido abaixo) foi atingido; e **(b)** o valor total da Emissão foi atingido. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final e alocação aos Investidores Profissionais.

5.5. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas ("**Distribuição Parcial**"), caso não exista demanda para a totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a manutenção da Oferta Restrita está condicionada à subscrição da quantidade mínima de Novas Cotas que, considerando o Valor Unitário, perfaçam montante total de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").

5.5.1. Caso ocorra a Distribuição Parcial aqui referida, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no Prazo de Colocação das Novas Cotas serão canceladas pela Administradora.

5.5.2.Não sendo realizada a subscrição do Montante Mínimo referido na Cláusula 5.5 acima, durante o Prazo de Colocação, a Oferta Restrita será cancelada pelo Coordenador Líder, que deverá comunicar imediatamente os Investidores Profissionais sobre o cancelamento da Oferta Restrita, mediante publicação de aviso aos Investidores Profissionais. Nesta hipótese, os valores já depositados pelos Cotistas e/ou Investidores Profissionais, conforme o caso, a título de integralização das Novas Cotas e de pagamento do Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correções monetárias adicionais, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for verificado o não implemento da condição indicada pelo Investidor Profissional ou da data da comunicação do cancelamento, revogação da Oferta Restrita ou da resilição do contrato de distribuição, conforme o caso.

5.5.3. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476, combinado com o artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), o Investidor Profissional poderá, no ato da aceitação à Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

(a) da totalidade das Novas Cotas; ou

(b) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, a serem definidas a exclusivo critério do próprio Investidor Profissional, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

5.5.4. No caso do item (b) da Cláusula 5.5.3, o Investidor Profissional deverá indicar se pretende receber:

(a) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou

(b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

5.6. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrada pela B3, observado que: **(a)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Novas Cotas; e **(b)** caberá ao Coordenador Líder, com o apoio da Administradora, assegurar que somente os adquirentes originais das Novas Cotas sejam Investidores Profissionais que tiveram acesso ao Regulamento do Fundo e assinaram o Termo de Adesão ao Regulamento.

5.7. Adicionalmente, poderão participar da Oferta Restrita: **(a)** acionistas controladores ou administradores da Administradora ou da Gestora do Fundo; **(b)** outras pessoas vinculadas à Oferta Restrita; **(c)** cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima, ou **(d)** o Coordenador Líder, sem qualquer limitação com relação ao montante total da Oferta Restrita.

5.8. Na hipótese de cancelamento da Oferta Restrita, os valores já depositados pelos Cotistas e/ou Investidores Profissionais, conforme o caso, a título de integralização das Novas Cotas e de pagamento do Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correções monetárias adicionais, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for verificado o não implemento da condição indicada pelo Investidor Profissional ou da data da comunicação do cancelamento, revogação da Oferta Restrita ou da resilição deste Contrato, conforme o caso.

5.9.A fim de possibilitar ao Coordenador Líder o cumprimento das suas atribuições previstas neste Contrato, o Fundo, devidamente representado pela Administradora, constitui o Coordenador Líder como seu procurador com os poderes especiais para proceder à distribuição das Novas Cotas, podendo praticar os atos e firmar os documentos necessários, inclusive dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita cujo processamento venha a se realizar. Este mandato terá vigência a partir da presente data até a data do envio da comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM ("**Comunicado de Encerramento**") ou até a data de resilição do Contrato, o que ocorrer primeiro.

6. DIREITO DE PREFERÊNCIA, DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS

6.1. Nos termos do Artigo 4.13 do Regulamento, a Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas àqueles que forem Cotistas do Fundo na posição do fechamento da data indicada no fato relevante que divulgou a aprovação da Emissão e da Oferta Restrita ("**Direito de Preferência**", "**Data Base**" e "**Fato Relevante**", respectivamente). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção a ser definido do Fato Relevante de anúncio de início da Emissão. O exercício do Direito de Preferência será realizado

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma constante do Fato Relevante ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"). O Direito de Preferência poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Novas Cotas, dentro dos prazos do Período de Exercício do Direito de Preferência.

6.2. Encerrado o Período do Direito de Preferência e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência e início do Período do Direito de Subscrição de Sobras ("**Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras, descrito abaixo, e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras.

6.3. Caso haja Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período do Direito de Preferência e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma abaixo ("**Período do Direito de Subscrição de Sobras**").

6.4. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo até o primeiro número inteiro, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias, de acordo com o Regulamento. A integralização das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso. Não sendo permitido aos Cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras, a outros Cotistas ou a terceiros.

6.5. Durante o Período do Direito de Preferência e durante Período do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que exercer seu respectivo direito e integralizar Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele subscritas, e se converterá em tal Cota no mês seguinte ao de envio do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita à CVM, desde que superados os trâmites operacionais junto à B3 e obtida a respectiva autorização da B3, quando as Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência e o Período do Direito de Subscrição de Sobras passarão a ser livremente negociadas na B3. A restrição à negociação, prevista para as Cotas Remanescentes (conforme definidas abaixo), conforme indicado na Cláusula 7 abaixo, adquiridas no âmbito da Oferta Restrita, pelos Investidores Profissionais, não é aplicável aos Cotistas que venham a adquirir Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

7. COTAS REMANESCENTES

7.1. Encerrado o Período do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Cotas, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras ("**Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Administradora, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

remanescentes ("**Cotas Remanescentes**") que poderão ser ofertadas aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita.

7.2. As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do referido prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização **(a)** nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, 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 Restrita, junto ao Coordenador Líder.

8. OBRIGAÇÕES, DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA ADMINISTRADORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e na legislação e na regulamentação aplicáveis às suas atividades, a Administradora assume as seguintes obrigações:

(a) preparar, com assistência da Gestora do Fundo, todo o material necessário à distribuição das Novas Cotas, incluindo o **(i)** material de apoio aos Investidores Profissionais; **(ii)** Termo de Adesão ao Regulamento; e **(iii)** boletim de subscrição;

(b) promover o registro para negociação das Novas Cotas integralizadas no mercado secundário e manter tal registro durante o prazo de vigência do Fundo, devendo este arcar com os custos de referido registro;

(c) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer ato ou fato relevante que possa vir a afetar a decisão, por parte de quaisquer Investidores Profissionais, de subscrever Novas Cotas ou de exercer direitos a elas relativos;

(d) cumprir integralmente as obrigações assumidas no Regulamento e no presente Contrato;

(e) até o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, limitar **(i)** a revelação de informações relativas à Oferta Restrita ao que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(ii)** a utilização de informação reservada estritamente aos fins relacionados à preparação da Oferta Restrita;

(f) não divulgar ao público, até a data de envio do Comunicado de Encerramento à CVM, informações referentes à Oferta Restrita e ao Fundo, observada a regulamentação vigente, inclusive o artigo 48 da Instrução CVM 400;

(g) registrar a Oferta Restrita na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do envio do Comunicado de Encerramento, conforme o disposto no Código ANBIMA;

(h) certificar-se de que o Regulamento esteja de acordo com a Instrução CVM 472;

(i) certificar-se de que os documentos da Oferta Restrita estejam de acordo com a Instrução CVM 472 e com a Instrução CVM 476;

(j) a partir do momento em que a Oferta Restrita se torne pública, ao divulgar informações relacionadas ao Fundo e à Oferta Restrita, (i) observar os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação; e (ii) esclarecer o seu interesse na Oferta Restrita, nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta Restrita, o Fundo ou as Novas Cotas, nos termos do artigo 48, inciso V, da Instrução CVM 400;

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

(k) publicar, imediatamente após o seu conhecimento, qualquer ato ou fato relevante, conforme definido pelo artigo 41 da Instrução CVM 472;

(l) obter todas e quaisquer aprovações e autorizações que sejam juridicamente necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos objeto da Oferta Restrita;

(m) arcar com os custos da contratação dos prestadores de serviços do Fundo, inclusive do Coordenador Líder, bem como despesas da Oferta Restrita;

(n) cumprir com todas as normas legais, contratuais, estatutárias, societárias, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis à celebração e formalização da Oferta Restrita;

(o) realizar, por conta e em nome do Fundo, o pagamento da taxa de fiscalização devida na data de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 5º, II, b, da Lei nº 7.490, de 20 de dezembro de 1989, conforme alterada, e do artigo 8º, § 3º, da Instrução CVM 476. Caso a Administradora venha a realizar o pagamento com recursos próprios, por motivos operacionais, poderá reembolsar-se do valor da referida taxa junto ao Fundo; e

(p) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados do encerramento da Oferta Restrita, todos os documentos relativos à Oferta Restrita, inclusive os documentos que comprovem as diligências, endereçados e/ou relacionados à Administradora e/ou dos quais a Administradora seja parte e apresentá-los ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis ou em tempo hábil suficiente para o cumprimento de prazo estipulado por ordem judicial, administrativa ou arbitral, sempre que assim solicitado.

8.2. A Administradora neste ato, declara e garante, em seu próprio nome, que:

(a) o Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, estando apto a cumprir as normas da CVM aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário;

(b) é uma sociedade limitada, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente habilitada e autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a administrar fundos de investimento;

(c) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações deste decorrentes estão devidamente autorizados pelo Regulamento, pelos atos constitutivos da Administradora e pela legislação em vigor, conforme o caso;

(d) os representantes legais da Administradora que assinam este Contrato e os demais documentos relacionados ao Fundo têm poderes regulamentares e estatutários para tanto, assim como para assumir, em nome próprio e/ou por conta e ordem do Fundo, as obrigações deste decorrentes;

(e) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados e válidos e seus livros contábeis estão regularmente abertos e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, estando, também, devidamente atualizados;

(f) a Oferta Restrita atende aos requisitos do Código ANBIMA para as operações de colocação e distribuição de cotas de fundos de investimento imobiliário no Brasil;

(g) todas as declarações e informações relativas à Administradora contidas nos materiais fornecidos aos Investidores Profissionais são e serão verdadeiras, corretas, completas e

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

precisas, sob seu aspecto material e formal, não havendo outros fatos em relação à Administradora cuja omissão, no contexto da Oferta Restrita, faça com que alguma informação dos materiais fornecidos aos Investidores Profissionais, com relação à Administradora, ao Fundo e à Oferta Restrita, seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(h) possui todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos que vierem a ser estabelecidos pelo Regulamento e pela regulamentação aplicável;

(i) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato;

(j) este Contrato constitui obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Administradora e do Fundo, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e

(k) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.

8.3. As declarações aqui prestadas pela Administradora subsistirão até a extinção deste Contrato e a integral liquidação das obrigações daqui decorrentes.

8.4.A Administradora (em nome próprio) será responsável por todos e quaisquer danos e prejuízos causados a terceiros decorrentes da inveracidade ou inexatidão das respectivas declarações acima prestadas, nos termos deste Contrato.

9. OBRIGAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e na legislação e na regulamentação aplicáveis às suas atividades, o Coordenador Líder assume as seguintes obrigações:

(a) avaliar a viabilidade da Oferta Restrita e suas condições, bem como proceder com o que for necessário para a realização da Oferta Restrita;

(b) assessorar o Fundo, com o auxílio dos assessores legais contratados, a elaboração de todo e qualquer material e documento relativos à Oferta Restrita;

(c) solicitar o registro da Oferta Restrita perante a B3, praticando todos os atos necessários de sua responsabilidade para a obtenção do referido registro;

(d) enviar à CVM, tempestivamente, o Comunicado de Início e o Comunicado de Encerramento, bem como quaisquer outros documentos que venham a ser exigidos pela CVM no âmbito da Oferta Restrita, conforme prazos estabelecidos na Instrução CVM 476;

(e) suspender ou cancelar a Oferta Restrita na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade e comunicar imediatamente a ocorrência do fato ou irregularidade à CVM;

(f) obter a assinatura dos subscritores, Investidores Profissionais de seu relacionamento, no Termo de Adesão ao Regulamento, na Declaração de Investidor Profissional e nos respectivos boletins de subscrição, até o ato da subscrição das Novas Cotas, entregando-os com os documentos necessários para cadastramento dos Cotistas à Administradora, conforme aplicável, à medida que forem recebidos, com antecedência mínima de até 3 (três) dias da data de liquidação da Oferta Restrita, mediante confirmação de recebimento, por escrito, da Administradora, ficando certo e acordado entre as Partes que o Coordenador Líder não será responsabilizado pelo descumprimento de tal prazo se tal descumprimento não for decorrente, exclusivamente, de dolo do Coordenador

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

Líder, conforme o caso, sendo certo, ainda, que não será aplicável ao Coordenador Líder qualquer penalidade, sanção ou outro tipo de punição;

(g) até o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, abster-se de (i) revelar informações relativas à Oferta Restrita, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida, e (ii) utilizar as informações referentes à Oferta Restrita, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta Restrita;

(h) dentro dos limites legais, abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta Restrita ou sobre o Fundo até o envio à CVM do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita;

(i) a partir do momento em que a Oferta Restrita se tornar pública, ao divulgar informações relacionadas ao Fundo ou à Oferta Restrita, (i) observar os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação e (ii) esclarecer as suas ligações com o Fundo ou o seu interesse na Oferta Restrita, nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta Restrita, o Fundo ou as Novas Cotas;

(j) observar e cumprir as demais disposições regulamentares expedidas pela CVM relacionadas à Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 476, em especial às disposições contidas em seu artigo 11;

(k) receber e processar todos os pedidos de subscrição de Novas Cotas, fazendo uso de todos os recursos disponíveis para a boa realização da Oferta Restrita;

(l) entregar aos Investidores Profissionais, no ato da subscrição das Novas Cotas, exemplar do Regulamento; e

(m) prestar os serviços descritos neste Contrato, com observância e cumprimento de todas as leis, normas e regulamentos aplicáveis.

9.2. O Coordenador Líder declara, neste ato, que:

(a) é uma sociedade limitada validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando devidamente autorizada a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários;

(b) está devidamente habilitada a prestar os serviços descritos neste Contrato, com observância e cumprimento de todas as leis, normas e regulamentos aplicáveis;

(c) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus atos constitutivos e pela legislação em vigor;

(d) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas; e

(e) todas as informações constantes dos documentos por ele fornecidos para a estruturação da Oferta Restrita são verdadeiras, corretas, completas e precisas, sob seu aspecto material e formal, sendo que a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de **(i)** quaisquer contratos, de qualquer natureza firmados anteriormente à data de assinatura deste Contrato, dos quais seja parte ou aos quais esteja vinculado, a qualquer título; **(ii)** qualquer norma legal ou regulamentar a que esteja sujeito; e **(iii)** qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa que o afete.

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

9.3. Para o cumprimento das obrigações previstas nesta Cláusula 9, o Coordenador Líder deverá utilizar, exclusivamente, o Regulamento, o Termo de Adesão ao Regulamento, o modelo de boletim de subscrição das Novas Cotas e toda a documentação necessária para o cadastro dos Investidores Profissionais, não podendo alterar, de qualquer forma e em nenhuma circunstância, o conteúdo dos referidos documentos sem a prévia e expressa aprovação da Gestora, sendo certo que, **(a)** uma vez entregues ou preenchidos pelos respectivos Investidores Profissionais, não será feita qualquer avaliação e/ou revisão de tais documentos por parte do Coordenador Líder, quanto ao seu conteúdo, completude e/ou veracidade, e **(b)** caso a Gestora observe que tais documentos apresentam alguma inconsistência com relação às informações neles prestadas ou irregularidade em sua formalização irá intermediar o contato com tal Investidor Profissional de forma a sanar eventual inconsistência ou irregularidade.

9.3.1.O Coordenador Líder declara que adota todos os procedimentos aplicáveis descritos na legislação sobre prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro, especialmente aqueles previstos na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.753, de 26 de setembro de 2019, na Circular do Banco Central do Brasil nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, e na Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alteradas de tempos em tempos.

9.4. Com exceção das obrigações assumidas neste Contrato, nenhuma outra será assumida pelo Coordenador Líder, especialmente com relação aos pagamentos relativos às Novas Cotas.

10. COMISSIONAMENTO E DESPESAS

10.1. Pelos serviços descritos neste Contrato, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento do comissionamento fixo, a título de coordenação e distribuição, no montante equivalente a R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

10.2. Pelos serviços de estruturação descrito neste Contrato, a Gestora fará jus ao recebimento de: **(a)** R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), se as todas a Novas Cotas forem efetivamente integralizadas; ou **(b)** de 0,13% (treze centésimos por cento) sobre o montante indicado no item "(a)", multiplicado pelo número de Novas Cotas efetivamente integralizadas, incluindo as Novas Cotas subscritas no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras), caso consumada a Oferta Restrita.

10.3. Os valores captados no âmbito do exercício do Direito de Preferência não devem ser interpretados como uma recomendação de investimento ou um convite para que os agentes de custódia ali referidos participem dos esforços de distribuição da Oferta Restrita, de forma que **(a)** os referidos agentes de custódia não estarão autorizados a realizar quaisquer esforços de distribuição da Oferta Restrita, seja aos atuais Cotistas do Fundo ou a quaisquer outros investidores, e **(b)** a remuneração referida na Cláusula 10.23 não deve ser considerada como contrapartida de quaisquer esforços de venda por parte do agente de custódia junto aos atuais Cotistas do Fundo, ou quaisquer outros investidores.

10.4.O pagamento dos comissionamentos previstos nas Cláusulas 10.1 e 10.2 acima deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação da Oferta Restrita.

10.5.O Fundo fará o pagamento do valor bruto devido ao Coordenador Líder, sendo que as retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelo Coordenador Líder ou pela Gestora serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo das mesmas ao valor pago. O pagamento dos comissionamentos previstos nas Cláusulas 10.1 e 10.2 acima não será devido caso a Oferta Restrita não seja consumada.

10.6. Todas as despesas relacionadas à Oferta Restrita, incluindo **(a)** custos e despesas gerais dos profissionais externos, tais como advogados e consultoria especializada; **(b)** custos e despesas

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta Restrita, conforme aplicável; **(c)** taxa de registro junto à B3; **(d)** despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta Restrita; e **(e)** outras despesas necessárias à implementação da Oferta Restrita ("**Despesas**"), deverão ser arcadas com o Custo Unitário de Distribuição.

10.6.1.A Gestora, se a Oferta Restrita não for consumada, compromete-se a reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas necessárias e comprovadamente incorridas no âmbito da prestação dos serviços aqui previstos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação.

10.6.2. Caso, na ocorrência de Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos subscritores das Novas Cotas não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Novas Cotas, a Gestora deverá arcar com o valor remanescente necessário para tanto. Caso, após o pagamento de todos os custos de distribuição da Oferta Restrita haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

10.6.3. O Fundo não ficará responsável pelo pagamento da comissão devida à Gestora caso o Custo Unitário de Distribuição pago pelos subscritores das Novas Cotas não seja suficiente para tanto.

10.6.4. As disposições previstas nesta Cláusula 10.6 deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição voluntária ou involuntária deste Contrato.

10.6.5. A remuneração prevista na Cláusula 10.2 somente será devida se o Custo Unitário de Distribuição for suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Novas Cotas.

11. CONFIDENCIALIDADE

11.1. Todas as informações que as Partes receberem acerca da Oferta Restrita que não sejam de domínio público, divulgadas de qualquer forma, seja eletrônica, escrita ou verbal e/ou que sejam à época expressa e precisamente identificadas, por escrito, como confidenciais, serão mantidas em caráter estritamente confidencial, ficando estabelecido que as Partes poderão: **(a)** divulgar tais informações em decorrência de qualquer lei, despacho judicial ou ato governamental, exigência ou solicitação normativa de qualquer território, hipótese em que, previamente a tal divulgação, estes deverão notificar imediatamente as outras Partes se assim a ordem não os impedir; **(b)** divulgar tais informações a quaisquer profissionais envolvidos na Oferta Restrita, os quais, sob a responsabilidade única e exclusiva do Coordenador Líder e da Administradora, conforme o caso, deverão manter tais informações em caráter estritamente confidencial; **(c)** divulgar tais informações mediante o consentimento prévio e por escrito das outras Partes; e **(d)** divulgar tais informações, caso essas informações estejam sob domínio público na presente data ou passem a ser de domínio público após a data de assinatura deste Contrato de outra forma que não pela sua divulgação indevida por uma Parte ou por qualquer de seus administradores, empregados ou prepostos que tenham acesso às informações confidenciais nos termos do item (b) acima. A obrigação de confidencialidade ora estabelecida permanecerá em vigor pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data de assinatura deste Contrato.

11.2. As Partes poderão fornecer as informações confidenciais para seus diretores, funcionários, prepostos, consultores, assessores ou diretores, funcionários, representantes de suas controladoras, controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados, ressaltando o caráter de confidencialidade das informações confidenciais.

11.3. As Partes neste ato concordam e reconhecem que o Coordenador Líder poderá fornecer serviços financeiros ou de outra natureza a quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas, de direito

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

público ou privado, ainda que estas se encontrem em uma posição de conflito de interesses com as Partes. O Coordenador Líder obriga-se a não usar, dispor, fornecer ou de qualquer forma utilizar quaisquer informações não públicas fornecidas pelas Partes para fins diversos dos específicos para esta operação e, similarmente, não fornecerá no âmbito da Oferta Restrita qualquer informação confidencial recebida de quaisquer dos Investidores Profissionais.

11.4. As disposições previstas nesta Cláusula 11 deverão permanecer em pleno vigor e serão consideradas existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição voluntária ou involuntária, ou resolução ou término deste Contrato, observado o disposto na Cláusula 11.1 acima.

12. RESILIÇÃO INVOLUNTÁRIA

12.1.O presente Contrato poderá ser resilido involuntariamente por qualquer uma das Partes nas hipóteses abaixo, sem qualquer ônus, inclusive não sendo devido o pagamento das comissões da Oferta Restrita ao Coordenador Líder pelo Fundo, ressalvado o reembolso das Despesas comprovadamente incorridas até o momento da resilição:

(a) modificações das normas legais ou regulamentares relativas ao mercado de capitais, que venham de qualquer forma, alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta Restrita, tornando-a demasiadamente onerosa ou inviável a realização desta para qualquer uma das Partes;

(b) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações das espécies tratadas neste Contrato, e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data deste Contrato, ou incidência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional ou tornar inviável ou excessivamente onerosa a Oferta Restrita, salvo se o ônus de tais novos tributos ou incrementos sejam assumidos pela Administradora;

(c) alterações nas normas legais ou regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, exemplificadamente, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimentos, instituições financeiras, carteiras administradas etc.), que alterem negativamente a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição das Novas Cotas por parte destes investidores;

(d) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a Oferta Restrita e a efetivação do presente Contrato;

(e) ocorrência de eventos extraordinários de natureza econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, tais como, mas não limitados a guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando não recomendável ou impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e

(f) alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos ao setor de atuação da Gestora e/ou do Fundo e que, de qualquer modo, possam comprometer a estratégia de investimento do Fundo.

13. RESILIÇÃO VOLUNTÁRIA

13.1. Qualquer das Partes, mediante notificação, por escrito, até a publicação do Comunicado de Encerramento, poderá rescindir o presente Contrato, caso a outra Parte descumpra qualquer de suas obrigações aqui previstas. A Parte que tiver dado causa à rescisão deste Contrato nos termos desta

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

Cláusula 13.1 deverá indenizar as outras pelas perdas e danos que estas tiverem comprovadamente incorrido, bem como realizar o reembolso das Despesas comprovadamente incorridas.

13.2. Este Contrato também poderá ser voluntariamente resilido por quaisquer das Partes, sem prejuízo da manutenção das obrigações de exclusividade, indenização, confidencialidade e reembolso de Despesas, em razão do não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes.

13.3. Na hipótese de resilição, a Oferta Restrita será cancelada diante do disposto no artigo 3º-A da Instrução CVM 476.

14. INDENIZAÇÃO

14.1.O Fundo obriga-se a:

(a) indenizar e isentar o Coordenador Líder, seus administradores, sócios, membros e empregados, diretores ("**Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder**"), por toda e qualquer perda, dano, responsabilidade, custo ou demanda (ou ações, processos, procedimentos ou demandas daí decorrentes) ("**Perdas**") que as Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder possam incorrer no âmbito da Oferta Restrita, na medida em que tal Perda seja oriunda, decorrente ou baseada em (i) qualquer violação pelo Fundo de qualquer obrigação prevista neste Contrato; (ii) qualquer informação inverídica prestada pelo Fundo de fato relevante constante de qualquer material publicitário relativo à Oferta Restrita (ou em qualquer aditamento ou suplemento ao mesmo), deste Contrato e/ou de quaisquer outros documentos da Oferta Restrita ("**Informação Inverídica**"); e/ou (iii) qualquer omissão de um fato relevante, pelo Fundo, que deveria constar de qualquer material publicitário relativo à Oferta Restrita (ou em qualquer aditamento ou suplemento ao mesmo), deste Contrato e/ou de quaisquer outros documentos da Oferta Restrita, a fim de garantir que a informação em referidos documentos seja completa, precisa, verdadeira, atual, clara, objetiva e necessária, nos termos da legislação vigente, de modo que os Investidores Profissionais possam formar criteriosamente a sua decisão de investimento ("**Omissão Relevante**"), ressalvados os casos em que tais eventos decorram de ato, fato ou omissão decorrentes de culpa ou dolo do Coordenador Líder e/ou das Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder; e

(b) reembolsar as Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder por quaisquer despesas legais ou outras despesas razoavelmente incorridas pelas Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder com relação à investigação ou defesa de qualquer Perda, na medida em que tais despesas forem incorridas.

14.1.1.O Fundo não será responsável perante as Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder, em qualquer desses casos, na medida em que a Perda for oriunda, decorrente ou baseada em informações fornecidas por escrito ao Fundo pelo Coordenador Líder especificamente para uso nos materiais publicitários da Oferta Restrita.

14.2. Coordenador Líder obriga-se a:

(a) indenizar e isentar o Fundo e seus cotistas por toda e qualquer Perda que o Fundo possa incorrer no âmbito da Oferta Restrita, na medida em que tal Perda seja oriunda, decorrente ou baseada (i) em Informação Inverídica; e/ou (ii) Omissão Relevante; e

(b) reembolsar o Fundo e seus cotistas por quaisquer despesas legais ou outras despesas razoavelmente incorridas pelo Fundo e seus cotistas com relação à investigação ou defesa de qualquer Perda, na medida em que tais despesas forem incorridas.

14.2.1.A indenização prevista na Cláusula 14.2 apenas se aplica na medida em que tal Informação Inverídica ou Omissão Relevante advenha exclusivamente de informações fornecidas por escrito ao

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

Fundo pelo Coordenador Líder especificamente para uso nos materiais publicitários da Oferta Restrita, ficando desde já entendido e acordado que as únicas informações fornecidas pelo Coordenador Líder para tal fim consistem nas declarações sobre os nomes, o histórico e as atividades do Coordenador Líder e o seu relacionamento com os demais envolvidos no Fundo e na Oferta Restrita, contidas em tais documentos. Independentemente do disposto nesta Cláusula 14, **(a)** o Coordenador Líder não será responsável por quaisquer Perdas decorrentes de ou baseadas na falha do Fundo em cumprir suas obrigações conforme previstas neste Contrato; e **(b)** a responsabilidade do Coordenador Líder nos termos desta Cláusula 14 será sempre limitada, em qualquer caso, ao montante líquido, após a dedução de tributos e despesas, da comissão que o Coordenador Líder receber no âmbito da Oferta Restrita.

14.3. Os pagamentos devidos conforme esta Cláusula 14 deverão ser realizados dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação envida pelas Pessoas Indenizáveis do Coordenador Líder e/ou pelo Fundo, conforme aplicável.

14.4. As obrigações de indenização previstas nesta Cláusula 14 e nos demais documentos da Oferta Restrita deverão permanecer em pleno vigor e serão consideradas existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, resilição voluntária ou involuntária, ou resolução ou término deste Contrato.

15. VIGÊNCIA

15.1.O presente Contrato passa a vigorar a partir da data de sua assinatura e finda, sem prejuízo das hipóteses de resilição voluntária ou involuntária, na data do cumprimento, pelas Partes, de todas as obrigações, principais e acessórias, dele decorrentes, que vigorarão pelos prazos nelas estabelecidos ou enquanto forem legalmente exigíveis.

16. PENALIDADES

16.1.O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora de tal Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido (inclusive) até o seu integral recebimento pela Parte credora (exclusive); e **(b)** multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido.

17. NOTIFICAÇÕES

17.1. Todas as notificações pertinentes a este Contrato deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas recebidas quando entregues, contra-aviso de recebimento, no endereço respectivo de cada Parte indicada no preâmbulo deste Contrato, ou em outro endereço que venha a ser indicado por uma Parte à outra, via *e-mail* ou outro meio de transmissão eletrônica de dados.

17.2. Para os fins da Cláusula 17.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via *e-mail* ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1.A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

18.2.O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto deste Contrato, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas Partes, anteriores à presente data.

18.3. Para os efeitos do disposto neste Contrato, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

18.4. As Partes declaram, conjunta e expressamente, que o presente Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

18.5. Se, em decorrência de qualquer decisão judicial irrecorrível, qualquer disposição ou termo deste Contrato for declarado nulo ou for anulado, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Contrato não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulação.

18.6. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes atribuem a este Contrato a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os fins do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**"), reconhecendo, desde já, a liquidez e certeza de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Contrato que venham a ser cobradas por meio de processo de execução por quantia certa contra devedor solvente.

18.7. As Partes reconhecem, desde já, que suas obrigações assumidas nos termos deste Contrato estão sujeitas a execução específica nos termos do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.7.1. Salvo se a obrigação estiver sujeita a prazo específico nos termos deste Contrato, as obrigações de fazer previstas neste Contrato serão exigíveis no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela respectiva Parte, da notificação que constituí-la em mora, ficando facultada à Parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias: **(a)** à tutela específica, ou **(b)** à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o parágrafo 1º do artigo 536 do Código de Processo Civil.

18.7.2. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada na Cláusula 18.7.1 acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

18.8. Toda e qualquer modificação deste Contrato somente será válida e eficaz se feita por escrito, por meio de aditamento assinado pelas Partes, observada a regulamentação em vigor.

18.9. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

18.10. As disposições do Regulamento complementam o presente Contrato para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados, sendo, entretanto o presente Contrato autônomo em relação ao Regulamento.

18.11.É expressamente vedada a cessão a terceiros, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações previstos neste Contrato.

18.12. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, ou não, que eventualmente, durante a vigência deste Contrato, quando do cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, seja utilizados para

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados segundo a legislação brasileira e de acordo com os usos e costumes do mercado de capitais local.

18.13. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, parágrafo primeiro da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

19. FORO

19.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, para dirimir os litígios porventura resultantes deste Contrato.

E por estarem juntas e contratadas, as Partes, assinam o presente na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de novembro de 2022.

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
representado por CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
na qualidade de Coordenador Líder

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.
na qualidade de Gestora

Testemunhas:

1. DocuSigned by: Amanda Santana 3A233E31380F474...
Nome: Amanda Santana
CPF/ME: 416.491.328-24

2. DocuSigned by: Simone Clementino C0B0AC53A9404E5...
Nome: Simone Clementino
CPF/ME: 14076036808

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

ANEXO I

Documentação Cadastral

1. Pessoas Físicas

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

(i) Ficha de Cadastro e Termo de Adesão ao Regulamento: todos os campos devem ser preenchidos, salvo quando não aplicável, não podendo conter rasuras.

(ii) Cartão de Assinaturas (com firma reconhecida).

(iii) Procuração com poderes específicos, se houver (cópia autenticada).

(iv) Boletim de subscrição.

(v) Declaração de Investidor Profissional.

DOCUMENTOS PESSOAIS:

(vi) Cópia do documento de Identificação* (indicado na ficha)

(vii) Comprovante de situação Financeira/patrimonial (IRPF ou Holerite) ou extrato de investimento com data menor que 90 dias

(viii) Cópia do CPF - quando já constar na cédula de identidade, não será necessário o envio.

(ix) Cópia de Comprovante de residência emitido nos últimos três meses em nome do cliente.

(x) Cópia de Comprovante de endereço comercial (caso tenha selecionado esta opção para receber correspondência), emitido nos últimos três meses em nome do cliente.

*somente serão aceitas carteiras de órgãos de identificação civil, conselhos profissionais (ex: CREA), e CNH – Carteira Nacional de Habilitação.

2. Pessoas Jurídicas Não Financeiras

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

(i) Ficha de Cadastro e Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco: todos os campos devem ser preenchidos, salvo quando não aplicável, não podendo conter rasuras.

(ii) Cartão de Assinaturas (com firma reconhecida ou abono bancário).

(iii) Procuração com poderes específicos, se houver (cópia autenticada).

(iv) Boletim de subscrição.

(v) Declaração de Investidor Profssional.

DOCUMENTOS PESSOAIS:

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

(vi) Cópia do documento de Identificação* do controlador, administrador ou procurador que assina em nome da empresa.

(vii) Cópia do CPF do controlador, administrador ou procurador que assina em nome da empresa.

(viii) Cópia de Comprovante de residência do controlador, administrador ou procurador que assina em nome da empresa.

(ix) Cópia do Cartão do CNPJ.

(x) Cópia do Estatuto ou Contrato Social.

(xi) Cópia da Ata de Eleição de Diretoria, da reunião do Conselho de Administração ou alteração do Contrato Social que elegeu o(s) representante(s) que assina(m) pelo cliente

(xii) Demonstrações Financeiras/Balanços atualizados.

(xiii) Procuração** delegando poderes para o representante (Diretor/Procurador) que assinar o cadastro.

* Estes documentos devem estar devidamente registrados no órgão competente. Somente serão aceitas carteiras de órgãos de identificação civil, conselhos profissionais (ex.: CREA), e CNH – Carteira Nacional de Habilitação.

** Procuração: pode ser original ou cópia autenticada. Caso a procuração seja por instrumento particular, o documento deve ter firma reconhecida.

3. Pessoas Jurídicas Financeiras

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

(i) Ficha de Cadastro e Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco: todos os campos devem ser preenchidos, salvo quando não aplicável, não podendo conter rasuras.

(ii) Cartão de Assinaturas (com firma reconhecida ou abono bancário).

(iii) Procuração com poderes específicos, se houver (cópia autenticada).

(iv) Boletim de subscrição.

(v) Declaração de Investidor Profissional.

DOCUMENTOS PESSOAIS:

(vi) Cópia do documento de Identificação* do controlador, administrador ou procurador que assina em nome da empresa.

(vii) Cópia do CPF do controlador, administrador ou procurador que assina em nome da empresa.

(viii) Cópia de comprovante de residência do controlador, administrador ou procurador que assina em nome da empresa.

(ix) Cópia do Cartão do CNPJ.

(x) Cópia do Estatuto ou Contrato Social.

(xi) Cópia da Ata de Eleição de Diretoria, da reunião do Conselho de Administração ou alteração do Contrato Social que elegeu o(s) representante(s) que assina(m) pelo cliente.

DocuSign Envelope ID: C7ECA30B-508F-4446-A364-EB4C05239F39

(xii) Demonstrações Financeiras/Balanços atualizados.

(xiii) Procuração** delegando poderes para o representante (Diretor/Procurador) que assinar o cadastro.

* Estes documentos devem estar devidamente registrados no órgão competente. Somente serão aceitas carteiras de órgãos de identificação civil, conselhos profissionais (ex.: CREA), e CNH – Carteira Nacional de Habilitação.

** Procuração: pode ser original ou cópia autenticada. Caso a procuração seja por instrumento particular, o documento deve ter firma reconhecida.

4. Fundos

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

(i) Ficha de Cadastro e Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco: todos os campos devem ser preenchidos, salvo quando não aplicável, não podendo conter rasuras, assinado pela Administradora do Fundo.

(ii) Cartão de Assinaturas (com firma reconhecida ou abono bancário), da Administradora do Fundo.

(iii) Cartão de Assinaturas (com firma reconhecida ou abono bancário).

(iv) Procuração com poderes específicos, se houver (cópia autenticada).

(v) Boletim de subscrição.

DOCUMENTOS PESSOAIS:

(vi) Regulamento/Estatuto.

(vii) Balancete atualizado/Extrato de Investimento.

(viii) Cartão do CNPJ.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS DO ADMINISTRADOR:

(ix) Cartão do CNPJ.

(x) Cartão de Assinaturas do(s) Representante(s) Legal(is)/Procurador(es) (com reconhecimento de firma em cartório ou abono bancário).

(xi) Última versão do Contrato/Estatuto Social Consolidado - registrado na Junta Comercial (cópia autenticada).

(xii) Ata da Eleição da atual Diretoria - registrada na Junta Comercial (cópia autenticada).

(xiii) Instrumento público ou particular de Procuração com poderes específicos, se houver (cópia autenticada).

(xiv) Documentos pessoais do(s) Representante(s) Legal(is)/Procurador(es) - CPF e Documento de Identificação com foto (RG, CNH, CTPS, RNE, Passaporte), na forma da legislação vigente (cópia simples).