



ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ sob o n.º 45.188.066/0001-95

("ZAGH11")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora do ZAGH11, respectivamente, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto ao que segue:

- I. O ZAGH11 celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Cessão dos Direitos Fiduciários de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Instrumento") com a contraparte **V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o n.º 49.184.940/0001-77 ("V2 FII"), tendo por objeto a aquisição de 50% (cinquenta por cento) do imóvel localizado na Rua General Olímpio, nº 100, cidade Rio de Janeiro - RJ ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) ("Preço da Venda"), a serem pagos da seguinte forma ("Operação"):
 - i. R\$ 21.076.554,25 (vinte e um milhões, setenta e seis mil, quinhentos e cinquenta reais e vinte e cinco centavos) a serem pagos através da assunção pelo ZAGH11 do saldo correspondente a 50% (cinquenta por cento) da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRIs) atrelada ao Imóvel;
 - ii. R\$ 13.057.231,20 (treze milhões, cinquenta e sete mil, duzentos e trinta e um reais e vinte centavos) a serem pagos, nesta data, por meio de compensação de créditos, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do ZAGH11, as quais serão subscritas e integralizadas pelo V2 FII; e
 - iii. R\$ 2.886.214,55 (dois milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, duzentos e quatorze reais e cinquenta e cinco centavos) a serem pagos, até o dia 03/12/2024, em moeda corrente nacional, observado a retenção do montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) que ficarão retidos até o cumprimento integral de obrigações do V2 FII no âmbito do Instrumento.
- II. O Imóvel está locado para **SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA**, inscrita no CNPJ nº. 34.075.739/0001-84 (Locatária), através de um Contrato de Locação Atípico, pelo prazo determinado de 15 (quinze) anos, contados de 01 de março de 2017 e aluguel R\$ 648.551,17 (seiscentos e quarenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e um reais e dezessete centavos).
- III. Considerando o primeiro ano da Operação, a Gestora estima que o *cap rate* desalavancado é de, aproximadamente, 10,52% ao ano. O ZAGH11 passará a ter uma renda mensal já líquida dos juros do CRI de, aproximadamente, R\$ 201.000,00 (duzentos e um mil reais), o que representa um *cash-on-cash yield* de 14,3% ao ano, no primeiro ano da Operação.
- IV. A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado em geral cientes dos próximos acontecimentos tratado neste Fato Relevante.



V. Para maiores informações, favor consultar entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores da Gestora através do e-mail: ri@zagroscapital.com.br.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

29 de novembro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
e
ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.