

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 45.188.066/0001-95

[Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 23 de janeiro de 2026
[data de transferência da Administração do Fundo]

Ref.: Relatório nº 264OO-055-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)**

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1 de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada pois, devido a relevância do assunto descrito no parágrafo “Bases para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Bases para abstenção de opinião

Investimento em propriedades para investimento - mensuração do valor justo

Conforme Nota Explicativa nº5, em 23 de janeiro de 2026, o Fundo possuía investimentos em propriedades para investimento, no montante de R\$ 39.721 mil, o equivalente a 48,63% de seu Patrimônio Líquido naquela data. Até a data de emissão das presentes demonstrações financeiras, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos possibilitassem concluir quanto a mensuração do valor justo das propriedades para investimento em 23 de janeiro de 2026. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se algum, que seriam requeridos nas demonstrações financeiras do Fundo em 23 de janeiro de 2026 em virtude da citada limitação.

Investimento em ações de companhia fechada – ausência de demonstração financeira auditada das companhias investidas

Conforme Nota Explicativa nº5, em 23 de janeiro de 2026, o Fundo possuía investimentos em ações de companhias fechadas, no montante de R\$ 22.396 mil, o equivalente a 27,42% de seu Patrimônio Líquido naquela data. Até a data de emissão das demonstrações financeiras ora apresentadas, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se algum, que seriam requeridos nas demonstrações financeiras do Fundo em 23 de janeiro de 2026 em virtude da citada limitação.

Ênfase

Transferência de administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 1, referente à assembleia geral ordinária e extraordinária ocorrida em 08 de janeiro de 2026, que deliberou e aprovou, dentre outros assuntos, a transferência de administração do Fundo da BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM para a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. no fechamento do dia 23 de janeiro de 2026 (data da transferência de administração do Fundo). Nesse sentido, as demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Bases para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

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 de acordo com essas normas.

São Paulo, 15 de maio de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 45.188.066/0001-95****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanco patrimonial em 23 de janeiro de 2026 (data da transferência de Administração do Fundo)**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	23/01/2026	% do PL
Circulante			
Disponibilidades		247	0,29%
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1 (b)	38.257	46,83%
Depósitos judiciais	19.5	1.110	1,36%
Outros créditos		205	0,25%
		39.819	48,73%
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	22.396	27,42%
		22.396	27,42%
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		37.648	46,09%
Ajuste de avaliação ao valor justo		2.073	2,54%
	6	39.721	48,63%
Total do ativo		101.936	124,78%
Passivo	Nota	23/01/2026	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar	19.4	608	0,74%
Obrigações por captação de recursos	7	2.598	3,18%
		3.206	3,92%
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por captação de recursos	7	17.043	20,86%
		17.043	20,86%
Total do passivo		20.249	24,78%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	90.615	110,93%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.898)	-2,32%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(7.030)	-8,61%
Total do patrimônio líquido		81.687	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		101.936	124,78%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	01/07/2025 a 23/01/2026
Receitas de aluguéis	8	2.380
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(905)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.475
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.1 (b)	2.972
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1 (b)	(254)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.1 (b)	1.252
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(59)
Resultado com transações com ações de companhias abertas	5.1 (a)	163
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.1 (a)	(43)
Despesas de empréstimos - cota de fundo		(4)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.1 (c)	2
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.029
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		57
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(18)
		39
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	9 e 13	(726)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(126)
		(852)
Lucro líquido do período		4.691
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	8.891.662
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,53
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,19

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2025		90.615	(1.898)	(8.878)	79.839
Lucro líquido do período		-	-	4.691	4.691
Rendimentos apropriados	10	-	-	(2.843)	(2.843)
Em 23 de janeiro de 2026		90.615	(1.898)	(7.030)	81.687

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 45.188.066/0001-95
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	01/07/2025 a 23/01/2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	8	2.380
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		57
Pagamento de taxa de administração		(835)
Outros pagamentos operacionais		(1.338)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(17)
Caixa líquido gerado das atividades operacionais		247
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.1 (b)	(3.891)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.1 (b)	14.294
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.1 (b)	2.972
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.1 (b)	200
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.1 (c)	(11.723)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	6	(31)
Venda de ações de companhias abertas	5.1 (a)	1.370
IRRF sobre ganho de capital		(59)
Caixa líquido gerado das atividades de investimento		3.132
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(2.370)
Rendimentos distribuídos	10	(2.843)
Caixa líquido consumido das atividades de financiamento		(5.213)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.834)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	2.081
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	247

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 20 de setembro de 2022, com prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, destinado a investidores em geral, tendo iniciado suas atividades em 4 de novembro de 2022.

A Classe tem por objetivo a aplicação dos recursos sob sua gestão nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): I. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); II. letras hipotecárias ("LH"); III. letras de crédito imobiliário ("LCI"); IV. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; VI. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; VII. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; VIII. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento); IX. ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, tais como, mas não se limitando a: (a) lajes corporativas e salas comerciais; (b) apartamentos e casas residenciais; (c) terrenos; (d) edifícios comerciais e residenciais; (e) galpões; (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos; (g) imóveis rurais; e (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs) ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima, desde que seu propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIs, conforme Instrução CVM 472. ("Bens Imóveis"); X. quaisquer direitos reais sobre Bens Imóveis; e XI. cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de Fils").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Conforme Termo de Apuração da Consulta Formal encerrada em 08 de janeiro de 2026 e publicada em 09 de janeiro de 2026, no âmbito de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, foi deliberada a substituição da Administradora do Fundo pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 2.942, andar 7 ao 12, Parte I - Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Novo Administrador"), no fechamento de 23 de janeiro de 2026 ("Data de transferência da Administração do Fundo").

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 23 de janeiro de 2026:

ZAGH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento (Em reais)
Julho	10,40
Agosto	10,22
Setembro	10,02
Outubro	10,41
Novembro	10,15
Dezembro	10,20
Janeiro (*)	10,00

(*) Preço de negociação em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026, em virtude da transferência de Administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.

As demonstrações financeiras em 23 de janeiro de 2026 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 15 de maio de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo 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 na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo 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.

3.4 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas 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 ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração do resultado.

3.6 Propriedades para investimento

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 período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7 Empréstimos de ações de companhias abertas e cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de cotas são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.9 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.10 Caixa e equivalentes de caixa

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.

3.11 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.12 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.1 De caráter imobiliário	23/01/2026
(a) Ações de companhias abertas	-
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	38.257
(c) Ações de companhias fechadas	22.396
	60.653
Circulante	38.257
Não circulante	22.396

(a) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2025	1.250
Venda de ações de companhias abertas	(1.370)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	163
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(43)
Saldo em 23 de janeiro de 2026	-

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo 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 na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

23/01/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)	Não	Desenvolvimento	18.670	0,53%	124,67	2.328
Alianza Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	CRI	414.740	2,10%	7,87	3.264
Catual Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	5.023	0,31%	94,93	477
Btg Pactual Real Estate Hedge Fund Fii - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Fundos	43.431	0,02%	9,35	406
Canuma Capital Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	25.252	0,04%	9,10	230
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Edifício Almirante Barroso Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	295	0,24%	1.026,00	303
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Não possui subclassificação	2.164.474	1,01%	10,03	21.710
Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	7.329	0,03%	48,59	356
Iridium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	1.202	0,00%	68,75	83
Rec Multiestratégia - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Não possui subclassificação	38.241	0,46%	8,69	332
Suno Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade (*)	Não	Fundos	106.037	2,64%	77,71	8.240
Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	28.554	1,13%	1,23	35
Suno Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Não possui subclassificação	541	0,01%	9,75	5
Fator Verità Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Não possui subclassificação	66.894	0,14%	7,31	488
						38.257

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2025	47.382
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	3.891
Negociação e intermediação de valores	480
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	0
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(14.294)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)	(254)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(200)
Saldo em 23 de janeiro de 2026	1.252
	38.257

(c) Ações de companhias fechadas

Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	23/01/2026
(a) Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	Sim	7.500	100%	12.608
(b) Cambé Log I SPE Ltda.	Não	1.592.500	25%	1.594
(c) SD 234 Empreendimentos Imobiliários LTDA (Anteriormente denominada Premier Build - Gestão de Imóveis SPE Ltda.)	Sim	14.400.000	100%	8.194
				22.396

(a) A Praça Califórnia Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") é uma companhia de capital fechado, com prazo de duração indeterminado e sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 2.413, conj. 142 – sala 01 podendo, onde e quando convier, instalar filiais, sucursais, agências, escritórios, representações e dependências similares em qualquer parte do território nacional ou no exterior, mediante deliberação da Diretoria. A Companhia tem por objeto as atividades de (i) compra e venda de imóveis próprio; (ii) aluguel de imóveis próprios; (iii) e holding de instituições não financeiras.

Em 31 de março de 2023 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 5 para R\$ 401, mediante a emissão de 132 novas ações ordinárias, as quais foram totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 01 de agosto de 2023 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 401 para R\$ 521, mediante a emissão de 40 novas ações ordinárias, as quais foram totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 18 de dezembro de 2023 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 521 para R\$ 776, mediante a emissão de 85 novas ações ordinárias, as quais foram totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 28 de maio de 2024 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 776 para R\$ 1.631, mediante a emissão de 285 novas ações ordinárias, as quais deverão ser totalmente integralizadas até 28 de novembro de 2024.

Em 25 de outubro de 2024 foi aprovado o aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 1.631 para R\$ 11.631, mediante a emissão de 1958 novas ações ordinárias.

No período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), foi aportado o montante de R\$ 7.578.

Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datado de março de 2025, e aprovado pela Administração em abril de 2025, incrementado pelos aportes realizados posteriormente a data de avaliação. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gerará renda através da locação para empresa de grande porte. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 180 meses, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) A Cambé Log I SPE Ltda. ("Companhia"), é uma companhia de capital fechado, que teve o início de suas atividades em 13 de junho de 2024, com prazo de duração indeterminado e sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, à Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, sala 302 - B, Gleba Fazenda Palhano. Tem por objeto social o propósito específico de implantar e comercializar o condomínio logístico lote de terras sob o nº 31-B, subdivisão do lote nº 31 da Gleba Patrimônio Cambé, localizado no município de Cambé, com 35.300 m² de área de terreno. Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o capital integralizado da Cambé Log I SPE é de R\$ 1.594.

Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o investimento nas companhias estão avaliados pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo.

(c) SD 234 Empreendimentos Imobiliários LTDA (Anteriormente denominada Premier Build - Gestão de Imóveis SPE Ltda.), é uma sociedade de capital fechado, que teve o início de suas atividades em 10 de outubro de 2023, com prazo de duração indeterminado e sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, à Avenida Santos Dumont, nº 234, Boa Vista. A sociedade tem como objeto a atividade de Administração de obras. Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o capital social totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 8.194.

No período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), foi aportado o montante de R\$ 4.145.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o investimento nas companhias seguem avaliados pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de ações de companhias fechadas

Saldo em 23 de janeiro de 2026

10.673
11.723
22.396

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento

Estácio - Santa Cruz - localizado na Rua General Olímpio, 100 - Santa Cruz - Rio de Janeiro. O Fundo possui 50% do imóvel.

Valor justo de 30/06/2025
39.721
39.721

O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Cessão dos Direitos Fiduciários de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças ("Instrumento"), tendo por objeto a aquisição de 50% (cinquenta por cento) do imóvel localizado na Rua General Olímpio, nº 100, cidade Rio de Janeiro - RJ, pelo montante total de R\$ 37.000, a serem pagos da seguinte forma: i. R\$ 21.076 a serem pagos através da assunção pelo Fundo do saldo correspondente a 50% da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRIs) atrelada ao Imóvel; ii. R\$ 13.057 a serem pagos, nesta data, por meio de compensação de créditos, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, as quais serão subscritas e integralizadas pelo Vendedor; e iii. R\$ 2.886 foram pagos em novembro de 2024, observado a retenção do montante de R\$ 500 que ficarão retidos até o cumprimento integral de obrigações do Vendedor no âmbito do Instrumento.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2025

Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda

Saldo em 23 de janeiro de 2026

39.690
31
39.721

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	23/01/2026				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Estácio - Santa Cruz	(a)	0,00%	10 anos	10,50%	10,25%

(a) Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger datado em 31 de março de 2025, respectivamente, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para estas avaliações, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período aproximado de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre eles, também em períodos de vacância, e a venda no final deste período. Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICMV nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóveis por comparativo direto, respeitando-se o enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICMV nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade dos ativos, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação dos ativos. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo dos imóveis determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situam, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

7. Obrigações por captação de recursos

Obrigações por captação de recursos (circulante)

Obrigações por captação de recursos (não circulante)

23/01/2026
2.598
17.043
19.641

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2025

Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos

Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos

Saldo em 23 de janeiro de 2026

21.106
905
(2.370)
19.641

8. Receita de aluguéis

Receita de aluguel

30/06/2025
2.380
2.380

As unidades de locações do imóvel são galpões logísticos, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No período findo em 23 de janeiro de 2026 (data da transferência de Administração do Fundo) o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 2.380.

9. Encargos, taxa de administração e performance

Taxa de administração

23/01/2026
726
726

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,2% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, Índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM.

A Gestora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 1,5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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 IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Administração e Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula descrita no regulamento do Fundo.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com o Administradora reinvestidos em Ativos Aivo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do período
Despesas operacionais não pagas
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)
Despesas com correção e atualização monetária
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Ajuste para distribuição do resultado (disponibilidade futura de caixa)

Retenção de 5% dos rendimentos

(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos líquidos pagos no período

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

Em 21 de junho de 2024, a Administradora e Gestora informaram aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, foi aprovado, nos termos do Ato do Administrador publicado nesta data, o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 01:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 26 de junho de 2024 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), de forma que: (i) Para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base será atribuída ao respectivo titular, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e (ii) As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 27 de junho de 2024, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 1º de julho de 2024.

Em 30 de junho de 2025 foram emitidas 4.245.702 cotas no valor total de R\$ 44.155, com valor unitário de R\$ 10,40 (2024 - R\$ 100,00). Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$1.758, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) não houve emissão de novas cotas do Fundo.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas.

No período findo em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

No período findo em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 15 do Regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período

Patrimônio líquido inicial

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Outras (receitas)/despesas operacionais

Patrimônio líquido médio do período

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o período findo em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	23/01/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de investimento imobiliário	38.027	230	-	38.257
Ações de companhias fechadas	-	-	22.396	22.396
Propriedades para investimento	-	-	39.721	39.721
Total do ativo	38.027	230	62.117	100.374

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, das Cotas de fundos de investimento imobiliário, no valor justo das Ações de companhias fechadas, das Ações de companhias abertas e das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 6 (Propriedades para Investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo), contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 É vedado ao Gestor, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativo, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Durante o período findo em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

19.4 Em 23 de janeiro de 2026 (data de transferência da Administração do Fundo) a rubrica de Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 608 refere-se a parcela a pagar referente a aquisição do imóvel montante de R\$560, provisão de avaliador de imóvel no montante de R\$30 e provisão com auditoria externa no montante de R\$18.

19.5 Saldo refere-se ao depósito judicial para ajuização do pagamento do ITBI do imóvel

20. Eventos subsequentes

20.1 Em 30 de março de 2026 foi publicado o Anúncio de Início da Oferta Pública Primária de Cotas da 3ª Emissão do Fundo, de, inicialmente, até 10.729.614 (dez milhões, setecentas e vinte e nove mil e seiscentas e quatorze) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Cotas da Terceira Emissão"), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), com valor unitário de R\$ 9,32 (nove reais e trinta e dois centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até 100.000.

Em 30 de abril de 2025 foi publicado Fato Relevante para informar aos Cotistas e ao mercado em geral, que foi celebrada a Escritura Pública de Cessão de Direitos de Fiduciante ("Escritura") por meio da qual o Fundo e o V2 Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("V2 Renda" e, quando em conjunto com o Fundo, simplesmente "Vendedores") cederam ao Comprador a integralidade dos direitos de fiduciante sobre o imóvel localizado na Rua General Olímpio, nº 100, Rio de Janeiro – RJ, matriculado sob o nº 198.787 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel").

Nos termos da Escritura, a cessão dos direitos de fiduciante foi realizada pelo valor total de R\$ 78.307, pago pelo Comprador na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos Vendedores, da seguinte forma:

(i) Parcela Cotas: o valor de R\$ 35.120, pago mediante compensação de créditos decorrentes da obrigação de integralização das cotas subscritas pelos Vendedores no âmbito da 6ª emissão de cotas do RBVA11, sendo R\$ 17.560 ao Fundo ("Parcela Cotas").

(ii) Parcela Dinheiro: o valor de R\$ 4.307, pago em moeda corrente nacional mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, sendo R\$ 2.153 destinados ao Fundo ("Parcela Dinheiro").

(iii) Assunção do Saldo Devedor do CRI: o valor de R\$ 38.880, correspondente à assunção, pelo Comprador, do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis vinculados ao Imóvel ("CRI"), bem como das demais obrigações deles decorrentes, das quais os Vendedores eram devedores, sendo R\$ 19.440 de responsabilidade do Fundo ("Saldo Devedor do CRI").

Com o fechamento da operação e o recebimento da integralidade do Preço, o Fundo concede ao Comprador a mais ampla, geral e irrevogável quitação pelo pagamento do Preço, tendo sido transferidos ao Comprador os direitos de fiduciante sobre o Imóvel na forma prevista na Escritura.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP-307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *