

Demonstrações Financeiras

**ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 45.188.066/0001-95

Administrado pela QI Corretora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE

30/06/2026 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 24 de janeiro de 2026 (transferência de administração) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações para o período de 24 de janeiro de 2026 (transferência de administração) a 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

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

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade



desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (Transferência de administração) foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 15 de maio de 2026, com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: *"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 as 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."

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar



os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade		% sobre patrimônio líquido		% sobre patrimônio líquido
		30/06/2026		30/06/2025	
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		68.854	33,15	2.081	2,61
Disponibilidades		3	-	-	-
QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		3	-	-	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		298	0,14	-	-
Títulos Públicos de operações compromissadas	62,000000	298	0,14	-	-
Notas do Tesouro Nacional - NTN	62,000000	298	0,14	-	-
Cotas de fundos de investimento		65.336	31,46	49.463	61,95
Cotas de fundos de investimento	4.394.181,000000	65.336	31,46	49.463	61,95
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	-	-	-	2.081	2,61
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.394.181,000000	65.336	31,46	47.382	59,35
Títulos de Renda Variável	-	-	-	1.250	1,57
Ações de Companhias Abertas	-	-	-	1.250	1,57
Outros créditos		4.077	1,96	1.664	2,08
Contas a receber		860	0,41	-	-
Aluguéis a receber		860	0,41	-	-
Outros valores a receber		3.217	1,55	1.664	2,08
Dividendos		-	-	3	-
Ações A Liquidar		590	0,28	-	-
Bloqueio Judicial		1.110	0,53	-	-
Securitizadora		1.500	0,72	-	-
Outros Créditos A Receber		-	-	55	0,07
Negociação e Intermediação de valores		-	-	496	0,62
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		17	0,01	-	-
Depósitos Judiciais		-	-	1.110	1,39
Não Circulante					
Títulos e Valores Mobiliários		26.359	12,69	10.673	13,37
Ações de Companhias Fechadas		26.359	12,69	10.673	13,37
Ações de Companhias Fechadas		26.359	12,69	10.673	13,37
Investimento		125.815	60,58	39.690	49,71
Propriedades para Investimento		125.815	60,58	39.690	49,71
Imóveis disponíveis para renda acabados		125.815	60,58	37.617	47,12
Ajuste de avaliação a valor justo		-	-	2.073	2,60
Total do Ativo		221.888	106,84	102.740	128,68
Passivo					
Circulante					
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		-	-	-	-
Outros Valores a Pagar		711	0,34	4.292	5,38
Rendimentos a distribuir		711	0,34	507	0,64
Provisões e contas a pagar		-	-	723	0,91
Negociações e intermediação de valores		-	-	16	0,02
Empréstimos de cotas de FI		-	-	548	0,69
Obrigações por captação de recursos		-	-	2.498	3,13
Outras Despesas Administrativas		13.498	6,50	-	-
Taxa de Administração		40	0,02	-	-
Taxa de Gestão		263	0,13	-	-
Taxa de Custódia e Auditoria		42	0,02	-	-
Outros Valores a Pagar		13.153	6,33	-	-
Não Circulante					
Outros Valores a pagar		-	-	18.608	23,31
Obrigações por captação de recursos		-	-	18.608	23,31
Total do Passivo		14.209	6,84	22.900	28,68
Cotas por classe		210.990	101,59	79.840	100,00
Cotas integralizadas		227.542	109,56	90.615	113,50
(-) Custo na Integralização de Cotas		(1.897)	(0,91)	(1.897)	(2,38)
Cotas amortizadas		-	-	-	-
Distribuição de resultado no exercício		(5.777)	(2,78)	-	-
Lucro ou Prejuízo acumulado		(8.878)	(4,27)	(8.878)	(11,12)
Total do Patrimônio Líquido		207.679	100,00	79.840	100,00
Resultado Líquido do exercício		(8.000)	(3,85)	(2.045)	(2,56)
Total do patrimônio líquido		207.679	100,00	79.840	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		221.888	106,84	102.740	128,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado dos Períodos de 24 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026, 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	24/01/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 23/01/2026	Exercício findo em 30/06/2025
Composição do resultado período/exercício			
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguel	2.445	2.380	2.333
Receita na venda de imóvel	10	-	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-	-	2.073
Despesas de juros por obrigação de captação de recursos	-	(905)	(1.982)
Demais Receitas/Despesas	-	-	(200)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	2.455	1.475	2.224
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificados de Recebíveis	(767)	-	-
Despesas com Juros de CRI - Securitização	(767)	-	-
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	-
Ações de Companhia Abertas e Fechada	(5.933)	122	(3.779)
Resultado com transações com ações de companhia abertas	(5.935)	163	44
Ajustes ao valor justo	-	(43)	(4.104)
Ações de companhias fechadas - Dividendos e juros de capital próprio	-	2	281
Empréstimos de ações	2	-	-
Cotas de fundos de investimento	(3.602)	3.907	288
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	(5.166)	2.972	4.684
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	(254)	438
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	1.252	(4.723)
Despesas de IRPJ de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	(59)	(105)
Despesas de empréstimos - cota de Fundo	-	(4)	(6)
Receita de Distribuição Rendimentos de FI	1.564	-	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(7.847)	5.504	(1.267)
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	21	-	-
Rendas aplicações interfinanceiras	21	-	-
Títulos de Renda Fixa	8	-	-
Rendas com títulos e valores mobiliários	7	-	-
Resultado nas negociações - Ajuste ao valor justo	1	-	-
Cotas de fundos de investimento	-	39	232
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	-	57	295
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	-	(18)	(63)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	29	39	232
Outras Receitas/Despesas	(182)	(852)	(1.010)
Securitizadora	771	-	-
Despesas com Taxa de Administração	(141)	(726)	(1.060)
Despesas com Taxa de Gestão	(717)	-	-
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(32)	-	-
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(3)	-	-
Despesa com Consultoria Jurídica	(18)	-	-
Despesas com Consultores Especializados	(24)	-	-
Outras Receitas e Despesas	(18)	(126)	50
Resultado líquido do período/exercício	(8.000)	4.691	(2.045)
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	23.458.324	8.891.662	8.891.662
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	(0,34)	0,53	(0,23)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Períodos de 24 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026, 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas Integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Prejuízos Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024	46.460	(139)	-	(1.076)	45.245
Integralização de cotas no exercício	44.155	-	-	-	44.155
Gasto com colocação de cotas	-	(1.758)	-	-	(1.758)
Lucro Líquido do exercício	-	-	-	(2.045)	(2.045)
Resultado líquido do exercício	-	-	(5.757)	-	(5.757)
Em 30 de junho de 2025	90.615	(1.897)	(5.757)	(3.121)	79.840
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	-	(2.843)	-	(2.843)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	4.691	4.691
Em 26 de janeiro de 2026	90.615	(1.897)	(8.600)	1.570	81.688
Integralização de cotas no exercício	136.926	-	-	-	136.926
Distribuição de rendimentos	-	-	(2.935)	-	(2.935)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(8.000)	(8.000)
Em 30 de junho de 2026	227.541	(1.897)	(11.535)	(6.430)	207.679

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Períodos de 24 de janeiro de 2026 a 30 de junho de 2026, 1º de julho de 2025 a 23 de janeiro de 2026 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	24/01/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 23/01/2026	Exercício findo em 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	4.169	2.380	2.333
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	57	57	295
Aquisições de ações de companhia fechada	(11.723)	(11.723)	(3.992)
Venda de ações de companhia fechada	1.370	1.370	-
Aquisições de ações de companhia aberta	-	-	(1.886)
Venda de ações de companhia aberta	-	-	722
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(31)	(31)	-
Rendimento de operações compromissadas	21	-	-
Venda de título público - LFT	992	-	-
Compra de título público - LFT	(985)	-	-
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(17)	(17)	(64)
IRRF sobre ganho de capital	(59)	(59)	-
Pagamento de taxa de administração	(934)	(835)	(1.014)
Pagamento de taxa de gestão	(455)	-	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(18)	-	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	-	-
Pagamento de despesas de comissão	-	-	(200)
Pagamento com despesa de laudo de avaliação	(24)	-	-
Demais pagamentos e recebimentos	(2.091)	(1.338)	(395)
Caixa líquido das atividades operacionais	(9.748)	(10.196)	(4.201)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	-	-	276
Venda de Imóveis para renda	39.153	-	-
Compra de Imóveis para renda	(125.238)	-	(617)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(50.078)	-	-
Venda em cotas de fundos imobiliários	17.243	-	-
Pagamento de dívida com securitização de CRI	(7.257)	-	-
Amortização de cotas de fundos de imobiliário - FII	200	200	281
Aplicação de cotas de fundos de imobiliário - FII	(3.891)	(3.891)	(60.201)
Resgate de cotas de fundos de imobiliário - FII	14.294	14.294	42.441
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de imobiliário - FII	2.972	2.972	4.684
Taxa de empréstimos de cotas de fundo de Investimento Imobiliário - FII	-	-	(6)
Integralização de capital de sociedades controladas	(9.899)	-	-
Juros sobre empréstimo de renda variável	2	-	-
IRRF sobre ganho de capital	-	-	(193)
Dividendos recebidos	1.564	-	2
Caixa líquido das atividades de investimentos	(120.935)	13.575	(13.333)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	136.926	-	28.231
Custo de oferta	(418)	-	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	-	-	(1.758)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(2.370)	(2.370)	(2.012)
Distribuição de rendimento	(5.235)	(2.843)	(5.761)
Caixa líquido das atividades de financiamento	128.903	(5.213)	18.700
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.780)	(1.834)	1.166
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.081	-	-
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	2.081	2.081	915
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	301	247	2.081
Disponibilidades	3	-	-
Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa	298	247	2.081

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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")., 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 04 de novembro de 2022.

A classe tem por objetivo a aplicação dos recursos sob sua gestão nos seguintes ativos (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 Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor; (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 Resolução 175; e (xii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIIS")

A Classe é destinada a investidores em geral.

2) APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, as quais são definidas pela Instrução Normativa nº 516/11, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22 e demais orientações emanadas pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3) DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

b) Apuração dos resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

c) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa, o Fundo utiliza o método indireto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações interfinanceiras de liquidez com conversibilidade imediata.

d) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alteração no valor, e são geralmente utilizados na gestão de direitos e obrigações de curto prazo.

e) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

f) Cotas de fundos de investimento

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.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não negociados 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.

g) Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

h) 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 exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

i) 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.

j) 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.

k) Classificação de 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;

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

I) Instrumentos financeiros

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o fundo tem a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

i. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros 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 condições regulares de mercado.

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

m) Estimativa de 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 consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

n) Resultado (lucro/prejuízo) por cota

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

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

o) Ativos financeiros imobiliários

I.Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

II.Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

III.Imóveis destinados à venda

Os imóveis destinados à venda são registrados inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, os imóveis destinados à venda estão demonstrados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. A variação no valor de custo ou valor realizável líquido das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

p) Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério “pro rata temporis”.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

q) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

III) Valor dos imóveis destinados à venda: conforme descrito na nota explicativa 3.6, os imóveis destinados à venda são reconhecidos pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas, descontado a valor presente, ou pelo método comparativo de imóveis similares. O valor de custo é obtido através do preço de aquisição, acrescido dos custos de transação vinculados diretamente à operação de compra do imóvel. As informações sobre os referidos imóveis destinados à venda estão descritas na nota explicativa nº 5.

r) Resultado por cota

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

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

s) 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.

4) APLICAÇÃO FINANCEIRA DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Aplicações Interfinanceiras de Liquidez

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, estão assim apresentadas:

Aplicação interfinanceira de liquidez	30.06.2026		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	
Letra do Tesouro Nacional	-	16	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	298	5	Até 30 dias
Total	298	21	

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5) ATIVOS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Cotas de fundos de investimentos:

As aplicações em cotas de fundos de investimentos estão representadas por:

Nome do Fundo	30.06.2026			
	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Alianza Crédito Imobiliário FII RL	40.011.324/0001-40	9,430000	414.740,00	3.090
FII Edifício Almirante Barroso RL	05.562.312/0001-02	1.652,280000	295,00	221
Canuma Capital Multiestratégia FII RL	43.010.844/0001-26	9,850000	1.308,00	12
Capitânia Office FII	48.916.699/0001-60	113,500000	1,00	-
Gazit Malls RF FII RL	15.447.108/0001-02	57,110000	7.329,00	305
Zagros Renda Imobiliária FII RL	26.614.291/0001-00	11,190000	3.542.210,00	35.032
REC Multiestratégia FII RL	56.430.935/0001-62	9,650000	38.241,00	303
Rio Bravo Varejo FII RL	15.576.907/0001-70	10,580000	169.735,00	15.934
Suno LOG FII RL	40.041.711/0001-29	3,840000	28.554,00	35
Suno FII RL	40.011.225/0001-68	89,630000	106.037,00	7.699
VII Renda Imobiliária FII RL	49.184.940/0001-77	88,500000	70,00	6
V2 Edifícios Corporativos FII RL	15.006.267/0001-63	8,970000	97,00	1
Fator Veritá Multiestratégia FII	51.870.412/0001-13	8,980000	66.894,00	473
VINCI FULWOOD FII	36.200.654/0001-06	191,189867	18.670,280847	2.225
Total			4.394.181	65.336

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nome do Fundo	30.06.2025			
	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	09.215.250/0001-13			2.081
Total				2.081

Nome do Fundo	30.06.2025			
	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
GRG Covepi RF FII RL	26.614.291/0001-00	10,090000	2.242.693,00	22.629
Suno FII RL	40.011.225/0001-68	72,480000	106.037,00	7.686
Catuai VBI triple A FII RL	41.076.748/0001-55	96,760000	62.360,00	6.034
Alianza Crédito Imobiliário FII RL	40.011.324/0001-40	8,210000	414.740,00	3.405
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII RL	36.200.654/0001-06	114,050000	18.670,00	2.129
TRX Hedge Fund FII RL	43.985.938/0001-10	9,600000	149.493,00	1.435
Suno Multiestratégia FII RL	52.227.760/0001-30	9,620000	54.364,00	523
Fator Ceritá Multiestratégia FII RL	51.870.412/0001-13	7,100000	66.894,00	475
BTG Pactual Estate Hedge Fund FII RL	45.188.176/0001-57	8,780000	43.431,00	381
Gazit Malls FII RL	15.447.108/0001-02	46,000000	7.329,00	337
REC Multiestratégia FII RL	56.430.935/0001-62	8,480000	38.263,00	324
BRC Renda Corporativa FII RL	30.567.216/0001-02	76,220000	3.431,00	262
TRX Real State FII RL	28.548.288/0001-52	102,650000	2.500,00	257
Canuma Capital Multiestratégia FII RL	43.010.844/0001-26	8,920000	27.713,00	247
CF2 FII RL	15.447.108/0001-02	331,700000	700,00	232
FII EdifícioAlmirante Barroso RL	26.614.291/0001-00	758,260000	295,00	224
Alianza Trust Renda Imobiliária FII RL	56.430.935/0001-62	10,110000	20.050,00	203
Capitania Securities LI FII RL	15.576.907/0001-70	7,470000	26.369,00	197
FII Iridium Recebíveis Imobiliário RL	28.830.325/0001-10	68,900000	2.190,00	151
Suno LOG FII RL	40.041.711/0001-29	0,750000	108.472,00	81
Telus Multiestratégia FII RL	49.184.940/0001-77	10,050000	8.032,00	81
Kinea Índices de Preços FII RL	15.006.267/0001-63	90,990000	800,00	73
Hedge Logística FII RL	51.870.412/0001-13	8,300000	1.981,00	16
Alianza Urban HUB Renda FII RL	41.076.823/0001-08	72,800000	1,000000	-
Total			3.406.808	47.382

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo/negativo de R\$ 305 (R\$ 288 em 2025) e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ações de companhias abertas:

As aplicações em ações de companhias abertas estão compostas como a seguir:

30 de junho de 2025

	Quantidade de Ações	% das ações detidas	30/06/2025
MRV Engenharia e Participações S.A.	99.000	0,0176%	630
Plano & Plano Desenvolvimento Umblir S. A.	16.600	0,0081%	261
Aliansce	9.800	0,0018%	223
Loq Commercial Properties e Participações	6.500	0,0074%	136
			1.250

a) Movimentação dos investimentos:

Saldo em 30 de junho de 2024	
Aquisição de ações de companhia abertas	1.886
Venda de ações de companhia abertas	(722)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	44
Ajuste a valor justo de resultado de ações de companhias abertas	42
Saldo em 30 de junho de 2025	1.250
Venda de ações de companhia abertas	(1.370)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	163
Ajuste a valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(43)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

Ações de companhias fechadas:

a) Composição dos investimentos:

30 de junho de 2026

	Quantidade de Ações	Participação no capital social	30/06/2026
Praça Califórnia Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	20.000	9,78%	24.086
SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.592.500	25%	1.845
Premier Build	5.343.536	100%	428
			26.359

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

30 de junho de 2025

	Quantidade de Ações	Participação no capital social	30/06/2025
Praça Califórnia Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	7.500	9,78%	5.031
Cambé Log I SPE Ltda.	1.592.500	25%	1.593
SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.400.000	100%	4.049
			10.673

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas, sem cotação em bolsa, no valor de R\$ 26.359 (R\$ 10.673 em 2025), que representa 12,69% (13,37% em 2025) do seu patrimônio líquido.

b) Movimentação dos investimentos:

Saldo em 30 de junho de 2024	10.827
Aquisição de ações de companhia fechadas	3.992
Ajuste a valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(4.146)
Saldo em 30 de junho de 2025	10.673
Aquisição de ações de companhia fechadas	11.723
Participação Societária	9.899
Ajuste a valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(5.936)
Saldo em 30 de junho de 2026	26.359

c) Companhias investidas:

Praça Califórnia Empreendimentos Imobiliários SPE S.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 Califórnia 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 Califórnia Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 401 para R\$

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Em 30 de junho de 2025 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSW ANGER Brasil, datado de março de 2026, e aprovado pela Administração em abril de 2025, respectivamente. 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

ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de janeiro de 2026 o capital social da companhia passa de R\$ 16.755.000,00 (dezesesseis milhões setecentos e setenta e cinco mil reais), para R\$ 28.905.000,00 (vinte e oito milhões, novecentos e cinco mil reais) um aumento de R\$ 12.150.000,00 (doze milhões, cento e cinquenta mil reais) com a emissão de 7.500 (sete mil e quinhentas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal totalmente subscritas a serem integralizadas pelo ARKAN ALPHA Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de março de 2026, informado pela Administração como a última Ata publicada até a data-base do presente Laudo de Avaliação Contábil. Consta do referido documento a reeleição do Sr. Pedro Henrique Buffara van den Berg para o cargo de diretor sem designação específica pela companhia.

Laudo de Avaliação Contábil a valor justo da empresa investida JOISA PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ N° 02.172.049/0001-57), emitido em 29 de junho de 2026 por profissional legalmente habilitado para a data-base de 30/04/2026, conforme documentos legais e contábeis apresentados pela Administração.

De acordo com os procedimentos efetuados, o valor do patrimônio líquido ao valor justo da PRAÇA CALIFÓRNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., para a data-base de 30 de abril de 2026, é de R\$ 30.108.106,06 (trinta milhões, cento e oito mil, cento e seis reais e seis centavos), sendo a participação do ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FII de 33,33% (Trinta e Três Vírgula Trinta e Três Por Cento) corresponde a R\$ 10.035.031,75 (dez milhões, trinta e cinco mil, trinta e um reais e setenta e cinco centavos).

VALOR JUSTO DA SPE	(Pronunciamento Contábil CPC 46)	R\$ 30.108.106,06	(trinta milhões, cento e oito mil, cento e seis reais e seis centavos)
VALOR JUSTO PARTICIPAÇÃO ZAGROS MULTI FII (33,33%)	(Pronunciamento Contábil CPC 46)	R\$ 10.035.031,75	(dez milhões, trinta e cinco mil, trinta e um reais e setenta e cinco centavos)

Cambé Log I SPE Ltda.

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

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

no município de Cambé, com 35.300 m² de área de terreno. Em 30 de junho de 2024, o capital integralizado da Cambé Log I SPE é de R\$ 1.530.

Em 20 de agosto de 2025 foi aprovado a alteração do valor nominal das quotas da Sociedade de R\$ 100 (cem reais) para R\$ 1.00 (um real) cada quota e o aumento de capital social da Cambé Log I SPE Ltda. ("Companhia") passando para R\$ 1.593, mediante a emissão de 63 novas ações, as quais estão totalmente integralizadas.

Em 09 de janeiro de 2026 foi aprovado aumento de capital social da Praça California Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") passando de R\$ 16.755 para R\$ 28.905, mediante a emissão de 7.500 novas ações ordinárias.

Em 30 de junho de 2026 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSW ANGER Brasil, datado de março de 2026, e aprovado pela Administração em abril de 2026, respectivamente. 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.

Em 30 de junho de 2026, 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.

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	185,78	218,57	251,35

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado

R\$ 218,57

A = Área Equivalente de Terreno

30.900,00 m²

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

V = Valor Total	R\$ 6.753.813,00
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 6.754.000,00
A - Área Total de Terreno	35.300,00 m ²
Vu = Valor Unitário (R\$/m ² Área Total de Terreno)	R\$ 191,33

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo Terreno)	R\$ 6.754.000,00	Seis Milhões, Setecentos E Cinquenta E Quatro Mil Reais
------------------------	-----------------------	------------------	---

SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Premier Build

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 30 de junho de 2024, o capital social totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 24.000,

Em 10 de janeiro de 2024 foi aprovado a diminuição de capital social da Cambé Log I SPE Ltda. ("Companhia") passando de R\$ 24.000 para R\$ 14.400, mediante o cancelamento de 9.600 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, as quais estão parcialmente integralizados.

Em 30 de junho de 2025, 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.

Em 08 de maio de 2026, o sócio aprova o Protocolo e Justificação de Cisão Parcial e Incorporação da Parcela Cindida da SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Protocolo"), que define as bases da operação de cisão parcial da Sociedade e incorporação da Parcela Cindida pelo seu Sócio, o Fundo, e ratifica a assinatura do Protocolo pela Sociedade.

O Sócio aprova o Laudo de Avaliação, elaborado pela Empresa Avaliadora, o qual avaliou o patrimônio líquido da Sociedade em R\$4.630.899,04 (quatro milhões, seiscentos e trinta mil, oitocentos e noventa e nove reais e quatro centavos), sendo que a parcela cindida a ser incorporada pelo Fundo é composta por (i) imóvel de propriedade da Sociedade localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Santos Dumont, 234, Boa Vista, CEP 86039-090, matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina sob o nº. 56.174, inscrito no número de contribuinte da Prefeitura de Londrina 02.04.0022.3.0246.0001 ("Imóvel"), bem como

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

benfeitorias adicionadas a este, os quais, em conjunto, compõem ativo imobilizado da Sociedade, no valor total de R\$17.812.452,00 (dezesete milhões, oitocentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais); (ii) um fundo de reserva junto à securitizadora do CRI do empreendimento realizado no Imóvel, no valor de R\$1.034.495,08 (um milhão, trinta e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e oito centavos); e (iii) passivo não-circulante da Sociedade, no valor de R\$14.801.997,76 (quatorze milhões, oitocentos e um mil, novecentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos), o que resulta em uma parcela cindida líquida no valor de R\$4.044.949,32 (quatro milhões, quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos) (“Parcela Cindida”);

Em vista da aprovação da cisão parcial com incorporação de parcela cindida, a Sociedade será mantida em funcionamento com os ativos e Página 2 de 18 passivos da parcela remanescente não cindida. Considerando que a totalidade das quotas do capital social da Sociedade se encontrava em regime de alienação fiduciária, cujo contrato foi distratado em razão da aprovação da cisão com incorporação da parcela cindida, estando as quotas livres neste momento, e que o capital social da Sociedade antes da cisão ora aprovada é de R\$14.400.000,00 (quatorze milhões de reais), dividido em 14.400.000 (quatorze milhões e quatrocentas mil) quotas, cada uma com valor nominal de R\$1,00 (um real), e que a Sociedade será mantida em funcionamento, por força da cisão parcial, o Sócio decide cancelar as quotas correspondentes à Parcela Cindida, no montante líquido de 4.044.949,32 (quatro milhões, quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos), ignorados os centavos, passando o capital social da Sociedade de R\$14.400.000,00 (quatorze milhões de reais), para R\$10.355.051,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil e cinquenta e um reais), mediante o cancelamento de 4.044.949 (quatro milhões, quarenta e quatro mil, novecentas e quarenta e nove) quotas. Ressalta-se que o referido cancelamento de quotas recairá obrigatoriamente sobre as quotas efetivamente integralizadas pelo Sócio. Assim, considerando que na data de efetivação desta cisão parcial a Sociedade possui 9.300.850 (nove milhões, trezentas mil, oitocentas e cinquenta) quotas integralizadas, após o cancelamento das 4.044.949 (quatro milhões, quarenta e quatro mil, novecentas e quarenta e nove) quotas, a Sociedade passará a possuir 5.255.901 (cinco milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil novecentas e uma) quotas integralizadas, permanecendo inalterado o saldo de quotas subscritas e ainda pendentes de integralização, equivalente a 5.099.150 (cinco milhões, noventa e nove mil, cento e cinquenta) quotas.

De acordo com os procedimentos efetuados, o valor do patrimônio líquido ao valor justo da SD 234 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para a data-base de 30 de abril de 2026, é de R\$ 427.660,24 (quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e sessenta reais e vinte e quatro centavos).

VALOR JUSTO DA
SPE

(Pronunciamento
Contábil CPC 46)

R\$ 427.660,24

(quatrocentos e vinte e sete mil,
seiscentos e sessenta reais e vinte e
quatro centavos)

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6) PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

6.1 Descrição do empreendimento

30 de junho de 2026

Matrícula (i)	Descrição	Valor justo
MAT56174	IRA - Escola Ética	18.390
MAT136118	IRA - Ed. Box 298	12.183
MAT161223	IRA - Itower	20.509
MAT180376	IRA HOTEL IBIS AP112	679
MAT180379	IRA HOTEL IBIS AP115	678
MAT180380	IRA HOTEL IBIS AP116	678
MAT180394	IRA HOTEL IBIS AP130	678
MAT180407	IRA HOTEL IBIS AP143	678
MAT180408	IRA HOTEL IBIS AP144	678
MAT180417	IRA HOTEL IBIS AP153	679
MAT180430	IRA HOTEL IBIS AP212	678
MAT180469	IRA HOTEL IBIS AP251	678
MAT180476	IRA HOTEL IBIS AP304	678
MAT180487	IRA HOTEL IBIS AP315	678
MAT180488	IRA HOTEL IBIS AP316	678
MAT180515	IRA HOTEL IBIS AP343	678
MAT180539	IRA HOTEL IBIS AP413	678
MAT180541	IRA HOTEL IBIS AP415	678
MAT180560	IRA HOTEL IBIS AP434	678
MAT180577	IRA HOTEL IBIS AP451	678
MAT180595	IRA HOTEL IBIS AP515	678
MAT180600	IRA HOTEL IBIS AP	1.804
MAT38061	IRA - Macaé	29.886
MAT98323	IRA - Cond. Rebouças	30.837
		125.815

IRA – Escola Ética – MAT 56174

Locação dos Imóveis identificados como DATAS 4, 4-A, 5 e 9-REM, da Quadra, do Bairro Boa Vista 1, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, com área total de 2.031,20 m², conforme planta de anexação abaixo, a qual será objeto de aditivo para completa identificação registral do imóvel após a unificação:

Os respectivos lotes possuem as seguintes descrições, identificações municipais e registros imobiliários:

a) Data com área de 800m2, situada no Bairro Boa Vista, sem benfeitorias, com Inscrição municipal 020400223022470001 – identificada por Quadra 07 – Lote 05 – com registro sob a matrícula 49.874 do 3o Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR;

b) Data com área de 700 m2, situada no Bairro Boa Vista, com Inscrição municipal 02040022302270001- identificada por Quadra 07 – Lote 04 – com registro sob a matrícula 33.364;

c) Data com área de 177,10 m2, situada no Bairro Boa Vista, com Inscrição municipal

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

02040022201100001- Identificada por Quadra 07 – Lote 4-A – com registro sob a matrícula 30.187 do 3o Serviço de Registro de imóveis de Londrina/PR;

d) Data com área de 354,10 m2, com Inscrição municipal 02040107100010001- identificada por Inscrição municipal 02040107100010001- identificada por Quadra 07 – Lote 9-REM – com registro sob a matrícula 30.186 do 3o Serviço de Registro de imóveis de Londrina/PR;

1) Vigência do contrato: Data de assinatura do presente Contrato;

2) Prazo Locatício: 15 (quinze anos) – a contar da Data de Início da Locação (conceituada no item “4”):

3) Valor do Aluguel:

a) R\$ 130.000,00 (cem trinta mil reais) por mês, a contar da efetivação da posse até a restituição do bem ao Locador, com as atualizações previstas nos termos do presente contrato, pela variação positiva do índice IPCA.

a.1) O valor do aluguel de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) será atualizado pelo índice supracitado a contar da assinatura do presente contrato, aplicando-se os descontos abaixo mencionados;

a.2) Aplicar-se-á os seguintes descontos mensais sobre os aluguéis nos 2 (dois) primeiros anos de locação, desde que cumprida as exigências estabelecidas no presente contrato:

a.2.1) Desconto de 23,1% (vinte e três virgula um por cento) sobre o valor do aluguel no primeiro ano de contrato, computado após a atualização pelo índice previsto em contrato.

a.2.2) Desconto de 11,6% (onze virgula seis por cento) sobre o valor do aluguel no segundo ano de contrato, computado após a atualização pelo índice previsto em contrato.

b) Para que haja a aplicação dos descontos previstos acima, devera o Locatário estar em dia com as obrigações contratuais, principalmente no que tange a pontualidade dos pagamentos. Caso haja inadimplemento de aluguéis por período superior a 30 (trinta) dias corridos do vencimento, o locatário perdera o desconto no mês em referência, o que não afastara o desconto de pontualidade nos meses seguintes.

4) Data de Início da Locação: O termo inicial da obrigação de pagamento dos aluguéis será em 3 (três) dias uteis contados da data de emissão do Habite-se definitivo da obra e da sua respectiva comunicação ao Locatário. Se eventualmente o Locatário conseguir obter alvará de funcionamento, ainda que provisório, somente com o Habite-se parcial, o início da locação será 3 (três) dias uteis contados da data de emissão do alvará provisório. Com a emissão do Habite-se Parcial, o Locatário compromete-se em 10 (dez) dias corridos da comunicação da emissão do referido habite-se, a solicitar ao Município de Londrina e aos órgãos competentes a emissão do alvará provisório de

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

funcionamento. Se, após 30.12.2024, houver a emissão de Habite-se Parcial que permita a expedição de alvará de funcionamento provisório, e referido alvará não for obtido em decorrência de questão interna ou documental exclusiva do Locatário, a Data de Início da Locação se iniciará no prazo de 3 (três) dias úteis contados da recusa da expedição do alvará.

5) Dia do Vencimento do Aluguel: Todo o dia 15 (quinze) subsequente a cada mês de locação vencido, sendo o primeiro aluguel devido proporcionalmente aos dias de ocupação, no dia 15 (quinze) do mês subsequente a Data de Início da Locação.

6) Área Construída do Empreendimento: Aproximadamente 4.537 m² (quatro mil, quinhentos e trinta e sete metros quadrados);

7) Valor Estimado da Obra: R\$ 12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil reais).

8) Finalidade da Locação: Contrato de “BTS” – para desenvolvimento da edificação padrão, destinada à operação de unidade escolar, nos termos do projeto objeto do Anexo I do presente Contrato, além de todas as divisórias, iluminação, recepção para a instalação de gerador, infraestrutura de ar-condicionado, quadra poliesportiva (sem cobertura e pintura). O imóvel deverá ser entregue ao Locatário apto aos fins para os quais se destina, com estrutura pronta, pintado, com EIV firmado e cumprido, permitindo, assim, a obtenção das licenças de funcionamento pelo Locatário;

IRA - Ed. Box 298 – MAT 136118

O Locador é proprietário das unidades 81 a 84, situadas no 5º pavimento do Edifício BOX 298 (“Imóvel”), cujo empreendimento é localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard 298 (“Condomínio”), correspondentes a três pavimentos inteiros do referido Edifício, equivalentes ao que seriam 4º pavimento, mezanino do 4º pavimento e cobertura.

A Locatária tem interesse em utilizar o IMÓVEL, com área locável de 1.174,00m², para instalar o escritório e os estúdios de empresas de seu grupo econômico, as quais têm por atividades principais a organização de eventos, veículos de mídia digital e produção de conteúdos audiovisuais e atividades a estas complementares.

O Imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura de São Paulo/SP sob os contribuintes nº 081.167.0204-1, 081.167.0205-1, 081.167.0206-8 e 081.167.0207-6.

Em 20 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Venda e Compra o Locador adquiriu o Imóvel, referente aos conjuntos comerciais nºs 81, 82, 83 e 84 do Condomínio Edifício Fidalga, situados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298, objeto das matrículas nºs 136.118, 136.119, 136.120 e

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

136.121, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóveis”) (“Transação”).

A locação do Imóvel outorga o direito de uso, à Locatária, de 22 (vinte e duas) vagas de garagem indeterminadas, na garagem coletiva do Condomínio, além da utilização das áreas comuns do Edifício, como, por exemplo, refeitório e auditório.

O aluguel mensal do Imóvel será de R\$79.740,00 (setenta e nove mil e setecentos e quarenta reais), montante, esse, devido a partir da Data de Início da Locação (inclusive) e durante todo o seu Prazo de vigência, na forma prevista a seguir (“Aluguel Mensal”).

O Locador concede à Locatária, por mera liberalidade e de forma temporária e excepcional, uma carência exclusivamente em relação aos valores do Aluguel Mensal devidos nos 6 (seis) primeiros meses contados da Data de Início da Locação (“Carência”). Assim, o primeiro Aluguel Mensal a ser efetivamente pago será o referente ao 7º (sétimo) mês de competência a contar da Data de Início da Locação, com vencimento no mês subsequente, sendo certo que os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel deverão ser devidamente quitados pela Locatária desde a Data de Início da Locação (portanto, mesmo durante a Carência), e que, a partir do término do período de Carência, o Aluguel Mensal deverá ser pago na forma aqui prevista, independentemente de aviso ou notificação.

Sem prejuízo da Carência prevista acima, o Locador concede à Locatária, por mera liberalidade e de forma temporária e excepcional, especificamente em relação (i) ao período compreendido entre 7º (sétimo), inclusive, e o 12º (décimo segundo), inclusive, mês de competência a contar da Data de Início da Locação, um desconto mensal de 11,11% (onze inteiros e onze centésimos por cento) do Aluguel Mensal (“Primeiro Desconto”); e (ii) ao período compreendido entre 13º (décimo terceiro), inclusive, e o 24º (vigésimo quarto), inclusive, mês de a competência a contar da Data de Início da Locação, um desconto mensal de 5,56% (cinco inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) do Aluguel Mensal (“Segundo Desconto”, e, em conjunto com o Primeiro Desconto, “Desconto”), sendo certo que os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel deverão ser devidamente quitados pela Locatária, na forma aqui prevista e que, a partir do término do período do Desconto, o Aluguel Mensal deverá ser pago na forma aqui prevista, independentemente de aviso ou notificação.

IRA – Itower – MAT 161223

Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato de Locação”), aditado em 01/12/2021 e 28/01/2022, e que tem por objeto a locação das unidades autônomas nºs 101 e 102 do Condomínio Empresarial Iguatemi Alphaville, localizadas

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350, objeto das matrículas 161.223 e 161.224 do Registro de Imóveis de Barueri/SP ("Imóvel");

Em 10/01/2023, foi encaminhada à Locatária pelo Cedente Locador notificação para exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel, não tendo a Locatária manifestado interesse no exercício do referido direito;

O Imóvel foi vendido pelo Cedente Locador e o respectivo domínio útil e direitos decorrentes transferido ao Cessionário Locador nos termos da Escritura Pública lavrada em 01/11/2023, no 30º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, registrada nas matrículas dos Imóveis sob nº R.14/161.223 e R.14/161.224, passando o Cessionário Locador a fazer jus ao Aluguel Mensal e demais encargos eventualmente devidos pela Locatária; e

IRA HOTEL IBIS – MAT 180376, MAT 180379, MAT 180380, MAT 180394, MAT 180407, MAT 180408, MAT 180417, MAT 180430, MAT 180469, MAT 180476, MAT 180487, MAT 180488, MAT 180515, MAT 180539, MAT 180541, MAT 180560, MAT 180577, MAT 180595, MAT 180600.

A vendedora é proprietária das seguintes unidades autônomas que compõe o empreendimento denominado "Hotel Guarulhos" ("Hotel Ibis"), localizado na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, com a Avenida Natália Zarif, Jardim Geraldo, Guarulhos, com área total de 53,033 m² e área privativa construída de 15,060 m², objeto das matrículas:

(i) Apartamento 112, objeto da matrícula nº 180.376 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(ii) Apartamento 115, objeto da matrícula nº 180.379 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP e cadastrado na Prefeitura do Município de Guarulhos, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(iii) Apartamento 116, objeto da matrícula nº 180.380 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(iv) Apartamento 130, objeto da matrícula nº 180.394 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP,

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(v) Apartamento 143, objeto da matrícula nº 180.407 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(vi) Apartamento 144, objeto da matrícula nº 180.408 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(vii) Apartamento 153, objeto da matrícula nº 180.417 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(viii) Apartamento 212, objeto da matrícula nº 180.430 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(ix) Apartamento 251, objeto da matrícula nº 180.469 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(x) Apartamento 304, objeto da matrícula 180.476 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xi) Apartamento 315, objeto da matrícula nº 180.487 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xii) Apartamento 316, objeto da matrícula nº 180.488 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(xiii) Apartamento 343, objeto da matrícula nº 180.515 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 5.688,58 (cinco mil seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);

(xiv) Apartamento 413, objeto da matrícula nº 180.539 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 5.688,58 (cinco mil seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);

(xv) Apartamento 415, objeto da matrícula nº 180.541 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 5.688,58 (cinco mil seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);

(xvi) Apartamento 434, objeto da matrícula nº 180.560 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 5.688,58 (cinco mil seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);

(xvii) Apartamento 451, objeto da matrícula nº 180.577 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 5.688,58 (cinco mil seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);

(xviii) Apartamento 515, objeto da matrícula nº 180.595 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 5.688,58 (cinco mil seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos);

(xix) Apartamento 520 objeto da matrícula nº 180.600 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP, o valor de R\$ 15.171,81 (quinze mil cento e setenta e um mil reais e oitenta e um centavos);

O compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças celebrado em 10 de junho de 2026 ("Compromisso"), tem por objeto o compromisso de compra e venda dos Imóveis.

Os imóveis foram comprados, pelo preço certo, total e ajustado R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As Partes atribuem para cada uma das unidades autônomas que compõe os Imóveis os seguintes valores:

(i) Apartamento 112, objeto da matrícula nº 180.376, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(ii) Apartamento 115, objeto da matrícula nº 180.379, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(iii) Apartamento 116, objeto da matrícula nº 180.380, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(iv) Apartamento 130, objeto da matrícula nº 180.394, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(v) Apartamento 143, objeto da matrícula nº 180.407, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(vi) Apartamento 144, objeto da matrícula nº 180.408, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(vii) Apartamento 153, objeto da matrícula nº 180.417, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(viii) Apartamento 212, objeto da matrícula nº 180.430, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(ix) Apartamento 251, objeto da matrícula nº 180.469, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(x) Apartamento 304, objeto da matrícula nº 180.476, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(xi) Apartamento 315, objeto da matrícula nº 180.487, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xii) Apartamento 316, objeto da matrícula nº 180.488, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xiii) Apartamento 343, objeto da matrícula nº 180.515, o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xiv) Apartamento 413, objeto da matrícula nº 180.539 o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xv) Apartamento 415, objeto da matrícula nº 180.541 o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xvi) Apartamento 434, objeto da matrícula nº 180.560 o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xvii) Apartamento 451, objeto da matrícula nº 180.577 o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xviii) Apartamento 515, objeto da matrícula nº 180.595 o valor de R\$ 653.395,31 (seiscentos e cinquenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos);

(xix) Apartamento 520 objeto da matrícula nº 180.600 o valor de R\$ 1.738.884,42 (um milhão, setecentos e trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e dois centavos);

Estacio Macaé - MAT 38061.

Locação do imóvel de propriedade do locador denominado Edifício Atlântico Offices, composto por 04 (quatro) subsolos, pavimento térreo, mezanino, 6 (seis) pavimentos tipo, cobertura com heliponto inoperante e área técnica (o "IMÓVEL"), situado na Avenida Rui Barbosa n.º 2.390, Centro, no Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 27.910-362, objeto das Matrículas nº 38.061 a 38111 (as "Matrículas"),

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé, Estado de Rio de Janeiro (o “CRI”), com área de terreno aproximada e indicativa de 1.600,00m² e área bruta locável aproximada e indicativa de 7.463,71m².

O Imóvel possui atualmente 114 (cento e catorze) vagas de estacionamento disponíveis para uso, podendo ser aumentado para até 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento, desde que haja a desmobilização de salas erigidas sobre determinados espaços do estacionamento do Imóvel pelo antigo inquilino. Nesta hipótese, ficará a cargo do Locatário a responsabilidade pelas providências e pelos custos necessários para a desmobilização das referidas salas.

O prazo de vigência é de 15 (quinze) anos, contados da data da sua assinatura.

O Locatário pagará ao Locador um aluguel fixo mensal (o “Aluguel”, no plural, os “Aluguéis”), no valor de R\$ 164.201,62 (cento e sessenta e quatro mil, duzentos e um reais e sessenta e dois centavos), equivalente ao valor de R\$ 22,00 (vinte e dois reais) por metro quadrado de área bruta locável indicativa equivalente a 7.463,71m² (sete mil, quatrocentos e sessenta e três, vírgula setenta e um metros quadrados).

MOD. REBOUÇAS MAT 98323.

Locação de imóveis para fins não residenciais, os locadores são os únicos e exclusivos titulares dos direitos aquisitivos referentes à totalidade das futuras unidades autônomas e as respectivas vagas de garagem, doravante Unidades Autônomas, e individualmente Unidade Autônoma, que comporão o empreendimento imobiliário consistente em um edifício comercial para escritórios, denominado Edifício Módulo Rebouças, doravante designado Edifício, que conterà 03 (três) subsolos, térreo, 04 (quatro) pavimentos tipos e cobertura, com uma área privativa total projetada de 8.507,99m² (oito mil quinhentos e sete metros quadrados e noventa e nove centímetros quadrados), e 233 (duzentas e trinta e três) vagas de garagem, que está sendo construído pela Rebouças sobre o imóvel localizado na Rua Capote Valente, nº 39 e Avenida Rebouças, nº 1.232, no 39º Subdistrito – Vila Madalena, objeto da Matrícula nº 96.854, do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, de acordo com o “Projeto Executivo e Memorial Descritivo da Obra” (Anexo I), doravante Projeto Executivo, ressalvadas as obras referentes às “divisórias de dry wall entre as salas” e à parte dos banheiros, que não serão executadas pelos Locadores, e os equipamentos e instalações do sistema interno de ar condicionado, obras estas contempladas no “Projeto Modificativo e Memorial Descritivo da Obra”, doravante Projeto Modificativo, que são de responsabilidade exclusiva da Locatária, respeitada a forma de devolução das Unidades Autônomas prevista no item “2.4”;

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As obras relativas ao Edifício e às Unidades Autônomas deverão estar concluídas na forma deste instrumento, com a obtenção do Certificado de Conclusão, doravante Habite-Se, o qual automaticamente fará parte integrante deste Contrato como Anexo II, momento em que terá início o prazo de vigência da presente locação, sem prejuízo da entrega do Edifício e das Unidades Autônomas.

Considerando que os locadores e as intervenientes anuentes, após a expedição do habite-se, deverão realizar e formalizar perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital a Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do edifício, a qual automaticamente fará parte integrante deste Contrato como Anexo III, e a transferência das suas respectivas unidades autônomas, de forma a ser atribuído a cada um dos locadores as suas unidades autônomas, da seguinte forma:

- a) à rebouças caberá as unidades autônomas nºs T01, T02, T03, 201, 202, 203, 210, 211, 212, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 801, 802, 803, 804, 805 e 806;
- b) à fazenda caberá as unidades autônomas nºs 204, 205 e 206;
- c) à CMCA caberá as unidades autônomas nºs 207, 208 e 209;
- d) à REALEJU caberá as unidades autônomas nºs 402, 403 e 406;
- e) à rapo caberá a unidade autônoma nº 401;
- f) ao georges caberá a unidade autônoma nº 407;
- g) à KANAS caberá as unidades autônomas nºs 404 e 405; e
- h) à SOARES caberá as unidades autônomas nºs 408, 409, 410, 411, 412 e 413.

Estácio Santa Cruz

Localizado na Rua General Olímpio, 100 - Santa Cruz - Rio de Janeiro.

O Fundo possui 50% do imóvel.

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.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Venda:

Imóvel Rio de Janeiro encontra-se locado para a SESES – Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 34.075.739/0001-84 (“Estácio”), pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir de 01/03/2017, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças firmado em 16/03/2015, aditado em 25/11/2016, 07/02/2017, 10/07/2018, 31/01/2020 e 21/05/2020 (“Locação Estácio”).

o Imóvel Rio de Janeiro foi alienado fiduciariamente conforme registro R-15 da matrícula imobiliária, em favor da Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 30 de janeiro de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária”, respectivamente);

O preço global total acertado pelas Partes para aquisição dos direitos dos Imóveis é de:

Rio de Janeiro: R\$ 78.306.785,00 (setenta e oito milhões, trezentos e seis mil, setecentos e oitenta e cinco reais) (“Preço Rio de Janeiro”), a ser pago contra a Escritura Definitiva da seguinte forma:

(i) Parcela Dinheiro. A parcela dinheiro corresponde ao montante de R\$ 4.306.810,00 (quatro milhões e trezentos e seis mil e oitocentos e dez reais) a ser pago por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis – TED, na proporção de R\$ 2.153.405,00 (dois milhões e cento e cinquenta e três mil e quatrocentos e cinco reais) para cada um dos Vendedores, a serem realizadas nas contas correntes de titularidade dos Vendedores abaixo indicadas (“Parcela Dinheiro”);

(ii) Parcela Compensação Rio de Janeiro. A segunda parcela corresponde à diferença entre o Preço Rio de Janeiro, deduzido a Parcela Dinheiro e o Saldo Devedor do CRI apurado na data da escrituração, diferença essa que, nesta data, é de R\$ 32.460.505,40 (trinta e dois milhões e quatrocentos e sessenta mil e quinhentos e cinco reais e quarenta centavos) que, a exclusivo critério do Comprador, será pago em dinheiro ou, então, tendo em vista o interesse dos Vendedores em subscrever novas cotas do Comprador a serem subscritas pelos Vendedores no âmbito da Oferta, será permitida a compensação de crédito na forma do artigo 368 do Código Civil Brasileiro (“Parcela Compensação Rio de Janeiro”) entre (a) o crédito detido pelo Vendedores em face ao Comprador referente à Parcela Compensação Rio de Janeiro, conforme proporções detidas no Imóvel Rio de Janeiro, conforme indicado na Cláusula 1.1, e (b) o crédito detido pelo Comprador contra os Vendedores decorrente da obrigação de pagamento das cotas a no âmbito da Oferta (“Integralização Mediante Compensação”).;

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) R\$ 41.539.469,60 (quarenta e um milhão, quinhentos e trinta e nove mil e quatrocentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos) com a assunção pelo Comprador do saldo devedor dos CRI e demais responsabilidades no âmbito dos Documentos do CRI ("Saldo Devedor CRI" e "Parcela CRI"). O Saldo Devedor CRI será apurado conforme Cláusula 3.1.1, sendo que eventual diferença será ajustada na Parcela Compensação Rio de Janeiro conforme indicado no item (ii) acima.

O Saldo Devedor CRI está sujeito a alteração em função da aplicação da correção monetária e das amortizações mensais, nos termos dos Documentos do CRI. Assim, não obstante a indicação do valor do Saldo Devedor CRI no item (iii) acima, as Partes estão cientes que para os fins de escrituração do Imóvel Rio de Janeiro, o Saldo Devedor CRI corresponderá ao saldo apurado no dia útil imediatamente anterior à data da escrituração dos Imóveis, de modo que o valor do Saldo Devedor CRI indicado neste Contrato sofrerá alteração, a ser verificado pelos Vendedores e pelo Comprador junto à Securitizadora.

O não pagamento do Preço de Aquisição no respectivo vencimento acarretará a incidência, sobre o débito em aberto, de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária calculada de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data do vencimento até o devido pagamento.

Considerando o valor atual da Parcela Compensação Rio de Janeiro, serão emitidas cotas no montante de 3.068.100 (três milhões, sessenta e oito mil e cem) cotas do Comprador, totalizando R\$ 32.460.498,00 (trinta e dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa e oito reais). Eventual diferença de arredondamento entre R\$ 32.460.505,40 (trinta e dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, quinhentos e cinco reais e quarenta centavos) e R\$ 32.460.498,00 (trinta e dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, quatrocentos e noventa e oito reais) será descontada da Parcela Dinheiro. O número de cotas a ser emitido deverá ser ajustado, se necessário, para que seja divisível por 2, de forma a permitir a divisão igualitária entre as duas Vendedoras, atribuindo-se 50% (cinquenta por cento) para cada um dos Vendedores referente exclusivamente a Parcela Compensação Rio de Janeiro.

30 de junho de 2025

Código Imóvel	Descrição	30/06/2025 Valor de Custo
MT198787	Estácio Santa Cruz	39.690
		39.690

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação ocorrida na conta propriedade para investimentos

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de propriedade para investimento	617
Aporte por ativos - Propriedade para investimentos vendidas	37.000
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	2.073
Saldo em 30 de junho de 2025	39.690
Aquisição de propriedade para investimento	124.727
Custo com aquisição de propriedade para investimento	510
Venda de propriedade para investimento	(39.153)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para venda	31
Prejuízo com venda de propriedade para investimento	(568)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	578
Saldo em 30 de junho de 2026	125.815

7) OUTROS VALORES A PAGAR – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Em razão da constituição da presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) cede(m) e transfere(m) à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Cotas, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, observado o disposto neste instrumento.

Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária das Cotas para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel das Cotas, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

A transferência da titularidade fiduciária das Cotas opera-se com o registro junto ao Sistema de Ônus e Gravames (SOG) da B3, que deverá ser realizado pelo respectivo Agente de Custódia, nos termos exigidos por este instrumento, bem como com a implementação de eventual condição suspensiva. Nesse sentido, o(s) Administrador(es) está(ão) autorizado(s) pelas Partes a realizar todos os atos necessários para o aperfeiçoamento dessa garantia à Fiduciária.

Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em razão da presente Garantia. De igual modo, não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciária quando da quitação integral das

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Obrigações Garantidas e a consequente resolução da propriedade sobre as Cotas objeto desta garantia.

Suficiência da Garantia. Foi atribuído, pelas Partes, o valor nominal de R\$ 18.817.339,98 (dezoito milhões, oitocentos e dezessete mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e oito centavos) às Cotas objeto do instrumento, sem qualquer atualização monetária, o qual foi baseado no valor de mercado das Cotas em 31 de julho de 2024.

Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM n.º 17/2021, o valor da garantia será aquele mencionado na Cláusula 1.4 acima e, sob nenhuma hipótese, esse valor será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis. A(s) Fiduciante(s) enviará(ão) mensalmente à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia [10 (dez)] de cada mês, informe mensal elaborado pelo respectivo Administrador de cada FII, referente ao mês imediatamente anterior, atestando o número atualizado de Cotas e respectivo valor de mercado das Cotas dos FII, acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios aplicáveis.

Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), na presente data;

(ii) Atualização Monetária. Anualmente, pela variação positiva do IPCA, na forma prevista no Contrato de Locação;

(iii) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas razoáveis e comprovadamente incorridas na cobrança do crédito;

(iv) Periodicidade do Pagamento. Conforme estabelecida no Contrato de Locação;

(v) Prazo. 1.816 (mil, oitocentos e dezesseis) dias corridos, a contar da data de emissão dos CRI;

(vi) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento dos CRI, conforme estipulada no Termo de Securitização; e

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(vii) Local de Pagamento: São Paulo, SP.

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças

Em 30 de julho de 2024, o Cedente cedeu os Créditos Imobiliários à Creditsec, por meio da celebração do Contrato de Cessão;

Na mesma data, a Creditsec emitiu a CCI representativa dos Créditos Imobiliários por meio da Escritura de Emissão de CCI, a qual foi vinculada aos CRI, nos termos do Termo de Securitização;

Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e foram subscritos e integralizados;

A SD 234 será cindida e a parcela cindida será incorporada pelo Zagros FII, que sucederá as obrigações e direitos da parcela cindida, o que inclui as obrigações e direitos previstos no Contrato de AFI;

No dia 08 de outubro de 2025 foi realizada “Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão, da Creditcorp Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários, cedidos pela SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“AGT”), na qual foi aprovada (i) a incorporação da parcela cindida da SD 234 pelo Zagros FII, mediante a liberação da alienação fiduciária sobre as Participações, abrangendo as Distribuições, valores delas decorrentes e quaisquer bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia, através do distrato do Contrato de AFP; (ii) os atos societários pertinentes à incorporação da parcela cindida da SD 234 bem como de todos os instrumentos necessários (tais como termos de liberação, escrituras de incorporação, aditivos e averbações) para a regularização das Garantias e dos Créditos Imobiliários, de modo a assegurar a sua manutenção; e (iii) a ratificação de que o Zagros FII assumirá a posição de devedor no âmbito dos CRI, sucedendo a SD 234 em todas as obrigações e direitos previstos nos Documentos da Operação;

As Partes desejam formalizar a substituição da posição de devedor no âmbito dos CRI, da SD 234 pelo Zagros FFI, sucedendo-a em todas as obrigações e direitos previstos no Contrato de AFI;

Na presente data, concomitantemente à assinatura deste instrumento, as Partes assinam o distrato do Contrato de AFP e o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, por meio do qual ficou formalizada a substituição da posição contratual de Cedente da SD 234 pelo Zagros FII no Contrato de Cessão; e

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento ("Aditamento").

O Cedente assumiu as obrigações estipuladas no Contrato de Cessão, no contexto da Operação, devidas em favor da Securitizadora;

Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;

A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;

A SD 234 será cindida e a parcela cindida será incorporada pelo Zagros FII, que sucederá as obrigações e direitos da parcela cindida, o que inclui as obrigações e direitos previstos no Contrato de Cessão e no Primeiro Aditivo ao Contrato de Cessão;

Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças

No dia 08 de outubro de 2025 foi realizada "Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão, da Creditcorp Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários, cedidos pela SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda." ("AGT"), na qual foi aprovada (i) a incorporação da parcela cindida da SD 234 pelo Zagros FII, mediante a liberação da alienação fiduciária sobre as Participações, abrangendo as Distribuições, valores delas decorrentes e quaisquer bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia, através do distrato do Contrato de AFP; (ii) os atos societários pertinentes à incorporação da parcela cindida da SD 234 bem como de todos os instrumentos necessários (tais como termos de liberação, escrituras de incorporação, aditivos e averbações) para a regularização das Garantias e dos Créditos Imobiliários, de modo a assegurar a sua manutenção; e (iii) a ratificação de que o Zagros FII assumirá a posição de devedor no âmbito dos CRI, sucedendo a SD 234 em todas as obrigações e direitos previstos nos Documentos da Operação;

Em razão da incorporação da parcela cindida acima referida, o Zagros FII assumirá a posição de devedor no âmbito dos CRI, sucedendo a SD 234 em todas as obrigações e direitos previstos nos Documentos da Operação e a parcela cindida da SD 234 não terá ativos, sendo a propriedade do Imóvel transferida para o Zagros FII, fazendo com que o Contrato de AFP perca o seu objeto;

Na presente data, concomitantemente à assinatura deste instrumento, as Partes assinam o Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão, por meio do qual ficou

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

formalizada a substituição da posição contratual de Cedente da SD 234 pelo Zagros FII no Contrato de Cessão, e o Primeiro Aditamento à AFI por meio do qual ficou formalizada a substituição da posição contratual de Fiduciante da SD 234 pelo Zagros FII na AFI; e

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“Distrato”).

Objeto. Por meio do presente Distrato, as Partes resolvem Distratar o Contrato de AFP, em razão da perda de seu objeto, devido à incorporação da parcela cindida SD 234, que contém o Imóvel, e, portanto, da transferência da propriedade do Imóvel para o Zagros FII.

Em razão do presente distrato, e tendo as Partes cumprido com todas as suas obrigações no âmbito do Contrato de AFP, as Partes outorgam uma a outra a mais ampla, geral, irrestrita e irrevogável quitação em relação às obrigações de ambas no âmbito do referido instrumento, para nada mais requererem uma da outra, em juízo ou fora dele.

DISTRATO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

O Cedente assumiu as obrigações estipuladas no Contrato de Cessão, no contexto da Operação, devidas em favor da Securitizadora;

Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;

A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;

A SD 234 será cindida e a parcela cindida será incorporada pelo Zagros FII, que sucederá as obrigações e direitos da parcela cindida, o que inclui as obrigações e direitos previstos no Contrato de Cessão e no Primeiro Aditivo ao Contrato de Cessão;

No dia 08 de outubro de 2025 foi realizada “Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão, da Creditcorp Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários, cedidos pela SD 234 Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“AGT”), na qual foi aprovada (i) a incorporação da parcela cindida da SD 234 pelo Zagros FII, mediante a liberação da alienação fiduciária sobre as Participações, abrangendo as Distribuições, valores delas

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

decorrentes e quaisquer bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia, através do distrato do Contrato de AFP; (ii) os atos societários pertinentes à incorporação da parcela cindida da SD 234 bem como de todos os instrumentos necessários (tais como termos de liberação, escrituras de incorporação, aditivos e averbações) para a regularização das Garantias e dos Créditos Imobiliários, de modo a assegurar a sua manutenção; e (iii) a ratificação de que o Zagros FII assumirá a posição de devedor no âmbito dos CRI, sucedendo a SD 234 em todas as obrigações e direitos previstos nos Documentos da Operação;

Em razão da incorporação da parcela cindida acima referida, o Zagros FII assumirá a posição de devedor no âmbito dos CRI, sucedendo a SD 234 em todas as obrigações e direitos previstos nos Documentos da Operação e a parcela cindida da SD 234 não terá ativos, sendo a propriedade do Imóvel transferida para o Zagros FII, fazendo com que o Contrato de AFP perca o seu objeto;

Na presente data, concomitantemente à assinatura deste instrumento, as Partes assinam o Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão, por meio do qual ficou formalizada a substituição da posição contratual de Cedente da SD 234 pelo Zagros FII no Contrato de Cessão, e o Primeiro Aditamento à AFI por meio do qual ficou formalizada a substituição da posição contratual de Fiduciante da SD 234 pelo Zagros FII na AFI; e

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento ("Distrato").

8) INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Gestora poderá investir em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos derivativos.

9) GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos na Parte Geral do Regulamento. Antes de adquirir as Cotas,

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

a. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe e/ou do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe e/ou do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

b. Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

c. Risco de Potencial Conflito de Interesses -Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas aos Cotistas, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas.

d. Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão da Classe, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e a Classe e/ou o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que a Classe terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pela Classe e/ou o Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas à época da devolução.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

f. Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira da Classe - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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.

g. Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos - O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer Empreendimento da Classe, por qualquer motivo, poderá impactar negativamente a expectativa de recebimento pelo Fundo, prejudicando a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

10) Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo poderá ter até 100% de seu patrimônio em um único empreendimento imobiliário ou em uma única sociedade com propósito específico em desenvolver as atividades descritas no objeto do Fundo (Nota Explicativa nº 5).

Os cotistas reconhecem que em razão deste fato o Fundo possui um risco maior em relação aos investimentos a serem feitos, face à concentração dos mesmos.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

11) CARACTERÍSTICA, VALORIZAÇÃO DAS COTAS, EMISSÕES, AMORTIZAÇÕES E RESGATE DE COTAS

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração da Classe de Cotas ou em virtude da liquidação do Fundo. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas. A qualidade de cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

As emissões de Cotas da Classe, bem como as condições para emissão, ficarão a critério da Gestora, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os Cotistas, não dependendo da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo III da Res. CVM 175, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes no laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da parte geral da Res. CVM 175, o art. 18 deste Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

As avaliações realizadas para fins deste item e da legislação vigente devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Fica autorizada a subscrição parcial de cotas das emissões das Classes, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na hipótese do item anterior, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos.

Caso o valor mínimo referido no item 9.2.6 não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

As demais características das Classes de Cotas, quais sejam; (a) emissão; (b) subscrição; (c) integralização; (d) distribuição de resultados; (e) amortização; e (g) transferência das Cotas encontra-se descritas no Anexo.

a) Emissão

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve emissão de 14.566.662 cotas no montante de R\$ 136.926.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve emissão de 8.891.662 cotas no montante de R\$ 44.155.

b) Resgate e Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

12) COMPOSIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

Em 30 de junho de 2026 o Patrimônio Líquido está composto por 23.458.324 cotas, com valor unitário de R\$ 8,85313584, totalizando R\$ 207.680.

Em 30 de junho de 2025 o Patrimônio Líquido está composto por 8.891.662 cotas, com valor unitário de R\$ 8,979199, totalizando R\$ 79.840.

13) EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

Data	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade %
30/06/2026	97.550	8,853136	(1,40)
30/06/2025	69.884	8,979199	(7,80)

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do período) é negativa de 7,80%.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do período) é positiva de 1,40%.

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de, 8,83 (18,10 em 2025).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

14) REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CUSTÓDIA

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração, custódia, controladoria e escrituração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): (a) 0,2% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado (a.1) sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) nos primeiros 4 meses e R\$ 25.000,00 (vinte cinco mil reais) a partir do 5º mês, inclusive, 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 início da prestação dos serviços; 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 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data da prestação de serviço, o que ocorrer primeiro.

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

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 1,5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado (a.1) sobre o valor do

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

patrimônio líquido da classe; ou 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 e/ou da prestação de serviço, o que ocorrer primeiro.

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada diariamente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção} \times m - 1)] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção $\times m - 1$ = Variação do IPCA + 5% a.a. no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes. Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x} Rendimento_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}_{i \text{ } m-1 \text{ } m-1})$$

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

PL Contábil m-1 = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento m-1 = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão:

(i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi debitado o montante de R\$ 867 (R\$ 1.060 em 2025) a título de taxa de administração, R\$717 (R\$ 0 em 2025) a título de taxa de gestão e R\$ 12 (R\$ 0 em 2025) a título de taxa de custódia.

15) CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob a responsabilidade do Custodiante.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

16) PRESTADORES DE SERVIÇOS

Custódia:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.
Tesouraria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

17) PARTES RELACIONADAS

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

A Classe Única poderá adquirir Ativos, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As transações com partes relacionadas são:

Descrição	Parte Relacionada	30.06.2026		30.06.2025	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	QI CTVM	-	-	3	-
Aplicação em operações compromissadas	QI CTVM	298	21	-	-

Descrição	Parte Relacionada	30.06.2026		30.06.2025	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	BTG	-	(726)	-	-
Taxa de Administração	QI CTVM	(40)	(141)	-	(1.060)
Taxa de Custódia	QI CTVM	(2)	(12)	-	-
Taxa de Gestão		(263)	(717)	-	-

18) PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	30/06/2026	% do PL médio	30/06/2025	% do PL médio
Taxa de administração	(141)	(0,14)	(1.060)	(1,52)
Taxa de gestão	(717)	(0,74)	-	-
Taxa de custódia e auditoria	(32)	(0,03)	-	-
Despesas com Consultores Especializados	(18)	(0,02)	-	-
Taxa de fiscalização – CVM	(3)	-	-	-
Despesas Securitizadora	(857)	(0,88)	-	-
Depesas com IPTU	-	-	-	-
Despesas de comissão	-	-	-	-
Outras despesas	(43)	(0,04)	50	0,07
Total:	(1.811)	(1,86)	(1.010)	(1,45)

Patrimônio líquido - Médio	97.550	69.884
-----------------------------------	---------------	---------------

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19) LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

IOF

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IOF.

Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira do Fundo.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior; altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de junho de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro ("Tributação Periódica") ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN nº 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento e de Direitos Creditórios para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”.

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

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

20) POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe Única, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira da Classe Única, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os Cotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das cotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, sendo certo que na referida Assembleia Geral o Administrador deverá detalhar as razões para a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação à base calculada.

Para fins de apuração de resultados, a Classe Única manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe Única como Reserva de Contingência. 9.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe Única venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e dos Ativos Imobiliários.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese de o montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos da Classe Única não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital na Classe Única, para que as obrigações pecuniárias da Classe Única sejam adimplidas.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2026	2025
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	(3.310)	(2.045)
Ajuste ao valor justo de ações de companhia fechadas	-	4.146
Despesas de Aluguel	65	-
Despesas operacionais não pagas	(29)	33

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Receitas com dividendos	-	(3)
Ajuste ao valor justo de ações de companhia abertas	6.098	(42)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2.194)	(2.073)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	767	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	-	4.723
Outras receitas operacionais	(31)	(31)
Despesas com correção e atualização monetária	1.564	971
Lucro base caixa - art. 1, P.U. da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	2.930	5.679
Ajuste para distribuição do resultado (disponibilidade futura de caixa)		
Retenção de 5% dos rendimentos	-	78
(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo	2.930	5.757
Rendimentos declarados		
Rendimentos (a distribuir)	(507)	(507)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	511	511
Rendimentos líquidos pagos no exercício	2.934	5.761
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)		
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,14%	101,37%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	78

21) 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

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

30 de junho de 2026

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicação interfinanceira de liquidez	298	-	-	298
Cotas de fundo de investimento imobiliário	65.336	-	-	65.336
Ações de companhias fechadas	-	-	26.359	26.359
Propriedade para investimento	-	-	125.815	125.815
Total do Ativo	65.634	-	152.174	217.808

30 de junho de 2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.081	-	2.081
Cotas de fundo de investimento imobiliário	45.253	2.129	-	47.382
Ações de companhias abertas	1.250	-	-	1.250
Ações de companhias fechadas	-	-	10.673	10.673
Propriedade para investimento	-	-	39.690	39.690
Total do Ativo	46.503	4.210	50.363	101.076

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

22) DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23) PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24) DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.singulare.com.br/>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

O Administrador prestará aos Cotistas as seguintes informações periódicas sobre a Classe Única:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e; (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III;
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H do Anexo Normativo III quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 10.1, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e o Administrador quando da Assembleia Geral de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 64, §3º, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Administrador se compromete a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe Única e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) o investimento da Classe Única deixar de ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário da Classe Única e/ou do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25) ALTERAÇÕES EM ASSEMBLEIAS

Proposta do administrador para a Consulta Formal em 15 de maio de 2026:

Aprovação, em caráter prévio, da aquisição pela Classe Única do Fundo, por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra a ser celebrado com o ONDA INVEST MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 52.966.340/0001-75) ("ONDA11"), de 19 (dezenove) unidades autônomas integrantes do Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto, situadas na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, nº 1.125, Parque Industrial Jardim São Geraldo, Guarulhos/SP ("Imóveis"), em situação que configura conflito de interesses, tendo em vista que o ONDA11 é um fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, conforme detalhado adiante.

O Fundo, gerido pela **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.** (CNPJ nº 10.790.817/0001-64) ("Gestora"), manifesta a intenção de adquirir os Imóveis descritos abaixo, nos seguintes termos e condições principais:

Imóveis: 18 (dezoito) apartamentos simples e 1 (um) apartamento duplo, todos integrantes do Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto, empreendimento hoteleiro administrado pelo Grupo Accor sob a bandeira Ibis Budget, localizado na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, nº 1.125, Parque Industrial Jardim São Geraldo, CEP 07.140-010, Guarulhos/SP, objeto de 19 (dezenove) matrículas perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP.

Contraparte vendedora: O ONDA11, fundo de investimento imobiliário administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que é também a administradora fiduciária do ZAGH11, caracterizando a situação de conflito de interesses.

Preço de Aquisição: R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).

Forma de pagamento: O preço será pago mediante compensação financeira, de créditos detidos entre o ZAGH11 e o ONDA11, no âmbito da oferta pública primária da 3ª emissão de cotas do Fundo.

Locatária dos Imóveis: Os Imóveis encontram-se locados à Átrio Hoteis S.A. (CNPJ nº 80.732.928/0001-08), que exerce atividade hoteleira no Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto nos termos de Contrato de Locação celebrado em 23 de agosto de 2023.

Condições: A celebração do instrumento de promessa de venda e compra e o consequente fechamento da operação estão condicionados, entre outros, à aprovação

ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 45.188.066/0001-95

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

prévia pelos cotistas do Fundo na presente Consulta Formal, bem como à superação das demais condições precedentes previstas nos termos da operação.

Caracterização do Conflito de Interesses: A operação configura situação de conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, na medida em que a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administradora fiduciária do ZAGH11 (Fundo Comprador), é simultaneamente a administradora fiduciária do ONDA11 (Fundo Vendedor), ocupando, portanto, posição em ambos os lados da transação.

TERMO DE APURAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS FINALIZADA EM 2 DE JUNHO DE 2026:

1. Aprovação, em caráter prévio, da aquisição pela Classe Única do Fundo, por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra a ser celebrado com o **ONDA INVEST MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ nº 52.966.340/0001-75) ("**ONDA11**"), de 19 (dezenove) unidades autônomas integrantes do Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto, situadas na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, nº 1.125, Parque Industrial Jardim São Geraldo, Guarulhos/SP ("Imóveis"), em situação que configura conflito de interesses, tendo em vista que o ONDA11 é um fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

26) EVENTO SUBSEQUENTE

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

Outros eventos subsequentes

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

Contador

Ricardo Cavallari da Silva
CRC-SP 322.316/O-5

Diretor responsável

Daniel Doll Lemos
