



Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 26.614.291/0001-00)

**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)**

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2026

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

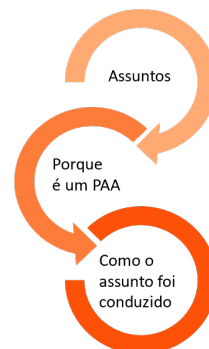
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas 3(i) e 6) Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, em sua maioria, em imóveis acabados, classificados como propriedades para investimento. A metodologia de mensuração ao valor justo das propriedades para investimento considerou técnica de precificação que consiste no uso de avaliação elaborada por empresas especializadas, que considera a metodologia de rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração da Classe e especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração ao valor justo das propriedades para investimento.



Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das aplicações de natureza imobiliária - Cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3(f) e 5(b))	
Parte substancial das aplicações de natureza imobiliária da Classe são compostas por cotas de fundo de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:
A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores é feita com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas na bolsa.	Obtivemos o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário detidas pela Classe.
A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário, foi considerada uma área de foco de auditoria devido a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe.	Para as cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores, comparamos, os preços utilizados pela administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa de valores, na data-base das demonstrações financeiras.
	Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela administração quanto à existência e precificação desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.



Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles 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 de uma 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 da Classe. 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 a Classe 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 período 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.

São Paulo, 02 de outubro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSign
Daniel Marteletto
Assinado por: DANIEL NAVES MARTELETTO 0620072860
CPF: 0620072860
Paper: Engagement Letter
Data/Hora da Assinatura: 02 de outubro de 2026 | 22:55 BRT
ID: ECP-Swazi, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SingularID Multisig
#01222054-MG-MGCO

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 , 17 de março de 2026 (data de transferência) e 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	17/03/2026 a 30/06/2026		01/07/2025 a 16/03/2026		2025	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Circulante		693.356	29,36	199.027	8,24	137.172	8,04
Caixa e equivalentes de caixa	4	114.315	4,84	8.676	0,36	4	0
Disponibilidades		2	0,00	3	0,00	4	0,00
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		2	0,00	3	0,00	4	0,00
Aplicações interfinanceiras de liquidez		114.313	4,84	8.673	0,36	-	-
Nota do Tesouro Nacional - NTN		114.313	4,84	8.673	0,36	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	5	447.014	18,93	158.461	6,56	116.522	6,83
Títulos Públicos		1.967	0,08	1.908	0,08	-	-
Letra Financeira do Tesouro - LFT		1.967	0,08	1.908	0,08	-	-
Cotas de fundos de investimento		87.748	3,72	88.553	3,67	116.522	6,83
Cotas de fundo de investimento em Renda Fixa		568	0,02	88.553	3,67	116.522	6,83
Cotas de fundo de investimento Multimercado		87.180	3,69	-	-	-	-
Investimentos em SPE		357.299	15,13	68.000	2,81	-	-
Sociedades de propósito específico - SPE		357.299	15,13	68.000	2,81	-	-
Outros valores e bens		132.027	5,59	31.890	1,32	20.646	1,21
Despesas antecipadas		39	0,00	15	0,00	7.550	0,44
Despesas diversas		39	0,00	15	0,00	7.550	0,44
Outros valores a receber		131.988	5,59	31.875	1,32	13.096	0,77
Dividendos/ proventos a receber		2.906	0,12	-	-	17.320	1,02
Outros valores a receber		97.145	4,11				
Aluguéis a receber		34.429	1,46	20.367	0,84	17.320	1,02
PDD - Covolan		(2.492)	(0,11)	(2.492)	(0,10)	(4.224)	(0,25)
Venda imóvel a receber		-	-	14.000	0,58	-	-
Não circulante		3.149.644	133,38	2.495.430	103,28	1.895.441	99,13
Ativos de natureza imobiliária	6	3.149.644	133,38	2.495.430	103,28	1.895.441	99,13
Imóveis		2.539.172	107,52	1.938.737	80,24	1.690.391	99,13
Imóveis mantidos para renda		2.539.172	107,52	1.938.737	80,24	1.690.391	99,13
Terrenos		44.029	1,86	-	-	-	-
Terrenos		44.029	1,86	-	-	-	-
Cotas de fundos de investimento		566.443	23,99	556.693	23,04	205.050	12,02
Cotas de fundo de investimento Imobiliário		566.443	23,99	556.693	23,04	205.050	12,02
Total do ativo		3.843.000	162,74	2.694.457	111,52	2.032.613	107,18
Passivo							
Circulante		1.481.528	62,74	278.370	11,52	327.405	4,18
Valores a pagar		1.481.528	62,74	278.370	11,52	327.405	4,18
Obrigações por cessão de créditos imobiliários		1.425.884	60,38	270.720	11,20	256.168	15,02
Dividendos a distribuir		26.165	1,11	-	-	15.483	0,91
Obrigações por aquisição de imóveis		22.361	0,95	4.141	0,17	39.255	2,30
Caução recebido Fiança de Unidade		2.291	0,10	2.292	0,09	-	-
Taxa de gestão (*)	16	1.856	0,08	-	-	-	-
ITBIs a pagar		1.758	0,07	-	-	-	-
Taxa de administração (*)	16	70	0,00	1.207	0,05	1.311	0,08
Taxa de custódia (*)	16	29	0,00	-	-	-	-
Taxa de escrituração (*)	16	20	0,00	-	-	-	-
IR sobre resgate		11	0,00	-	-	-	-
Valores a pagar Operação Bolsa		-	-	-	-	15.177	0,89
Outros valores a pagar		1.083	0,05	8	0,00	-	-
Taxa CETIP		-	-	2	0,00	11	0,00
Total do passivo		1.481.528	62,74	278.370	11,52	327.405	4,18
Patrimônio líquido		2.361.472	100,00	2.416.087	100,00	1.705.208	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		3.843.000	162,74	2.694.457	111,52	2.032.613	104,18

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	17/03/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 16/03/2026	2025
Resultados		80.501	192.668	142.586
Resultado com ativos de natureza imobiliária		135.291	164.681	165.059
Receita de aluguéis		64.841	139.221	153.264
(-) Provisão para perdas		-	1.731	-
Custo do imóvel		-	(89.019)	-
Resultado com propriedades para investimento		36.920	112.230	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		6.197	518	11.795
Ajustes a MEP - SPE		27.333	-	-
Receita com fundo de reserva		-	-	-
Cotas de Fundos de investimento Imobiliário		-	-	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		(59.559)	27.785	(22.968)
Resultado com operações compromissadas		337	-	-
Resultado com Títulos Públicos - LFT		59	-	-
Receita de juros		-	1.436	58
Receitas com dividendos de FII		9.146	25.302	8.342
Valorização/ desvalorização de cotas de fundos de investimento		(55.745)	41.926	(8.532)
Valorização/ desvalorização de CRI		-	-	-
IRRF e IOF s/ Resgate de ativos financeiros		-	(633)	(1.010)
Despesas de atualização de juros - CCI		(13.356)	(27.804)	(21.826)
Outras despesas - CRI		-	(12.442)	-
Reversão de PDD		-	-	-
Outras receitas operacionais		4.769	202	495
Outras rendas operacionais		4.769	202	495
Despesas		(14.083)	(26.939)	(17.649)
Despesas com ativos de natureza imobiliária		(4.146)	(3.952)	(952)
Manutenção e conservação de imóveis		(1.903)	(1.841)	-
Despesas condominiais		(14)	-	-
Despesas com securitização		(114)	-	-
Despesas tributárias		(2.098)	(1.000)	(170)
Serviços bancários		(17)	(1.111)	(782)
Despesas de serviços técnicos especializados		(2.284)	(5.768)	(1.962)
Auditoria e custódia		(135)	(110)	(143)
Assessoria técnica		(229)	(3.909)	(1.819)
Consultoria jurídica		(1.515)	-	-
Serviços de avaliação		(361)	-	-
Comissões e corretagens		-	(1.749)	-
Taxa de Distribuição		(44)	-	-
Despesas da Administração e Gestão	15	(6.748)	(15.019)	(13.328)
Administração		(92)	(15.019)	(13.328)
Gestão		(6.482)	-	-
Escrituração		(71)	-	-
Controladoria		(103)	-	-
Demais despesas		(905)	(2.200)	(1.407)
Despesas com cartório		(159)	(986)	-
Publicações e correspondências		(27)	-	-
Taxa de fiscalização CVM		(500)	(40)	(282)
Taxa B3		(9)	-	-
Taxa ANBIMA		-	-	-
Ajuste de compensação de cotas		-	-	-
Outras despesas		(210)	(1.174)	(1.125)
Resultado líquido no exercício		66.418	165.729	124.937
Quantidade de cotas		809.269,7109	214.249.664,0000	809.269,7109
Lucro por cota - valor em R\$		82,07	0,77	12,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota explicativa	Capital Social	Custo de Oferta	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2024		1.210.117	(25.108)	11.537	1.196.546
(+) Integralização de cotas no exercício		528.605	-	-	528.605
(-) Custo de Oferta		-	(5.478)	-	(5.478)
(-) Dividendos distribuídos	18	-	-	(139.402)	(139.402)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	124.937	124.937
Em 30 de junho de 2025		1.738.722	(30.586)	(2.928)	1.705.208
(+) Cotas emitidas		693.744	-	-	693.744
(-) Amortização de cotas		-	-	-	-
(-) Dividendos distribuídos	18	-	-	(148.594)	(148.594)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	165.729	165.729
Em 16 de março de 2026		2.432.466	(30.586)	14.207	2.416.087
(+) Cotas emitidas		-	-	-	-
(-) Custo de Oferta		-	(30.589)	-	(30.589)
(-) Dividendos distribuídos	18	-	-	(90.444)	(90.444)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período desacumulado		-	-	66.418	66.418
Em 30 de junho de 2026		2.432.466	(61.175)	(9.819)	2.361.472

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	17/03/2026 a 30/06/2026	01/07/2025 a 16/03/2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro Líquido dos Períodos/ exercício	66.418	165.729	124.937
Ajuste ao Lucro dos períodos / exercício			
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(6.197)	(518)	(11.795)
Ajuste a Valor Justo de Ativos Financeiros	(27.333)	19.156	15.807
Custo do imóvel		89.019	-
Total	32.888	273.386	128.949
Variações em Ativos e Passivos			
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários	(270.970)	(510.105)	(37.803)
Redução (Aumento) em Aluguéis a Receber	(14.062)	(18.779)	(600)
Redução (Aumento) em Outros Valores a Receber	(86.051)	(7.682)	(5.000)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(24)	41	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(1.088)	(104)	61
Aumento (Redução) em Valores a pagar Operação Bolsa	-	-	15.177
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	1.204.246	2.291	11
Caixa líquido das atividades operacionais	864.939	(260.952)	100.794
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento	(638.267)	(338.897)	(619.116)
Aumento (Redução) em Obrigações por aquisição de imóveis	-	(39.718)	183.598
Recebimentos por Venda de Propriedades para Investimento	-	2.050	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(638.267)	(376.565)	(435.518)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	693.744	528.605
Amortização e resgate de Cotas	-	-	-
Custo com emissão de cotas	(30.589)	-	(5.478)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(90.444)	(164.077)	(133.759)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(121.033)	529.667	389.368
Variação no caixa e equivalentes de caixa	105.639	(107.850)	54.644
Caixa e equivalentes de caixa no início dos Períodos/ exercício	8.676	116.526	61.881
Caixa e equivalentes de caixa no final dos Períodos/ exercício	114.315	8.676	116.525
Variação no caixa e equivalentes	105.639	(107.850)	54.644
	-	-	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

A Única Classe de Cotas do Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituída em 10 de novembro de 2016 e iniciou suas atividades em 28 de abril de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, domiciliados no Brasil ou no exterior, observadas eventuais vedações previstas na regulamentação vigente.

A Classe tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos contratos de locação típicos e atípicos ("Contratos de Locação"), bem como ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), e a gestão da carteira é realizada pela Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. ("Gestora").

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código GGRC11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

Exercício	Mercado de cotas Preço de fechamento	Exercício	Mercado de cotas Preço de fechamento
30/06/2025	10,09	28/06/2024	10,84
31/07/2025	9,74	31/07/2024	11,02
29/08/2025	9,83	29/08/2024	10,95
30/09/2025	10,03	30/09/2024	10,61
31/10/2025	10,03	31/10/2024	10,23
30/11/2025	9,92	29/11/2024	10,08
30/12/2025	9,9	30/12/2024	9,85
30/01/2026	10,05	31/01/2025	9,35
27/02/2026	10,36	28/02/2025	9,57
31/03/2026	10,3	31/03/2025	9,86
30/04/2026	10,27	30/04/2025	10,01
29/05/2026	10,15	31/05/2025	10,1
30/06/2026	9,89	30/06/2025	10,09

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM nº 516/11, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), bem como as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora da Classe em 02 de outubro de 2026, que autorizou a sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são aquelas previstas nas normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros mensurados pelo valor justo, conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11, sejam eles de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados utilizando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua, o Reais ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas, que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo, estão incluídas na Nota Explicativa nº 3.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e das despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) espera-se realizá-lo, vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) espera-se realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) trata-se de caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) espera-se liquidá-lo no ciclo operacional normal ou dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo considerado imaterial o risco de alteração no valor de mercado desses ativos.

Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento, com liquidez imediata e com risco insignificante de alteração em seu valor de mercado.

(i) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, o qual representa a melhor estimativa da Administração para o valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas rubricas "Cotas de Fundos de Renda Fixa, Cotas de Fundos de Multimercado".

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

g) Cotas de fundos de investimentos Imobiliário

Cotas negociadas na B3 S.A.: As cotas de fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo custo de aquisição, acrescido dos respectivos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos apurada no último dia útil de cada mês, conforme divulgado no site da B3. Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a risco insignificante risco de alteração de valor.

Cotas não negociadas na B3 S.A.: As cotas de fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição, acrescido dos respectivos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo no qual os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados como receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica "Cotas de Fundos de investimento Imobiliário".

h) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis aos quais a Classe detém o direito a receber, por força dos contratos de locação, acrescidos de atualização monetária e descontado a valor presente, em contrapartida ao resultado do período, na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são reconhecidos no resultado, na rubrica de receitas.

i) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de gerar resultado no curto prazo, decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido, naquela data por duas partes bem-informadas, agindo de forma deliberada e prudente, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço pelo qual seria negociado em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (*time sharing*) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos na Classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na Classe.

(iii) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

j) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa a Classe utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

k) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

São créditos imobiliários oriundos dos contratos de cessão firmados entre a Classe e a companhia securitizadora, a fim de captar recursos para financiamento e pagamento de despesas, os quais são mensurados pelo custo amortizado, por meio da apropriação dos juros e rendimentos pagos até a data do balanço, e estão apresentados na rubrica de “Obrigações por compromisso de venda de imóveis”, no passivo circulante e não circulante. As despesas referentes às atualizações de juros dos CRIs estão apresentadas na rubrica de “Despesas de atualização de Juros - CRI”, na Demonstração do Resultado.

l) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

m) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	30/06/2026		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	3.945,3713	28.974	114.313
Total		28.974	114.315

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [NTN-B] conforme demonstrativo da posição financeira.

Ativos - sem vencimento	16/03/2026		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	3
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	4.576,7650	1.895	8.673
Total		1.895	8.676

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [NTN-B] conforme demonstrativo da posição financeira.

Ativos - sem vencimento	30/06/2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	4
Total		-	4

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, a Classe obteve resultado positivo com investimentos em aplicações interfinanceiras no valor de R\$ 1.662 (R\$ 1.325 no período de 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e não houve resultado no exercício findo em 30 de junho de 2025)

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025:

Cotas de Fundo de Investimento em Renda Fixa	Vencimento	30/06/2026		16/03/2026		30/06/2025	
		Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
Bradesco FI (a)	Sem vencimento	9.922	568	-	-	2.144.865	40.273
BTG Pactual Yield DI (b)	Sem vencimento	-	-	14.474	797	4.595	229
BTG Pactual DI FI (c)	Sem vencimento	143.146	792	144.543	756	146.224	709
Itau SOB RF Simples (d)	Sem vencimento	-	-	-	-	109.249	8.316
Total		153.068	1.360	159.017	1.553	2.404.933	49.527

- (a) Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra tem por objetivo proporcionar às suas cotistas rentabilidades que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.
- (b) O BTG Pactual Yield DI Fundo de Investimento Referenciado Crédito Privado ("Fundo") foi constituído em 2 de outubro de 1995 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas rentabilidades que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. O Fundo destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de investidores pessoas físicas e jurídicas em geral que busquem performance referenciada às taxas de juros do mercado interbancário. Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").
- (c) O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("Fundo") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada as taxas de juros do mercado interbancário. Os quotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

- (d) Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo, conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

Cotas de Fundo de Investimento Multimercado	Vencimento	30/06/2026		16/03/2026		30/06/2025	
		Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
HCO OPPS BRAZIL (f)	Sem vencimento	-	-	870	87.000	2.144.865	40.273
OCM OPPS Brasil (g)	Sem vencimento	870	86.388	-	-	-	-
Total		870	86.388	870	87.000	2.144.865	40.273

- (e) O HCO OPPS BRAZIL FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este regulamento, pela Resolução CVM nº 175, datada de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175/2022"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é formado por uma única classe de cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, conforme previsto no anexo da classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas (conforme abaixo definido).
- (f) O OCM OPPS BRAZIL FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este regulamento, pela Resolução CVM nº 175, datada de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175/2022"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é formado por uma única classe de cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, conforme previsto no anexo da classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas (conforme abaixo definido).

As cotas em Fundos de Investimento Imobiliário são classificadas como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Têm o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Cotas de Fundo Imobiliário	Vencimento	30/06/2026		16/03/2026		30/06/2025	
		Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
FII Alianza Urban – CI	Sem vencimento	564.897	45.870	419.047	44.420	212.095	15.441
FII V2 Renda – CI	Sem vencimento	-	-	57.000	55.220	-	-
Lazio II Fundo de Inv. Imobiliário	Sem vencimento	2.137.414	158.360	2.137.414	200.658	746.082	74.397
Lazio 11 Fundo de Inv. Imobiliário	Sem vencimento	-	-	-	-	660.307	2.712
FII ARKAN Alpha Multiestratégia RL	Sem vencimento	419.047	39.842	-	-	-	-
FII Minas Gerais	Sem vencimento	43.321	40.654	-	-	-	-
FII Ativo	Sem vencimento	410.000	27.960	-	-	-	-
Triple B Fundo de Inv. Imobiliário	Sem vencimento	-	-	1.000.000	-	-	-
Triple A Fundo de Inv. Imobiliário	Sem vencimento	3.249.544	253.755	2.249.544	256.395	112.500.000	112.500
Total		6.824.223	566.441	5.863.005	556.693	114.118.484	205.050

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Investimentos em Sociedade de Propósito Específico - SPE

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

Empresas	Valor Contábil 16/03/2026	Cotas integralizadas	Aporte	Equivalência patrimonial	Valor Contábil 30/06/2026
SPE R032 (a)	68.000	6.060.606	-	27.333	93.523
SPE VFDL2 (b)	-	142.520.625	142.521	-	142.521
SPE SANCA (c)	-	121.255.000	121.255	-	121.255
Total	68.000	269.836.231	263.776	27.333	357.299

a) R032 Seropédica Empreendimentos e Participações – Seropédica/RJ (SPE R032)

Em 24 de outubro de 2025, foi celebrada a compra da totalidade das ações de emissão da sociedade de propósito específico denominada R032 SEROPÉDICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, pelo valor de R\$ 68.000.

A SPE é a única proprietária do condomínio logístico localizado no km 204 da Rodovia Presidente Dutra, no município de Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 710.026 m² de terreno e 39.752 m² de ABL.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Empreendimento logístico Sanca – Condomínio Raposo/SP (SPE SANCA)

Em 29 de junho de 2026, foi celebrada a compra da Fração ideal de 39,25% do empreendimento logístico denominado Condomínio Raposo/Sanca, localizado no Município de São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 121.255.

O Condomínio Raposo/Sanca é um condomínio logístico de padrão construtivo Triple A, ativo em construção no Município de São Paulo/SP, durante o período de obra o Fundo receberá RMG correspondente a 9,60% a.a de *cap rate*, com área bruta locável total de 52.881 m², do qual o Fundo passará a deter fração ideal correspondente a 20.516 m² de ABL (39,25%).

c) Empreendimento Infinity Business Park – Extrema/MG (SPE VFDL2)

Em 26 de junho de 2026, foi celebrada a compra da totalidade do empreendimento localizado em Extrema/MG, pelo valor de R\$ 142.520.

O Imóvel corresponde ao Galpão C do Infinity Business Park, localizado no Município de Extrema/MG, com área bruta locável (ABL) de 38.084,79 m², apresenta padrão construtivo Triple A.

6. Propriedades para investimento

Nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 202, as propriedades para investimento adquiridas pela Classe estão assim representadas:

Em 30 de junho de 2026

QTD	Imóveis para renda	Saldo em final de 16/03/26	Adições/Integralizações	Baixas	Ajuste a Valor Justo	Saldo em final de 30/06/26
1	Imóvel logístico Ambev – Itajaí/SC	33.340	440	-	(2.010)	31.770
2	Imóvel logístico Moinho Iguaçu – Cascavel/PR	12.569	-	-	(5.599)	6.970
3	Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel	18.749	-	-	(7.809)	10.940
4	Imóvel logístico Ambev – Pelota/RS	33.783	4	(440)	(1.707)	31.640
5	Camargo Companhia de Embalagens – Tietê/SP	28.945	-	-	8.565	37.510
6	Cepalco Embalagens Flexíveis – Aparecida de Goiânia	25.252	-	-	(1.202)	24.050
7	Copobrás – João Pessoa/PB	48.423	-	-	2.407	50.830
8	Centro de Distribuição Hering – Anápolis/GO	61.670	-	-	3.411	65.081

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9	Centro de Distribuição Santa Cruz – Anápolis/GO	130.633	5.487	-	(31.320)	104.800
10	Todimo Materiais de Construção – Cuiabá/MT	54.573	-	-	2.107	56.680
11	Galpão Covolan – Santa Bárbara d'Oeste/SP	67.733	-	(67.733)	-	-
12	Aethra Sistemas Automotivos – São José dos Pinhais	87.768	-	-	32	87.800
14	Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu/PE	75.671	-	-	(5.561)	70.110
15	Imóvel Logístico Ambev – Guarulhos/SP	97.214	-	-	1.156	98.370
16	Lojas Americanas – Uberlândia/MG	226.870	-	-	8.630	235.500
17	BTS Eagleburgmann – Valinhos/SP	17.898	94	-	(1.032)	16.960
18	Rizobacter do Brasil Ltda – Londrina/PR	62.346	-	-	1.294	63.640
19	Air Liquide – Campinas/SP	21.470	-	-	430	21.900
20	Imóvel logístico Ambev – Santa Luzia/MG	73.501	-	-	1.159	74.660
21	Imóvel Aptiv – Espírito Santo do Pinhal/SP	43.524	8	-	168	43.700
22	Imóvel Ceratti – Vinhedo/SP	64.084	-	-	(5.284)	58.800
23	Imóvel Magna – Vinhedo/SP	37.129	-	-	1.571	38.700
24	Imóvel Mills – Camaçari/BA	28.516	-	-	(7.546)	20.970
26	Imóvel Supermarket – Rio de Janeiro/RJ	31.232	-	-	8.618	39.850
27	Imóvel Volkswagen – Resende/RJ	74.831	381	-	(5.312)	69.900
28	Centro de Distribuição Martin Brower – Curitiba/PR	35.475	-	-	(1.785)	33.690
29	Imóvel Logística Cotia – Cotia/SP	48.000	-	-	(3.010)	44.990
30	Imóvel Logística Extrema – Extrema/MG	41.000	-	-	(1.360)	39.640
31	Imóvel Logística Queimados – Queimados/RJ	24.023	-	-	1.677	25.700
32	Imóvel Logística Contagem – Contagem/MG	20.456	-	-	9.394	29.850
33	Imóvel Garuva A – Condomínio Braspark	-	82.500	-	-	82.500
34	Imóvel CD3 - Camaçari	-	82.500	-	-	82.500
35	Imóvel CD Diadema	-	93.000	-	-	93.000
36	Imóvel Renault - Quatro Barras/PR	218.501	3.245	-	28.554	250.301
37	Imóvel Garuva B e C – Condominio Braspark	-	192.308	-	-	192.308
38	Imóvel Green House – Indaiatuba/SP	48.558	-	-	8.532	57.090
39	Imóvel Pouso Alegre – Business Park	-	96.474	-	-	96.474

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

40	Imóvel Camaçari - Polo Industrial de Camaçari	-	150.000	-	-	150.000
41	Imóvel Condomínio Cabreúva Business Park – Cabreúva/SP	45.000	-	-	(971)	44.029
Total dos imóveis		1.938.737	706.441	(68.173)	6.197	2.583.201

No período de 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração)

QTD	Imóveis para renda	Saldo em final de 30/06/25	Adições/Integralizações	Custos	Ajuste a Valor Justo	Saldo em final de 16/03/26
1	Imóvel logístico Ambev – Itajaí/SC	33.340	-	-	-	33.340
2	Imóvel logístico Moinho Iguaçu – Cascavel/PR	12.569	-	-	-	12.569
3	Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel	18.749	-	-	-	18.749
4	Imóvel logístico Ambev – Pelota/RS	33.780	3	-	-	33.783
5	Camargo Companhia de Embalagens – Tietê/SP	28.945	-	-	-	28.945
6	Cepalco Embalagens Flexíveis – Aparecida de Goiânia	25.252	-	-	-	25.252
7	Copobrás – João Pessoa/PB	48.423	-	-	-	48.423
8	Centro de Distribuição Hering – Anápolis/GO	61.670	-	-	-	61.670
9	Centro de Distribuição Santa Cruz – Anápolis/GO	106.930	23.703	-	-	130.633
10	Todimo Materiais de Construção – Cuiabá/MT	54.573	-	-	-	54.573
11	Galpão Covolan – Santa Bárbara d’Oeste/SP	67.733	-	-	-	67.733
12	Aethra Sistemas Automotivos – São José dos Pinhais	87.768	-	-	-	87.768
13	Imóvel Campinas – Campinas/SP	60.994	25	61.019	-	-
14	Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu/PE	75.671	-	-	-	75.671
15	Imóvel Logístico Ambev – Guarulhos/SP	96.873	341	-	-	97.214
16	Lojas Americanas – Uberlândia/MG	226.870	-	-	-	226.870
17	BTS Eagleburgmann – Valinhos/SP	17.898	-	-	-	17.898
18	Rizobacter do Brasil Ltda – Londrina/PR	62.346	-	-	-	62.346
19	Air Liquide – Campinas/SP	21.470	-	-	-	21.470
20	Imóvel logístico Ambev – Santa Luzia/MG	73.501	-	-	-	73.501
21	Imóvel Aptiv – Espírito Santo do Pinhal/SP	43.019	505	-	-	43.524
22	Imóvel Ceratti – Vinhedo/SP	63.529	555	-	-	64.084
23	Imóvel Magna – Vinhedo/SP	37.028	101	-	-	37.129

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

24	Imóvel Mills – Camaçari/BA	28.516	-	-	-	28.516
25	Centro de Distribuição Pirituba – Pirituba/SP	28.000	-	28.000	-	-
26	Imóvel Supermarket – Rio de Janeiro/RJ	31.232	-	-	-	31.232
27	Imóvel Volkswagen – Resende/RJ	74.781	50	-	-	74.831
28	Centro de Distribuição Martin Brower – Curitiba/	35.475	-	-	-	35.475
29	Imóvel Logística Cotia – Cotia/SP	48.000	-	-	-	48.000
30	Imóvel Logística Extrema – Extrema/MG	41.000	-	-	-	41.000
31	Imóvel Logística Queimados – Queimados/RJ	24.000	23	-	-	24.023
32	Imóvel Logística Contagem – Contagem/MG	20.456	-	-	-	20.456
33	Imóvel Renault - Quatro Barras/PR	-	218.501	-	-	218.501
34	Imóvel Green House – Indaiatuba/SP	-	48.558	-	-	48.558
35	Terreno Condomínio Cabreúva Business Park – Cabreúva/SP	-	45.000	-	-	45.000
Total dos imóveis		1.690.391	337.365	(89.019)	-	1.938.737

Em 30 de junho de 2025

QTD	Imóveis para renda	Saldo em final de 30/06/24	Adições	Ajuste a Valor Justo	Saldo em final de 30/06/25
1	Imóvel logístico Ambev – Itajaí/SC	33.778	-	(438)	33.340
2	Imóvel logístico Moinho Iguaçu – Cascavel/PR	8.474	-	4.095	12.569
3	Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel	12.808	-	5.941	18.749
4	Imóvel logístico Ambev – Pelota/RS	34.464	-	(684)	33.780
5	Camargo Companhia de Embalagens – Tietê/SP	29.712	-	(767)	28.945
6	Cepalgo Embalagens Flexíveis – Aparecida de Goiânia	24.918	-	334	25.252
7	Copobrás – João Pessoa/PB	46.345	-	2.078	48.423
8	Centro de Distribuição Hering – Anápolis/GO	62.588	-	(918)	61.670
9	Centro de Distribuição Santa Cruz – Anápolis/GO	42.633	32.103	32.194	106.930
10	Todimo Materiais de Construção – Cuiabá/MT	41.366	7.607	5.600	54.573
11	Galpão Covolan – Santa Bárbara d’Oeste/SP	97.728	-	(29.995)	67.733
12	Aethra Sistemas Automotivos – São José dos Pinhais	85.975	-	1.793	87.768
13	Imóvel Campinas – Campinas/SP	66.894	-	(5.900)	60.994
14	Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu/PE	75.671	-	-	75.671
15	Imóvel Logístico Ambev – Guarulhos/SP	96.566	-	307	96.873
16	Lojas Americanas – Uberlândia/MG	219.850	-	7.020	226.870

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17	BTS Eagleburgmann – Valinhos/SP	17.662	-	236	17.898
18	Rizobacter do Brasil Ltda – Londrina/PR	62.048	-	298	62.346
19	Air Liquide – Campinas/SP	-	28.500	(7.030)	21.470
20	Imóvel logístico Ambev – Santa Luzia/MG	-	81.600	(8.099)	73.501
21	Imóvel Aptiv – Espírito Santo do Pinhal/SP	-	48.450	(5.431)	43.019
22	Imóvel Ceratti – Vinhedo/SP	-	68.000	(4.471)	63.529
23	Imóvel Magna – Vinhedo/SP	-	37.028	-	37.028
24	Imóvel Mills – Camaçari/BA	-	28.516	-	28.516
25	Centro de Distribuição Pirituba – Pirituba/SP	-	28.949	(949)	28.000
26	Imóvel Supermarket – Rio de Janeiro/RJ	-	31.232	-	31.232
27	Imóvel Volkswagen – Resende/RJ	-	78.000	(3.219)	74.781
28	Centro de Distribuição Martin Brower – Curitiba/PR	-	35.475	-	35.475
29	Imóvel Logística Cotia – Cotia/SP	-	48.000	-	48.000
30	Imóvel Logística Extrema – Extrema/MG	-	41.000	-	41.000
31	Imóvel Logística Queimados – Queimados/RJ	-	24.000	-	24.000
32	Imóvel Logística Contagem – Contagem/MG	-	20.456	-	20.456
Total dos imóveis		1.059.480	638.916	(8.005)	1.690.391

QTD	Imóveis para renda	30/06/2025		
		Período de análises	Taxa de desconto a.a	Taxa de Capitalização a.a
1	Imóvel logístico Ambev – Itajaí/SC	10 anos	9,50%	9,25%
2	Imóvel logístico Moinho Iguaçu – Cascavel/PR	10 anos	9,75%	9,50%
3	Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel	10 anos	11,00%	10,75%
4	Imóvel logístico Ambev – Pelota/RS	10 anos	8,75%	8,25%
5	Camargo Companhia de Embalagens – Tietê/SP	10 anos	9,40%	-
6	Cepalço Embalagens Flexíveis – Aparecida de Goiânia	10 anos	11,00%	10,75%
7	Copobrás – João Pessoa/PB	10 anos	14,75%	14,25%
8	Centro de Distribuição Hering – Anápolis/GO	10 anos	9,75%	9,50%
9	Centro de Distribuição Santa Cruz – Anápolis/GO	10 anos	9,75%	9,50%
10	Todimo Materiais de Construção – Cuiabá/MT	10 anos	9,75%	9,50%
11	Galpão Covolan – Santa Bárbara d'Oeste/SP	10 anos	9,20%	-
12	Aethra Sistemas Automotivos – São José dos Pinhais	10 anos	10,75%	10,50%
13	Imóvel Campinas – Campinas/SP	10 anos	8,60%	-
14	Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu/PE	10 anos	14,75%	14,25%
15	Imóvel Logístico Ambev – Guarulhos/SP	10 anos	9,25%	9,00%
16	Lojas Americanas – Uberlândia/MG	10 anos	11,00%	10,75%
17	BTS Eagleburgmann – Valinhos/SP	10 anos	7,50%	-
18	Rizobacter do Brasil Ltda – Londrina/PR	10 anos	9,25%	9,00%

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19	Air Liquide – Campinas/SP	10 anos	7,80%	-
20	Imóvel logístico Ambev – Santa Luzia/MG	10 anos	9,25%	9,00%
21	Imóvel Aptiv – Espírito Santo do Pinhal/SP	10 anos	8,00%	-
22	Imóvel Ceratti – Vinhedo/SP	10 anos	8,70%	-
23	Imóvel Magna – Vinhedo/SP	10 anos	8,40%	-
24	Imóvel Mills – Camaçari/BA	10 anos	14,75%	14,25%
25	Centro de Distribuição Pirituba – Pirituba/SP	-	-	-
26	Imóvel Supermarket – Rio de Janeiro/RJ	10 anos	14,75%	14,25%
27	Imóvel Volkswagen – Resende/RJ	10 anos	14,75%	14,25%
28	Centro de Distribuição Martin Brower – Curitiba/PR	-	-	-
29	Imóvel Logística Cotia – Cotia/SP	-	-	-
30	Imóvel Logística Extrema – Extrema/MG	-	-	-
31	Imóvel Logística Queimados – Queimados/RJ	-	-	-
32	Imóvel Logística Contagem – Contagem/MG	-	-	-

a. Descrição dos imóveis

Imóveis para renda

1. Imóvel logístico Ambev – Itajaí/SC

Localizado na Rua Fermino Vieira Cordeiro, nº 472 – Fundos – Bairro de Espinheiros, Itajaí - SC, o imóvel trata-se de uma parcela de terreno a ser desmembrada da matrícula nº 19.803 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí, terreno medindo 42.989,93 m², com área de 8.532,54 m² construída, avaliado em R\$ 31.770, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_04, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 31 de agosto de 2014, tem prazo de 13 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

2. Imóvel logístico Moinho Iguaçu – Cascavel/PR

Localizado na Rodovia BR 467, KM 109,3, Cascavel - PR, matrícula nº 51.426 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel - PR, terreno medindo 18.000,00 m², com 6.500,90 m² construídos, avaliado em R\$ 6.970, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_18, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 22 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu – Cascavel, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Imóvel logístico Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu/PR

Localizado na Rodovia BR 277, S/N KM 690, São Miguel do Iguaçu - PR, matrícula nº 10.884 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Iguaçu - PR, terreno medindo 52.663,35 m², com 8.602,14 m² construídos, avaliado em R\$ 10.940, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_19, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 23 de junho de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Industrial Moinho Iguaçu - São Miguel do Iguaçu, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

4. Imóvel logístico Ambev – Pelota/RS

Localizado na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas/RS, matrícula 82.641 do Cartório de Registro de Pelotas – 1ª Zona, terreno com 41.300,00 m² com 9.912,60 m² de área construída, avaliado em R\$ 31.640, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_05, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 06 de março de 2015, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

5. Camargo Companhia de Embalagens – Tietê/SP

Localizado na Rua Álvaro Camerin, nº 51, Distrito Industrial – Tietê/SP, matrícula nº 41.976 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê – SP, terreno com 39.775,97 m², com 14.428,42 m² construídos, avaliado em R\$ 37.510, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_10, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 15 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Camargo, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

6. Cepalco Embalagens Flexíveis – Aparecida de Goiânia

Localizado na Rodovia BR-153 Km 12, Jardim Paraíso – Aparecida de Goiânia/GO, matrícula nº 149.357 do 2º Ofício de Registro de Aparecida de Goiânia – GO, terreno com 27.951,98 m², com 10.998,35 m² construídos, avaliado em R\$ 24.050, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_1, data-base junho/2026.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 24 de janeiro de 2018, tem prazo de 10 anos e 1 mês, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

O Administrador e o Gestor do Fundo formalizaram que não têm a intenção de exercer a venda exposta no Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com a Cepalgo, e que ambos monitoram o não exercício pelas contrapartes.

7. Copobrás – João Pessoa/ PB

Localizado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201, Galpão 101, Distrito Industrial – João Pessoa/PB, matrícula nº 175.634 do 1º Ofício de Registro Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa – PB, terreno com 44.061,76 m², com 22.360,06 m² construídos, avaliado em R\$ 50.830, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 6_63965_14, data-base junho de 2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 19 de abril de 2018, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

8. Centro de Distribuição Hering – Anápolis/GO

Localizado na Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 59.850,50 m², com 27.160,07 m² construídos, referente ao Galpão Hering, avaliado em R\$ 65.081, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_13, data-base junho/2026.

Foi firmado contrato atípico de locação entre a Hering e o Fundo, pelo prazo de 22 anos, contados a partir de 11/12/2014 sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA.

9. Centro de Distribuição Santa Cruz – Anápolis/GO

Localizado na Rodovia BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro – Anápolis/GO, matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO, terreno com 19.000,00 m², com 10.202,09 m² construídos, referente ao Galpão Santa Cruz, avaliado em R\$ 104.800, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_21, data-base junho/2026.

Foi firmado contrato atípico de locação entre a Santa Cruz e o Fundo, pelo prazo de 9 anos, contados a partir de 01/02/2026 (após conclusão da fase 02), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IGPM/FGV.

10. Todimo Materiais de Construção – Cuiabá/MT

Localizado na Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 296, Vista Alegre – Cuiabá/MT, matrículas nº 70.049 e nº 77.013 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT terreno com 52.187,33 m², com 23.049,68 m² construídos, avaliado em R\$ 56.680, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, n° laudo 26_63965_23, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de dezembro de 2017, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

11. Galpão Covolan – Santa Bárbara d'Oeste/SP

Galpão Comercial Santa Bárbara d'Oeste, localizado na Rua Potiguares, n° 450, Cidade de Santa Barbara d'Oeste - SP, matrículas n°s 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do CRI de Santa Bárbara d'Oeste, terreno com área total de 85.613,48 m², com 38.131,93 m² construídos. Em 05 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, tendo por objeto a alienação dos imóveis situados em Santa Bárbara d'Oeste – SP locados à Covolan Indústria Têxtil Ltda. O valor total acordado para venda dos Imóveis foi de R\$ 94.981.950,00, pago em parcelas.

12. Aethra Sistemas Automotivos – São José dos Pinhais

Localizado na Avenida Rui Barbosa, n° 4563, Cidade de São José dos Pinhais - PR, matrícula n° 55.095 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, terreno com área total de 130.860,37 m², com 22.119,61 m² de áreas construídas, avaliado em R\$ 87.800, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, n° laudo 26_63965_1, data-base Junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 09 de novembro de 2018, tem prazo de 12 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do índice IPCA/IBGE.

13. Imóvel Campinas – Campinas/SP (Vendido)

Campinas – Campinas, localizado na Avenida Maria Luísa Pompêo de Camargo, n° 215 – JD. Campineiro - Campinas/SP, matrícula n° 3.494 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP, terreno com 64.990,00 m², com 28.657,08 m².

O contrato de locação celebrado com a empresa Suzano encerrou-se em 25 de maio de 2025, não tendo havido renovação após o término de sua vigência.

Em 30 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, tendo por objeto a venda do imóvel situado em Campinas – SP. O Imóvel estava vago e foi vendido pelo valor total de R\$ 77.000.000,00, pago em parcelas.

14. Benteler Sistemas Automotivos – Igarassu/PE

Localizado na Via Principal 2 – Lote 01 – Quadra E, Loteamento Polo Empresarial VTO Igarassu 1, Igarassu/PE, matrícula n° 20.722 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarassu – PE – 1ª

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Zona, terreno com 33.582,25 m², com 15.163,03 m² de área construída, adquirido em 25 de outubro de 2019, avaliado em R\$ 70.110, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_9, data-base Junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 28 de abril de 2020, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

15. Imóvel Logístico Ambev – Guarulhos/SP

Localizado na Avenida Amancio Gaiolli, nº 1.493 – Guarulhos -SP Galpão Industrial, matrículas nºs 2.936 e 83.893 do R1 de Guarulhos e Itaquaquecetuba, terreno com 67.790,81 m², com 13.484,34 m² de área construída, adquirido em 13 de maio de 2021, avaliado em R\$ 98.370, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº 26_63965_03, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 17 de janeiro de 2011 e passou a vigorar em 19 de julho de 2012, tem prazo de 15 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

16. Lojas Americanas – Uberlândia/MG

Localizado na Rodovia BR-497, s/n KM 1+480, CTR Empresarial Uberlândia – MG, matrículas nº 95.819 do 2º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Uberlândia, terreno com 204.536,57 m², com 89.187,64 m² de área construída, adquirido em 02 de setembro de 2021, avaliado em R\$ 235.500, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_07, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 01 de agosto de 2012, tem prazo de 15 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

17. BTS Eagleburgmann – Valinhos/SP

Localizado na Rua Antonio Felamingo, s/n – Quadra A e Lote 6 – Loteamento Macuco – Valinhos – SP, terreno com 12.375,00 m², com 3.218,67 m² de área construída, adquirido em 27 de agosto de 2021, avaliado em R\$ 16.960, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº 26_63965_15, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 20 de outubro de 2020, tem prazo de 15 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

18. Rizobacter do Brasil Ltda – Londrina/PR

Localizado na Rodovia PR 445, Km 64 – Londrina – PR, terreno com 40.277 m², com 11.118,43 m² de área construída, adquirido em 8 de dezembro de 2023, avaliado em R\$ 63.640, conforme laudo da Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_20 – data-base junho/2026.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 09 de março de 2022, tem prazo de 20 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

19. Air Liquide – Campinas/SP

Localizado na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557 – Nova Aparecida – Campinas – SP, terreno com 26.176,00 m², com 1.999,22 m² de área construída, avaliado em R\$21.900, conforme laudo da Binswagner Brazil, nº laudo 26_63965_2 data-base junho de 2026.

O contrato de locação referente a este imóvel foi assinado em 23 de dezembro de 2014, tem prazo de no mínimo 13 anos (iniciando-se na data do prazo locatício), sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

20. Imóvel logístico Ambev – Santa Luzia/MG

Localizado na Avenida Beira Rio, nº 5777 (km 4,5) – Sítio Boa Vista – Santa Luzia - MG matrícula nº 35.135 do Serviço Registral de Imóveis “Antônio Roberto de Almeida” de Santa Luzia - MG, terreno com 102.423,00 m², com 17.242,20 m² de área construída, avaliado em R\$ 74.660, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_06, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de setembro de 2010, tem prazo de 15 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

21. Imóvel Aptiv – Espírito Santo do Pinhal

Localizado na Rua José Monfardini nº 3.845, terreno com 68.947,53 m², com 18.590,77 m² de área construída, avaliado em R\$ 43.700, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_8, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 15 de junho de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

22. Imóvel Ceratti – Vinhedo/SP

Localizado na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos km 79,5, terreno com 39.220,64 m², com 13.851,22 m² de área construída, avaliado em R\$ 58.800, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_12, data-base junho/2026

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 27 de novembro de 2009, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Conforme 2º aditivo ao instrumento particular do contrato de locação realizado em 17 de fevereiro de 2023, as partes resolvem prorrogar o prazo de vigência da locação por um período adicional de 10 anos, com início em 01 de janeiro de 2023.

23. Imóvel Magna – Vinhedo/SP

Localizado na Rodovia Engenheiro Miguel Melhado Campos km 79,5, terreno com 32.436,35 m², com 10.439,27 m² de área construída, avaliado em R\$ 38.700, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 30 de julho de 2020, tem prazo de 5 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

Conforme 5º aditamento ao instrumento particular de contrato de locação não residencial realizado em 19 de março de 2025, as partes resolvem prorrogar o prazo de vigência da locação por um período adicional de 5 anos, com início em 05 de maio de 2025.

24. Imóvel Mills – Camaçari/BA

Localizado na Rodovia BA – 535 (Via Parafuso), km 11, área 01, Polo Logístico – Camaçari/BA, Matrícula nº 22.448 terrenos com 36.072,32 m², com 4.415,29 m² de área construída, avaliado em R\$ 20.970, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_17, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 5 de maio de 2014, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

Conforme 11º aditamento ao instrumento particular de contrato de locação não residencial realizado em 14 de julho de 2025, as partes resolvem prorrogar o prazo de vigência da locação por um período adicional de 7 anos, com início a partir da presente data.

25. Centro de Distribuição Pirituba/SP (Vendido)

Localizado Rua Jerônimo Teles Júnior, nº 54 – Bairro: Pirituba – São Paulo – SP

O imóvel foi desinvestido conforme fato relevante firmado em 11 de junho de 2025, foram cumpridas as condições precedentes previstas na Carta de Intenções celebrada para a venda do imóvel.

A operação foi concluída com sucesso, e o pagamento integral no valor total de R\$ 35.250 será realizado em 1º de julho de 2025, data em que também ocorrerá a transferência da propriedade ao comprador.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

26. Imóvel Supermarket – Rio de Janeiro/RJ

Localizado na Estrada Rio D' Ouro, nº 800 – Pavuna – Rio de Janeiro, Matrícula nº 20.734, terrenos com 33.000 m², com 17.244 m² de área construída, avaliado em R\$ 39.850, laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_22, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de novembro de 2018, tem prazo de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela variação do índice IPCA/IBGE.

27. Imóvel Volkswagen - Resende/RJ

Localizado na Rua Engenheiro Alan da Costa Batista, s/n, Piquete 5, Tecnopolo – Resende - RJ, Matrícula nº 32.271 terreno com 50.000 m², com 23.992,14 m² de área construída, avaliado em R\$ 69.900, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_24, data-base junho/2026.

28. Centro de Distribuição Martin Brower – Curitiba/PR

Localizado na Rua Paul Garfunkel, nº 300 – Curitiba – PR, é um galpão logístico refrigerado de alto padrão, com 12.845,00 m², e 6.592,88 m² de ABL, avaliado em R\$ 33.690, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_25, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 01 de outubro de 2021, tem prazo de 05 anos, sendo reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M.

29. Imóvel Logística Cotia – Cotia/SP

Localizado na Estrada dos Estudantes, nº 600, Cotia – SP, galpão com 18.078,00 m² de ABL, locado à New Space, avaliado em R\$ 44.990, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_26, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 1º de abril de 2011, com término previsto para 31 de agosto de 2032.

30. Imóvel Logística Extrema – Extrema/MG

Localizado na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, Extrema – MG, galpão com 11.616,00 m² de ABL, locado à Máxima/Hinode, Arclad, avaliado em R\$ 39.640, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_28, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 1º de dezembro de 2023, com término previsto para 31 de dezembro de 2028.

31. Imóvel Logística Queimados – Queimados/RJ

Localizado na Av. Bahia, nº 1000 – Parque Industrial, Queimados – RJ, galpão com 12.335,00 m² de ABL, encontra-se locado à Praobra, Shalloon, TCI BPO e Mauser, avaliado em R\$ 25.700, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_29, data-base junho/2026.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 12 de fevereiro de 2019, com término previsto para 28 de fevereiro de 2029.

32. Imóvel Logística Contagem – Contagem/MG

Localizado na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 800, Contagem – MG, galpão com 8.080,00 m² de ABL, encontra-se locado à P&P Distribuidora, avaliado em R\$ 29.850, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_27, data-base junho/2026.

O contrato de locação referente a este imóvel começou a vigorar em 1º de outubro de 2021, com término previsto para 01 de abril de 2028.

33. Imóvel Garuva A – Condomínio Braspark – Garuva/SC

O Imóvel Garuva A – Localizado em Garuva, Estado de Santa Catarina, corresponde ao módulo A do Condomínio Braspark, o ativo é classificado como ativo logístico de alto padrão construtivo, com área total de terreno de 61.737 m² e área total construída de 22.789,59 m², adquirido pelo Fundo em maio de 2026 pelo valor de R\$ 82.500.

34. Imóvel CD3 - Camaçari/BA

O imóvel CD3 consiste em um ativo logístico, com área total de terreno de 91.775,94m², e área total construída de 27.565,62m², localizado em Camaçari, Estado da Bahia, município integrante da Região Metropolitana de Salvador, em proximidade ao Polo Industrial de Camaçari, Localizado Via de Ligação, s/n - Polo Industrial de Camaçari Camaçari / BA, adquirido pelo Fundo em maio de 2026, pelo valor de R\$ 82.500

35. Imóvel CD Diadema – Diadema/SP

O CD Diadema é um galpão logístico de perfil *last mile*, de alto padrão construtivo, localizado na Avenida Casa Grande, nºs 1.864 e 1.960, bairro Piraporinha, Município de Diadema, Estado de São Paulo, possui área de terreno de 34.378,65 m² e área construída de aproximadamente 21.385,32 m, foi adquirido pelo Fundo em maio de 2026, pelo valor de R\$ 93.000.

36. Imóvel Renault – Quatro Barras/PR

Localizado na Rua Nilton Esperacetta, nº 257, em Quatro Barras – PR, o imóvel possui aproximadamente 250.000 m² de terreno e 67.000 m² de área bruta locável ABL, encontra-se locado à Renault do Brasil Comércio e Participações Ltda, avaliado em R\$ 250.300, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_30, data-base junho/2026.

37. Imóvel Garuva B e C – Condomínio Braspark – Garuva/SC

O Imóvel é composto pelos Galpões B e C do Condomínio Braspark, localizado em Garuva/SC, com terreno com área total de 259.763,94 m², com um ABL de 27.720m², podendo chegar ao

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

máximo de 61.686m², o imóvel encontra-se em expansão, adquirido pelo Fundo em março de 2026, pelo valor de R\$ 192.307,

38. Imóvel Green House – Indaiatuba/SP

Localizado na Rodovia Ermênio Oliveira Penteado, Km 56,5, Cidade de Indaiatuba – São Paulo, composto pelos galpões logísticos denominados blocos “B”, “C”, “D”, “E” e “G”, integrantes do Condomínio Especial “Green House”, com 35.934,00 m² de terreno e 20.108,00 m² de ABL, encontra-se locado à Outdoor Importação e Exportação Ltda, avaliado em R\$ 57.090, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_32, data-base junho/2026.

39. Imóvel Pouso Alegre – Business Park – Pouso Alegre/MG

Localizado em Rod. Fernão Dias, Km 864, Bairro Algodão, no Município de Pouso Alegre - MG. O Imóvel corresponde a Fase 3 do empreendimento logístico Pouso Alegre Business Park, encontra-se em construção, com ABL estimada de 23.719,81 m², correspondente ao galpão B.2 (módulos 1, 2, 5 e 6), com conclusão prevista para maio de 2027), foi adquirido pelo Fundo em junho de 2026, pelo valor de R\$ 96.474.

40. Imóvel Camaçari - Polo Industrial de Camaçari – Camaçari/BA

Imóvel em construção, localizado na Via de Ligação, no Polo Industrial de Camaçari/BA, com área total de terreno de aproximadamente 74.500 m² e ABL prevista de aproximadamente 54.000 m², foi adquirido pelo Fundo em junho de 2026, pelo valor de R\$ 150.000.

41. Terreno Condomínio Cabreúva Business Park – Cabreúva/SP

Localizado na Rodovia Prefeito João Zacchi, nº 1000, Cabreúva – SP, terreno com área total de 429.725,78m², atualmente destinado ao desenvolvimento de um projeto logístico. Avaliado em R\$ 44.028, conforme laudo elaborado pela Binswanger Brazil, nº laudo 26_63965_33, data-base junho/2026.

b. Avaliação ao valor justo

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Foi utilizado o “Método da Renda” na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como, por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo), para a aferição de resultados referenciais. Alguns imóveis sofreram variações contábeis quanto ao

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

método de avaliação pelo avaliador, os imóveis da Cia Hering, Santa Cruz e Moinho Iguaçu – São Miguel, antes eram avaliados pelo Método Comparativo e agora são por Fluxo de Caixa.

7. Obrigações por aquisições de imóveis

O Fundo possuía, em 30 de junho de 2026, o montante de R\$ 23.444 (R\$ 274.861 de 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026, R\$ 295.423 em 30 de junho de 2025) a pagar, registrado em “Obrigações por aquisições de imóveis”, referentes às seguintes propriedades:

Obrigações por aquisições de bens	Saldo 30/06/2026
Aquisição de Diadema	106
SPE Sanca	21.255
Edificações	2.083
Total	23.444

Obrigações por aquisições de bens	Saldo 16/03/2026
Edificações	1.183
ITBI s/ CPS Imóveis (ii)	1.758
Retenção contratual	200
CRI - Opea Securitizadora S.A. (i)	52.674
CRI - Imóvel Rizobacter do Brasil (i)	33.879
CRI 21I022	90.903
CRI 22E012	3.918
CRI 22E555	19.193
C.D. Martin Brower Curitiba	1.000
CRI – Corp. Aativ/Ambev	21.816
Edificações – 13/11	48.337
Total	274.861

Obrigações por aquisições de bens	Saldo 30/06/2025
Edificações	1.297
ITBI s/ CPS Imóveis (ii)	1.758
Retenção contratual	200
CRI - Opea Securitizadora S.A. (i)	55.564
CRI - Imóvel Rizobacter do Brasil (i)	34.422
CRI 21I022	94.134
CRI 22E012	8.030
CRI 22E555	39.358

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

C.D. Martin Brower Curitiba	1.000
CRI – Corp. Aptiv/Ambev	24.660
Edificações – 13/11	35.000
Total	295.423

Operação CRI LASA: Em 14 de março de 2022, o Fundo realizou uma operação de cessão de recebíveis de créditos imobiliários em favor da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 “Securitizadora”, com a finalidade de servirem de lastro no âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 478ª série da 1ª emissão da Securitizadora “CRI”, por um prazo de 14 (quatorze) anos. Os créditos imobiliários que servirão de lastro para o CRI são:

- (i) O “Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – Built to Suit”, celebrado em 11 de dezembro de 2014 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo Fundo, e a CIA HERING, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.876.950/0001-71 (“Contrato de Locação Imóvel Hering”); e
- (ii) O “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob Medida e Outras Avenças”, celebrado em 22 de julho de 2019 entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo Fundo, e a BENTELER SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.769/0001-00 (“Contrato de Locação Imóvel Benteler”).

Pela cessão do Contrato de Locação Imóvel Hering e Contrato de Locação Imóvel Benteler, a Securitizadora pagará ao Fundo o valor total de R\$ 60.749 (sessenta milhões, setecentos e quarenta e nove mil). A operação de CRI conta como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos seguintes contratos:

- (i) O “Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças”, sob a modalidade “Built to Suit” celebrado em 17 de janeiro de 2011, entre a antiga locadora, posteriormente substituída pelo Fundo, e a AMBEV S.A. – CDD GUARULHOS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.526.557/0082-75;
- (ii) O “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico”, sob a modalidade “Sale and Leaseback”, celebrado em 18 de abril de 2018, entre o Fundo e a COPOBRAS S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 86.445.822/0001-00; e
- (iii) O “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico”, sob a modalidade “Sale and Leaseback”, celebrado em 28 de dezembro de 2017, entre o

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Fundo e a TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.375.991/0001-64 “Contratos Garantia”. Os recursos obtidos com a operação de CRI serão utilizados pelo Fundo para pagamento da 2ª tranche do preço de aquisição do imóvel localizado em Uberlândia/MG, registrado sob a matrícula nº 95.819, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG (“Imóvel”), conforme cronograma de pagamento divulgado no Fato Relevante publicado em 02 de setembro de 2021. Atualmente, o imóvel encontra-se locado para a LOJAS AMERICANAS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.014.556/0001-96 (“LOCATÁRIA”), por meio do contrato atípico na modalidade built to suit, firmado em 1º de agosto de 2012.

Características gerais: Emissor: OPEA Securitizadora S.A. – Emissão: 1 – Classe: Única – Concentração: Concentrado – Agente Fiduciário: Vortex DTVM – Série: 478 – Regime Fiduciário: Sim – Natureza: Corporativo – Data de Emissão: 25/02/2022 – Preço emitido: R\$ 1 – Devedor: Corporate – Segmento: Comercial / Lajes Corporativas – Data de vencimento: 27/02/2036 – Quantidade: 60.749 – Periodicidade de pagamento de juros: Mensal – Periodicidade de amortização: Mensal – Remuneração: IPCA + 7,50% a.a. – Volume emitido: R\$ 60.749 – Período de atualização monetária: Mensal – Meses de atualização monetária: Todos – Oferta: ICVM 476 – Quantidade integralizada: 60.749 – Possibilidade de Pré-Pagamento: Total e Parcial – Prêmio de Pré-Pagamento: Não.

Operação CRI RIZO: Em Instrumento Particular de Compromisso De Venda E Compra De Imóvel sob Condições Suspensivas E Resolutivas, realizado em 7 de dezembro de 2023 foi considerado:

A) a Vendedora é proprietária do imóvel localizado na Rodovia PR-445, Km 64, na cidade de Londrina, estado do Paraná, com 40.277 m² de área de terreno e, aproximadamente, 11.118 m² de área construída, (“Imóvel”). O Imóvel corresponde a uma fração ideal de 55,48% do terreno objeto da matrícula nº 39.630 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR;

B) O Imóvel está locado para a Rizobacter do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Cambé, estado do Paraná, na José Carlos Muffato, nº 1034, Jardim Riviera, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.517.482/0001-87 (“Locatária”), nos termos do Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade de built-to-suit, celebrado em 9 de março de 2022 e aditado em 21 de junho de 2022 (“Contrato de Locação”);

C) A Vendedora cedeu os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação à Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), a qual, por sua vez, emitiu uma cédula de crédito imobiliário, representativa da integralidade dos recebíveis do Contrato de Locação, para lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), conforme disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 32ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”) e no Instrumento Particular de Contrato de

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão” e, em conjunto com o Termo de Securitização e demais documentos da oferta pública dos CRI, os “Documentos dos CRI”);

D) O Imóvel foi alienado fiduciariamente pela Vendedora em favor da Securitizadora, no âmbito do CRI, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 24 de junho de 2022 (“Alienação Fiduciária”), estando a Alienação Fiduciária registrada na matrícula do Imóvel sob R. 18, de 21 de novembro de 2022;

E) Em 6 de novembro de 2023, as Partes celebraram a Carta de Intenções: Aquisição de Imóvel e Cessão de Posição de Locação em Contrato Atípico – modalidade built to suit (“Carta de Intenções”), por meio da qual acertaram as condições comerciais para a venda do Imóvel pela Vendedora ao Comprador (“Venda e Compra”); e

Características gerais:

Emissor: OPEA Securitizadora S.A.

Emissão: 1 – Classe: Única

Data de Emissão: 09/06/2022

Amortização: R\$ 1

Periodicidade de amortização: Mensal

Remuneração: IPCA + 8,00% a.a.

Preço Certo: R\$ 61.000

Parcela de Retenção: multa de 2% e juros de mora de 1%

Possibilidade Pré-pagamento: Total e Parcial

Prêmio de Pré-pagamento: 5,5%

Operação CRI: R\$ 34.951 (Rizobacter).

Operação CRI CORP Mogno: Em Termo de Securitização de Créditos Imobiliário, referente ao CRI da 351ª série da 4ª emissão, firmado em 08 de setembro de 2021, foi considerado:

Emissão: 4ª;

Série: 351ª;

Data de Emissão: 08 de setembro de 2021;

Quantidade de CRI: 90.000 (noventa mil);

Valor Total da Série: R\$ 90.000, na data de emissão;

Valor Nominal Unitário: R\$ 1, na data de emissão;

Prazo da Emissão: 3.295 dias, contados da data de emissão;

Atualização Monetária: atualização monetária mensal pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de emissão, conforme previsto neste Termo de Securitização;

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 6,5% ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim;

Coobrigação da Emissora: Não;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo. Data de Vencimento: 16 de setembro de 2030.

Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Garantia Flutuante: Não;

Garantias: Alienações Fiduciárias de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios e fundo de reserva.

- Conforme segundo aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliários, realizado em 20 de setembro de 2024 foi considerado:

Em 08 de setembro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 351ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, conforme aditado em 14 de setembro de 2021 (“Termo de Securitização”);

Em 30 de janeiro de 2024, a S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação da Mogno Logística III Empreendimentos Imobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.027.528/0001-67 (“Antiga Devedora”), foi extinta em razão de sua incorporação pelo Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 40.041.711/0001-29, conforme ata de Reunião de sócio devidamente registrada perante a JUCESP em 05 de abril de 2024 (“Incorporação”);

Por meio da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 351ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“AEI de Titulares dos CRI”), realizada em 15 de julho de 2024, foi aprovada, dentre outras matérias, a assunção, pelo Fundo, na qualidade de atual devedor no âmbito dos CRI, bem como, todas as obrigações,

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

direitos e deveres constituídos pela Antiga Devedora nos Documentos da Operação, além da alteração da ordem de prioridade nos pagamentos;

Desejam as Partes aditar o Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações aprovadas na AEI de Titulares dos CRI;

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.

Operação CRI CORP Mogno MGLG II: Conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, 1ª e 2ª séries da 14ª emissão firmado em 02 de maio de 2022, foi considerado:

1ª Série – CRI Seniores

Emissão: 14ª

Série: 1ª;

Data de Emissão: 02 de maio de 2022;

Quantidade de CRI: 44.200;

Valor Total da Série: R\$ 44.200, na data de emissão; f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão; Prazo da Emissão: 1.836 dias, contados da data de emissão;

Atualização Monetária: Atualização monetária mensal pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de emissão, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 8,50% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim; m) Coobrigação da Emissora: Não;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento: 21 de maio de 2027;

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Garantia flutuante: Não;

Garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva, fundo de despesas e subordinação.

2ª Série – CRI Subordinados

Emissão: 14ª

Série: 2ª;

Data de Emissão: 11 de maio de 2022

Quantidade de CRI: 9.800

Valor Total da Série: R\$ 9.800, na data de emissão;

Valor Nominal Unitário: R\$ 1, na data de emissão

Prazo da Emissão: 1.836 dias, contados da data de emissão;

Atualização Monetária: Atualização monetária mensal pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de emissão, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 9,50% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de integralização dos CRI, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Sim; m) Coobrigação da Emissora: Não;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3; o) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento: 21 de maio de 2027

Taxa de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

Garantia flutuante: Não;

Garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e fundo de despesas.

Conforme 3º aditamento ao termo de securitização de direitos creditórios imobiliários firmado em 16 de janeiro de 2025 foi considerado:

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- Em 02 de maio de 2022, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, conforme aditado em 09 de maio de 2022 e 13 de maio de 2022 (“Termo de Securitização”), no qual figura como devedora a S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação da Mogno Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.), inscrita no CNPJ sob o nº 44.452.006/0001-75 (“Antiga Devedora”);
- Em 17 de abril de 2024, a Antiga Devedora foi extinta em razão de sua incorporação pelo Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário, Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.041.711/0001-29 (“Suno Logística”), ocorrida em 30 de janeiro 2024, conforme ata de reunião de sócio devidamente registrada perante a JUCESP em 14 de maio de 2024 (“Incorporação”);
- Em Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 30 de julho de 2024, (“1ª AEI de Titulares dos CRI”) foi aprovada: (i) a assunção, pela Suno Logística, na qualidade de devedora no âmbito dos CRI, de todas as obrigações, direitos e deveres constituídos pela Antiga Devedora nos Documentos da Operação, e (ii) a prorrogação do prazo para celebração dos aditamentos decorrentes das deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada em 13 de outubro de 2023 (“AGE de Exclusão de Lastro”), por meio da qual foi aprovada, entre outras providências: (i) a exclusão das operações de alavancagem do rol de Eventos de Amortização Extraordinária Compulsória; e (ii) a inclusão da possibilidade de realização de operações de alavancagem no limite de até R\$ 100.000, incluindo aquelas decorrentes de novos ativos de forma parcelada, desde que possua garantias;
- Nos termos de fato relevante divulgado em 12 de setembro de 2024, em razão da celebração de memorando de entendimentos vinculante, a Suno Logística vendeu seus ativos para o GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-64 (“GGR Covepi” ou “Novo Devedor”);
- Por meio da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“2ª AEI de Titulares dos CRI”), realizada em 31 de outubro de 2024, foi aprovada, dentre outras matérias, a assunção, pelo Novo Devedor, na qualidade de atual devedor no âmbito dos CRI, de todas as obrigações, direitos e deveres constituídos pela Suno Logística nos Documentos da Operação;
- Além disso, por meio da 2ª AEI de Titulares dos CRI, foi aprovado o afastamento da incidência do Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 5.1 (d) do Contrato de Cessão Locação (conforme definido no Termo de Securitização) e,

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

consequentemente (i) da Amortização Extraordinária Compulsória da Parcela Securitização pelo Devedor, conforme alínea “(o)” da cláusula 6.4 do Termo de Securitização; e (ii) a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Locação pelo Devedor, nos moldes da alínea (p) da cláusula 6.7 do Termo de Securitização, estando, ainda, aprovada a dispensa da realização de due diligence jurídica do Novo Devedor;

- Dessa forma, desejam as Partes aditar o Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações aprovadas na 2ª AEI de Titulares dos CRI; 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.

Operação CRI CORP GGRC11: Conforme Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em série única da 277ª Emissão firmado em 14 de maio de 2025, foi considerado:

Característica CRI

Emissão 277ª Série Única

Quantidade de CRI 25.000

Valor de Emissão R\$ 25.000

Valor Nominal Unitário R\$ 1 na data de emissão.

Data de Emissão 14 de maio de 2025

Data de Vencimento 13 de março de 2030

Prazo da Emissão 58 meses, contados da data de emissão até a data de vencimento.

Local de Emissão São Paulo, SP

Forma de Emissão nominativa e escritural.

Juros Remuneratórios 100% da variação acumulada do IPCA, acrescida de uma sobretaxa da 9,00% ao ano, com base em um ano com 252 dias úteis. Atualização Monetária os CRI não serão atualizados monetariamente.

Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”. Primeiro pagamento de Amortização Programada De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”.

Periodicidade de Pagamento da Remuneração De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas de Pagamentos”.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Primeiro De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “Cronogramas Pagamento de Remuneração de Pagamentos”. Garantias dos Créditos Imobiliários Todas as Garantias, previstas no Capítulo “Garantias”. Regime Fiduciário Sim.

Garantia Flutuante Não há.

Subordinação Não há.

Coobrigação da Emissora Não há.

Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Locatária, observados prazos de cura definidos no Contrato de Cessão; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Locatária à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3.

Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.

Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

Fatores de Riscos: Conforme Anexo “Fatores de Risco”.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Classificação ANBIMA Categoria: Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

Conforme primeiro aditamento ao ermo de securitização de direitos creditórios imobiliários 21 de maio de 2025 foi considerado:

Em 14 de maio de 2025, as Partes celebraram o Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 277ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Termo de Securitização”);

Visando o atendimento a exigências formuladas pela B3, as Partes desejam aditar as Cláusulas 2.9, 3.1, 4.6, 5.5, 6.3, 6.10.1. e 13.7.5. do Termo de Securitização, bem como, os Anexos “Despesas”, “Fórmulas” e “Modelo de Boletim de Subscrição”, a fim de retificar as informações relacionadas à atualização monetária, destinação dos recursos e prazo de encerramento da oferta.

Até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que (i) não há titulares dos CRI; e (ii) inexistente a necessidade de realização da assembleia (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Emissora.

8. Exercício da preferência de compra e venda

O Fundo e a locatária Moinho, celebraram instrumento particular da preferência de compra e venda de 100% dos imóveis, ordinariamente, sendo a a preferência compra detida pela Moinho e venda detida pelo Fundo, os preços estão estabelecidos no instrumento particular de compra e venda. A estratégia de compra e venda do ativo, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Cepalco, celebraram instrumento particular da preferência de compra detida pela Cepalco e venda detida pelo Fundo, os preços estão estabelecidos no instrumento particular de compra e venda. A estratégia de compra e venda do ativo, nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

O Fundo e a locatária Camargo, celebraram instrumento particular preferência de compra detida pela Camargo e a opção de venda detida pelo Fundo, o preço das opções está estabelecido no

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

instrumento particular de compra e venda. A estratégia de compra e venda do ativo nas datas mencionadas, oferece ao investidor do Fundo o evento de liquidez, permitindo aos seus gestores a gestão ativa de capital ou mesmo a distribuição dos lucros auferidos aos seus cotistas.

Todos os casos que tratam de negócios jurídicos com efeitos subordinados, com efeito futuro e incerto, cuja plena execução depende de condições de mercado e capacidade financeira das Sociedades para cumprimento das obrigações assumidas, bem como foram formalizados a fim de garantir a liquidez dos ativos da carteira do Fundo.

9. Instrumentos financeiros derivativos

Não é permitido à Classe a realização de operações com derivativos.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por Única Classe, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido da Classe está representado por 214.249.664,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 11,0221 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 2.361.472. (214.249.664 cotas, cujo valor unitário é de 11,276970 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 2.416.087 no período de 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026, 809.269,7109 cotas, cujo valor unitário é de 118,4906 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 95.891 em 2025).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos períodos/ exercício:

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período findo em 30/06/2026	11,0221	(2,26)	2.383.157
Período findo em 16/03/2026	11,2770	0,82	2.411.452
Exercício findo em 30/06/2025	11,1849	(1,10)	1.652.955

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

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da Classe:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira da Classe nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pela Classe poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento da Classe, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotas em circulação.

O valor de emissão de cada nova Cota será fixado pela Assembleia Geral ou por Ato da Administradora, conforme o caso, de acordo com os critérios apresentados pela Gestora, que levarão em consideração: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto, ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos itens anteriores.

As novas emissões de Cotas que não se enquadrarem nas condições previstas acima deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia de Cotistas, a qual deverá especificar seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Assembleia para a subscrição das Cotas, a modalidade, o valor de emissão das novas cotas e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, o Fundo realizou a 11ª emissão de cotas do Fundo, com início em 07 de abril de 2026 e término em 14 de julho de 2026, foram distribuídas 131.901.519 a R\$ 11,25 por cota, considerando o custo único de distribuição, perfazendo o valor total de R\$ 1.483.892.088,75 (um bilhão, quatrocentos e oitenta e três milhões, oitocentos e noventa e dois mil, oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas da Classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 e no exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve amortização e resgate de cotas.

14. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da Classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira da Classe são prestados pela Zagros Capital Gestão de Recursos S.A (“Gestora”).
- a)** Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições Administradoras.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Será devido pelo Fundo a taxa global de 1,10% a.a., a qual será utilizada para o pagamento da remuneração devida à Administradora, à Gestora, a título da prestação dos serviços de administração e gestão da Classe, respectivamente, bem como aos prestadores de serviços de escrituração e controladoria conforme estabelecido abaixo:

O cálculo da Taxa Global levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis e será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.

- (i) Taxa de administração: a Administradora receberá pelos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria uma taxa de administração equivalente ao saldo do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme escalonamento por faixa, abaixo (“Taxa de Administração”):

Faixa de Patrimônio Líquido	Taxa Percentual ao Ano (% a.a.)
0 - 200.000.000,00	0,085%
201.000.000,01 - 500.000.000,00	0,065%
500.000.000,01 - 1.000.000.000,00	0,045%
1.000.000.000,01 - 3.000.000.000,00	0,035%
3.000.000.000,01 ou maior	0,025%

A Taxa de Administração observará um mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

- (ii) Taxa de gestão: a Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente ao saldo da fórmula descrita abaixo (“Taxa de Gestão”): $TG = Taxa\ Global - Taxa\ de\ Administração - Taxa\ de\ Controladoria\ e\ Escrituração$ onde: TG = Taxa de Gestão variável, calculada todo dia útil;

Taxa Global = Taxa Global de 1,10% a.a.; Taxa de Administração = Taxa de Administração definida no item (i) da Cláusula 9.1 acima; Taxa de Controladoria e Escrituração = Valor equivalente à remuneração devida pelo Fundo em razão dos serviços de controladoria e escrituração das Cotas.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 15.111 (R\$ 15.019 no período de 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e R\$ 13.328 no exercício findo em 30 de junho de 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 6.482, e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

- **Taxa de performance**

Conforme disposto em regulamento, a Classe não cobra taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ 819, e encontra-se apresentada na rubrica de “Escrituração”.

Além da Taxa Global, será devida à Administradora uma taxa de custódia referente à prestação do serviço de custódia de valores mobiliários do Fundo, no valor fixo de 0,015% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis.

No período de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de custódia registrada foi de R\$ 103, e encontra-se apresentada na rubrica de “Controladoria”.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui depositado o montante de R\$ 2, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1.856. A despesa registrada nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

- c) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 70. A despesa registrada nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- d) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de custódia no montante de R\$ 29. A despesa registrada nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a título de taxa de custódia encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- e) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 20. A despesa registrada nos períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

A Classe é obrigada a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, 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;
- (ii) A Classe não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) A Classe tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, 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.

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Rendimentos a distribuir	30/06/2026
Lucro líquido do exercício	232.147
Resultado com venda de propriedades para investimento	21.596
Ajuste de reconhecimento inicial a valor justo	(6.197)
Ajuste de reconhecimento MEP - SPEs	(27.333)
Resultado com propriedades para investimento	(36.920)
Valorização e desvalorização de cotas de fundos a mercado	55.745
Lucro (prejuízo) base caixa - art.1 da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	239.038
Rendimentos declarados	239.038
Rendimentos a distribuir	(26.165)
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%	5.934
Rendimentos de exercícios anteriores pago no exercício	15.483
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	234.290
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,1
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,01%

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

O Fundo apresenta 1,40% de vacância física no portfólio e possui algumas demandas judiciais atualmente.

O Fundo possui demandas judiciais referente a locatária Covolan, como segue abaixo:

- (i) Cobrança dos aluguéis vencidos e inadimplidos pela Covolan desde agosto de 2021, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Sale & Leaseback, referentes aos imóveis objetos das matrículas 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Bárbara d'Oeste.
- (ii) Embargos à execução, manejado contra a execução de título executivo extrajudicial proposta para cobrança dos aluguéis vencidos e inadimplidos pela Covolan.
- (iii) Ação de Revisão de Contrato de Sale & Leaseback, proposta pela Covolan objetivando a redução dos aluguéis mensais, a ser apurado em perícia.
- (iv) Ação de despejo referente aos imóveis que foram objetos do contrato de Sale & Leaseback celebrado entre as partes.
- (v) Ação de pedido de recuperação judicial apresentado por Covolan
- (vi) Pedido do Fundo para: (i) intimação dos réus, a fim de notificar que as transações realizadas pelos Srs. Jair e Elisabeth podem ser anuladas diante da provável fraude contra credores; e (ii) seja determinada a averbação da interpelação nas matrículas. Consequências econômicas: dar ciência da fraude a credores, em razão da existência de ações que podem reduzi-los à insolvência.
- (vii) Embargos de terceiros opostos por Legacy, tendo em vista a averbação premonitória promovida pelo Fundo no imóvel de matrícula nº 22.108, do Cartório de Registro de Imóveis de Pirapora/MG.

O Fundo possui refletido em sua carteira o PDD (Provisão para Devedores Duvidosos) de R\$ 2.492 (dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, cento e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos).

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Todos os processos seguem em tramitação na justiça. A gestão e administração reiteram o compromisso em envidar os melhores esforços para adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a preservação dos direitos e interesses do Fundo, sempre com a maior brevidade possível, com a máxima proteção e segurança jurídica para o Fundo e seus cotistas.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PriceWaterhouseCoopers auditores independentes Ltda., relacionados a esta Classe por ela administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

O Fundo foi transferido da Banvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ: 02.671.743/0001-19, em 16 de março de 2026 para Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda CNPJ: 22.610.500/0001-88.

23. Eventos subsequentes

Em 15 de julho de 2026, foi comunicado aos cotistas do Fundo e ao mercado geral a intenção de recompra de cotas de sua emissão, iniciada em 30 de julho de 2026.

Em 14 de julho de 2026, foi divulgado o Anúncio de Encerramento referente a 11ª Emissão de Cotas, perfazendo a Oferta de 131.901.519 cotas no montante de R\$ 1.479.935.

Em 06 de julho de 2026, o Fundo celebrou Memorando de Entendimentos vinculante (“MoU”) com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Zagros Capital Gestão de Recursos S.A., visando à alienação de um portfólio composto por 10 imóveis logísticos, industriais e híbridos (“Portfólio”).

O MoU prevê período de exclusividade para realização de diligência pelos interessados, negociação financeira dos imóveis e formalização dos instrumentos definitivos da operação, cuja conclusão é esperada em até 90 dias contados da data de fechamento.

O valor total previsto para a venda do Portfólio é de R\$ 530,0 milhões, dos quais 70% serão pagos na data de fechamento, em moeda corrente nacional e/ou mediante compensação de créditos

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os períodos de 17 de março de 2026 a 30 de junho de 2026, 01 de julho de 2025 a 16 de março de 2026 (data de Transferência de Administração) e exercício findo em 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

oriundos de oferta, observados determinados critérios, e 30% em 15 parcelas mensais, iguais e sucessivas.

A partir da data de fechamento, o comprador fará jus integralmente aos aluguéis mensais dos imóveis.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi

Contadora CRC – SP-339806/O-1