**ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Classe" ou "Fundo")

**Código de Negociação das Cotas na B3:** GGRC11

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO
# ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), vem, pelo presente, convocar os cotistas da Classe ("Cotistas") para a Assembleia Especial de Cotistas da Classe ("Assembleia"), cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial por meio do processo de consulta formal ("Consulta Formal"), nos termos do §5º do artigo 76 da Resolução CVM nº 175, do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Anexo Descritivo da Classe Única ("Anexo").

A presente Consulta Formal substitui, para todos os fins legais e regulamentares, a realização de assembleia de cotistas em formato presencial ou eletrônico, produzindo os mesmos efeitos jurídicos das deliberações tomadas em reunião.

Recomendamos aos Cotistas que consultem a proposta da Administradora e da Gestora, na qual são apresentados o contexto, os fundamentos e o detalhamento das matérias submetidas à deliberação ("**Proposta**").

## 1. ORDEM DO DIA

a) Por meio da presente Consulta Formal, a Administradora convoca os Cotistas para deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia ("Ordem do Dia"):

(i) deliberar sobre a aprovação, nos termos da Cláusula 4.1.7, da Cláusula 7.1, alínea "h", e da Cláusula 8.1 do Anexo Descritivo, bem como dos arts. 12, inciso IV, 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, da subscrição, aquisição e/ou alienação, pela Classe **(a)** de cotas de classes ou subclasses de fundos de investimento imobiliário e de outros fundos de investimento geridos pela Gestora ("**Fundos Conflitados**"); e **(b)** de ativos financeiros, assim entendidos os "Outros Ativos", conforme definidos na Cláusula 4.1.4 do Anexo Descritivo, (b.1) de emissão, titularidade ou propriedade da Gestora ou de pessoas a ela ligadas; e (b.2) de titularidade ou propriedade de fundos de investimento ou demais veículos geridos pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas ("**Ativos Conflitados**"), por configurar situação de potencial conflito de interesses, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

a) a presente aprovação terá validade de até 36 (trinta e seis) meses, contados da data desta assembleia. A aprovação será encerrada antes desse prazo caso o valor efetivamente captado em todas as ofertas de cotas da Classe iniciadas após esta assembleia, considerado de forma somada, atinja 50% (cinquenta por cento) do capital autorizado vigente na data desta assembleia. Nessa hipótese, a aprovação deixará de valer na data de encerramento da oferta que atingir esse limite. As operações contratadas de forma definitiva durante a validade desta aprovação poderão ser concluídas mesmo após o seu término, nas condições originalmente acordadas. Cartas de intenção, propostas e documentos semelhantes, que não obriguem as partes a concluir a operação, não serão considerados contratação definitiva;

b) o montante total investido em Ativos Conflitados estará limitado a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe por Ativo Conflitado, observado, ainda, o limite agregado de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Classe para o conjunto dos Ativos Conflitados, devendo ambos os limites ser verificados na data de realização de cada investimento, considerando-se, para esse fim, os desinvestimentos anteriormente realizados;

c) as cotas dos Fundos Conflitados e os Ativos Conflitados deverão integrar o rol de ativos passíveis de aquisição pela Classe, nos termos da Cláusula 4.1.4 e da Cláusula 4.1.5 do Anexo Descritivo, conforme aplicável, observada a política de investimentos da Classe, bem como os limites de concentração e as demais restrições previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável;

d) os Fundos Conflitados não poderão estar sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nas hipóteses previstas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

e) as subscrições, aquisições e alienações poderão ser realizadas no mercado primário, inclusive no âmbito de ofertas de distribuição públicas ou privadas, hipótese em que a subscrição pela Classe deverá ocorrer nas mesmas condições aplicáveis aos investidores da respectiva oferta em situações análogas à Classe, ou no mercado secundário, em condições de mercado vigentes à época de cada operação, considerando, conforme aplicável, as cotações disponíveis em mercado organizado, o valor patrimonial das cotas e outros referenciais econômicos devidamente fundamentados, inclusive mediante integralização de cotas em bens e direitos ou por meio de negociações privadas, observadas as disposições regulamentares aplicáveis;

f) quando a participação da Classe nos Fundos Conflitados representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo veículo investido, toda e qualquer remuneração, incluindo eventual taxa de performance,

devida à Gestora dos Fundos Conflitados, na parcela relativa ao investimento da Classe, deverá ser revertida em benefício da Classe, por meio da formalização de acordo de remuneração, desconto na taxa de gestão ou de outra forma que gere o mesmo efeito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis;

g) quando a participação da Classe nos Fundos Conflitados representar até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo veículo investido, poderá ser mantida a estrutura remuneratória do veículo investido, desde que exista fundamento econômico e a Gestora divulgue de forma ampla e transparente a existência de eventual sobreposição de taxas, observadas as disposições regulamentares aplicáveis;

h) os mecanismos de neutralização remuneratória deverão ser passíveis de verificação pela Administradora e contemplar, quando aplicável, procedimentos de apuração, periodicidade de compensação e documentação comprobatória dos valores neutralizados;

i) a aquisição e alienação dos Fundos Conflitados e Ativos Conflitados deverão observar condições de mercado e critérios objetivos e verificáveis de precificação, considerando, conforme aplicável, cotações disponíveis em mercado organizado, avaliações independentes ou outros referenciais econômicos devidamente fundamentados, bem como a justificativa econômica da operação e eventuais impactos sobre a remuneração da Gestora ou de pessoas a ela ligadas;

j) a Gestora e as pessoas a ela ligadas não poderão auferir remuneração adicional, direta ou indireta, em decorrência da realização das operações com Ativos Conflitados ou da manutenção desses ativos na carteira da Classe, inclusive a título de taxas de gestão, performance, estruturação ou comissões, sendo que eventuais valores dessa natureza deverão ser integralmente revertidos em benefício da Classe, proporcionalmente aos investimentos da Classe; e

k) nas operações que tenham como contraparte fundo de investimento ou veículo gerido pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas, deverão ser observadas as aprovações eventualmente exigidas no âmbito do respectivo veículo, nos termos de seus documentos constitutivos e da regulamentação aplicável.

1.1. Os critérios de elegibilidade previstos acima serão verificados pela Gestora na data de cada subscrição, alienação ou aquisição, não se caracterizando desenquadramento caso deixem de ser atendidos posteriormente. As condições previstas nas alíneas (f) a (h) e (j) acima deverão ser observadas enquanto a Classe detiver as cotas ou ativos correspondentes.

1.2. As operações que atendam integralmente aos critérios de elegibilidade e às demais condições previstas acima poderão ser realizadas com fundamento na aprovação prévia, específica e informada, sem necessidade de nova deliberação para cada operação,

observados a regulamentação aplicável e os deveres fiduciários dos prestadores de serviços essenciais, ressalvadas as hipóteses em que seja exigida aprovação específica pela regulamentação vigente. As operações que não atendam integralmente a tais critérios e condições dependerão de nova aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

Os documentos relativos à Consulta Formal, bem como o boletim de voto físico estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas (i) na sede da Administradora, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, Pinheiros; e (ii) no endereço eletrônico da Administradora.

## 2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1. Nos termos do artigo 77 da Resolução CVM 175 e da Cláusula 7.14 do Anexo Descritivo, somente poderão votar na Assembleia Não Presencial os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data desta convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

2.2. Os Cotistas poderão declarar seu voto por meio da plataforma de voto eletrônico da administradora ("**Plataforma**"). Cada Cotista receberá um e-mail com o link de acesso à Plataforma, no endereço eletrônico previamente cadastrado na B3, por meio do qual será possível anexar documentos e votar a matéria da ordem do dia.

**2.2.1. Os votos na Plataforma poderão ser enviados até as 23h59 do dia 16 de dezembro de 2026, horário de Brasília.**

2.3. Os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação de voto, conforme modelo constante do Anexo I a este edital, por meio exclusivo de comunicação eletrônica ao endereço de e-mail assembleiasfundos@vortx.com.br, incluindo no assunto do e-mail "ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FII – ASSEMBLEIA NÃO PRESENCIAL", devendo ser anexada cópia do Documento de Identificação[1], com validade em todo o território nacional.

2.3.1. Os **votos poderão ser enviados por e-mail até as 23h59 do dia 16 de dezembro de 2026, horário de Brasília.**

**2.4. O resultado desta Assembleia Não Presencial será apurado e divulgado até o dia 17 de dezembro de 2026.**

2.5. Solicitamos aos Cotistas que não receberam o presente edital por meio de correio

[1]Considera-se "Documento de Identificação" qualquer documento de identificação válido, no caso de Cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s), acompanhado do estatuto ou contrato social ou do regulamento, conforme o caso, e de procuração específica para comprovar poderes. Em caso de Cotista representado por procurador, a procuração deve conter poderes específicos para a prática do voto e estar com firma reconhecida.

eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

2.6. A Assembleia Não Presencial será instalada com a manifestação de pelo menos 1 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e na Cláusula 7.10 do Anexo Descritivo.

2.7. Nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e da Cláusula 7.12 do Anexo Descritivo, a matéria constante do item (i) da ordem do dia, por envolver situação de potencial conflito de interesses, será aprovada se tomada por maioria de votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, considerando que a Classe possui, na data desta convocação, mais de 100 (cem) Cotistas, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto.

2.8. O cômputo dos votos será realizado com base nas Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, conforme determina o Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN, divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019, bem como o Ofício-Circular nº 5/2014/CVM/SIN, divulgado pela CVM em 21 de novembro de 2014, conforme aplicável.

2.9. Nos termos da Cláusula 7.1.3 do Anexo Descritivo, não podem votar na Assembleia Não Presencial: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, se aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula 7.1.4 do Anexo Descritivo.

2.10. Compete a cada Cotista verificar se está sujeito a qualquer das hipóteses de impedimento de voto indicadas no item 2.9 acima, abstendo-se de votar, caso aplicável.

2.11. Nos termos do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as informações sobre a matéria a ser deliberada na Assembleia Não Presencial, incluindo a Proposta, estão disponíveis para análise nas páginas eletrônicas da CVM (www.cvm.gov.br), da B3 (www.b3.com.br), da Administradora (www.vortx.com.br), do Fundo (www.ggrc11.com.br) e da Gestora (www.zagroscapital.com.br).

2.12. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do seguinte endereço eletrônico: ri@zagroscapital.com.br.

2.13. A Administradora e a Gestora não se responsabilizarão por eventuais falhas ou problemas operacionais no envio das respostas à Assembleia Não Presencial pelos Cotistas.

2.14. Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão os

significados que lhes são atribuídos no Regulamento e no Anexo Descritivo.

São Paulo, 24 de novembro de 2026.

_____

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora

**ANEXO I**

**MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO**

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS, REALIZADA DE FORMA NÃO PRESENCIAL**

_____, inscrito(a) no CPF ou CNPJ sob o nº _____, em relação à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada de forma não presencial, do **ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**"), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Administradora**"), e gerido pela **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64 ("**Gestora**"), vem, por meio desta, formalizar sua manifestação de voto sobre a seguinte matéria constante da ordem do dia:

(i) deliberar sobre a aprovação, nos termos da Cláusula 4.1.7, da Cláusula 7.1, alínea "h", e da Cláusula 8.1 do Anexo Descritivo, bem como dos arts. 12, inciso IV, 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, da subscrição, aquisição e/ou alienação, pela Classe (a) de cotas de classes ou subclasses de fundos de investimento imobiliário e de outros fundos de investimento geridos pela Gestora ("**Fundos Conflitados**"); e (b) de ativos financeiros, assim entendidos os "Outros Ativos", conforme definidos na Cláusula 4.1.4 do Anexo Descritivo, (b.1) de emissão, titularidade ou propriedade da Gestora ou de pessoas a ela ligadas; e (b.2) de titularidade ou propriedade de fundos de investimento ou demais veículos geridos pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas ("**Ativos Conflitados**"), por configurar situação de potencial conflito de interesses, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

a) a presente aprovação terá validade de até 36 (trinta e seis) meses, contados da data desta assembleia. A aprovação será encerrada antes desse prazo caso o valor efetivamente captado em todas as ofertas de cotas da Classe iniciadas após esta assembleia, considerado de forma somada, atinja 50% (cinquenta por cento) do capital autorizado vigente na data desta assembleia. Nessa hipótese, a aprovação deixará de valer na data de encerramento da oferta que atingir esse limite. As operações contratadas de forma definitiva durante a validade desta aprovação poderão ser concluídas mesmo após o seu término, nas condições originalmente acordadas. Cartas de intenção, propostas e documentos semelhantes, que não obriguem as partes a concluir a operação, não serão considerados contratação definitiva;

b) o montante total investido em Ativos Conflitados estará limitado a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe por Ativo Conflitado, observado, ainda, o limite agregado de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Classe para o conjunto dos Ativos Conflitados, devendo ambos os limites ser verificados na data de realização de cada investimento, considerando-se, para esse fim, os desinvestimentos anteriormente realizados;

c) as cotas dos Fundos Conflitados e os Ativos Conflitados deverão integrar o rol de ativos passíveis de aquisição pela Classe, nos termos da Cláusula 4.1.4 e da Cláusula 4.1.5 do Anexo Descritivo, conforme aplicável, observada a política de investimentos da Classe, bem como os limites de concentração e as demais restrições previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável;

d) os Fundos Conflitados não poderão estar sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nas hipóteses previstas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

e) as subscrições, aquisições e alienações poderão ser realizadas no mercado primário, inclusive no âmbito de ofertas de distribuição públicas ou privadas, hipótese em que a subscrição pela Classe deverá ocorrer nas mesmas condições aplicáveis aos investidores da respectiva oferta em situações análogas à Classe, ou no mercado secundário, em condições de mercado vigentes à época de cada operação, considerando, conforme aplicável, as cotações disponíveis em mercado organizado, o valor patrimonial das cotas e outros referenciais econômicos devidamente fundamentados, inclusive mediante integralização de cotas em bens e direitos ou por meio de negociações privadas, observadas as disposições regulamentares aplicáveis;

f) quando a participação da Classe nos Fundos Conflitados representar mais de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo veículo investido, toda e qualquer remuneração, incluindo eventual taxa de performance, devida à Gestora dos Fundos Conflitados, na parcela relativa ao investimento da Classe, deverá ser revertida em benefício da Classe, por meio da formalização de acordo de remuneração, desconto na taxa de gestão ou de outra forma que gere o mesmo efeito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis;

g) quando a participação da Classe nos Fundos Conflitados representar até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo veículo investido, poderá ser mantida a estrutura remuneratória do veículo investido, desde que exista fundamento econômico e a Gestora divulgue de forma ampla e transparente a existência de eventual sobreposição de taxas, observadas as disposições regulamentares aplicáveis;

h) os mecanismos de neutralização remuneratória deverão ser passíveis de verificação pela Administradora e contemplar, quando aplicável, procedimentos de apuração,

periodicidade de compensação e documentação comprobatória dos valores neutralizados;

i) a aquisição e alienação dos Fundos Conflitados e Ativos Conflitados deverão observar condições de mercado e critérios objetivos e verificáveis de precificação, considerando, conforme aplicável, cotações disponíveis em mercado organizado, avaliações independentes ou outros referenciais econômicos devidamente fundamentados, bem como a justificativa econômica da operação e eventuais impactos sobre a remuneração da Gestora ou de pessoas a ela ligadas;

j) a Gestora e as pessoas a ela ligadas não poderão auferir remuneração adicional, direta ou indireta, em decorrência da realização das operações com Ativos Conflitados ou da manutenção desses ativos na carteira da Classe, inclusive a título de taxas de gestão, performance, estruturação ou comissões, sendo que eventuais valores dessa natureza deverão ser integralmente revertidos em benefício da Classe, proporcionalmente aos investimentos da Classe; e

k) nas operações que tenham como contraparte fundo de investimento ou veículo gerido pela Gestora ou por pessoas a ela ligadas, deverão ser observadas as aprovações eventualmente exigidas no âmbito do respectivo veículo, nos termos de seus documentos constitutivos e da regulamentação aplicável.

( ) Aprovado

( ) Reprovado

( ) Abstenção

Declara estar ciente de que, nos termos dos itens 1.1 e 1.2 da ordem do dia do edital de convocação: (a) os critérios de elegibilidade serão verificados pela Gestora na data de cada subscrição, alienação ou aquisição, não se caracterizando desenquadramento caso deixem de ser atendidos posteriormente; (b) as condições previstas nas alíneas (f) a (h) e (j) do item (i) acima deverão ser observadas enquanto a Classe detiver as cotas ou ativos correspondentes; e (c) as operações que atendam integralmente aos critérios de elegibilidade e às demais condições previstas poderão ser realizadas com fundamento na aprovação prévia, específica e informada, sem necessidade de nova deliberação para cada operação, observados a regulamentação aplicável e os deveres fiduciários dos prestadores de serviços essenciais, ressalvadas as hipóteses em que seja exigida aprovação específica pela regulamentação vigente, dependendo as operações que não atendam integralmente a tais critérios e condições de nova aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

Os termos utilizados neste instrumento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento e no Anexo Descritivo.

_____

Assinatura do Cotista (ou representantes legais)

Nome dos representantes legais:

CPF/CNPJ: