

**INSTRUMENTO PARTICULAR PARA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

Pelo presente Instrumento Particular ("Instrumento de Emissão de Cotas"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016, neste ato representada de acordo com seus atos constitutivos, na qualidade de Administradora ("Administradora") do **ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00, com seu regulamento datado de 03 de março de 2026, devidamente registrado junto à CVM (respectivamente, "Fundo" e "Regulamento").

CONSIDERANDO QUE

(i) nos termos do item 6.5. do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento e conforme a possibilidade prevista no artigo 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175, na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, a Administradora poderá, nos termos da regulação aplicável, aprovar novas emissões de Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, bem como seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o rito da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, no valor total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA contado da data de 09/07/2024, em uma ou mais série, a critério da Administradora, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

(ii) até a presente data, houve a utilização de R\$1.218.516.143,77 (um bilhão, duzentos e dezoito milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e quarenta e três reais e setenta e sete centavos) do limite previsto no inciso acima, de forma que a Administradora deseja aprovar uma oferta pública de distribuição primária, sob rito de registro automático de distribuição, de Cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo ("Cotas da Décima Primeira Emissão" e "Décima Primeira Emissão", respectivamente), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a

Resolução CVM 175, com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e com a legislação e a regulamentação aplicáveis (“Oferta”).

RESOLVE

(a) aprovar a 11ª (décima primeira) emissão de cotas da subclasse única da classe única do Fundo (“Cotas da 11ª Emissão”), no montante total de 89.126.560 (oitenta e nove milhões cento e vinte e seis mil quinhentos e sessenta) Cotas da 11ª Emissão, com valor nominal unitário de emissão de R\$11,22 (onze reais e vinte e dois centavos), perfazendo o montante total de R\$1.000.000.003,20 (um bilhão e três reais e vinte centavos) e conforme as características constantes do Suplemento previsto no Anexo I a este instrumento. As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente).

(b) a ratificação de todos os atos necessários à realização da Oferta que já tenham sido praticados.

(c) submeter, à CVM, este instrumento, e os demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM nº 175 para o registro de funcionamento do Fundo.

Este Instrumento Particular de Deliberação do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 30 de março de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

**SUPLEMENTO DA 11ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA DO ZAGROS
RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

A 11ª Emissão das Cotas da Subclasse Única da Classe única do ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, emitida nos termos do Regulamento do Fundo (o “Regulamento”), terá as seguintes características:

- (i) Regime de Distribuição das Cotas:** Rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.
- (ii) Valor Inicial da Oferta:** O valor inicial da Emissão será de R\$1.000.000.003,20 (um bilhão e três reais e vinte centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definida), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
- (iii) Quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão:** Serão emitidas, inicialmente, até 89.126.560 (oitenta e nove milhões cento e vinte e seis mil quinhentos e sessenta) Cotas da Décima Primeira Emissão, sendo certo que essa quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em até 50% (cinquenta por cento), correspondente a até 44.563.280 (quarenta e quatro milhões quinhentos e sessenta e três mil e duzentos e oitenta) Cotas da Décima Primeira Emissão, hipótese em que resultará no valor adicional de até R\$500.000.001,60 (quinhentos milhões e um reais e sessenta centavos). Caso seja emitida a totalidade das Cotas Adicionais, a quantidade total de Cotas da Décima Emissão será de 133.689.840 (cento e trinta e três milhões seiscentos e oitenta e nove mil e oitocentos e quarenta Cotas, perfazendo o valor total de até R\$1.500.000.004,80 (um bilhão, quinhentos milhões, quatro reais e oitenta centavos). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- (iv) Lote Suplementar:** Não haverá a distribuição de lote suplementar de Cotas da Décima Primeira Emissão.

**(v) Classe das Cotas da
Décima Primeira Emissão:**

Classe Única

(vi) Quantidade de Séries:

Série Única

(vii) Preço de Emissão:

O valor unitário será de R\$11,22 (onze reais e vinte e dois centavos) ("Preço de Emissão") na data da primeira integralização e nas demais, o valor será de acordo com a cota do dia na data da efetiva disponibilização dos recursos. Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2025 e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

**(ix) Custo Unitário de
Distribuição:**

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da Décima Primeira Emissão, um custo equivalente a 0,27% (zero vírgula vinte e sete por cento) por Cota da Décima Primeira Emissão, correspondente a R\$ 0,03 (três centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido). Os valores correspondentes ao Custo Unitário de Distribuição serão destinados a arcar com a comissão de distribuição a ser paga à Coordenadora Líder e, caso possível, para arcar com os demais custos da Oferta. Caso os recursos obtidos com o Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com a totalidade dos demais custos da Oferta, tais custos serão arcados pelo Fundo, e caso sobejem recursos obtidos por meio do Custo Unitário de Distribuição, tal excedente será revertido ao Fundo;

(ix) Preço de Aquisição:

O valor nominal unitário por Cota da Décima Primeira Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 11,25 (onze reais e vinte e cinco centavos) por Cota da Décima Primeira Emissão ("Preço de Aquisição").

(x) Direito de Preferência

Nos termos do Artigo 6.5.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, será assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas da Décima Emissão, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,415993931267 ("Direito de

Preferência” e “Fator de Proporção”, respectivamente). A quantidade máxima de Cotas da Décima Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Décima Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá montante mínimo exigido para a subscrição de Cotas da Décima Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início Cronograma Estimativo da Oferta . Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante a Coordenadora Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador e não perante a Coordenadora Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido acima (Período de Exercício do Direito de Preferência. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência.

(xi) Cotas Remanescentes:

Após o procedimento descrito no item acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta), a quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os demais investidores.

(xiii) Público-alvo da Oferta:

As Cotas da Décima Primeira Emissão são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da

Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores da Coordenadora Líder (e da Administradora); (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da Coordenadora Líder (e da Administradora), da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços à Coordenadora Líder (e à Administradora); (v) demais profissionais que mantenham, com a Coordenadora Líder (e a Administradora) e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Coordenadora Líder (pela Administradora), pela Gestora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento e os termos de aceitação da Oferta



apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no art. 56, §3º, da Resolução CVM 160;

(xiv) Distribuição Parcial:

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da Décima Primeira Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 11.107.800,00 (onze milhões, cento e sete mil e oitocentos reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), correspondente a 990.000 (noventas e noventa mil) Cotas da Décima Primeira Emissão. Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da Décima Primeira Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores e Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas subscritas, nas respectivas datas de integralização;

(xv) Investimento Mínimo por Investidor:

O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota da Décima Primeira Emissão, o que perfaz o valor de R\$ 11,22 (onze reais e vinte e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e totalizando o valor de R\$ 11,25 (onze reais e vinte e cinco centavos), considerando Custo Unitário de Distribuição;

(xvi) Processo de Distribuição:

O processo de distribuição das Cotas da Décima Primeira Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (tais instituições, que quando referidas em conjunto com a Coordenadora Líder, “Instituições Participantes da Oferta”);

(xvii) Regime de Distribuição:

Melhores esforços para a totalidade das Cotas da Décima Primeira Emissão, inclusive para as Cotas Adicionais;



(xviii) Prazo de Distribuição: A subscrição das Cotas da Décima Primeira Emissão objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o Cronograma Estimativo da Oferta;

(xix) Registro de Liquidação e Negociação: As Cotas da Décima Primeira Emissão serão registradas para: (i) liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e (iii) custódia eletrônica na B3.

Durante a colocação das Cotas da Décima Primeira Emissão, o Investidor que subscrever a Cota da Décima Primeira Emissão, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas Décima Primeira Emissão que, até a sua conversão em Cotas da Décima Primeira Emissão não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. As Cotas da Décima Primeira Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da Décima Primeira Emissão.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significa o investimento em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco

Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima;

(xx) Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos a serem obtidos com a Décima Primeira Emissão, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão utilizados, quando efetivamente revertidos para o Fundo, e a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam à Política de Investimentos (ou, até mesmo, na aquisição de ativos de liquidez).

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTE ITEM.

(xxi) Devolução de Valores:

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Coordenadora Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Décima Primeira Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), com base no Preço de Aquisição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta; e

(xxii) Coordenadora Líder:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Cotas da Décima Primeira Emissão, sob a coordenação da VÓRTX

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, sob o regime de melhores esforços de colocação. Tendo em vista que, os gastos relacionados à distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, em especial a remuneração da Coordenadora Líder, será arcada exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária a ser pago pelos subscritores das Cotas. Nesse sentido, tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas, de forma que, a contratação da Coordenadora Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 e na forma da regulamentação aplicável.

(xxiii) Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Décima Primeira Emissão e da Oferta serão descritos no Fato Relevante e no demais documentos da Oferta.

