

ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 26.614.291/0001-00
Classificação ANBIMA: Renda Gestão Ativa - Híbrido
Código de Negociação na B3: GGRC11
ISIN: BRGGRCTF002

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (**"CNPJ"**) sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) em 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora (**"Administradora"** ou **"Coordenadora Líder"**) 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 (**"Fundo"**), com seu regulamento devidamente registrado junto à CVM (**"Regulamento"**) e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, na qualidade de gestora do Fundo (**"Gestora"**), vêm, por meio deste Fato Relevante informar aos cotistas do Fundo (**"Cotistas"**) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nos termos do Artigo 6.5 do Anexo Descritivo do Regulamento e do artigo 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral, da Resolução CVM 175, a Administradora aprovou, por meio de ato particular, a realização da 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo (**"Décima Primeira Emissão"**), todas em classe e série únicas, que serão objeto de oferta pública de distribuição primária, observado o rito de registro automático de distribuição, 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"** e **"Ato da Administradora"**, respectivamente).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo e no Ato da Administradora.

QUANTIDADE DE NOVAS COTAS

Serão emitidas, inicialmente, até 89.126.560 (oitenta e nove milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentas e sessenta) novas cotas de emissão do Fundo (**"Cotas da Décima Primeira Emissão"**), perfazendo o valor total, inicialmente, de até R\$ 1.000.000.003,20 (um bilhão e três reais e vinte centavos) (**"Valor Total da Oferta"**), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo).

VALOR DAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO

O valor unitário das Cotas da Décima Primeira Emissão será de R\$ 11,22 (onze reais e vinte e dois centavos) (**“Preço de Emissão”**), definido de acordo com os critérios previstos no Artigo 6.5.2 do Anexo Descritivo do Regulamento, conforme Ato da Administradora, calculado de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

COLOCAÇÃO

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da Administradora e Coordenadora Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo que as Cotas da Décima Primeira Emissão serão registradas para 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 custódia eletrônica na B3.

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, até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo) (**“Participantes Especiais”**), que quando referidas em conjunto com a Coordenadora Líder, **“Instituições Participantes da Oferta”**), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades da Coordenadora Líder.

CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO E PREÇO DE AQUISIÇÃO

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”**), sendo que 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”**), inclusive pelos cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

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, AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, 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.

PÚBLICO-ALVO

A distribuição pública das Cotas da Décima Primeira Emissão no âmbito da Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), 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 artigo 2º, inciso XVI, 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) e das Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos da Coordenadora Líder (e da Administradora), das Participantes Especiais, 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) e às Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Coordenadora Líder (e a Administradora), as Participantes Especiais 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), pelas Participantes Especiais, 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 artigo 56, §3º, da Resolução CVM 160.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nos termos do Artigo 6.5.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, a Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência para a subscrição das Cotas da Décima Primeira Emissão àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“**Direito de Preferência**” e “**Data-Base**”, respectivamente).

O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente

a 0,41599393126. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma estimativo da Oferta constante do Anúncio de Início (**“Cronograma Estimativo da Oferta”**). Não será permitido aos Cotistas ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

A quantidade máxima de Cotas da Décima Primeira 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 Primeira 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 Primeira Emissão, no âmbito do exercício do Direito de Preferência. O Direito de Preferência poderá ser exercido nos prazos previstos no 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 9º (nono) 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 10º (décimo) 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 no item “(ii)” acima (**“Período de Exercício do Direito de Preferência”**).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção. 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 Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas da Décima Primeira Emissão subscritas na Data de Liquidação do Direito de Preferência (definida a seguir).

A integralização das Cotas da Décima Primeira Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Data de Liquidação do Direito de Preferência”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”**) por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Cotas da Décima Primeira Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA E ESCRITURADOR, CONFORME O CASO, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

COTAS REMANESCENTES

Após os procedimentos descritos acima e a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, a quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. As Cotas da Décima Primeira Emissão deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação, sendo que as Cotas da Décima Primeira Emissão que não forem subscritas até o fim do referido prazo serão canceladas pela Administradora.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 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 exerceram 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.

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.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e o Investidor que subscrever as Cotas da Décima Primeira Emissão receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Décima Primeira Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Décima Primeira Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da Décima Primeira Emissão 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.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	07/04/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início	07/04/2026
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	10/04/2026
4.	Início do Primeiro Período de Subscrição	10/04/2026
5.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	14/04/2026
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	27/04/2026
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/04/2026
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/04/2026
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/04/2026
10.	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	30/04/2026
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Primeiro Período de Subscrição	30/04/2026
12.	Data Estimada de Primeira Liquidação da Oferta	30/04/2026
13.	Início do Segundo Período de Subscrição	04/05/2026
14.	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	25/05/2026
15.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição	26/05/2026
16.	Data Estimada de Segunda Liquidação da Oferta	29/05/2026
17.	Início do Terceiro Período de Subscrição	01/06/2026
18.	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	24/06/2026
19.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Terceiro Período de Subscrição	25/06/2026
20.	Data Estimada de Terceira Liquidação da Oferta	30/06/2026
21.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	31/07/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder e da Gestora.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA,

CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

A subscrição das Cotas da Décima Primeira Emissão 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 disposto no Cronograma Estimativo da Oferta (**"Prazo de Colocação"**).

No ato da subscrição de Cotas da Décima Primeira Emissão, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas da Décima Primeira Emissão por ele subscritas. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

As Cotas da Décima Primeira Emissão deverão ser integralizadas, à vista e pelo Preço de Aquisição: (a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto à Coordenadora Líder, conforme Cronograma Estimativo da Oferta.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da Décima Primeira Emissão subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas da Décima Primeira Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Aquisição.

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 da Décima Primeira Emissão subscritas, nas respectivas datas de integralização.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e a Coordenadora Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Coordenadora Líder, de comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, não havendo possibilidade de retratação, nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela Coordenadora Líder, a qualquer momento previamente ao encerramento da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da Décima Primeira Emissão, considerando os termos de aceitação e ordens de investimento dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais (**“Procedimento de Alocação”**).

LOTE ADICIONAL

O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento), nas mesmas condições das Cotas da Décima Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com a Coordenadora Líder, nos termos do artigo 50, parágrafo único, da Resolução CVM 160 (**“Lote Adicional”**), correspondente a até 44.563.280 (quarenta e quatro milhões, quinhentas e sessenta e três mil, duzentas e oitenta) Cotas da Décima Primeira Emissão (**“Cotas Adicionais”**). Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 1.500.000.004,80 (um bilhão quinhentos milhões e quatro reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente 133.689.840 (cento e trinta e três milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, oitocentas e quarenta) Cotas da Décima Primeira Emissão, e de R\$ 1.504.082.646,74 (um bilhão, quinhentos e quatro milhões, oitenta e dois mil, seiscentos e quarenta e seis reais e setenta e quatro centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas Adicionais poderão ser emitidas até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da Décima Primeira Emissão inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança da Coordenadora Líder.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO

As Cotas da Décima Primeira Emissão: (i) são da Classe Única, nos termos do Anexo Descritivo do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo, da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) são livres de quaisquer restrições ou ônus,

e conferem aos titulares da Classe os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota da Décima Primeira Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Anexo Descritivo do Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante que não estejam aqui definidos terão os respectivos significados a eles atribuídos no Ato da Administradora ou nos demais documentos da Oferta, conforme o caso.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO.

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, do Fundo, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administradora e Coordenadora Líder: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-de-investimento> (neste *website* pesquisar por “Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, e então selecionar “+ detalhes”; em seguida no item “Documentos”, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “GGR Covepi”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Fundo: <https://www.ggrc11.com.br/> (neste *website* clicar em “Documentos”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII GGRCOVEP”; selecionar “FII GGRCOVEP – ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO.

Informações adicionais poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder, à CVM ou ao Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do seguinte endereço eletrônico: ri@zagroscapital.com.br.

São Paulo, 06 de abril de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

