ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("GGRC11" ou "Fundo")

Código de Negociação das Cotas na B3: GGRC11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezados 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, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora fiduciária ("**Administradora**") do **ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**"), 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 Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 822, cj. 141, Itaim Bibi, CEP 04542-000, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**"), vêm, por meio desta, apresentar a proposta da Administradora e da Gestora ("**Proposta**") para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da classe única de cotas do Fundo ("**Classe**"), a ser realizada de forma não presencial ("**Assembleia Não Presencial**"), por meio de coleta de votos a distância, a serem enviados até as 23h59 do dia 16 de dezembro de 2026, conforme facultado pelo artigo 76, §5º, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), e pela Cláusula 7.9 do anexo descritivo da Classe ("**Anexo Descritivo**"), integrante do regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

A Assembleia Não Presencial foi convocada pela Administradora, a pedido da Gestora, por meio do edital de convocação divulgado em 24 de novembro de 2026 ("**Edital**"), para deliberar sobre a matéria da ordem do dia transcrita no item 1 abaixo. No item 2, a Gestora apresenta o contexto e os fundamentos da matéria, para subsidiar a decisão informada dos titulares de cotas da Classe ("**Cotistas**" e "**Cotas**", respectivamente).

1. MATÉRIA 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.

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.

2. COMENTÁRIOS DA GESTORA

2.1. **Fundamento.** Nos termos da Cláusula 4.1.7 do Anexo Descritivo, a Classe não pode adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas, exceto mediante aprovação da Assembleia de Cotistas. Adicionalmente, a Cláusula 8.1 do Anexo Descritivo e o art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 estabelecem que os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. Nesse contexto, o item (i) da ordem do dia submete à deliberação dos Cotistas a subscrição, aquisição e/ou alienação, pela Classe, de cotas de Fundos Conflitados e de Ativos Conflitados, observados os critérios de elegibilidade nele previstos.

2.2. **Objetivo.** A proposta tem como principal objetivo ampliar a eficiência econômica e operacional do Fundo, permitindo que determinados investimentos imobiliários sejam realizados ou mantidos por meio de fundos de investimento geridos pela Gestora, bem como a realização de operações com os demais Ativos Conflitados abrangidos pela autorização, observadas as condições e salvaguardas previstas no item (i) da ordem do dia. Na avaliação da Gestora, a utilização dessas estruturas pode representar uma alternativa eficiente para a organização do patrimônio do Fundo, especialmente em operações que envolvam a aquisição de portfólios, participações em outros fundos e reorganizações de investimentos existentes.

2.4. **Benefícios esperados.** A Gestora entende que a proposta atende aos interesses da Classe e de seus Cotistas, por visar à otimização dos custos operacionais, à racionalização das estruturas societárias e de investimento e ao aprimoramento da governança. A atuação da Gestora na gestão dos veículos investidos poderá proporcionar maior integração na administração dos ativos, redução de custos com prestadores de serviços terceirizados, eliminação de despesas redundantes, padronização de processos e maior alinhamento

na execução das estratégias imobiliárias do Fundo. A autorização permitirá, ainda, maior agilidade na implementação de operações que atendam aos critérios aprovados, evitando custos e atrasos decorrentes da convocação de novas Assembleias de Cotistas para operações de características semelhantes, ressalvadas as hipóteses em que a regulamentação exija aprovação específica.

2.5. **Remuneração.** No caso dos investimentos em cotas de Fundos Conflitados, a proposta prevê mecanismos destinados a evitar a duplicidade de remuneração de gestão e/ou performance sobre os recursos investidos pela Classe, conforme as alíneas (f) a (h) do item (i) da ordem do dia, para que a utilização de veículos relacionados não implique sobreposição injustificada de custos para os Cotistas. Quando a participação da Classe no Fundo Conflitado não ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) do respectivo patrimônio líquido, os Cotistas devem considerar que a Classe estará sujeita às taxas e encargos previstos no regulamento do fundo investido, inclusive à remuneração devida à Gestora, nos termos da alínea (g). Além disso, a alínea (j) veda o recebimento de remuneração adicional pela Gestora e por pessoas a ela ligadas em decorrência das operações com Ativos Conflitados ou da sua manutenção na carteira da Classe.

2.6. **Prazo de validade.** Em linha com a orientação da CVM no Ofício-Circular Anual 2026/CVM/SRE (item 2.10.1), a aprovação não terá validade indeterminada. A aprovação terá validade de até 36 (trinta e seis) meses, contados da data da Assembleia Não Presencial, e será encerrada antes desse prazo caso o valor efetivamente captado em todas as ofertas de Cotas iniciadas após a Assembleia Não Presencial, considerado de forma somada, atinja 50% (cinquenta por cento) do capital autorizado vigente na data da Assembleia Não Presencial. Nessa hipótese, a aprovação deixará de valer na data de encerramento da oferta que atingir esse limite. Encerrada a validade, novas operações em situação de conflito de interesses dependerão de nova deliberação dos Cotistas. As operações contratadas de forma definitiva durante a validade da 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.

2.7. **Conflito de interesses.** A atuação da Gestora ou de pessoas a ela ligadas em diferentes posições nas operações, inclusive como gestora dos Fundos Conflitados, pode, em tese, gerar situações de conflito com os interesses do Fundo e de seus Cotistas. As condições da autorização destinam-se a limitar e tratar esses conflitos, sem afastar o dever de avaliar cada operação no melhor interesse do Fundo. A autorização não representa dispensa dos deveres fiduciários, dos procedimentos de avaliação econômica, das regras de transparência ou das obrigações regulatórias aplicáveis às operações envolvendo partes relacionadas. Todas as operações deverão observar condições economicamente justificáveis, parâmetros verificáveis de precificação e os critérios de elegibilidade aprovados, sempre considerando o melhor interesse do Fundo e de seus Cotistas.

2.8. **Transparência.** A Gestora informará aos Cotistas as operações realizadas com fundamento

nesta aprovação, por meio dos informes periódicos do Fundo e, quando a operação for relevante, por meio de fato relevante, indicando as condições da operação e sua aderência aos critérios de elegibilidade aprovados.

2.9. **Votação.** A delimitação das operações abrangidas e a definição dos critérios de elegibilidade buscam conferir aos Cotistas os elementos necessários à tomada de decisão de forma específica e informada, conforme previsto no art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Por envolver situação de potencial conflito de interesses da Gestora, as informações desta Proposta são apresentadas para subsidiar a decisão dos Cotistas, a quem cabe avaliar, de forma independente, a conveniência da aprovação da matéria.

3. INFORMAÇÕES GERAIS

3.1. 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 da convocação, mais de 100 (cem) Cotistas, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto.

3.2. 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. O Cotista em situação de conflito de interesses deverá declarar seu impedimento à Administradora no momento do envio do voto, nos termos do § 2º do artigo 78 da Resolução CVM 175.

3.3. Os procedimentos, prazos e formas de envio dos votos estão descritos no Edital. Os votos poderão ser enviados até as 23h59 do dia 16 de dezembro de 2026, horário de Brasília, e o resultado da Assembleia Não Presencial será apurado e divulgado até o dia 17 de dezembro de 2026.

3.4. Nos termos do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Edital e esta 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). Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do endereço eletrônico ri@zagroscapital.com.br.

3.5. Os termos utilizados nesta Proposta, 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

_

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Gestora