

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais – Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão da Classe única do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados na presente Lâmina que não estiverem aqui definidos têm os respectivos significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Preliminar.

ALERTAS

| | | |
|--|--------------------------------|---|
| Risco de | [x] perda do principal | O investimento nas Cotas da 2ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | [x] responsabilidade ilimitada | O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | [x] falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da 2ª Emissão. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| | [x] produto complexo | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas da 2ª Emissão; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | N/A | |

| 1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA | | Mais informações |
|--|---|-------------------------|
| A. Valor Mobiliário | Cotas de fundo de investimento imobiliário | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 11.538.462 *Sem considerar as Cotas Adicionais | Seção 2.7 |
| a.2) Preço unitário | R\$ 10,00 *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a R\$ 0,40, por Cota da 2ª Emissão, totalizando R\$ 10,40, por Cota da 2ª Emissão | Seção 2.5 |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 115.384.620,00 *Sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e a emissão das Cotas Adicionais | Seção 2.6 |
| a.4) Lote suplementar | Não | Seção 2.6 |

| | | |
|------------------------------|--|-------------------|
| a.5) Lote adicional | Sim, até 25% da quantidade inicialmente ofertada | Seção 2.6 |
| Qual mercado de negociação? | Ambiente de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão | Seção 2.4 |
| Código de negociação | ZAGH11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | Nome do Fundo: Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Classe de cotas: única | Capa do Prospecto |
| Administrador | Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria | Capa do Prospecto |
| Gestor | Nome: Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. CNPJ: 10.790.817/0001-64 Website: www.zagroscapital.com.br | Capa do Prospecto |

| 2. PROPÓSITO DA OFERTA | | Mais informações |
|--|--|-------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da Oferta? | Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, nos seguintes ativos (“ <u>Ativos Alvo</u> ”) (i) certificados de recebíveis imobiliários (“ <u>CRI</u> ”); (ii) letras hipotecárias (“ <u>LH</u> ”); (iii) letras de crédito imobiliário (“ <u>LCI</u> ”); (iv) letras imobiliárias garantidas (“ <u>LIG</u> ”); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos dispostos nos itens 3.9 e 3.10 do Anexo I do Regulamento; (ix) ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, tais como, mas não se limitando a: (a) lajes corporativas e salas comerciais; (b) apartamentos e casas residenciais; (c) terrenos; (d) edifícios comerciais e residenciais; (e) galpões; (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos; (g) imóveis rurais; e (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs) ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima, desde que seu propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, conforme Resolução CVM 175 (“ <u>Bens</u> ” | Seção 3.1 |

| | | |
|--|--|--|
| | <p><u>Imóveis</u>"); (x) quaisquer direitos reais sobre Bens Imóveis; e (xii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (sendo "<u>Cotas de FIIS</u>" e "<u>Política de Investimento</u>", respectivamente). A Classe não deverá observar qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.</p> | |
|--|--|--|

| 3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO | | Mais informações |
|--|--|---|
| Informações sobre o Gestor | A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, focada na gestão de fundos imobiliários e consultoria patrimonial. A Zagros busca independência, robustez e consistência na geração de negócios imobiliários que gerem valor aos seus investidores. Com uma equipe com profundo conhecimento sobre o mercado imobiliário nacional. | Seção 16.7 |
| Informações sobre o Administrador | O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM (" <u>BTG</u> "), controlado integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. O BTG ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente R\$ 65 bilhões e 155 fundos sob administração (jan/2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com alta qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia do BTG. | Seção 16.7 |
| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
| Risco de mercado: Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco resultante do impacto de pandemia mundial: O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| | | |
|--|---|---|
| negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas. | | |
| Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM 175, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |
| | | |

| 4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO | | Mais informações |
|--|--|------------------|
| Principais características | Cada Cota da 2ª Emissão corresponde a fração ideal do patrimônio líquido do Fundo, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. | Seção 2.2 |
| Prazo de duração do Fundo | <input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado | Seção 16.2 |
| Restrições à livre negociação | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da oferta <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos () dias do final da oferta <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda | Seção 7.1 |

| 5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA | | Mais informações |
|---|--|------------------|
| Quem pode participar da Oferta? | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral | Seção 2.3 |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | É assegurado àqueles que forem Cotistas do Fundo, no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, integralizadas, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,48354742615. | Seção 6.2 |
| Qual o valor mínimo para investimento? | O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Cota, o que perfaz o valor de R\$ 10,40, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. | Seção 8.9 |
| Como participar da Oferta? | Os Cotistas deverão formalizar ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores celebrar termo de aceitação ou enviar ordem de investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta. | Seção 8.4 |
| Como será feito o rateio? | Rateios serão feitos de forma proporcional. | Seções 6.2 e 8.4 |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Cotistas terão resultado disponível para consulta junto ao Escriturador e agente de custódia. | Seções 6.2 e 8.4 |

| | | |
|---|---|------------|
| | Investidores serão comunicados até o Dia Útil anterior à respectiva Data de Liquidação. | |
| O ofertante pode desistir da Oferta? | Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados. | Seção 7.3 |
| Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto. | Seção 16.9 |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida, em “Fundos”, depois, em “Pesquisar”, digitar “45.188.066/0001-95” e então, localizar o “Prospecto Preliminar”)</p> <p>Coordenador Líder: https://www.guide.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Investimentos” e então selecionar “Fundos de Investimento” e depois em “Lista de Fundos”; nesta página, na barra de pesquisa denominada “Conheça os tipos de fundos oferecidos pela Guide” pesquisar por “ZAGH”; quando o Fundo for encontrado, clicar em “Detalhes” e, na página seguinte, clicar em “Documentos”, e então selecionar “Prospecto Preliminar”)</p> <p>Gestora: https://www.zagroscapital.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Atuação” e então selecionar “Fundos”; nesta página, na descrição do Fundo “ZAGH11”, clicar em “Acessar site do fundo” e, na página seguinte, clicar em “Documentos”, e então selecionar “Prospecto Preliminar”)</p> <p>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”, em “Ofertas de Distribuição” e em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, clicar no respectivo “Volume em R\$” na linha “Quotas de Fundo Imobiliário”; e, então, clicar em “ZAGH11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e então, localizar o “Prospecto Preliminar”,)</p> <p>Fundo: https://www.zagroscapital.com.br/fundos/ (neste <i>website</i> clicar em [“ZAGH11,” “Documentos”, clicar em “Ofertas” e, então selecionar “Prospecto Preliminar”, “Anúncio de Início”)</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII ZAGH11”; selecionar “ZAGH11 –</p> | Seção 5.1 |

| | | |
|---|--|-----------|
| | ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Preliminar”) B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “ZAGH11 – ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”) | |
| Quem são os coordenadores da Oferta? | Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores | Seção 2.1 |
| Outras instituições participantes da distribuição | A Oferta poderá contar com a adesão de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de carta convite, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ou mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição. | Seção 2.1 |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 2.1 |
| Qual o período de reservas? | 03 de outubro de 2024 a 23 de outubro de 2024 referente ao período entre o Início dos Períodos de Subscrição e a Data da Primeira Liquidação da Oferta e 03 de outubro de 2024 a 05 de dezembro de 2024 referente ao período entre o Início dos Períodos de Subscrição e a Data da Segunda Liquidação da Oferta. | Seção 5.1 |
| Qual a data da fixação de preços? | Data do ato de aprovação da oferta, tendo como base o valor patrimonial das cotas de 31 de maio de 2024. | Seção 6.4 |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 24 de outubro de 2024 na Data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação ou 06/12/2024 na Data de realização do Segundo Procedimento de Alocação | Seção 5.1 |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 30 de outubro de 2024, referente à Primeira Data de Liquidação da Oferta e 12 de dezembro de 2024, referente à Segunda Data de Liquidação da Oferta. | Seção 5.1 |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Quando realizada a respectiva liquidação. | Seção 5.1 |
| Quando poderei negociar? | Na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3. | Seção 7.1 |