

ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO
ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 45.188.066/0001-95

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa - Multicategoria

Código ISIN: BRZAGHCTF007

Código de Negociação na B3: ZAGH11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/104, em 30 de março de 2026

O ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.066/0001-95 (“Fundo”), a QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, andares 7º ao 12º, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 1.498 de 28 de agosto de 1990, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora” e “Coordenadora Líder”) e a ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 04536-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na modalidade de gestão de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.555, de 26 de agosto de 2009, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 10.729.614 (dez milhões, setecentas e vinte e nove mil e seiscentas e quatorze) cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Cotas da Terceira Emissão”), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas no Fato Relevante divulgado em 30 de março de 2026), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), com valor unitário de R\$ 9,32 (nove reais e trinta e dois centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

R\$ 100.000.002,48

(cem milhões e dois reais e quarenta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da Terceira Emissão, um custo equivalente a 0,86% (zero vírgula oitenta e seis por cento) por Cota da Terceira Emissão, correspondente a R\$ 0,08 (oito centavos) (“Custo Unitário de Distribuição”). O valor nominal unitário por Cota da Terceira Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos) por Cota da Terceira Emissão.

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	30/03/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início	30/03/2026
3.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	02/04/2026
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	06/04/2026

5.	Início do Primeiro Período de Subscrição ⁽²⁾	06/04/2026
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	20/04/2026
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/04/2026
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/04/2026
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/04/2026
10.	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	24/04/2026
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Primeiro Período de Subscrição	26/04/2026
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	18/05/2026
15.	Data de realização do Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição	19/05/2026
16.	Data Estimada de Segunda Liquidação da Oferta	25/05/2026
17.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/05/2026

(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.

(2) **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 TERCEIRA 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, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

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

Administradora e Coordenadora Líder: <https://qitech.com.br/fundos-administrados/> (neste *website*, pesquisar em “Nome do Fundo” por “ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Buscar”, e então selecionar o Fundo; 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 Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, 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.zagh11.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 ZAGH”; selecionar “FII ZAGH - ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Coordenadora Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

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 NOVAS COTAS, 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 NOVAS COTAS.

São Paulo, 30 de março de 2026.

ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER



GESTORA

ZAGROS
CAPITAL

ASSESSOR LEGAL

Duarte
Garcia

