

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DO ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

Classificação ANBIMA: Renda Gestão Ativa - Híbrido

Código ISIN: BRGGRCCTF002

Código de Negociação na B3: GGRC11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/111, em 07 de abril de 2026

O **ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 14.820 de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e "Coordenadora Líder") e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade limitada, 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 89.126.560 (oitenta e nove milhões, cento e vinte e seis mil, quinhentas e sessenta) cotas da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo ("Cotas da Décima Primeira Emissão"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas no Fato Relevante divulgado em 06 de abril 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\$ 11,22 (onze reais e vinte 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\$ 1.000.000.003,20

(um bilhão, três reais e vinte centavos),

sem considerar o 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"). 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.

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	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.

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)

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.

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 NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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, 07 de abril de 2026.

ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER



GESTORA

ZAGROS
CAPITAL

ASSESSOR LEGAL

Duarte Garcia / Duarte Garcia,
Serra Netto
e Terra



RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

E-mail

ri@zagroscapital.com.br

Gestão



Administração



Informações da Gestora

Site Oficial

www.zagroscapital.com.br

Telefone

+55 (11) 4369-6100

Endereço

Rua Campos Bicudo, 98 - 2º andar - Conjunto 22
Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP 04536-010

Redes Sociais



Instagram
zagroscapital



YouTube
Zagros Capital



WhatsApp
(11) 4369-6100



LinkedIn
Zagros Capital

