

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64 ("Gestora"), na qualidade de Administrador e Gestora do **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), respectivamente, vêm, pelo presente, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em 15 de janeiro de 2026, o Fundo, em conjunto com o **V2 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("V2 Renda") e, quando em conjunto com o Fundo, simplesmente "Vendedores", celebraram com o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Comprador" ou "RBVA11") o "*Instrumento Particular De Compromisso De Compra E Venda E Cessão De Direitos De Fiduciante De Imóveis Sob Condições Precedentes*" ("Compromisso de Compra e Venda"), cujo objeto é a alienação da totalidade do imóvel localizado na Rua General Olímpio, nº 100, no Rio de Janeiro – RJ ("Imóvel"), atualmente locado à SESES – Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.075.739/0001-84, sendo que os Vendedores detêm, cada um, fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Imóvel.

A venda do Imóvel foi pactuada pelo valor total de R\$ 78.306.785,00 (setenta e oito milhões, trezentos e seis mil, setecentos e oitenta e cinco reais) ("Preço"), a ser pago pelo Comprador aos Vendedores, após a superação das condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda e observadas as respectivas proporções de titularidade do Imóvel, da seguinte forma:

(i) Parcela Dinheiro: A parcela dinheiro corresponde ao valor de **R\$ 4.306.810,00** (quatro milhões, trezentos e seis mil, oitocentos e dez reais), a ser pago em moeda corrente nacional, sendo **R\$ 2.153.405,00** (dois milhões, cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e cinco reais) destinados a cada um dos Vendedores, nas respectivas contas correntes por eles indicadas ("Parcela Dinheiro").

(ii) Parcela Cotas: parcela corresponde à diferença entre o Preço, deduzido a Parcela Dinheiro e o saldo devedor do CRI (abaixo definido) na data da lavratura da escritura, diferença essa que, nesta data, é de R\$ 32.460.505,40 (trinta e dois milhões e quatrocentos e sessenta mil e quinhentos e cinco reais e quarenta centavos) mediante compensação de créditos por meio da subscrição de cotas do RBVA11 pelo ZAGH11, ("Parcela Cotas").

(iii) Assunção do Saldo Devedor: o montante de R\$ 41.539.469,60 (quarenta e um milhões, quinhentos e trinta e nove mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos), correspondente à assunção, pelo Comprador, do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) aos quais o Imóvel está vinculado, bem como das demais obrigações deles

decorrentes, das quais os Vendedores são devedores (o "Saldo Devedor CRI" ou "Parcela CRI").

O Administrador e a Gestora reafirmam seu compromisso com a transparência, a observância das melhores práticas de governança e a adoção de medidas que visem à maximização do valor para os cotistas.

O Fundo manterá seus cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação, em especial quanto ao cumprimento das condições suspensivas, à evolução dos pagamentos, e à eventual lavratura da escritura de compra e venda.

São Paulo, 20 de janeiro de 2026.

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Gestora