

## COMUNICADO AO MERCADO

### DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA 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/2026/104, em 30 de março de 2026\***

*\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").*

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 1.498, expedido pela CVM em 28 de agosto de 1990 ("**Administradora**" ou "**Coordenadora Líder**"), na qualidade de administradora do **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**") e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.066/0001-95 ("**Fundo**"), com seu regulamento devidamente registrado junto à CVM ("**Regulamento**") 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, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("**Cotas da 3ª Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) vem informar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral o quanto segue.

### MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Administradora submeteu, nesta ata, à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, por meio do procedimento de consulta formal ("**Consulta Formal**"), a possibilidade de aquisição de ativo conflitado pelo Fundo, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme a seguinte matéria constante da ordem do dia da Consulta Formal ("**Ativo Conflitado**"): "Aprovação, em caráter prévio, da aquisição pelo Fundo, por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra a ser celebrado com o ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 52.966.340/0001-75) ("**ONDA11**")", de 19 (dezenove) unidades autônomas integrantes do Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto, situadas na Avenida Lauro de Gusmão

Silveira, nº 1.125, Parque Industrial Jardim São Geraldo, Guarulhos/SP ("Imóveis"), em situação que configura conflito de interesses, tendo em vista que o ONDA11 é um fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175". Maiores detalhes sobre a operação descrita na ordem do dia encontram-se descritos na Consulta Formal, de forma que é recomendado aos investidores a leitura da referida Consulta Formal.

Adicionalmente, a Administradora e a Gestora, tendo em vista a demanda do mercado no âmbito da Oferta, optaram por prever novo período de subscrição da Oferta ("**Terceiro Período de Subscrição**") e, conseqüentemente, a realização dos procedimentos de alocação e liquidação do Terceiro Período de Subscrição, e a abertura de período de desistência, bem como o prazo máximo de encerramento da Oferta foi alterado para 25 de setembro de 2026, conforme cronograma indicado abaixo, sendo certo que o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora poderão decidir por antecipar o término para divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Por fim, tendo em vista que o período de desistência se encerra no dia 22 de maio de 2026, o Segundo Período de Subscrição e o Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição foram alterados para, respectivamente, 21 de maio de 2026 e 22 de maio de 2026.

## **PERÍODO DE DESISTÊNCIA - RETRATAÇÃO E RESTITUIÇÃO**

Em razão das modificações da Oferta indicadas acima ("**Modificação da Oferta**"), os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores que tenham optado por participar da Oferta durante o Primeiro Período de Subscrição que integralizaram as respectivas Cotas da 3ª Emissão, assim como os Investidores que tenham manifestado sua intenção de participar da Oferta durante o Segundo Período de Subscrição até a presente data, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de confirmação, podendo, ainda, ser publicada comunicação por meio do Fundos.Net e do site do administrador, a respeito da Modificação da Oferta, nos termos do presente Comunicado ao Mercado, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, qual seja, até o dia 22 de maio de 2026 ("Prazo de Manifestação") sobre eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, sendo certo que será presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta, pelo Cotista que tenha exercido o Direito de Preferência e pelo eventual Investidor que tenha aderido à Oferta até a presente data, em caso de silêncio, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160 ("Período de Desistência").

Caso os Cotistas e eventuais Investidores decidam revogar sua adesão à Oferta, suas intenções de investimento serão canceladas e os valores eventualmente integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), com base no Preço de Aquisição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de

Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do Prazo de Manifestação, conforme indicada no Cronograma Estimativo da Oferta, abaixo.

### ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O Cronograma Estimativo da Oferta foi alterado para refletir a Modificação da Oferta e a abertura do Período de Desistência, de modo que o cronograma passa a vigorar, a partir da presente data, nos termos abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
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	07/04/2026
5.	Início do Primeiro Período de Subscrição	07/04/2026
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	27/04/2026
12.	Data Estimada de Primeira Liquidação da Oferta	30/04/2026
13.	Início do Segundo Período de Subscrição	04/05/2026
14.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	15/05/2026
15.	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	16/05/2026
16.	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	21/05/2026
17.	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	22/05/2026

<b>18.</b>	Data de realização do Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição	22/05/2026
<b>19.</b>	Data Estimada de Segunda Liquidação da Oferta no Escritural <sup>(2)</sup>	25/05/2026
<b>20.</b>	Início do Terceiro Período de Subscrição	27/05/2026
<b>21.</b>	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	03/06/2026
<b>22.</b>	Data de realização do Procedimento de Alocação do Terceiro Período de Subscrição	05/06/2026
<b>23.</b>	Data Estimada de Terceira Liquidação da Oferta	10/06/2026
<b>24.</b>	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	25/09/2026

(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 do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenadora Líder, da Administradora, do Gestor, da B3 e da CVM.

(2) A Segunda Liquidação da Oferta será realizada somente no ambiente escritural.

## OUTRAS INFORMAÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos terão os respectivos significados a eles atribuídos no "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária, Sob Rito de Registro Automático de Distribuição, de Cotas da Terceira Emissão do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" divulgado em 30 de março de 2026 ou nos demais documentos da Oferta, conforme o caso.

Maiores esclarecimentos a respeito da Modificação da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados abaixo.

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, 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 no documento desejado)

**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 documento

desejado)

**Fundo:** <https://www.zagh11.com.br/> (neste *website* clicar em "Documentos", e, então selecionar 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 a opção desejada)

**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 COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO, 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 COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO.**

Informações adicionais poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder, à CVM ou ao Departamento de Relações com Investidores do Fundo, por meio do seguinte endereço eletrônico: [ri@zagroscapital.com.br](mailto:ri@zagroscapital.com.br).

São Paulo, 15 de maio de 2026.

**ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER**



**GESTORA**



**ASSESSOR LEGAL**



## RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

### E-mail

ri@zagroscapital.com.br

### Gestão

**ZAGROS**  
CAPITAL

### Administração

 **QITECH**

### Informações da Gestora

#### Site Oficial

[www.zagroscapital.com.br](http://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

