

São Paulo, 15 de maio de 2026.

**Proposta do Administrador
para a Consulta Formal do**

ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 45.188.066/0001-95

Prezado(a)s Cotistas,

A **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, CEP 05.402-500, São Paulo/SP, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários ("Administradora"), na qualidade de administradora fiduciária do **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 ("Fundo" ou "ZAGH11"), vem, por meio desta apresentar a V.Sa. a Proposta do Administrador no âmbito da Consulta Formal, submetendo à deliberação dos cotistas a matéria descrita a seguir, nos termos do artigo 31 e seguintes do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Res. CVM 175").

Matéria objeto de deliberação

1. Aprovação, em caráter prévio, da aquisição pela Classe Única do 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, conforme detalhado adiante.

Contexto e Descrição da Operação Pretendida

O Fundo, gerido pela **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.** (CNPJ nº 10.790.817/0001-64) ("Gestora"), manifesta a intenção de adquirir os Imóveis descritos abaixo, nos seguintes termos e condições principais:

1. **Imóveis:** 18 (dezoito) apartamentos simples e 1 (um) apartamento duplo, todos integrantes do Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto, empreendimento hoteleiro administrado pelo Grupo Accor sob a bandeira Ibis Budget, localizado na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, nº 1.125, Parque Industrial Jardim São Geraldo, CEP 07.140-010, Guarulhos/SP, objeto de 19 (dezenove) matrículas perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP.

2. **Contraparte vendedora:** O ONDA11, fundo de investimento imobiliário administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que é também a administradora fiduciária do ZAGH11, caracterizando a situação de conflito de interesses.
3. **Preço de Aquisição:** R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).
4. **Forma de pagamento:** O preço será pago mediante compensação financeira, de créditos detidos entre o ZAGH11 e o ONDA11, no âmbito da oferta pública primária da 3ª emissão de cotas do Fundo.
5. **Locatária dos Imóveis:** Os Imóveis encontram-se locados à **Átrio Hotéis S.A.** (CNPJ nº 80.732.928/0001-08), que exerce atividade hoteleira no Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto nos termos de Contrato de Locação celebrado em 23 de agosto de 2023.
6. **Condições:** A celebração do instrumento de promessa de venda e compra e o consequente fechamento da operação estão condicionados, entre outros, à aprovação prévia pelos cotistas do Fundo na presente Consulta Formal, bem como à superação das demais condições precedentes previstas nos termos da operação.
7. **Caracterização do Conflito de Interesses:** A operação configura situação de conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, na medida em que a **QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de administradora fiduciária do ZAGH11 (Fundo Comprador), é simultaneamente a **administradora fiduciária do ONDA11** (Fundo Vendedor), ocupando, portanto, posição em ambos os lados da transação.

Em observância ao disposto no artigo 31, do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, a presente Consulta Formal tem por finalidade obter a aprovação prévia dos cotistas do ZAGH11 para que o Fundo celebre o instrumento de promessa de venda e compra com o ONDA11 nas condições descritas acima e, sendo superadas as condições previstas na operação, proceda ao fechamento da aquisição.

Prazo e Forma de Participação

Período de Consulta: De 15 de maio de 2026 a 01 de junho de 2026, encerrando-se às 23h59 (horário de Brasília) da data final.

Quórum de Aprovação: A deliberação da ordem do dia acima depende da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem no mínimo 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme artigo 10.25.1. da Parte Geral do Regulamento do Fundo. Os cotistas que se encontrarem em situação de conflito de interesses em relação à matéria objeto desta deliberação — identificados pela Administradora na forma do referido dispositivo — deverão obrigatoriamente se abster de votar, não sendo suas cotas computadas para fins de apuração do quórum ou do resultado da deliberação.

Forma de Participação: Os cotistas deverão encaminhar seus votos conforme orientações do Edital de Convocação.

Proposta da Administradora

A Administradora propõe que os investidores deliberem livremente sobre a pauta, tomando a decisão que melhor atenda aos seus interesses e aos do Fundo. Tendo em vista a caracterização do conflito de interesses descrito nesta Consulta Formal, a Administradora se abstém de apresentar qualquer recomendação formal acerca da matéria em deliberação.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.