

**ANÚNCIO DE INÍCIO**  
**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA**  
**DO**  
**ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 45.188.066/0001-95

Classificação ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa – Segmento: Multicategoria

Código ISIN: BRZAGHCTF007

Código de Negociação na B3: ZAGH11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFII/2024/[•], em [•] de [•] de 2024



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 **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), 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 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”), e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulista, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 11.538.462 (onze milhões, quinhentas e trinta e oito mil, quatrocentas e sessenta e duas) cotas da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, realizada sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente), com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definida no Prospecto Definitivo), e R\$ 10,40 (dez reais e quarenta centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até:

**R\$ 115.384.620,00**

(cento e quinze milhões, trezentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e vinte reais),  
sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e emissão do Lote Adicional

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM	25/07/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	25/07/2024
3.	Início das apresentações para Potenciais Investidores	26/07/2024
4.	Obtenção de Registro na CVM	25/09/2024
5.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/09/2024
6.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	30/09/2024
7.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	03/10/2024
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	15/10/2024
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16/10/2024

10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/10/2024
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Subscrição	17/10/2024
12.	Encerramento do Período de Subscrição	22/11/2024
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação	25/11/2024
14.	Data de Liquidação da Oferta	29/11/2024
15.	Comunicado de Encerramento do Período de Subscrição	02/12/2024
17.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/03/2025

*(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. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos art. 67 e 69 da Resolução CVM nº 160. 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 Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.*

*(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.*

*(3) A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.*

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, do Fundo, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida, em “Fundos”, depois, em “Pesquisar”, digitar “45.188.066/0001-95” e então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

**Coordenador Líder:** <https://www.guide.com.br/> (neste *website* clicar em “Investimentos” e então selecionar “Fundos de Investimento” e depois em “Lista de Fundos”; nesta página, na barra de pesquisa denominada “Conheça os tipos de fundos oferecidos pela Guide” pesquisar por “ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”; quando o Fundo for encontrado, clicar em “Detalhes” e, na página seguinte, clicar em “Documentos”, e então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

**Gestora:** <https://www.zagroscapital.com.br/> (neste *website* clicar em “Atuação” e então selecionar “Fundos”; nesta página, na descrição do Fundo “ZAGH11”, clicar em “Acessar site do fundo” e, na página seguinte, clicar em “Documentos”, clicar em “Ofertas” e então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “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 em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” na linha “Quotas de Fundo Imobiliário”; e, então, clicar em “ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

**Fundo:** <https://www.zagroscapital.com.br/fundos/> (neste *website* clicar em ["ZAGH11," "Documentos", clicar em "Ofertas do Fundo" e, então selecionar "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento"] ou a opção desejada)

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida, clicar em "Fundos de Investimento", em seguida buscar por e acessar "ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", clicar em "Saiba Mais", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo").

São Paulo, [•] de [•] de 2024.

COORDENADOR LÍDER

**Guide**  
investimentos

ADMINISTRADORA

**btg**pactual

GESTORA

**ZAGROS**  
CAPITAL

ASSESSOR LEGAL

**Duarte**  
**Garcia**