

**ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 (“GGRC11” ou “Fundo”)

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, e a **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, vêm, por meio deste Fato Relevante, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

O Fundo celebrou, nesta data, o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (“Instrumento”) para a aquisição da **Fase 3 do empreendimento logístico Pouso Alegre Business Park**, correspondente ao galpão B.2 (módulos 1, 2, 5 e 6), localizado no Município de Pouso Alegre/MG (“Imóvel”), pelo valor total de **R\$ 96.473.688,75** (noventa e seis milhões, quatrocentos e setenta e três mil, seiscentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos) (“Preço”).

O pagamento do Preço será realizado mediante a compensação financeira de créditos detidos entre o GGRC11 e o Vendedor, no âmbito da oferta pública primária da 11ª emissão de cotas do Fundo, nos termos do Compromisso.

A conclusão da aquisição está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Instrumento, com prazo previsto até **29 de junho de 2026**.

O IMÓVEL

O Imóvel integra o **Pouso Alegre Business Park**, empreendimento logístico localizado em **Pouso Alegre/MG, desenvolvido pela Fulwood**, uma das principais desenvolvedoras de condomínios logísticos e industriais do país. A **Fase 1 foi concluída** e entregue em janeiro de 2026, encontrando-se atualmente **integralmente locada** a ocupantes de primeira linha, incluindo o **Mercado Livre**.

A Fase 3, objeto da presente aquisição, encontra-se em construção, com **ABL estimada de 23.719,81 m², com conclusão prevista para maio de 2027**. A entrega do Imóvel ao Fundo ocorrerá após a emissão do Habite-se definitivo, livre de condicionantes e em plenas condições de uso.



Pouso Alegre destaca-se como um relevante hub logístico nacional em função de sua localização estratégica no eixo São Paulo–Belo Horizonte, com acesso direto à Rodovia Fernão Dias (BR-381), permitindo atendimento eficiente aos principais mercados consumidores e industriais do país, incluindo as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Essa característica, aliada à crescente base industrial da região e à disponibilidade de mão de obra qualificada, tem impulsionado a demanda por empreendimentos logísticos de padrão institucional.

RENDA MÍNIMA GARANTIDA

Como mecanismo de proteção ao Fundo, durante o período de construção do Imóvel, o vendedor pagará ao Fundo uma **Renda Mínima Garantida (RMG)** correspondente a **R\$ 32,50/m²** sobre a ABL estimada, totalizando aproximadamente **R\$ 770.893,79 por mês, equivalente a um cap rate anualizado de aproximadamente 9,58%**.

A RMG será devida desde a data de fechamento da operação até a emissão do Habite-se definitivo, com o primeiro pagamento previsto para 30 de julho de 2026.

GARANTIAS

A operação conta com pacote de garantias constituído em favor do Fundo, incluindo fiança corporativa da Fulwood S.A., alienação fiduciária de imóveis localizados em Atibaia/SP e alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade vendedora, visando assegurar o cumprimento das obrigações relacionados à construção, conclusão e entrega do Imóvel.

São Paulo, 23 de junho de 2026.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administradora

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Gestora

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

