

**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.**, 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 GGRC11, 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, que:

Nesta data, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“**Compromisso**”), tendo por objeto a aquisição de 2 (dois) ativos logísticos, pelo valor total de **R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais)**, sendo eles:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	LOCATÁRIO(S)	PREÇO
Galpão A (“ Imóvel Garuva A ”)	Garuva/SC	Ascensus Logística Ltda.	R\$ 82.500.000,00
CD3 (“ Imóvel CD3 ”)	Camaçari/BA	Simas, Cebrace, Shopee, MRV e Gulf	R\$ 82.500.000,00
TOTAL			R\$ 165.000.000,00

A conclusão da operação está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Compromisso, com expectativa de fechamento até o final de maio de 2026.

O pagamento do Preço será realizado mediante a compensação financeira de créditos entre as partes, nos termos do Compromisso.

IMÓVEL GARUVA A

O Imóvel Garuva A é o módulo A do Condomínio Braspark Garuva, no qual o Fundo recentemente adquiriu os outros 2 módulos existentes.

O Imóvel Garuva A é classificado como ativo logístico de alto padrão construtivo, com área total de terreno de 61.737 m² e área total construída de 22.789,59 m², localizado às margens da BR-101, um dos principais corredores logísticos do país, com forte conexão ao Porto de Itapoá, o que reforça sua atratividade para operações de armazenagem e distribuição.

O Imóvel Garuva A encontra-se integralmente locado à Ascensus Logística Ltda., empresa

integrante do grupo da Braspark, que atua no setor de logística e armazenagem.



IMÓVEL CD3

O Imóvel CD3 consiste em ativo logístico, com área total de terreno de 91.775,94m², e área total construída de 27.565,62m², localizado em Camaçari, Estado da Bahia, município integrante da Região Metropolitana de Salvador, em proximidade ao Polo Industrial de Camaçari, a cerca de 11 quilômetros da maior fábrica de veículos elétricos da BYD.

O ativo possui perfil multi-inquilino, atualmente locado para empresas como: Simas Logística, Cebrace Cristal Plano Ltda., SHPX Logística Ltda. (Shopee), MRV Engenharia e Participações S.A. e Gulf Logística Ltda.



RENTABILIDADE

Considerando os termos das locações vigentes, o investimento apresenta *cap rate* médio inicial estimado de 9,54% (nove vírgula cinquenta e quatro por cento) ao ano. Os imóveis possuem localização estratégica e relevante inserção logística, com destaque para o ativo de Camaçari, que apresenta potencial de captura de ganho adicional diante do aumento da demanda na região e da perspectiva de evolução dos valores de locação ao longo do tempo.

A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado tempestivamente informados acerca de eventuais desdobramentos relevantes da operação.

São Paulo, 11 de maio de 2026.

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

