ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Código de Negociação das Cotas na B3: GGRC11

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, fazendo referência ao Comunicado ao Mercado de 06 de julho de 2026 (Clique aqui para acessar) vêm, por meio deste Fato Relevante, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, nos termos do art. 64 da Resolução CVM nº 175/2022:

Nesta data, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("**Compromisso**") com o Fundo de investimento imobiliário SUNO IMÓVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – SNIM ("**Comprador**"), que estabelece as condições para a alienação de 10 (dez) imóveis de seu portfólio (em conjunto, **"Imóveis"**), conforme relacionados abaixo:

(i) Ambev Pelotas, localizado em Pelotas/RS;
(ii) Benteler, localizado em Igarassu/PE;
(iii) CD Cotia, localizado em Cotia/SP;
(iv) Eagleburgmann, localizado em Campinas/SP;
(v) Martin Brower, localizado em Curitiba/PR;
(vi) Todimo, localizado em Cuiabá/MT;
(vii) CD Contagem, localizado em Contagem/MG;
(viii) Green House, localizado em Indaiatuba/SP;
(ix) Ambev Itajaí, localizado em Itajaí/SC;
(x) Ambev Guarulhos, localizado na divisa entre Guarulhos e Itaquaquecetuba/SP.

O preço total acordado para venda dos Imóveis é de **R$ 530.000.000,00 (quinhentos e trinta milhões de reais)** ("**Preço**"), cujo pagamento será realizado **em moeda corrente nacional**, da seguinte forma:

- **Sinal:** o valor de **R$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais)**, equivalente a 2% do Preço, pago nesta data, a título de sinal e princípio de pagamento;

- **Parcela A:** o valor de **R$ 371.000.000,00 (trezentos e setenta e um milhões de reais)**,

equivalente a 70% do Preço, a ser pago na data de fechamento da operação; e

- **Parcela B:** o valor de **R$ 148.400.000,00 (cento e quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)**, equivalente a 28% do Preço, a ser pago em 14 (quatorze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, de **R$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais)** cada, sem atualização monetária, sendo a primeira com vencimento 30 (trinta) dias após a data de assinatura do Compromisso e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

O fechamento da operação está sujeito ao cumprimento das condições precedentes previstas no Compromisso, usuais em operações dessa natureza, com expectativa de fechamento até 06 de novembro de 2026.

PRÊMIO, LUCRO E TIR ESTIMADOS

O Preço da transação representa um **prêmio de aproximadamente 14,18% em relação aos valores dos últimos laudos de avaliação** dos Imóveis.

Considerando o valor contábil dos Imóveis e o Preço, a operação deverá gerar ao GGRC11 um **lucro estimado de aproximadamente R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), equivalente a cerca de R$ 0,22 por cota**[1], a TIR (taxa interna de retorno) é estimada **em 12,57% a.a.** Tais valores são estimativas, sujeitas a alterações, e não constituem promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou rentabilidade.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos correspondentes ao lucro apurado com a operação serão considerados na apuração dos resultados distribuíveis aos cotistas, observados seu efetivo recebimento pelo Fundo, a Lei nº 8.668/1993 e a regulamentação aplicável, e a política de distribuição de rendimentos do GGRC11.

Os recursos provenientes do Sinal, da Parcela A e da Parcela B, sem prejuízo da distribuição dos resultados aos cotistas, poderão ser destinados, total ou parcialmente, à aquisição ou subscrição de cotas de um ou mais fundos de investimento imobiliário, inclusive aqueles que venham a deter, direta ou indiretamente, a propriedade dos Imóveis objeto da operação, à amortização de obrigações relacionadas a CRIs, à aquisição de novos ativos imobiliários, ao cumprimento de outras obrigações do Fundo, bem como à realização de outros investimentos admitidos pela política de investimentos do GGRC11.

A alocação dos recursos será realizada conforme avaliação da Gestora, consideradas as oportunidades de investimento, as condições de mercado e as necessidades de liquidez do Fundo, observados os interesses de seus cotistas, sua política de investimentos e a regulamentação aplicável.

[1]Considerando as 345.353.918 cotas emitidas e em circulação na data deste Fato Relevante, já refletidos os efeitos das recompras e cancelamentos realizados até esta data.

A operação está alinhada à estratégia de gestão ativa do GGRC11, permitindo a realização de ganhos de capital com prêmio sobre os valores de avaliação dos Imóveis, a reciclagem do portfólio e a reorganização de sua exposição imobiliária.

A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação, nos termos da regulamentação aplicável.

Para mais informações, favor acessar os sites indicados na página seguinte ou contatar o Departamento de Relações com Investidores da Zagros Capital por meio dos endereços eletrônicos fornecidos.

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

São Paulo, 30 de outubro 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

ZAGROS CAPITAL

Administração

VORTX

Informações da Gestora

Site Oficial

www.zagroscapital.com.br

Telefone

+55 (11) 4369-6100

Endereço

R. Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 822 - 14ª Andar
Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP: 04542-000

Redes Sociais

Instagram
zagroscapital

YouTube
Zagros Capital

WhatsApp
(11) 4369-6100

LinkedIn
Zagros Capital

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos