

**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 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 ("Resolução CVM 175"), que:

Nesta data, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("Compromisso") para a **aquisição de um ativo logístico** localizado no Condomínio Braspark, no município de Garuva/SC ("Imóvel"), por meio de operação na modalidade **sale and leaseback**, pelo valor total de **R\$ 192.307.805,43** (cento e noventa e dois milhões, trezentos e sete mil, oitocentos e cinco reais e quarenta e três centavos) ("Preço").

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

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

O IMÓVEL

O Imóvel é composto pelos Galpões B e C do Condomínio Braspark Garuva, desenvolvidos em um terreno com área total de 259.763,94 m², com um ABL total máximo de 61.686m², conforme as seguintes características:

DESCRIÇÃO	GALPÃO B	GALPÃO C	TOTAL
ABL Atual	21.305 m ²	18.920 m ²	40.225 m²
ABL Expansão	12.661 m ²	8.800 m ²	21.461 m²
ABL Total	33.966 m²	27.720 m²	61.686 m²

O Imóvel é classificado como ativo logístico de alto padrão construtivo, 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.

LOCAÇÃO

Na data de fechamento da operação, após o cumprimento das condições precedentes previstas no Compromisso, será celebrado o **contrato de locação atípico, na modalidade *sale and leaseback*, com prazo de 12 (doze) anos, aluguel inicial de R\$ 26,50/m²**, reajuste anual pelo IPCA e previsão de **multa equivalente à totalidade dos aluguéis vincendos em caso de rescisão antecipada**, além de garantias fidejussórias e reais prestadas pelos vendedores.

Considerando os termos da locação, o investimento apresenta **cap rate inicial estimado de 10,20%** (dez vírgula vinte por cento) ao ano.

Durante o período de obras de expansão dos Galpões B e C, o Fundo contará com **renda mínima garantida, aplicável exclusivamente à área em obras**, no valor total de R\$ 568.710,14 (quinhentos e sessenta e oito mil, setecentos e dez reais e quatorze centavos), mitigando riscos operacionais durante esse período.

EXPANSÃO E GARANTIAS

As obras de expansão dos Galpões B e C serão realizadas integralmente pelos vendedores, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo, dentro de prazos previamente estabelecidos no Compromisso.

Como garantia de execução das referidas obras, os vendedores deverão outorgar garantias em favor do Fundo em montante equivalente a, no mínimo, 23% (vinte e três por cento) do valor de aquisição, as quais permanecerão vigentes até a efetiva conclusão e entrega das obras de expansão.

OPÇÃO DE COMPRA

Adicionalmente, **foi concedida ao Fundo opção de compra para um futuro Galpão**, denominado D, a ser desenvolvido no mesmo condomínio, reforçando o potencial de expansão da alocação no ativo.

A aquisição está alinhada à estratégia do Fundo de investir em ativos logísticos de qualidade, bem localizados e com contratos de longo prazo, com o objetivo de gerar renda recorrente e promover a valorização de capital para os cotistas.

IMAGENS DO IMÓVEL

Abaixo, seguem imagens do Imóvel:



A administradora e a gestora manterão o mercado informado acerca de eventuais desdobramentos relevantes desta operação.

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

