

**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:

O Fundo concluiu, na presente data, a aquisição do imóvel logístico locado à **Braspark Empreendimento e Participações S.A.** (“Braspark”), 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). O valor pago contempla a expansão já contratada das áreas locáveis, conforme detalhado adiante. Com a liquidação, foram superadas as condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda de Imóvel mencionado no fato relevante divulgado em 27 de março de 2026 ([Clique aqui](#) para acessar).

Com a conclusão da operação, o Fundo passa a receber integralmente os aluguéis do imóvel, atualmente equivalentes a R\$ 26,50/m² sobre uma Área Bruta Locável (ABL) atual de 40.225 m², o que corresponde a aproximadamente R\$ 1,06 milhão mensais. Com a conclusão das expansões já contratadas, a ABL total atingirá aproximadamente 61.686 m², com potencial de aluguel mensal de até R\$ 1,63 milhão mensais, nas mesmas condições contratuais vigentes.

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

A Administradora e a Gestora manterão o mercado informado acerca de eventuais desdobramentos relevantes desta operação. O Fundo manterá seus cotistas e o mercado informados sobre os desdobramentos relevantes da operação.

São Paulo, 30 de abril 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

