

**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 celebrou, na presente data, o "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" ("**Instrumento**") para aquisição de um galpão logístico *last mile*, localizado na Avenida Casa Grande, nºs 1.864 e 1.960, bairro Piraporinha, Município de Diadema, Estado de São Paulo ("**CD Diadema**" ou "**Imóvel**"), pelo valor total de **R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais) ("Preço")**.

A conclusão da aquisição ("**Fechamento**") está condicionada ao cumprimento das condições precedentes previstas no Instrumento.

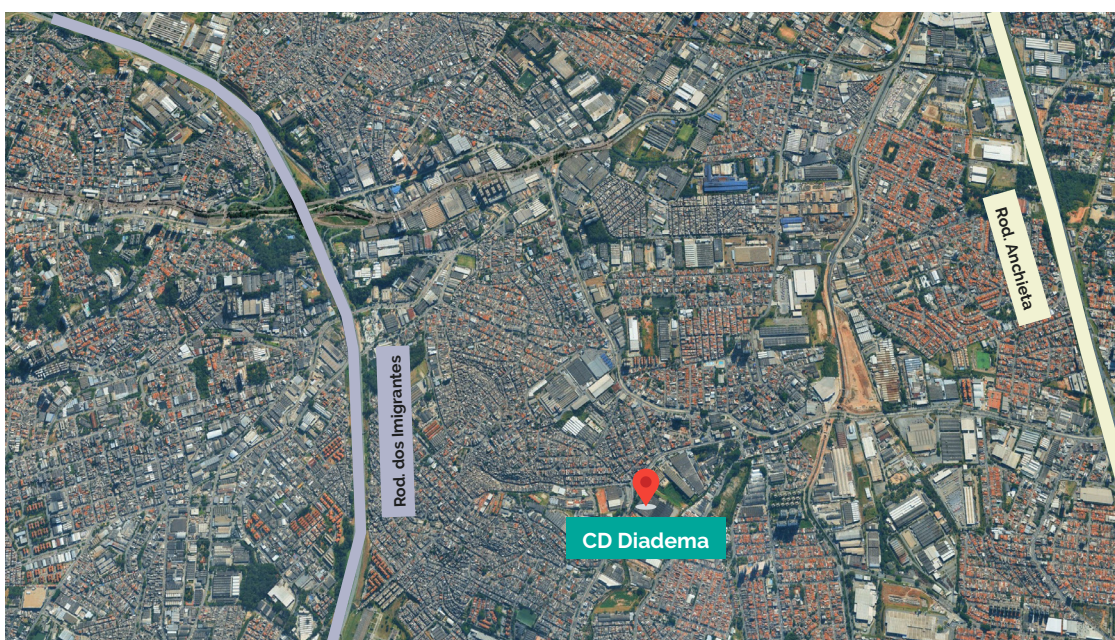
O IMÓVEL

O CD Diadema é um galpão logístico de perfil *last mile*, de alto padrão construtivo, localizado na Avenida Casa Grande, nºs 1.864 e 1.960, bairro Piraporinha, Município de Diadema, Estado de São Paulo, tendo sido integralmente retrofitado recentemente. O Imóvel possui área de terreno de 34.378,65 m² e área construída de aproximadamente 21.385,32 m².

FORMA DE PAGAMENTO

O Preço será pago da seguinte forma:

- (a) Parcela CRI:** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante operação de securitização de créditos imobiliários, conforme descrito adiante;
- (b) Parcela Cotas:** R\$ 16.999.998,75 (dezesseis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos), mediante compensação financeira de créditos contra o Vendedor, no âmbito da 11ª emissão de cotas do GGRC11; e
- (c) Parcela Dinheiro:** R\$ 1.000.001,25 (um milhão, um real e vinte e cinco centavos), a ser paga em moeda corrente nacional, conforme cronograma previsto no Instrumento.



A LOCATÁRIA

O Imóvel encontra-se integralmente locado à REPLAS COMERCIAL LTDA., empresa atuante no segmento de distribuição e comércio atacadista de resinas termoplásticas, elastômeros e demais matérias-primas destinadas à indústria de transformação plástica, com atuação voltada ao atendimento de diversos setores industriais.

LOCAÇÃO E RENTABILIDADE

O Contrato de Locação Não Residencial possui prazo de vigência de 72 (setenta e dois) meses, com início em 1º de outubro de 2025, e aluguel mensal inicial de R\$ 624.464,00 (seiscentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais), reajustado anualmente pela variação

positiva do IPCA/IBGE, equivalendo a um *cap rate* desalavancado inicial de aproximadamente 8,06% a.a.

Considerando a estrutura de financiamento por meio da operação de CRI e a exposição de capital próprio do Fundo na aquisição, estima-se um *cash-on-cash yield* de aproximadamente 17,20% a.a. ao longo do prazo do Contrato.

O CRI

Para o financiamento parcial do Preço, foi estruturada uma operação de securitização de créditos imobiliários, realizada pela OPEA SECURITIZADORA S.A., por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), sendo as principais características:

CARACTERÍSTICAS DO CRI	
Emissora	Opea Securitizadora S.A. (610ª emissão, série única)
Valor Total	R\$ 75.000.000,00
Remuneração	IPCA/IBGE + 7,5% ao ano
Devedor	Zagros Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (GGRC11)
Carência	Primeiro pagamento de juros e amortização a partir de fevereiro de 2027, conforme cronograma previsto nas Condições de Emissão.
Garantias	Alienação fiduciária do próprio Imóvel e cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação.
Multa por Pré-Pagamento	Não aplicável, não havendo incidência de penalidade em caso de liquidação antecipada.

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

São Paulo, 28 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

