

**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 Fundo, 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 Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças (“Contrato”) com o **VINCIFULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Vendedor”), por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das quotas de emissão da **VFDL2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (“Sociedade”), titular dos direitos aquisitivos sobre um ativo logístico de alto padrão construtivo integrante do complexo **Infinity Business Park**, localizado em Extrema/MG (“Imóvel”), pelo valor total de **R\$ 142.520.625,03** (cento e quarenta e dois milhões, quinhentos e vinte mil, seiscentos e vinte cinco reais e três centavos) (“Preço”).

O pagamento do Preço será realizado mediante a compensação financeira de créditos entre o Fundo e o Vendedor, no âmbito da oferta pública primária da 11ª emissão de cotas do GGRC11, nos termos do Contrato.

A conclusão da aquisição permanece condicionada ao cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato até **29 de junho de 2026**.

**O IMÓVEL**

O Imóvel corresponde ao **Galpão C** do **Infinity Business Park**, localizado no Município de Extrema/MG, com **área bruta locável (ABL) de 38.084,79 m<sup>2</sup>**. O Imóvel foi entregue em setembro de 2025 e apresenta padrão construtivo **Triple A**, reunindo especificações técnicas compatíveis com os mais elevados padrões do mercado logístico, dentre as quais destacam-se pé-direito livre de 12,5 metros, capacidade do piso de 6 ton/m<sup>2</sup>, *sprinklers*, isolamento termoacústico, pátio de manobras e número de docas compatível com operações logísticas de grande porte. Essas características conferem elevada flexibilidade operacional ao ativo e atendem aos requisitos dos principais operadores logísticos, empresas de e-commerce e ocupantes corporativos.



## LOCALIZAÇÃO

Extrema consolidou-se como um dos principais polos logísticos do país, em razão de sua localização estratégica para operações de armazenagem e distribuição que atendem às regiões Sudeste e Sul.

Localizada a aproximadamente 100 km da capital paulista, a região reúne infraestrutura logística consolidada, ampla disponibilidade de mão de obra, custos de ocupação competitivos e elevada concentração de operadores logísticos e empresas de grande porte, características que sustentam sua atratividade para ocupantes corporativos.

Como reflexo desses fundamentos, as locações mais recentes de ativos logísticos Triple A vêm sendo negociadas em patamares próximos a **R\$ 35,00/m<sup>2</sup>**, evidenciando a continuidade da demanda por ativos logísticos de padrão construtivo elevado.

## LOCAÇÃO

O Imóvel encontra-se integralmente locado à Buiatte Transportes e Logística Ltda., **operador logístico da Midea**, cuja unidade fabril está localizada em Pouso Alegre/MG. Em razão da proximidade geográfica entre Extrema e Pouso Alegre, o Imóvel desempenha função estratégica na cadeia de suprimentos, sendo utilizado como hub de armazenagem e distribuição de produtos destinados, principalmente, ao comércio eletrônico (*e-commerce*), o que reforça a relevância operacional do ativo.

O contrato de locação entrou em vigor com a entrega do Imóvel, possui **prazo de vigência de 5 anos** e aluguel mensal equivalente, nesta data, a aproximadamente **R\$ 31,00/m<sup>2</sup>**.

Considerando os termos da locação, o investimento apresenta **cap rate inicial estimado de aproximadamente 9,90%** ao ano.

A aquisição está alinhada à estratégia do Fundo de investir em ativos logísticos de padrão institucional, localizados em mercados consolidados e com fundamentos imobiliários sólidos, contribuindo para a diversificação do portfólio e para a geração recorrente de renda aos cotistas.

São Paulo, 26 de junho 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



### 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

