

**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 Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“Compromisso”) para a aquisição de galpão logístico em desenvolvimento, localizado no **Polo Industrial de Camaçari/BA**, pelo valor total de **R\$ 150.000.007,50** (cento e cinquenta milhões e sete reais e cinquenta centavos).

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 Compromisso.

O IMÓVEL

A operação contempla a aquisição de um imóvel, localizado na Via de Ligação, no Polo Industrial de Camaçari/BA, com área total de terreno de aproximadamente 74.500 m² e área bruta locável (“ABL”) prevista de aproximadamente **54.000 m²** (“Empreendimento”).

O Empreendimento já se encontra em construção, com prazo previsto de **10 meses para a entrega**, com padrão construtivo “**Triple A**”, contemplando especificações técnicas compatíveis com os mais elevados padrões do mercado logístico, incluindo elevado pé-direito livre acima de 12 metros, alta capacidade de carga do piso, ampla modulação entre pilares, pátio de manobras e docas compatíveis com operações logísticas de grande porte.

O Empreendimento será entregue pronto e acabado ao Fundo, com vocação multi-inquilino, permanecendo a celebração dos contratos de locação sujeita à prévia aprovação do Fundo.

O ativo integra o **mesmo condomínio logístico do “CD3”**, ativo recentemente adquirido pelo GGRC11 ([Clique aqui](#) para acessar) e atualmente locado para diversas empresas, tais como MRV Engenharia e Shopee, reforçando a estratégia do Fundo de ampliar sua presença em um dos principais polos logísticos da Região Nordeste.

O mercado logístico de Camaçari apresenta fundamentos favoráveis, impulsionados pela expansão da atividade industrial na região, com destaque para a instalação da fábrica da BYD,

além da reduzida oferta de empreendimentos logísticos Triple A de grande porte. Esse cenário contribui para perspectivas positivas de absorção do Empreendimento e de manutenção de níveis competitivos de locação ao longo do tempo.



RENDA MÍNIMA GARANTIDA e EARN-OUT

Como parte da estrutura econômica da Operação, o GGRC11 fará jus a uma Renda Mínima Garantida ("RMG") de R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais) por mês, durante o período de 15 (quinze) meses contados da data de pagamento do preço, reduzida proporcionalmente à medida que o Empreendimento for sendo locado.

A RMG foi estruturada para assegurar previsibilidade de receitas ao Fundo durante o período de desenvolvimento e estabilização do Empreendimento, reduzindo sua exposição aos riscos inerentes à fase inicial de implantação do ativo.

Adicionalmente, a Operação prevê mecanismo de *Earn-Out* (ajuste de preço), pelo qual parcela adicional do preço somente será devida caso o Empreendimento seja integralmente locado, até o término do período da RMG, a um *cap rate* mínimo de 10,00% ao ano ou, em caso de desinvestimento, seja alcançada uma Taxa Interna de Retorno ("TIR") anualizada mínima de 20,00%.

A aquisição está alinhada à estratégia do Fundo de investir em ativos logísticos de alto padrão construtivo, 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, 29 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

