

**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 a JIVE ATIVOS IMOBILIÁRIOS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.642.834/0001-94 (“**Vendedor**”), por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das cotas da sociedade titular da fração ideal de **39,25%** do empreendimento logístico denominado **Condomínio Raposo/Sanca**, localizado no Município de São Paulo/SP, pelo valor total de **R\$ 121.255.233,00** (cento e vinte e um milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e três reais.) (“**Preço**”).

O Preço será pago da seguinte forma:

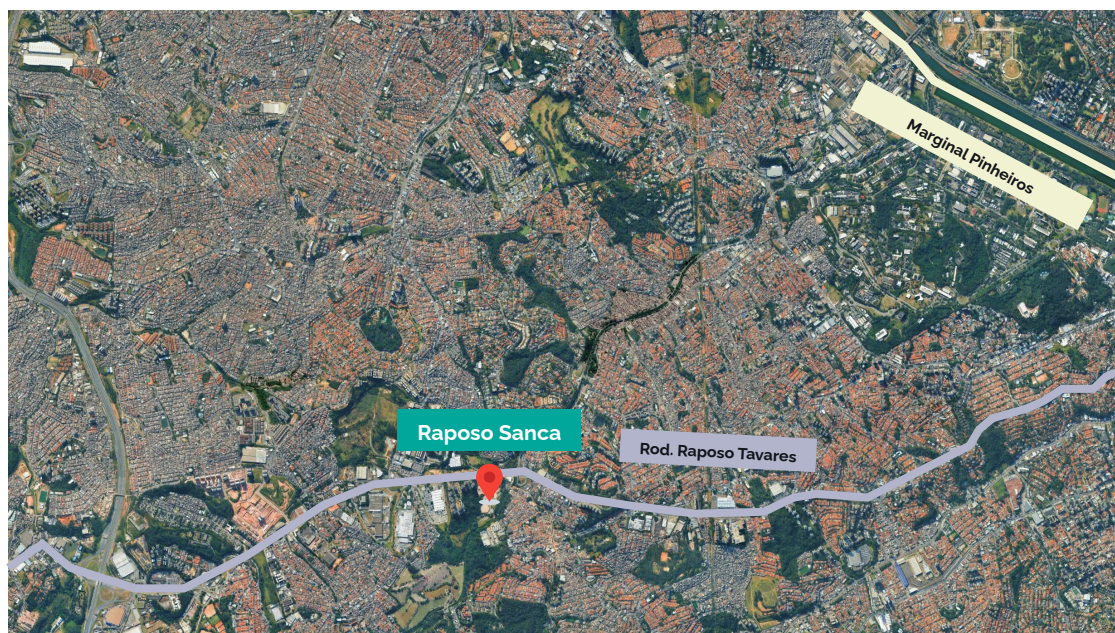
- (i) **R\$ 100.000.001,25** (cem milhões, um real e vinte e cinco centavos), mediante a compensação financeira de créditos entre o GGRC11 e o Vendedor, no âmbito da oferta pública primária da 11ª emissão de cotas do Fundo, nos termos do Contrato.
- (ii) **R\$ 1.255.233,00** (um milhão, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e três reais), em moeda corrente nacional, até 20 de julho de 2026.
- (iii) **R\$ 19.999.998,75** (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos), em moeda corrente nacional, em 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 3.999.999,75 (três milhões, novecentos e de reais) cada, vencendo-se a primeira em 20 de agosto de 2026.

O IMÓVEL

O Condomínio Raposo/Sanca é um condomínio logístico de padrão construtivo Triple A, atualmente em construção no Município de São Paulo/SP, com área bruta locável (“**ABL**”) total de 52.881 m², do qual o Fundo passará a deter fração ideal correspondente a **20.516 m² de ABL** (39,25%) (“**Empreendimento**”).

O Empreendimento está sendo desenvolvido pela **Sanca**, empresa com mais de 45 anos de atuação no mercado imobiliário e reconhecida como uma das principais desenvolvedoras de condomínios logísticos do Estado de São Paulo, com mais de 3 milhões de m² construídos.

O Empreendimento possui conclusão e entrega previstas para aproximadamente **12 (doze) meses** e contará com especificações técnicas compatíveis com os mais elevados padrões do mercado logístico, incluindo elevado pé-direito livre, alta capacidade de carga do piso, ampla modulação entre pilares, sistema de *sprinklers* e docas para operações logísticas.



Localizado na Rodovia Raposo Tavares, o Empreendimento possui perfil **last mile (km 15)**, inserido em uma das regiões de maior densidade populacional e consumo do País, permitindo atendimento rápido à cidade de São Paulo e aos principais mercados da Região Metropolitana.

Em linha com a elevada demanda por ativos logísticos dessa categoria e localização, as locações

mais recentes de empreendimentos comparáveis vêm sendo negociadas em patamares superiores a **R\$ 50,00/m²**, evidenciando o potencial de geração de renda e valorização do ativo após sua estabilização.

RENDA MÍNIMA GARANTIDA (RMG) e EARN-OUT

Como parte da estrutura econômica da Operação, o GGRC11 fará jus a uma **Renda Mínima Garantida ("RMG")**, equivalente a um *cap rate* de **9,60% ao ano**, desde a data de fechamento da operação até a conclusão das obras e a emissão do Habite-se definitivo, assegurando previsibilidade de receitas ao Fundo durante o período de desenvolvimento do Empreendimento.

Adicionalmente, foi estabelecido mecanismo de *Earn-Out*, aplicável na hipótese do Imóvel ser locado antes da conclusão das obras por valor superior a **R\$ 43,00/m²**, alinhando os interesses das Partes à locação antecipada do Empreendimento em condições compatíveis com a rentabilidade alvo da carteira do Fundo.

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

