



ZAGH11

RELATÓRIO DE GESTÃO

SETEMBRO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Relatório em Vídeo	5
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	7
Perguntas e Respostas	8
DRE	9
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	10
Performance do Fundo	11
Rentabilidade desde o início	11
Portfólio	12
Ativos Imobiliários/SPEs	14
Ativos Imobiliários Diretos	16
Localização dos Imóveis	17
Glossário	19
Projetos Sociais	21
Pesquisa de Satisfação	22
Newsletter	23

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

OBJETIVO DO FUNDO

O Zagros Multiestratégia FII ("Fundo" e/ou "ZAGH11") tem como objetivo a aplicação dos recursos nos seguintes ativos: CRIs; cotas de outros FIIs; ações de empresas listadas do segmento imobiliário; ativos de diferentes classes, tais como: (a) industriais/logísticos; (b) lajes e prédios corporativos; (c) imóveis residenciais; e (d) renda urbana; localizados dentro de todo território nacional, que tenham renda e/ou capacidade de gerar renda ou potencial para ganho de capital. Além de quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs) ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima, desde que seu propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIIs.

GESTÃO



ADMINISTRAÇÃO



INFORMAÇÕES DO FUNDO

DATA DE ABERTURA

04/11/2022

QUANTIDADE DE COTAS

8.891.662

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 9,01

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 80.155.519,01

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

ZAGH11

NÚMERO DE COTISTAS

438

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,02

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 89.094.453,24

DIVIDENDO SET/25

R\$ 0,06

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

MODALIDADE

**Fundo Híbrido de
Gestão Ativa**

PÚBLICO ALVO

Investidor Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1.5% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

**20% do retorno que exceder a
variação do benchmark¹**

PRAZO

Indeterminado

¹Apurada semestralmente. *Benchmark*: IPCA +5%.

RELATÓRIO EM VÍDEO

Assista aos comentários da gestão em vídeo deste relatório com Pedro van den Berg, CEO e Diretor de Gestão, e Artur Losnak, Head de Análise no link abaixo ou em nosso canal oficial do YouTube.



▶ Assistir Vídeo

VÍDEOS E MATÉRIAS



Comentários do Gestor - ZAGH11 - Agosto/2025

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo ZAGH11 referente ao mês de agosto de 2025.

[Assistir Vídeo](#)



ZAGH11: fundo imobiliário eleva resultado em 16% e distribui R\$ 0,06 por cota

O fundo imobiliário ZAGH11 registrou um resultado de caixa de R\$ 653,5 mil em agosto de 2025, alta de 16% em relação ao mês anterior.

[Ler Notícia](#)



ZAGH11 anuncia novos dividendos para outubro; veja valor e quem poderá receber

O fundo imobiliário ZAGH11, gerido pela Zagros Capital, anunciou a distribuição de R\$ 0,06 por cota referente aos resultados de setembro de 2025.

[Ler Notícia](#)

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de setembro/25, o **ZAGH11** distribuiu **R\$ 0,06 por cota**, o que representa um ***dividend yield* mensal de 0,59% no mês** (equivalente a 7,10% ao ano), com base na cotação de mercado no dia 13 de outubro (R\$ 10,14).

No cenário internacional, os mercados acompanharam o aumento das tensões políticas e tarifárias, enquanto **o Federal Reserve (Fed) iniciou o ciclo de flexibilização monetária**, reduzindo a taxa básica em 0,25 p.p., para a faixa de 4,00% a 4,25%, diante da desaceleração da atividade econômica e do mercado de trabalho, apesar da inflação ainda permanecer acima da meta.

No cenário local, o Comitê de Política Monetária (Copom) manteve a Selic em 15% ao ano, reforçando a política contracionista em meio à inflação persistente e um cenário externo de volatilidade. **O PIB brasileiro do 2º trimestre de 2025 avançou 0,4% t/t**, acima do esperado, sustentado pelo consumo das famílias e pelos serviços, com investimentos e consumo do governo em retração.

O **Ibovespa encerrou setembro em alta de 3,40%**, impulsionado por forte fluxo de capital estrangeiro, e atingiu a marca de 146 mil pontos. O **IFIX, por sua vez, avançou 3,25% no mês, acumulando valorização de 15,18% no ano**. Já o dólar comercial apresentou desvalorização de 2,22% no período, fechando a R\$ 5,32 e acumulando queda próxima de 15% no ano.

Em relação aos acontecimentos do **ZAGH11**, houve o **desembolso de aproximadamente R\$ 700 mil na SPE Colégio Ética**, sendo majoritariamente para amortização e juros do CRI vinculado ao desenvolvimento do projeto. **Na SPE Groenlândia 910, foi realizado aporte adicional de R\$ 700 mil**, destinado sustentar a evolução física das obras, conforme o cronograma de execução.

No **mercado secundário**, o Fundo **movimentou aproximadamente R\$ 4,3 milhões**, sendo **R\$ 1,3 milhão em aquisições e R\$ 3,0 milhões em alienações** de cotas de Flls, com destaque para o incremento da exposição em Flls de CRI.

Em relação aos **rendimentos recorrentes**, o **ZAGH11** apresentou, em setembro de 2025, um **resultado ligeiramente inferior ao do mês anterior**. A variação decorre, principalmente, da redução pontual das receitas provenientes de Flls e ações, reflexo da realocação de recursos para aportes nas SPEs que integram o portfólio do Fundo.

Apesar disso, **houve resultado positivo com a venda de ações**, que gerou ganho de capital e contribuiu parcialmente para compensar a menor geração de caixa recorrente no período.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – O ZAGH11 está concorrendo ao GRI Awards com o projeto Groenlândia 910. Qual o significado deste reconhecimento para a gestão e para os cotistas?

R: O Groenlândia 910 está entre os 3 finalistas no GRI Awards, na categoria “*Projeto Corporativo do Ano*”, uma das mais relevantes premiações do mercado imobiliário brasileiro.

Essa indicação representa um marco importante para o ZAGH11 e reforça o compromisso da Zagros Capital na condução de uma gestão sólida, transparente e orientada para à geração de valor sustentável para seus cotistas.

Mais do que um reconhecimento externo, estar entre os finalistas reflete o amadurecimento institucional do Fundo, a qualidade de seus ativos e a execução disciplinada da estratégia de gestão, para a entrega de resultados consistentes ao longo do tempo.

Pergunta 2 – Quais critérios a gestão tem considerado ao avaliar potenciais aquisições ou vendas de ativos imobiliários?

R: Na análise de potenciais aquisições ou desinvestimentos, a gestão do ZAGH11 adota uma abordagem técnica, criteriosa e orientada à geração de valor de longo prazo. São priorizados ativos que combinem renda previsível, potencial de valorização e liquidez, com atenção especial à localização, qualidade construtiva e perfil dos locatários. Do mesmo modo, eventuais vendas são avaliadas de forma estratégica, quando representam oportunidades de reciclagem do portfólio e realocação de capital em posições com melhor equilíbrio entre risco e retorno.

Pergunta 3 – Há planos de novas emissões ou estratégias de captação que possam impulsionar o crescimento do fundo?

R: A gestão acompanha de forma contínua as condições de mercado e de liquidez para identificar o momento mais oportuno para uma nova captação. A Zagros Capital mantém um *pipeline* ativo de oportunidades e poderá considerar novas emissões caso o cenário se mostre favorável, sempre com o propósito de ampliar o portfólio, diversificar as fontes de receita e gerar valor sustentável aos cotistas.

DRE

Abaixo a Demonstração de Resultados efetivamente recebida pelo Fundo.

Fluxo ZAGH11		Jun/25		Jul/25		Ago/25		Set/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$	763.962,05	R\$	832.303,19	R\$	926.937,17	R\$	808.751,01
Receita de Locação ¹	R\$	339.942,31	R\$	339.942,31	R\$	339.942,31	R\$	339.942,31
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receita Renda Fixa	R\$	17.777,58	R\$	14.960,31	R\$	8.989,93	R\$	9.634,07
Receita Renda Variável ³	R\$	406.242,16	R\$	443.242,44	R\$	446.243,45	R\$	410.357,59
Lucro em transações de FII's	R\$	-	R\$	34.158,13	R\$	131.761,48	R\$	48.817,04
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	372.005,22	- R\$	270.380,79	- R\$	273.440,23	- R\$	283.415,61
Despesa Imobiliária	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesa Financeira	- R\$	171.821,96	- R\$	146.289,25	- R\$	145.029,17	- R\$	143.761,68
Taxa Total Adm.	- R\$	109.240,87	- R\$	110.891,92	- R\$	109.129,58	- R\$	109.197,42
Outras Taxas	- R\$	4.646,32	- R\$	4.236,03	- R\$	4.197,91	- R\$	5.147,53
Impostos Renda Fixa	- R\$	-	- R\$	1.050,34	- R\$	7.170,32	- R\$	1.431,21
Outras Despesas	- R\$	60.500,63	- R\$	7.913,25	- R\$	7.913,25	- R\$	23.877,77
Prejuízo em transações de FII's	- R\$	25.795,44	- R\$	-	- R\$	-	- R\$	-
RESULTADO CAIXA	R\$	391.956,83	R\$	561.922,40	R\$	653.496,94	R\$	525.335,40
Retenção ou Distribuição Caixa	R\$	114.867,90	- R\$	28.422,68	- R\$	119.997,22	R\$	8.164,32
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	506.824,73	R\$	533.499,72	R\$	533.499,72	R\$	533.499,72
NÚMERO DE COTAS		8.891.662		8.891.662		8.891.662		8.891.662
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,057	R\$	0,060	R\$	0,060	R\$	0,060

¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de FII's. ⁴Despesas: entre elas taxas, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

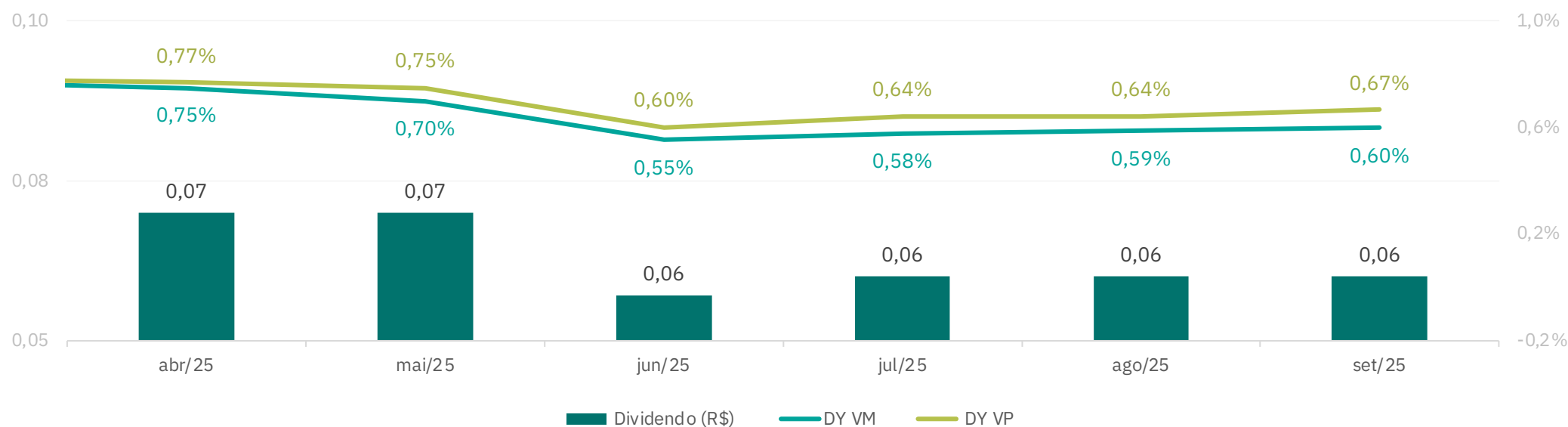
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD*

O Fundo distribuiu R\$0,06 por cota para os cotistas.

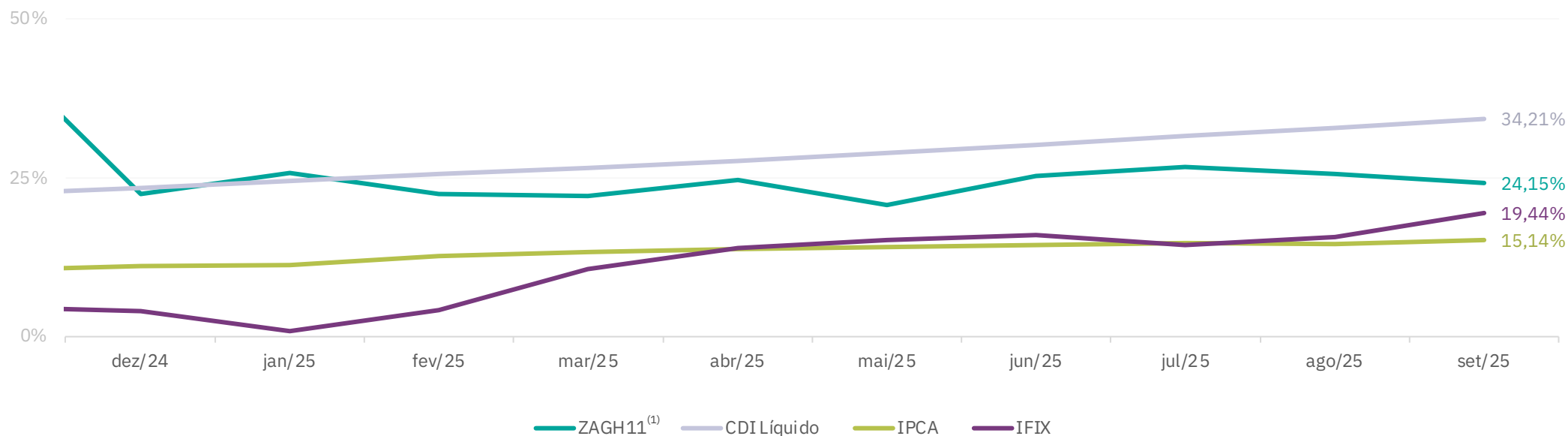
É importante lembrar que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)

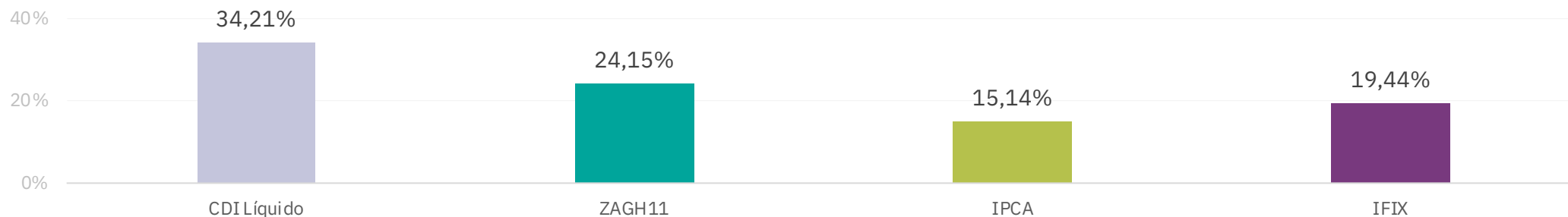


PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 24,15%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 19,44%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 81,76% do CDI líquido e 170,80% do IPCA no período.



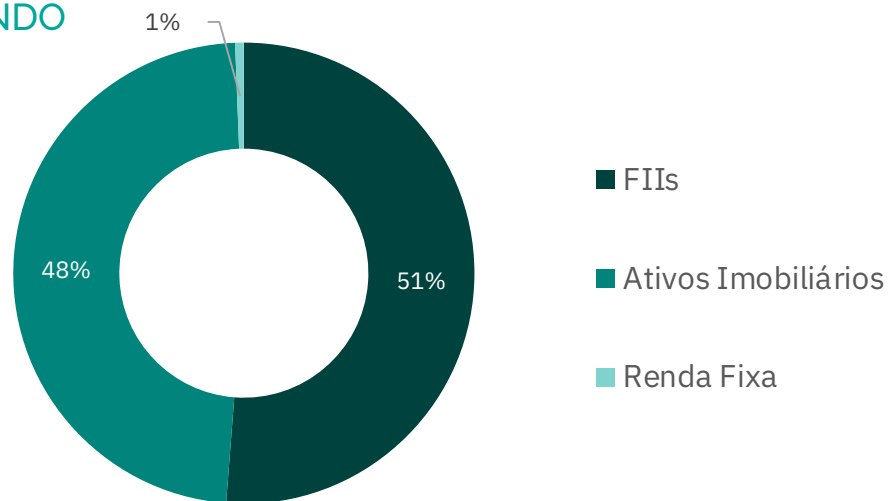
RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



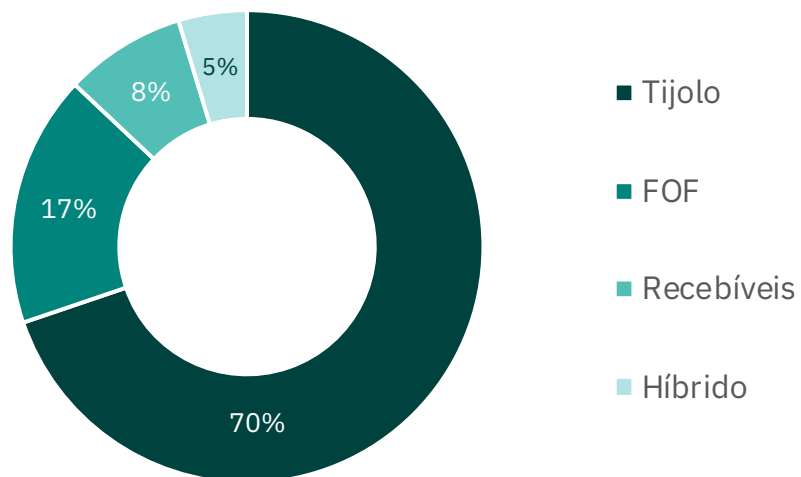
¹Valor da cota a mercado + rendimentos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

PORTFÓLIO

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FII'S



PORTFÓLIO

FIIs



Alocação Atual: 51%
Alocação Alvo: 30%



Objetivo

Foco em geração de renda e ganho de capital. Oportunidade de destravamento de valor.



Retorno

IPCA +11%

ATIVOS IMOBILIÁRIOS



Alocação Atual: 48%
Alocação Alvo: 35%



Objetivo

Foco em ganho de capital.
Track record do time de gestão.



Retorno

IPCA +14% - 20%

AÇÕES



Alocação Atual: 0%
Alocação Alvo: 10%



Objetivo

Aquisição de ativos abaixo do seu valor intrínseco. Foco em ganho de capital.



Retorno

IPCA +14%

CRIs



Alocação Atual: 0%
Alocação Alvo: 25%



Objetivo

Alocação majoritariamente em CRIs *mid yield*. Foco em geração de renda recorrente.



Retorno

IPCA +9,5%

ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO COMERCIAL BOUTIQUE – GROENLÂNDIA 910

Projeto desenvolvido pela Zagros Capital em parceria com o escritório de arquitetura Aflalo/Gasperini, sobre um terreno de aproximadamente 2.100 m², localizado no coração do Jardim América em São Paulo, nas esquinas da Praça California com Rua Groenlândia, ao lado do Clube Harmonia.

DETALHES DO PROJETO

Endereço

Praça Califórnia, 83 – Jardim América

Data de Entrega

Junho/2026

Tipologia

Empreendimento Comercial Boutique

Terreno

2.080,50 m²

Investimento

Até R\$ 30 MM¹

ABL do Projeto

2.923,68 m²

VGV estimado (% Fundo)

R\$ 45 MM - R\$ 60 MM

TIR estimada

25% – 30% (a.a.)

Cap rate estimado

11% – 12%

STATUS

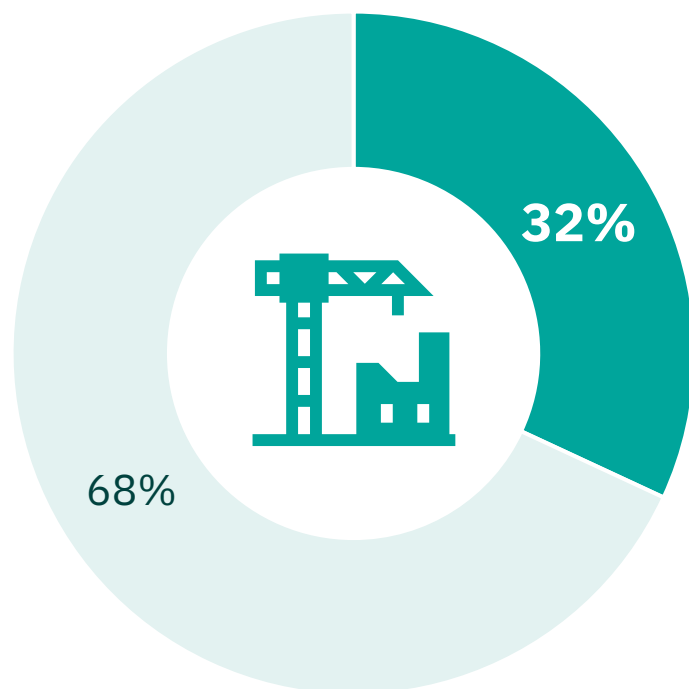
A laje do segundo subsolo já foi executada. Está sendo executada a estrutura do térreo.

PERSPECTIVA DO PROJETO



ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO COMERCIAL BOUTIQUE – GROENLÂNDIA 910 (EVOLUÇÃO DA OBRA)



■ Concluído ■ Pendente

FOTO DA OBRA



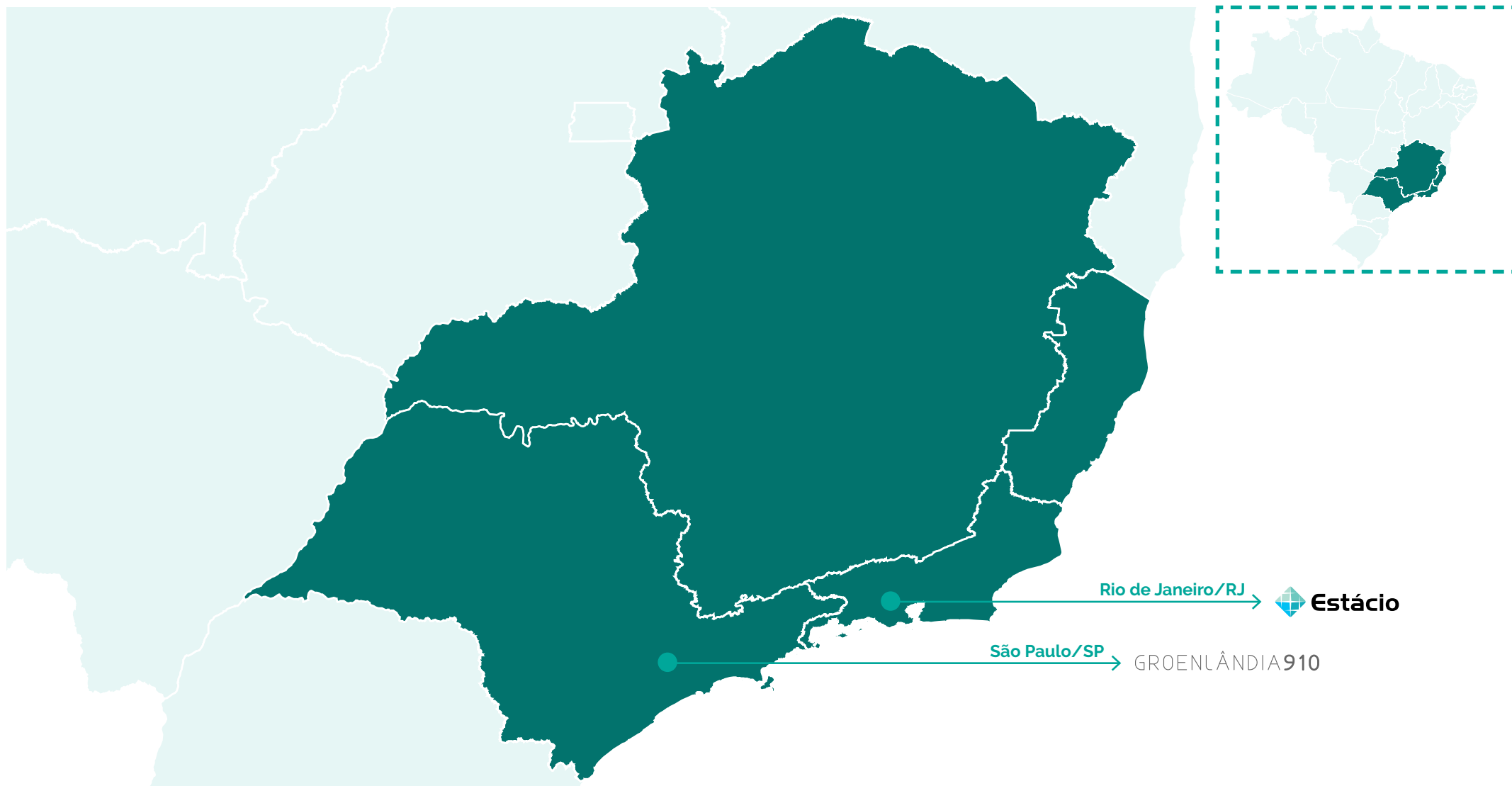
ATIVOS IMOBILIÁRIOS DIRETOS

	EM OBRAS		
	BTS ESTÁCIO ¹	COLÉGIO ÉTICA	GROENLÂNDIA 910
			
	 Rio de Janeiro/RJ	 Londrina/PR	 São Paulo/SP
ABL	16.207 m ²	3.690,33 m ²	2.923,68 m ²
Vencimento	Mar/2032	2040 ⁽²⁾	-
Valor do Aluguel*	R\$ 679.884,62	R\$ 130.000,00	-
Aluguel/m ²	R\$ 41,95	R\$ 35,22	-
Capacidade do piso	-	-	-
Pé direito	-	-	-

¹O fundo possui 50% de participação no ativo. ²Vencimento de 15 anos a contar da data de início da locação.

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUDESTE



LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



GLOSSÁRIO

ABL: A Área Bruta Locável (ABL) é a medida do espaço interno total disponível para locação.

AGO: Reunião anual realizada para tratar de assuntos regulares e obrigatórios. Tem como objetivo central a deliberação referente as matérias que serão votadas.

Built to suit: Desenvolvimento e construção de empreendimentos sob medida para atender às necessidades exclusivas dos clientes, estabelecendo contratos de locação de longo prazo.

CDI: é uma taxa de juros que serve como referência para o mercado financeiro no Brasil.

Cota patrimonial: Representa o valor financeiro de uma cota dentro do PL do Fundo, calculada como o valor patrimonial (ativo – passivo) dividido pela quantidade de cotas em circulação do Fundo.

Cota a mercado: Valor da cota no mercado secundário, B3.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários. É um título de renda fixa lastreado em créditos provenientes de financiamentos imobiliários.

Demonstrações financeiras: Relatórios contábeis que resumem a saúde financeira e o desempenho do Fundo em um período específico.

Dividend Yield: Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo. É calculado dividindo o rendimento anualizado pela cota pelo valor de mercado da cota.

Emissão: Criação e venda de novas cotas do fundo. Isso permite que o fundo capte mais dinheiro para financiar seus investimentos.

Guidance: Projeção em relação ao desempenho financeiro futuro.

IFIX: Índice indicador de desempenho médio de fundos imobiliários, cuja composição é calculada e divulgada pela B3 a cada quadrimestre.

INPC: O Índice Nacional de Preços ao Consumidor é indicador que mede a variação de preços de produtos e serviços consumidos pelas famílias brasileiras.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, mede a variação média de preços de uma cesta de produtos e serviços. Utilizado pelo governo federal como índice oficial de inflação.

ITBI: Tributo que deve ser pago quando ocorre a transmissão de propriedade de um bem imóvel, seja por compra, doação, herança ou outra forma de transferência.

Locação atípica: Contrato de locação estruturado sem margem para renegociação dos valores de aluguel durante sua vigência, sendo o reajuste determinado exclusivamente por um índice de correção monetária previamente acordado. A rescisão do contrato só é possível ao término do prazo originalmente estipulado ou mediante o pagamento de uma multa rescisória, que geralmente corresponde ao saldo remanescente do aluguel.

Patrimônio Líquido: O cálculo envolve a soma do valor do ativo total, subtraindo o passivo total. Ele representa o montante total de recursos investidos no fundo e pode ser calculado multiplicando o valor de uma cota pela quantidade total de cotas em circulação.

Receita de locação: Receita de Locação do empreendimento dividido pela ABL.

Retrofit: Processo de atualização, modernização ou renovação dos empreendimentos, adaptando-os para os inquilinos, com o objetivo de obter um aluguel mais elevado devido à valorização do imóvel.

Sale and leaseback: Transação financeira e imobiliária na qual a empresa vende o ativo para o fundo e, simultaneamente, aluga o mesmo ativo de volta por meio de um contrato de locação de longo prazo.

Spread: Diferença entre dois preços ou taxas, geralmente usado para medir custos ou lucros em transações financeiras.

Tranche: Usado para descrever um título que pode ser dividido partes menores, resultando em um contrato com divisões.

Volume mensal: Negociações do Fundo realizadas no mercado secundário durante o mês.

WAULT: A Média Ponderada dos Aluguéis Vigentes, ou *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (WAULT), é calculada como a média ponderada dos períodos remanescentes nos contratos de aluguel em relação à receita atual de aluguel do imóvel.

PROJETOS SOCIAIS

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor.

Essas são as causas que apoiamos:



Lar Casa Bela

O Lar Casa Bela é uma OSC - Organização da Sociedade Civil – que oferece acolhimento institucional temporário e provisório para bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar, quando não estão recebendo os cuidados necessários para o seu pleno desenvolvimento.

Site do projeto:
larcasabela.org.br



Marmita do Bem Londrina

O projeto Marmita do Bem Londrina busca dar amparo e ajudar aos mais necessitados através da entrega de marmitas para quem passa fome e ajudando os pequenos restaurantes a enfrentarem esse momento em que passamos.

Site do projeto:
marmitadobemlondrina.com.br



Litro de Luz Brasil

O Litro de Luz utiliza materiais simples para tornar a iluminação solar acessível para a população de baixa renda, levando luz para a vida daqueles que ainda não têm acesso adequado à energia elétrica.

Site do projeto:
www.litrodeluz.com



Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental, localizada em São Paulo/SP, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer - ou outras enfermidades - e seus acompanhantes oriundos de diversos estados brasileiros.

Site do projeto:
casamariahelenapaulina.org.br



Viver

A Organização Viver é uma instituição que atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer. Ela foi fundada em 2001, por quatro voluntários que realizavam atividades recreativas no HCL, e identificaram que as necessidades dessas crianças iam muito além da recreação.

Site do projeto:
ongviver.org.br

PESQUISA DE SATISFAÇÃO

A Zagros Capital desenvolveu um formulário de satisfação com o objetivo de aprimorar continuamente a qualidade dos nossos produtos de investimento. A pesquisa é anônima, garantindo total transparência e liberdade para que você compartilhe suas sugestões, percepções e opiniões. Acesse pelo link abaixo e contribua com a sua avaliação.



Preencher Formulário

NEWSLETTER

Cadastre-se em nossa lista de e-mails para receber as novidades do fundo em primeira mão.

1º Passo

Acesse o site pelo link zagh11.com.br/newsletter ou pelo QR Code ao lado, preencha os seus dados no formulário e concorde com os termos.



Aponte a camera do seu celular para o QR Code ao lado para se inscrever.



2º Passo

Você receberá um e-mail do nosso sistema para confirmação do cadastro em nossa *newsletter*, caso não tenha recebido dentro de 10 minutos, verifique em sua caixa de *spam*.



3º Passo

Após clicar no link para confirmar o seu cadastro, uma mensagem aparecerá dizendo que o seu cadastro foi realizado com sucesso, agora você vai receber os relatórios e comunicados em primeira mão no seu e-mail.





LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES,
LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Relacionamento com Investidores

ri@zagroscapital.com.br

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 - 04536-010

Redes Sociais:



zagroscapital



Zagros Capital



Zagros Capital



(11) 4369-6100

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. São Paulo - Rua Campos Bicudo, 98 - Conj. 22 - 2º Andar - Jardim Europa | São Paulo - SP 04536-010 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos