

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO DE 2026

ZAGH11

ZAGROS
CAPITAL

SUMÁRIO

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	7
Perguntas e Respostas	8
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 Ativos	17
Glossário	19
Projetos Sociais	21
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

QUANTIDADE DE COTAS

8.891.662

NÚMERO DE COTISTAS

477

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

ZAGH11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2022

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 9,13

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 81.184.562,28

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 8,57

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 76.201.543,34

MODALIDADE

Fundo Híbrido
Gestão Ativa

PÚBLICO ALVO

Investidor Geral

DIVIDENDO JAN/26

R\$ 0,059

QUANTIDADE DE EMISSÕES

2

RELATÓRIO EM VÍDEO

Aviso

Em função da troca da administradora ocorrida neste mês, excepcionalmente não foi possível realizar a gravação do vídeo do relatório de gestão. A transição operacional e os prazos administrativos envolvidos demandaram ajustes internos que impactaram a produção do conteúdo.

Informamos que a divulgação do vídeo será retomada normalmente no próximo mês.

**ZAGROS CAPITAL**

Inscreva-se no canal da Zagros Capital no YouTube e acompanhe análises, comentários da gestão e conteúdos exclusivos sobre os fundos e o mercado imobiliário.

**Inscrever-se**

VÍDEOS E MATÉRIAS



ZAGROS CAPITAL

**Comentários do Gestor - ZAGH11 -
Dezembro/2025**

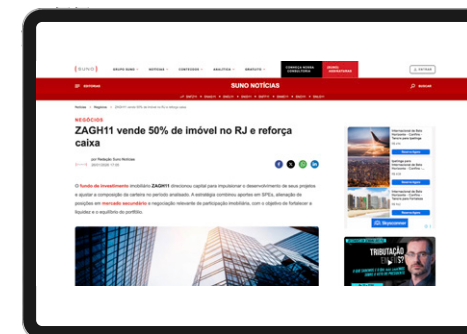
ASSISTIR VÍDEO



FIIS

**ZAGH11, VGIA11 e TRBL11 são
destaques do Bom Dia Fils (28/1)**

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

**ZAGH11 vende 50% de imóvel no RJ e
reforça caixa**

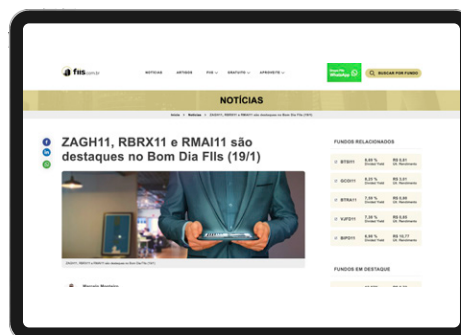
LER NOTÍCIA



MERCADO HOJE

**ZAGH11 firma acordo para venda
milionária de imóvel ao RBVA11 no Rio**

LER NOTÍCIA



FIIS

**ZAGH11, RBRX11 e RMAI11 são
destaques no Bom Dia Fils (19/1)**

LER NOTÍCIA



FIIS

**Dividendos do ZAGH11 são
anunciados: veja quem recebe e valores**

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de janeiro/26, o **ZAGH11 distribuiu R\$ 0,059 por cota**, o que representa um ***dividend yield* mensal de 0,59% no mês** (equivalente 7,18% ao ano), com base na cotação de mercado de 06 de fevereiro (R\$ 9,97).

No cenário internacional, o mês de janeiro foi marcado por maior instabilidade geopolítica, enfraquecimento do dólar e melhor desempenho dos mercados emergentes, refletindo a continuidade da rotação global de ativos para fora dos Estados Unidos. **No campo monetário**, o Federal Reserve manteve a taxa de juros entre 3,50% e 3,75%, adotando um tom ligeiramente mais restritivo ao destacar a expansão sólida da atividade econômica.

No Brasil, o mês foi marcado por um **ambiente mais construtivo para os ativos locais**, impulsionado pela decisão do Copom de manter a **Selic em 15%**, acompanhada da **sinalização de início do ciclo de cortes já em março**. Esse movimento, aliado **ao forte fluxo de capital estrangeiro**, sustentou a **valorização do real**, novas **máximas do Ibovespa** e **maior apetite por ativos de risco**.

No campo fiscal, **o resultado de 2025 ficou em linha com a meta**, apoiado por **arrecadação robusta e receitas extraordinárias**, apesar da aceleração dos gastos no segundo semestre. Para 2026, o cenário projeta **crescimento moderado do PIB, inflação controlada e redução gradual da Selic**, ainda que com **desafios fiscais relevantes e dependência de receitas não recorrentes**.

O IPCA de janeiro foi de 0,33% em janeiro, acumulando 4,44% em 12 meses. Já o **IFIX iniciou 2026 em território positivo, com alta de 2,27% no mês**, impulsionado principalmente pelo **recuo das curvas de juros, valorização do real e pelo tom mais brando adotado pelo Banco Central**.

Durante o mês de janeiro, o **ZAGH11** registrou os seguintes movimentos relevantes:

- (i) Aporte de aproximadamente R\$ 298 mil na SPE Colégio Ética, destinado majoritariamente à amortização e juros do CRI vinculado ao desenvolvimento do projeto;
- (ii) No mercado secundário, o Fundo alienou aproximadamente R\$ 582 mil em cotas de FII's, em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio; houve prejuízo durante este processo de realocação de capital;
- (iii) O Fundo apresentou uma redução no fluxo de rendimento de FII's em comparação ao mês anterior por desinvestimento de ativos;
- (iv) Maiores despesas não recorrentes referentes ao processo de mudança de administrador.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – O Fundo parou de fazer aportes no projeto Groenlândia. Isso significa alguma mudança no projeto? Como está o andamento da obra?

R: A obra ainda não foi concluída e segue em andamento, dentro do cronograma previsto. O fato de o Fundo não estar realizando novos aportes não representa qualquer problema ou mudança estrutural no projeto. Conforme previsto na estrutura originalmente acordada, o Fundo poderia dividir os desembolsos da obra com outros investidores, a depender da concentração do ativo no portfólio,

Seguimos acompanhando a execução de perto, e a expectativa é que o ativo comece a gerar receita ainda este ano para o Fundo. Esse será um passo importante, pois marca a transição de um ativo em desenvolvimento para um ativo efetivamente gerador de renda, fortalecendo o fluxo de caixa e rendimentos do Fundo.

Pergunta 2 – Após a venda do imóvel locado à Estácio, qual será a destinação dos recursos? A gestão já possui uma estratégia definida para essa alocação?

R: Os recursos provenientes da venda irão reforçar o caixa do Fundo e ampliar a flexibilidade estratégica para a alocação de capital. Parte desses recursos poderá ser destinada à otimização da estrutura de capital do Fundo, enquanto o restante será direcionado, de forma oportunística e disciplinada, a novas aquisições alinhadas à estratégia de investimento do ZAGH11.

A gestão manterá uma postura criteriosa e seletiva. Não há pressão para alocação imediata dos recursos. O mercado será avaliado com cautela, priorizando oportunidades que contribuam para o aumento sustentável da geração de renda do portfólio e que apresentem uma relação adequada entre risco e retorno.

Pergunta 3 – A troca de administrador já foi totalmente concluída? Quais impactos práticos podemos esperar a partir de agora?

R: A troca de administrador, do BTG para a QI Tech, foi integralmente concluída em janeiro e gerou despesas pontuais relacionadas ao processo de transição, que impactaram pontualmente aquele mês. A expectativa é que não haja novos custos recorrentes relevantes associados a essa mudança nos próximos meses, sendo que, inclusive, deveremos observar redução de custos com o novo prestador de serviços.

A decisão foi estratégica e teve como objetivo fortalecer a estrutura do Fundo, com foco em maior eficiência operacional, melhoria de processos e aprimoramento da governança.

Abaixo a Demonstração de Resultados efetivamente recebida pelo Fundo nos períodos.

Fluxo ZAGH11		Dez/25	Acumulado 2025		Jan/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	758.933,30	R\$	10.330.677,58	R\$ 725.903,09
Receita de Locação ¹	R\$	339.943,31	R\$	4.047.976,26	R\$ 339.943,31
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$	-	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$	2.413,70	R\$	173.107,68	R\$ 1.863,80
Receita Renda Variável ³	R\$	416.576,29	R\$	5.846.479,87	R\$ 384.095,98
Lucro em transações de Flls	R\$	-	R\$	263.113,77	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	527.723,51	- R\$	3.731.082,94	- R\$ 338.424,25
Despesa Imobiliária	- R\$	-	- R\$	-	- R\$ -
Despesa Financeira	- R\$	139.907,15	- R\$	1.730.719,60	- R\$ 129.763,93
Taxa Total Adm.	- R\$	108.707,64	- R\$	1.293.700,66	- R\$ 105.651,62
Outras Taxas	- R\$	-	- R\$	50.577,81	- R\$ -
Impostos Renda Fixa	- R\$	1.756,71	- R\$	38.266,50	- R\$ 419,35
Outras Despesas	- R\$	-	- R\$	162.990,08	- R\$ 34.471,99
Prejuízo em transações de Flls	- R\$	277.352,01	- R\$	454.828,29	- R\$ 68.117,36
RESULTADO CAIXA	R\$	231.209,79	R\$	6.599.594,64	R\$ 387.478,84
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	53.376,55	- R\$	135.355,37	R\$ 137.129,22
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	177.833,24	R\$	6.464.239,27	R\$ 524.608,06
NÚMERO DE COTAS		8.891.662		8.891.662	8.891.662
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,020	R\$	0,727	R\$ 0,059

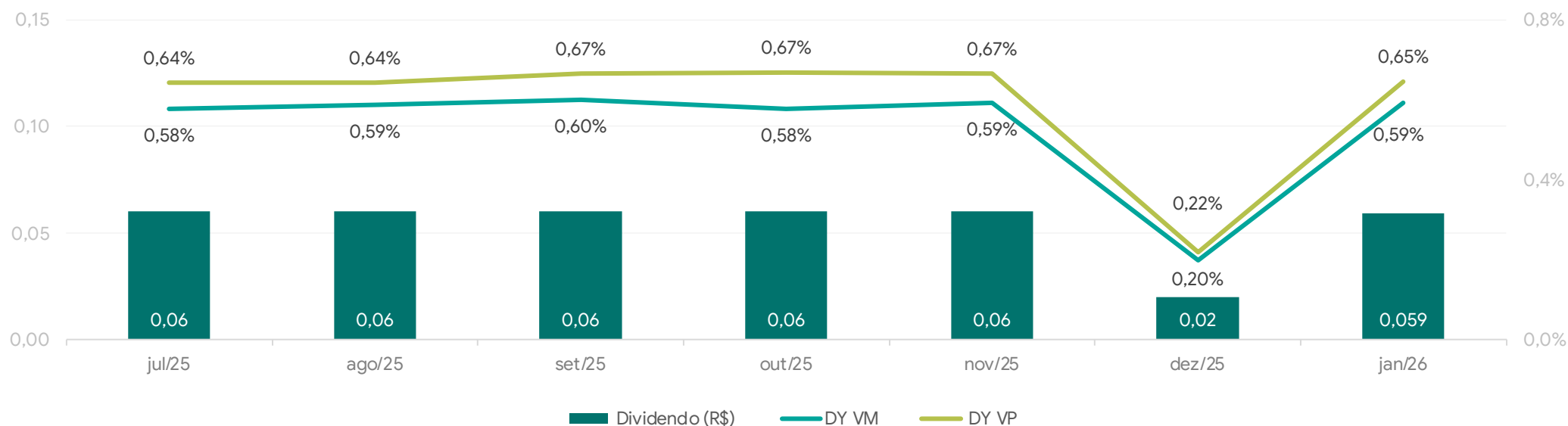
¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³Incluindo o rendimento das cotas de Flls. 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\$0,059 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.

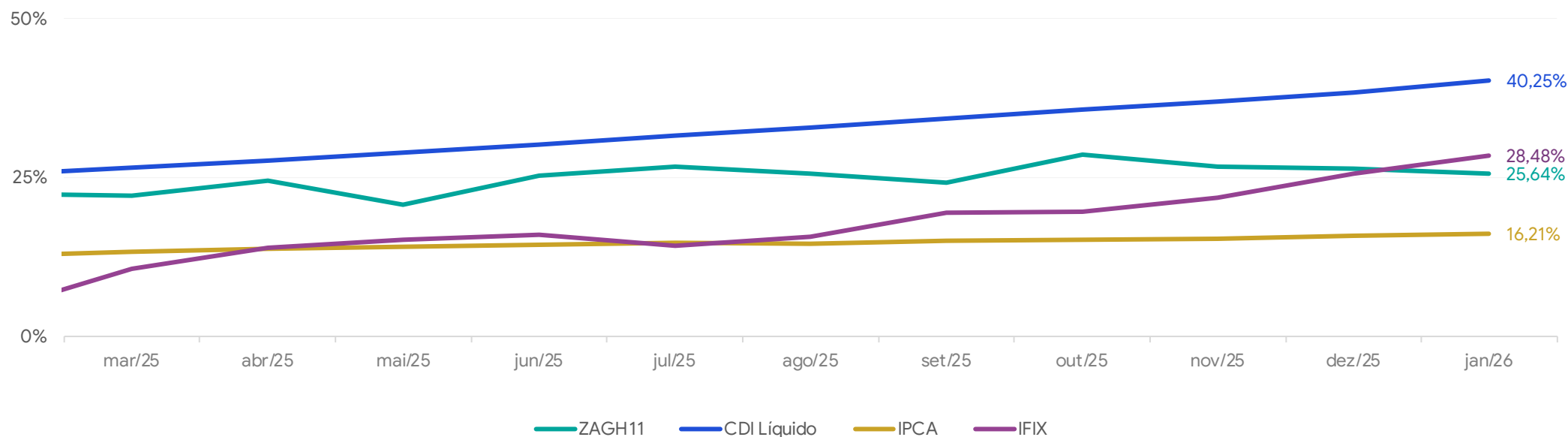
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)



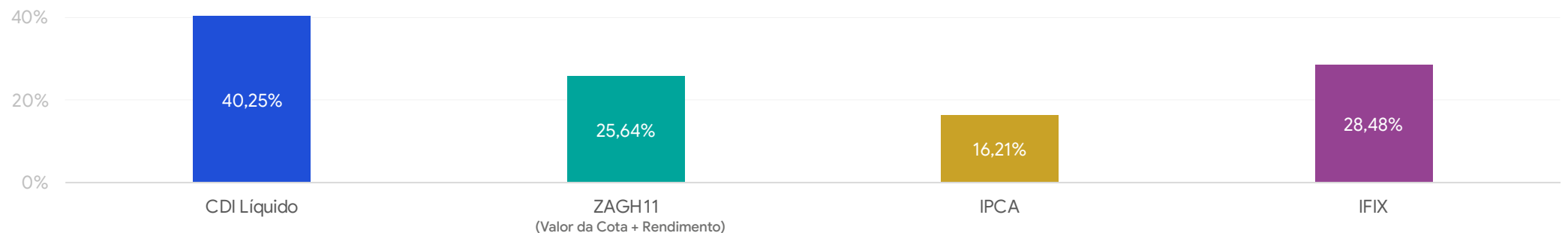
A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 25,64%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 28,48%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 63,70% do CDI líquido e 158,14% do IPCA no período.



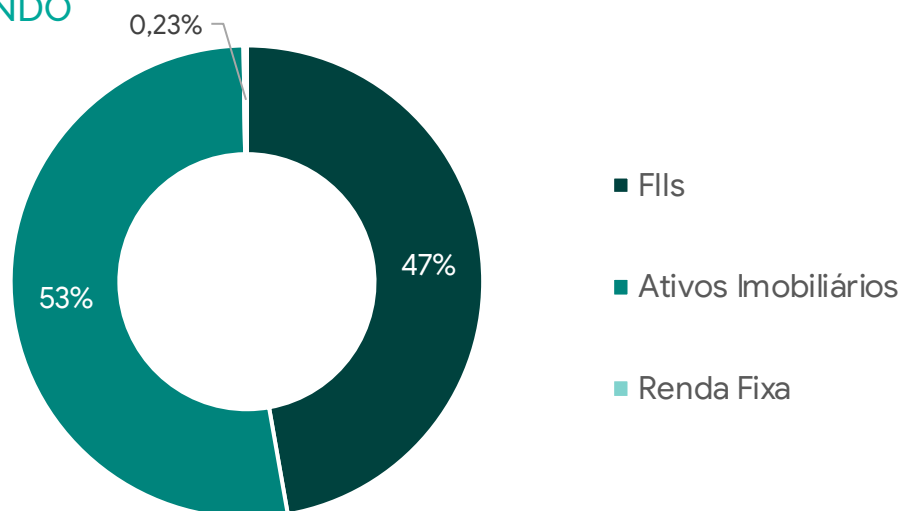
RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



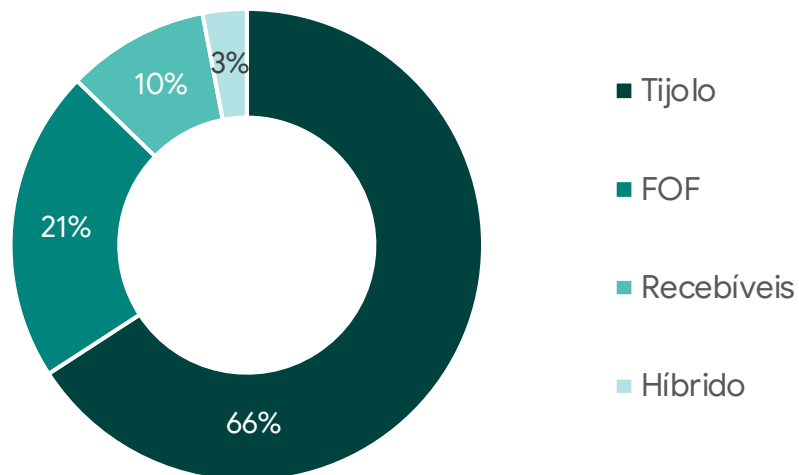
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

PORTFÓLIO

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO



COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO



PORTFÓLIO

FIs



Alocação Atual: 47%
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: 53%
Alocação Alvo: 35%



Objetivo

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



Retorno

IPCA +14% - 20%

AÇÕES



Alocação Atual: 0,2%
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 Califórnia 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 obra segue com os serviços de impermeabilização, instalações hidrossanitárias, elétricas, combate a incêndio e acabamentos de estrutura.

PERSPECTIVA DO PROJETO



ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO COMERCIAL BOUTIQUE – GROENLÂNDIA 910 (EVOLUÇÃO DA OBRA)

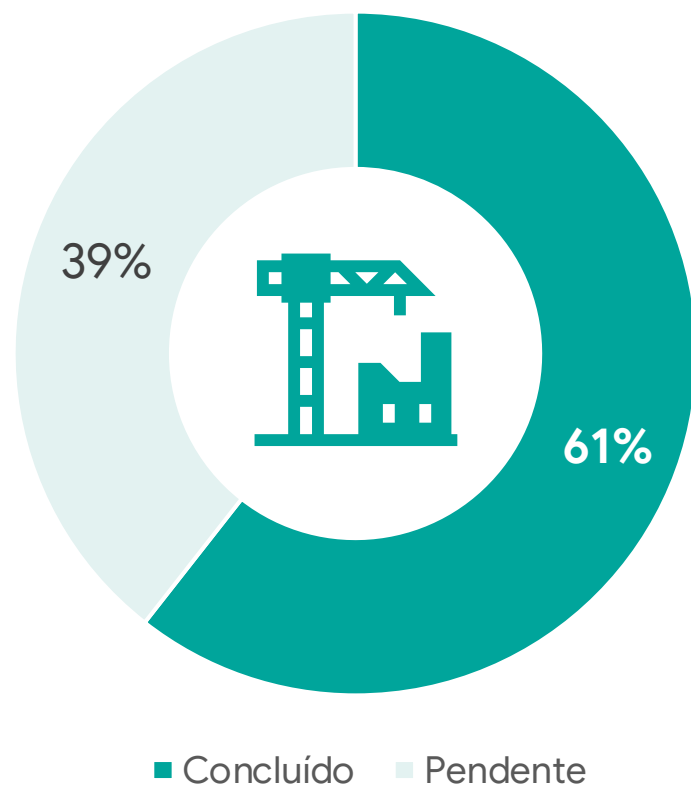


FOTO DA OBRA



ATIVOS IMOBILIÁRIOS DIRETOS

			
	BTS ESTÁCIO¹	COLÉGIO ÉTICA	GROENLÂNDIA 910
Localização	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⁾	-
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 ATIVOS

SUDESTE



LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

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 Organização da Sociedade Civil que oferece acolhimento temporário a bebês, crianças e adolescentes encaminhados pelo Poder Judiciário ou pelo Conselho Tutelar.

[CONHECER PROJETO](#)



Marmida do Bem Londrina

O projeto Marmida do Bem Londrina oferece apoio a pessoas em situação de fome por meio da entrega de marmitas, ao mesmo tempo em que fortalece e apoia pequenos restaurantes locais.

[CONHECER PROJETO](#)



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.

[CONHECER PROJETO](#)



Casa Maria Helena Paulina

A Casa Maria Helena Paulina é uma organização não governamental de São Paulo, fundada em 1992, que acolhe pacientes com câncer e seus acompanhantes de diversas regiões do Brasil.

[CONHECER PROJETO](#)



Ong Viver

A Organização Viver atua há mais de 23 anos promovendo assistência social e bem-estar a crianças e adolescentes com câncer, a partir de uma iniciativa voluntária iniciada em 2001 no HCL.

[CONHECER PROJETO](#)

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 - 2º Andar - Conjunto 22 - Itaim Bibi | São Paulo - SP 04536-010 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos