

RELATÓRIO DE GESTÃO

ABRIL 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 COTAS¹

10.510.689

NÚMERO DE COTISTAS

515

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

ZAGH11

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2022

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 9,12

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 95.818.012,96

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 9,20

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 96.698.338,80

MODALIDADE

Fundo Híbrido
Gestão Ativa

PÚBLICO ALVO

Investidor Geral

DIVIDENDO ABR/26

R\$ 0,07

QUANTIDADE DE EMISSÕES

2

¹Considerando os recibos de cotas liquidados no âmbito do DP e 1º Período de Liquidação da 3ª Emissão em andamento.

RELATÓRIO EM VÍDEO

Assista aos comentários da gestão 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.

**ZAGROS CAPITAL**

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

**Inscrever-se****Assistir Vídeo**

VÍDEOS E MATÉRIAS



ZAGROS CAPITAL

ZAGH11 - Comentários do Gestor -
Março de 2026

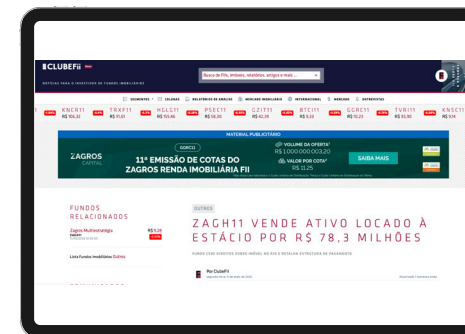
ASSISTIR VÍDEO



FICs

ZAGH11 combina emissão, reciclagem
de ativos e avanço imobiliário

LER NOTÍCIA



CLUBEFII NEWS

ZAGH11 vende ativo locado à Estácio
por R\$ 78,3 milhões

LER NOTÍCIA



FICs

ZAGH11 conclui venda de imóvel
locado à Estácio por R\$ 78 milhões

LER NOTÍCIA



SUNO NOTÍCIAS

ZAGH11 conclui venda por R\$ 78,3 mi e
reforça caixa para expansão

LER NOTÍCIA



FICs

ZAGH11 divulga novos dividendos para abril;
veja valor e quem recebe

LER NOTÍCIA

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de abril/26, o ZAGH11 distribuiu R\$ 0,07 por cota, o que representa um *dividend yield* mensal de 0,74% no mês, equivalente 8,88% ao ano, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês (**R\$ 9,20**).

No cenário internacional, **seguem as tensões no Oriente Médio**, elevando a volatilidade global e pressionando as expectativas inflacionárias. Nos EUA, a persistência da inflação e o ambiente geopolítico continuam reduzindo a visibilidade sobre o início do ciclo de cortes de juros, enquanto o **FED (Federal Reserve) manteve a taxa entre 3,50% e 3,75%**, em linha com as expectativas do mercado.

No cenário doméstico, o Copom (Comitê de Política Monetária) deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária **ao reduzir a taxa Selic em 25 bps, para 14,50% ao ano**. No comunicado divulgado após a reunião, o Comitê reforçou que o ambiente externo segue desafiador, exigindo maior cautela por parte das economias emergentes, especialmente diante da elevada volatilidade internacional.

No mercado local, o **Ibovespa encerrou abril praticamente estável**, com leve recuo de 0,08%, após alta de 1,39% na última sessão do mês, praticamente revertendo as perdas acumuladas no período. Já o **IFIX avançou 1,53% no mês**, mesmo em um ambiente ainda marcado por cautela e maior volatilidade global.

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

- (i) Conclusão do desinvestimento de Estácio, gerando aproximadamente R\$ 2 milhões de lucro para o fundo ([Clique aqui](#) para acessar);
- (ii) Aporte de aproximadamente R\$ 346 mil na SPE Colégio Ética, destinado majoritariamente à amortização e juros do CRI vinculado ao desenvolvimento do projeto; Ativo está indo para o ZAGH11 e a partir de maio passaremos a receber aluguel direto no fundo;
- (iii) O Fundo apresentou estabilidade no fluxo de rendimento de FIs em comparação ao mês anterior.

3ª EMISSÃO DE COTAS – ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em relação a 3ª emissão de cotas do ZAGH11, O Fundo divulgou o encerramento do **Exercício do Direito de Preferência**, no qual foram subscritas 1.953 cotas, totalizando R\$ 18.358,20, considerando o custo unitário de distribuição. ([Clique aqui](#) para acessar o Comunicado).

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Pergunta 1 – Quais são os próximos passos da 3ª emissão após o encerramento do Direito de Preferência, e como esses recursos adicionais devem contribuir para a tese de investimentos do fundo?

R: Após o encerramento do período de Direito de Preferência, a expectativa da gestão é concluir a oferta ao longo de maio/26, com uma segunda liquidação prevista para 25/maio/26. Até o momento, houve captação de aproximadamente R\$ 18 mil no exercício do direito de preferência, e a expectativa é ampliar esse volume na próxima etapa da oferta.

A 3ª emissão representa um passo importante para o crescimento do ZAGH11, já que o patrimônio do Fundo poderá passar de aproximadamente R\$ 95 milhões para mais de R\$ 180 milhões. Esse aumento de escala tende a contribuir para maior diversificação de receitas, redução de concentração, melhora de liquidez das cotas e fortalecimento da capacidade de geração de renda recorrente do Fundo ao longo do tempo.

Pergunta 2 – De que forma a gestão pretende direcionar esse resultado positivo (lucro do desinvestimento de Estácio)?

R: A venda do ativo Estácio gerou aproximadamente R\$ 2,0 milhões de lucro para o Fundo, além de reforçar a posição de caixa por meio do recebimento de cerca de R\$ 2,1 milhões em recursos financeiros e aproximadamente R\$ 17,7 milhões em cotas de RBVA11. A operação também contribuiu para redução da alavancagem ao transferir o CRI atrelado ao contrato da Estácio, reduzindo o serviço mensal da dívida.

Em relação ao lucro da operação, a estratégia da gestão é evitar uma distribuição extraordinária concentrada em um único mês e buscar uma normalização mais equilibrada das distribuições ao longo dos próximos períodos. Inicialmente, os recursos deverão reforçar o caixa do Fundo e, posteriormente, poderão ser direcionados para ativos estratégicos com boa relação entre risco e retorno.

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

Fluxo ZAGH11		Fev/26	Mar/26	Abr/26
TOTAL DE RECEITAS	R\$	695.193,23	R\$ 704.514,90	R\$ 942.454,05
Receita de Locação ¹	R\$	339.942,31	R\$ 354.438,74	R\$ 354.438,74
Lucros Imobiliários ²	R\$	-	R\$ -	R\$ 218.936,25
Receita Renda Fixa	R\$	1.785,27	R\$ 1.955,09	R\$ 2.789,71
Receita Renda Variável ³	R\$	353.465,65	R\$ 348.121,07	R\$ 366.289,35
Lucro em transações de FII's	R\$	-	R\$ -	R\$ -
TOTAL DE DESPESAS⁴	- R\$	288.882,35	- R\$ 307.255,22	- R\$ 288.770,47
Despesa Imobiliária	- R\$	-	- R\$ -	- R\$ -
Despesa Financeira	- R\$	128.395,70	- R\$ 132.435,04	- R\$ 130.989,77
Taxa Total Adm.	- R\$	110.449,97	- R\$ 111.443,64	- R\$ 132.568,08
Outras Taxas	- R\$	-	- R\$ -	- R\$ -
Impostos Renda Fixa	- R\$	97,04	- R\$ 449,58	- R\$ 627,70
Outras Despesas	- R\$	2.812,77	- R\$ 20.242,12	- R\$ 2.919,96
Prejuízo em transações de FII's	- R\$	47.320,95	- R\$ 42.684,84	- R\$ 21.664,96
RESULTADO CAIXA	R\$	406.310,88	R\$ 397.259,68	R\$ 653.683,58
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$	5.992,01	R\$ 2.865,11	- R\$ 31.267,24
RESULTADO DISTRIBUÍDO	R\$	400.318,87	R\$ 400.124,79	R\$ 622.416,34
NÚMERO DE COTAS		8.891.662	8.891.662	8.891.662
RENDIMENTO DISTRIBUÍDO/COTA	R\$	0,045	R\$ 0,045	R\$ 0,070*

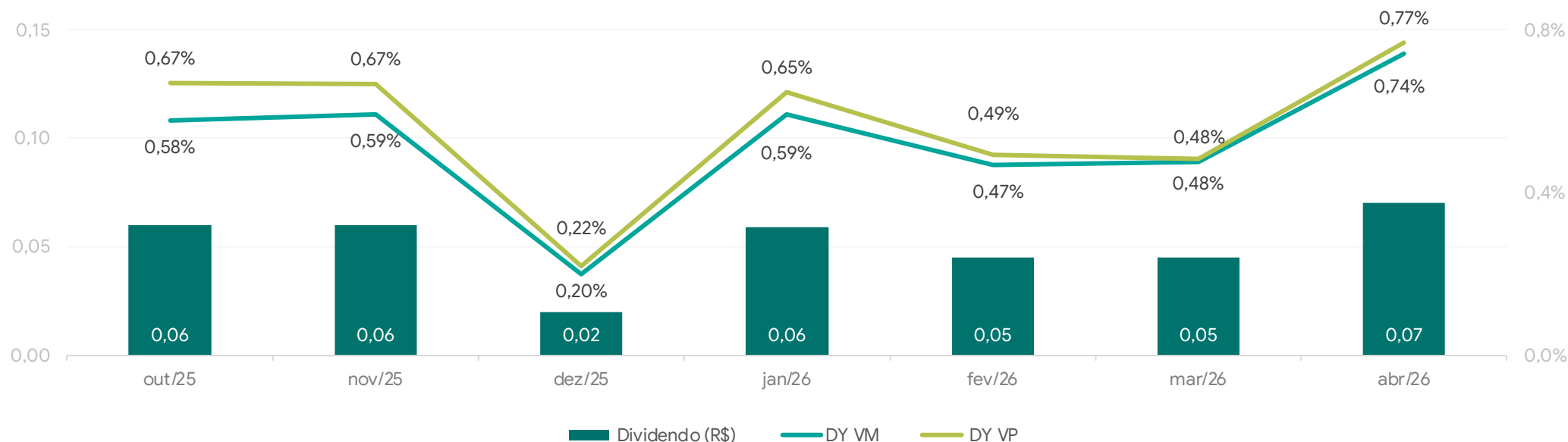
*Não contempla as cotas subscritas no DP e 1º Período de Subscrição da 3ª Emissão. ¹Receitas de locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ²Lucros Imobiliários: diferença entre 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\$0,07 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.

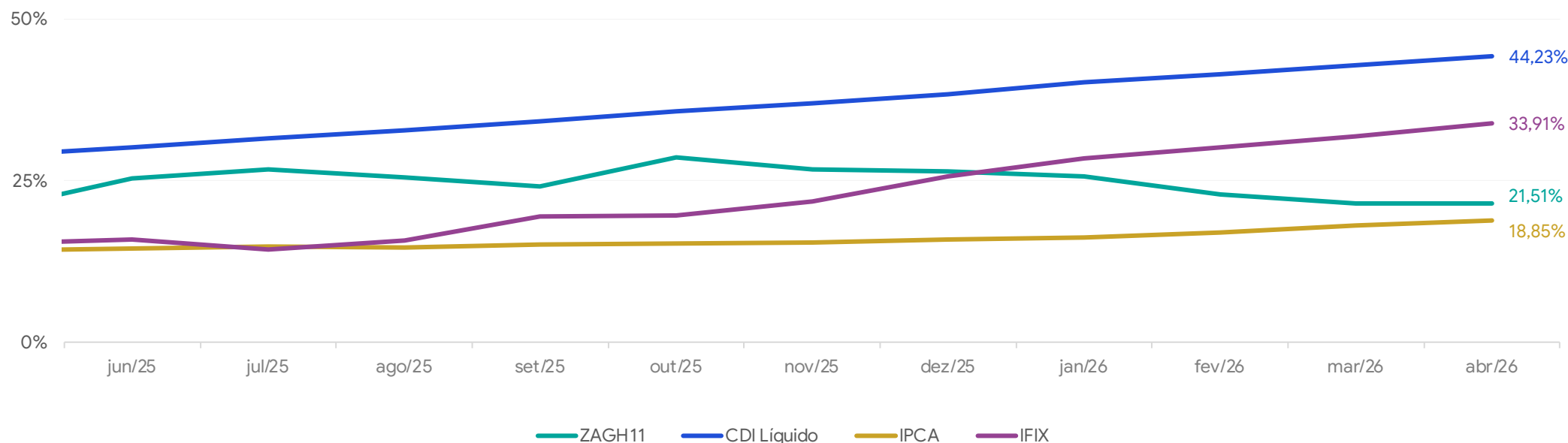
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)



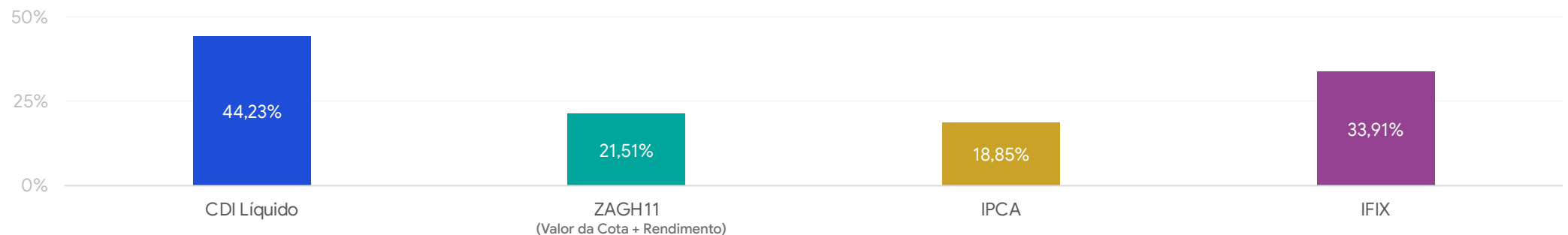
A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É importante lembrar que o Fundo sempre distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco 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 21,51%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 33,91%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 48,63% do CDI líquido e 114,12% do IPCA no período.



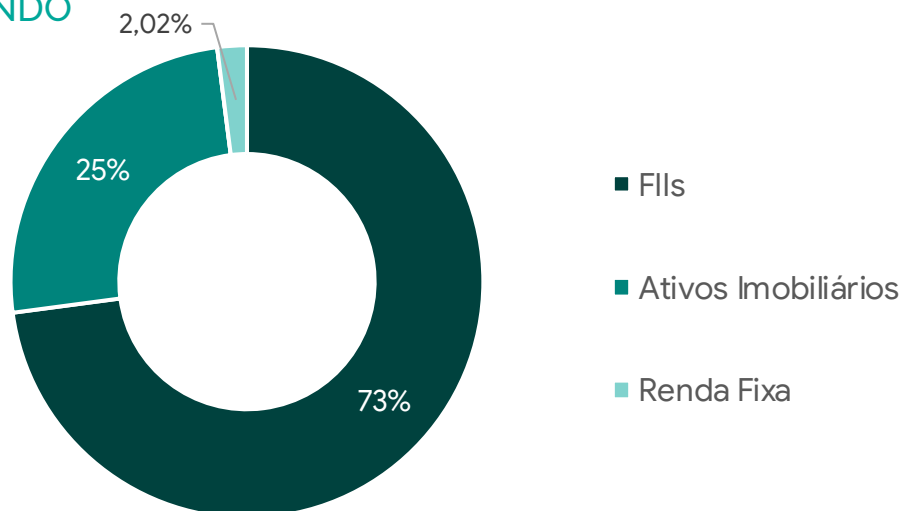
RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



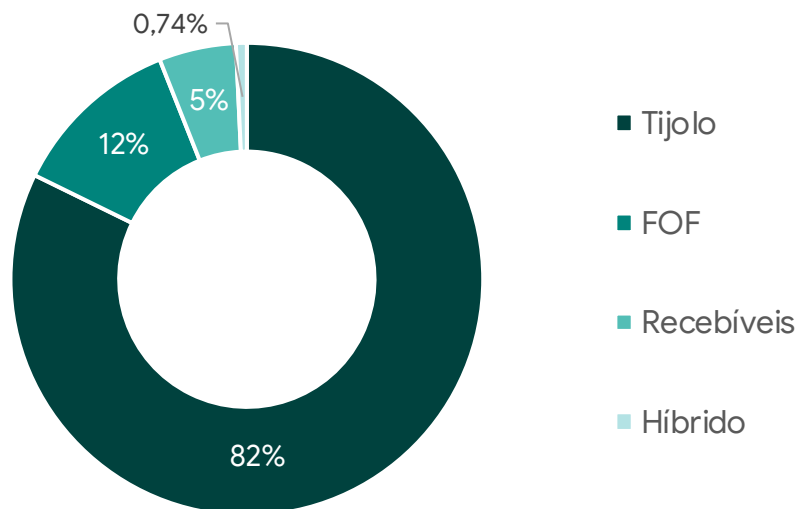
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

PORTFÓLIO

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FIs



PORTFÓLIO

FIIs



Alocação Atual: 73%
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: 25%
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 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

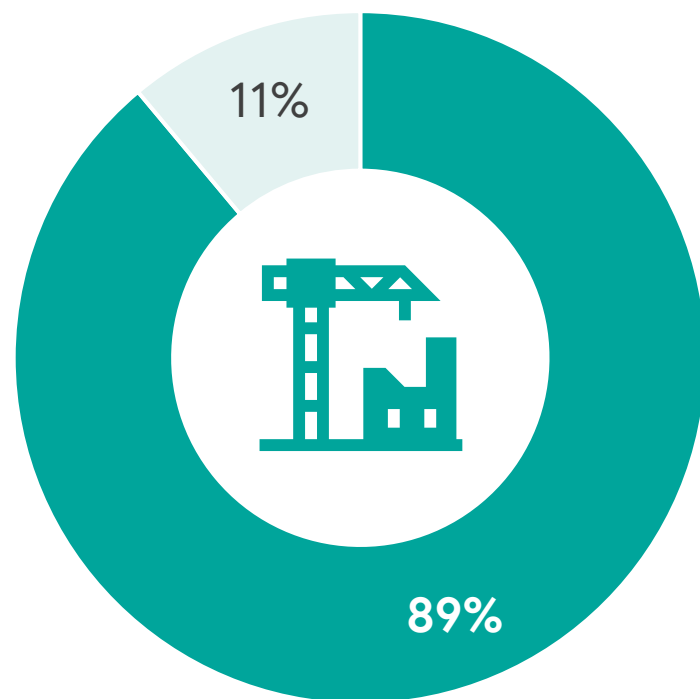
A obra segue avançando em várias áreas ao mesmo tempo. Na cobertura, continuam os trabalhos na fachada e a retirada dos equipamentos usados na obra. Nos andares e subsolos, seguem os serviços de acabamento, instalações e infraestrutura. Já na área externa, avançam o paisagismo e a instalação dos bancos na calçada.

PERSPECTIVA DO PROJETO



ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO COMERCIAL BOUTIQUE – GROENLÂNDIA 910 (EVOLUÇÃO DA OBRA)



■ Concluído ■ Pendente

FOTO DA OBRA



ATIVOS IMOBILIÁRIOS DIRETOS

		
	COLÉGIO ÉTICA	GROENLÂNDIA 910
Localização	Londrina/PR	São Paulo/SP
ABL	3.690 m ²	2.923 m ²
Vencimento	2040 ⁽¹⁾	-
Capacidade do piso	-	-
Pé direito	-	-

¹Vencimento 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](#)



Marmita do Bem Londrina

O projeto Marmita 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