

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

ZAGH11

ABRIL DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Comentários Iniciais	5
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	6
Performance do Fundo	7
Rentabilidade desde o início	7
Portfólio	8
Ativos Imobiliários	9
Glossário	13
Projetos Sociais	14

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; 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, conforme Instrução CVM 472. ("Bens Imóveis");

Gestão



Administração



Informações do Fundo

Data de Abertura

04/11/2022

Administração

BTG Pactual

Gestor

**Zagros Capital Gestão
de Recursos S.A.**

Modalidade

**Fundo Híbrido de
Gestão Ativa**

Patrimônio Líquido

R\$ 46.852.880,51

Valor por cota

R\$ 100,85

Público Alvo

Investidor Geral

Prazo

Indeterminado

Taxa de Administração

1,5% a.a.

Taxa de Performance

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

Quantidade de Cotas

464.596¹Apurada semestralmente. Benchmark: IPCA +5%.

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de abr/24 **foi distribuído R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por cota, um yield de 0,50% no mês (5,71% anualizado), com base na cota a mercado do dia de anúncio do rendimento (R\$ 105,01).**

No cenário externo, as incertezas quanto ao início do ciclo de corte de juros nos EUA, junto às tensões dos conflitos no Oriente Médio, contribuíram para a volatilidade nos mercados e movimento de aversão ao risco.

No cenário local, a deterioração das expectativas quanto ao cumprimento da meta fiscal, com a revisão da meta fiscal na PLDO enviado ao Congresso, pressionou a curva de juros, com forte alta nas taxas dos títulos públicos de longo prazo, como NTN-B (título público indexado à inflação), o que significa expectativa de juros mais altos no futuro.

O Ibovespa fechou o mês de abril em queda de 1,70%, com queda acumulada de 5,10% no ano.

O Dólar encerrou o mês cotado a R\$ a R\$ 5,1927, uma valorização de 3,5% no mês, a maior desde agosto de 2023.

O IFIX, que é o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3, após 5 meses de valorização, interrompeu a sequência de alta e fechou abril em queda de 0,77%, aos 3.381,79 pontos. Porém, no ano, ainda acumula uma alta de 2,04%.

No mês de abril, o ZAGH11 realizou investimentos de R\$4,8 milhões, sendo R\$ 2,5 milhões em um Fundo para investidores institucionais, R\$ 1,6 milhão no Direito de Preferência de uma Oferta de um Fundo Imobiliário, e de R\$ 0,7 milhão de reais nas SPEs investidas pelo Fundo.

Além disso, negociamos no mercado secundário R\$ 4,8 milhões (venda de R\$2,9 milhões e compra de R\$ 1,9 milhão) em FII's. Dentre as negociações, encerramos a posição em SNEL11 com uma TIR anualizada de 32%, resultando em aproximadamente R\$ 0,11 por cota.

Optamos por suavizar a distribuição desse rendimento ao longo do semestre.

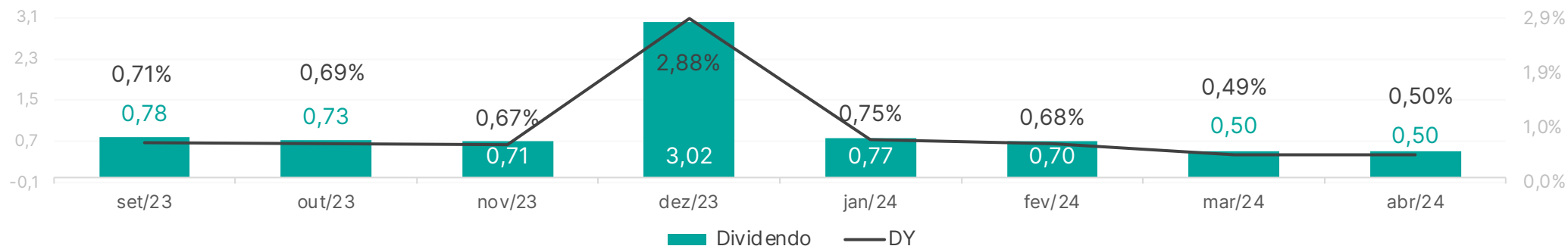
No final de abril, aproximadamente 37% do patrimônio do Fundo não gerou rendimentos. A gestão acredita que ao longo dos próximos meses os fundos imobiliários que o fundo realizou aporte devem passar a distribuir rendimentos, enquanto as SPEs devem gerar um bom rendimento em um período um pouco mais longo para o fundo (TIR esperada entre 18% e 30%). Deste modo, acredita-se que o rendimento a ser distribuído pelo ZAGH11 deve ser maior no futuro.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

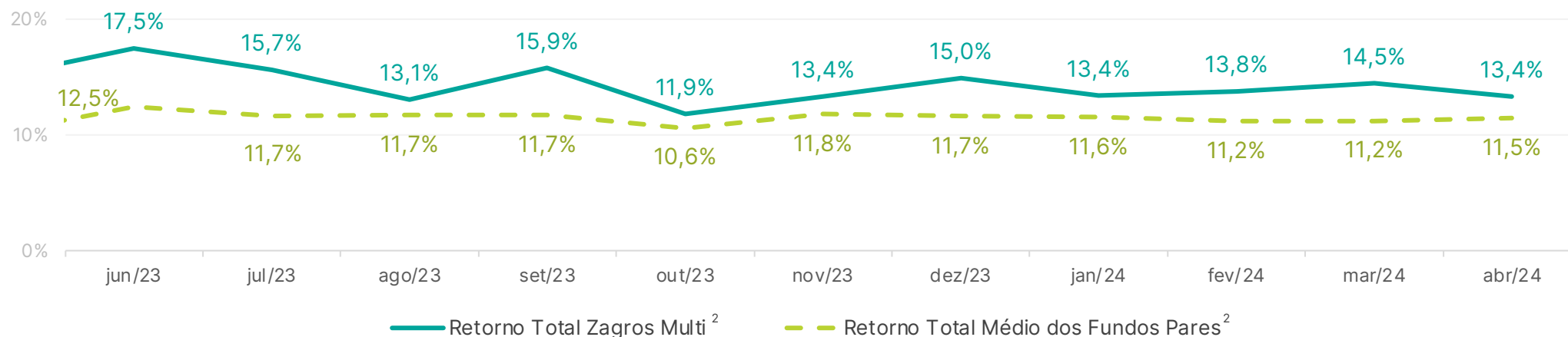
O Fundo distribuiu R\$0,50 (cinquenta centavos), por cota para os cotistas.

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)



Comparativo de Rentabilidades



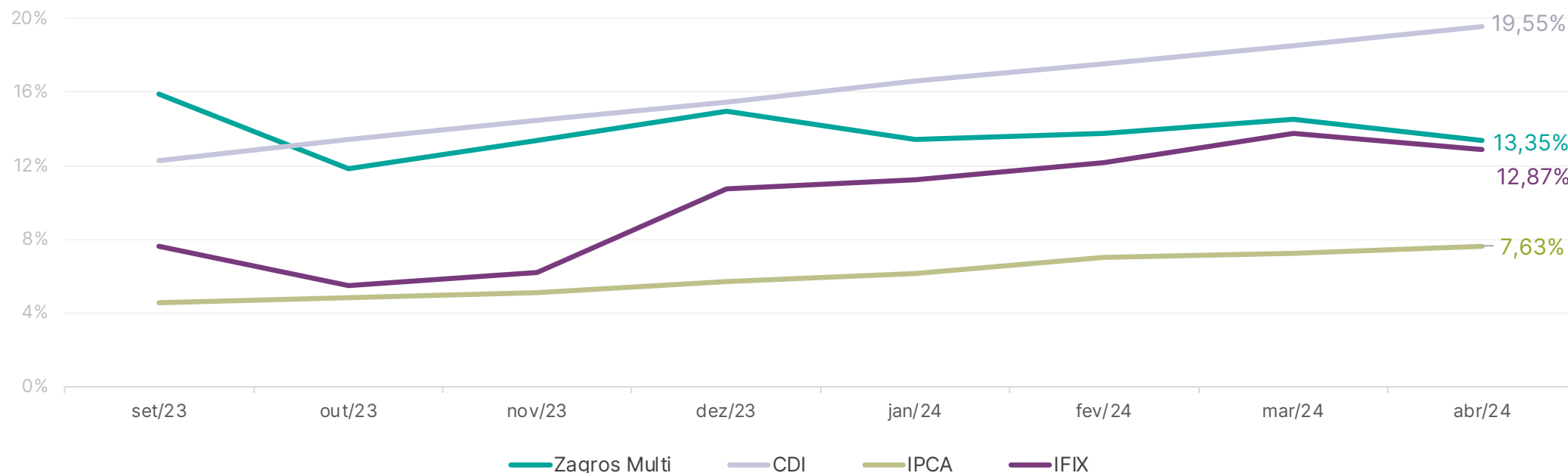
Fundos pares: CCME, ALZM, RBRF, SPXS, RBRX, GAME, BIME.

¹Rendimentos distribuídos semestralmente. No mês de junho e julho de 2023 não houve distribuição, foi acumulado para o próximo período. ²Retorno total = valorização da cota + rendimentos.

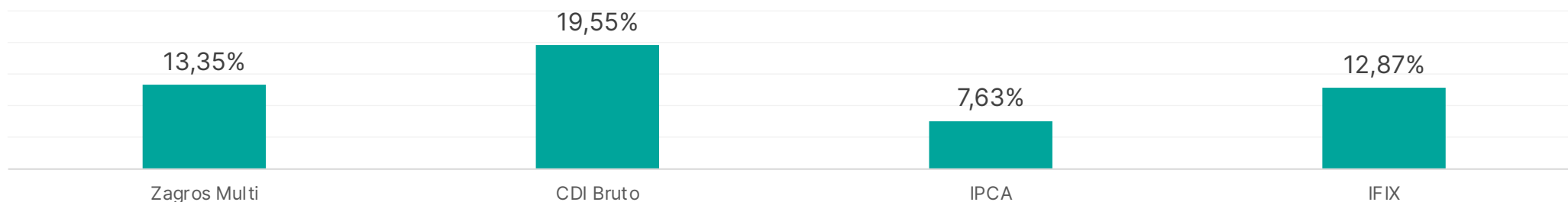
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 13,35%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 12,87%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 87,50% do CDI líquido e 181,11% do IPCA no período.

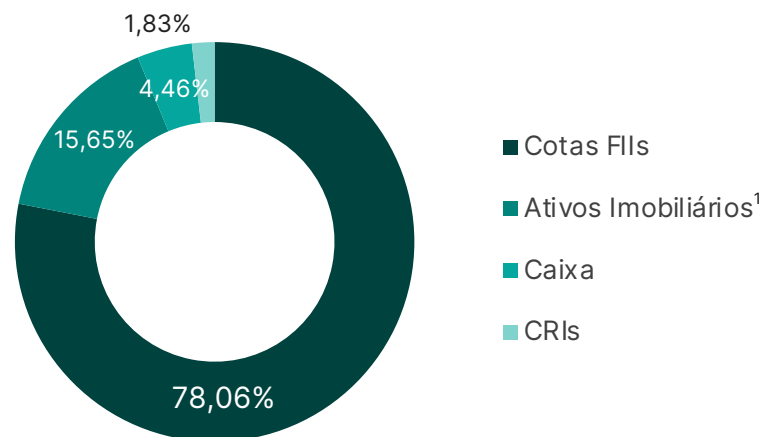


Rentabilidade desde o início

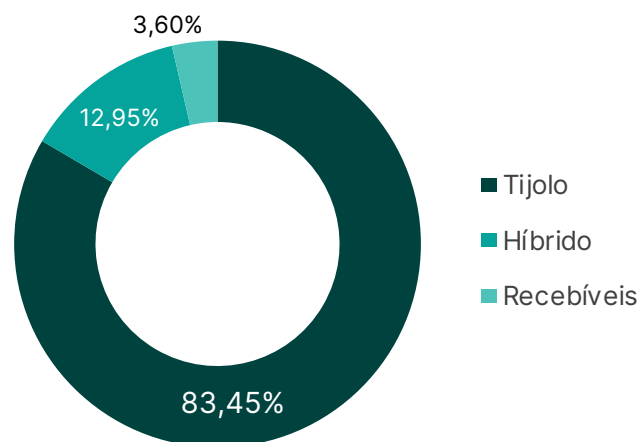


Portfólio

Composição da Carteira



Composição da Carteira de FI's



¹Pode conter ativos imobiliários e participações em SPEs.

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.

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

Ativos Imobiliários

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 Aquisição

03/05/2023

Tipologia

Empreendimento Comercial Boutique

Terreno

2.080,50 m²

Investimento

Até R\$ 30 MM

ABL do Projeto

2.923,68 m²

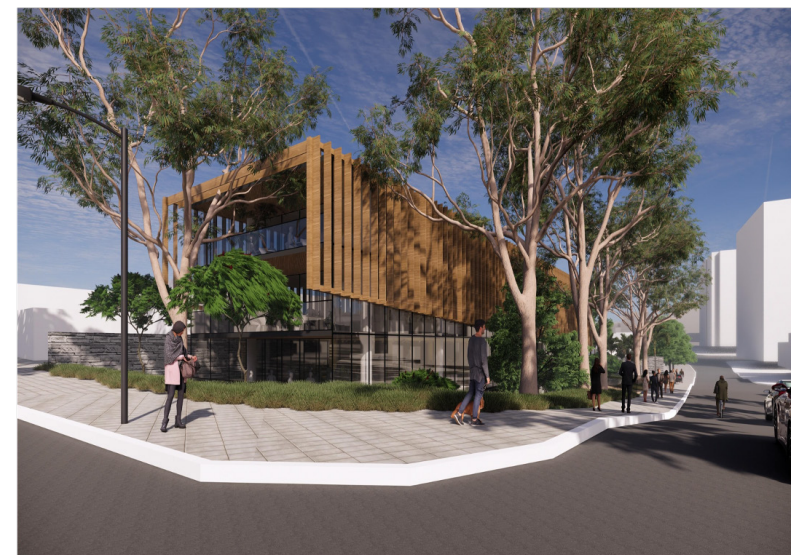
VGv (Participação Fundo)

R\$ 45 MM – R\$ 60 MM

TIR estimada

23% – 30% (a.a.)

Perspectiva do Projeto

**STATUS**

A fase final da contratação da construtora está em andamento, simultaneamente os projetos complementares estão avançando para o início das obras que está previsto para os meses de junho e julho deste ano.

Ativos Imobiliários

Edifício Educacional – Colégio Ética

Projeto de BTS desenvolvido pela Zagros Capital, que atende ao Plano de Expansão do Colégio Ética, unidade para ensino médio/vestibular. O imóvel que possui 3.600m² de ABL, situado na Avenida Santos Dumont, 234, Londrina/PR.

Detalhes do Projeto

Endereço

Avenida Santos Dumont, 234, Londrina – PR

Data de Entrega

Fevereiro/2025

Tipologia

Empreendimento Educacional

Terreno

2.122,64 m²

Investimento

Até R\$ 15 MM

ABL do Projeto

3.600,00 m²

VGv (Participação Fundo)

R\$ 22,5 MM

TIR estimada

18% (a.a.)

Perspectiva do Projeto



STATUS

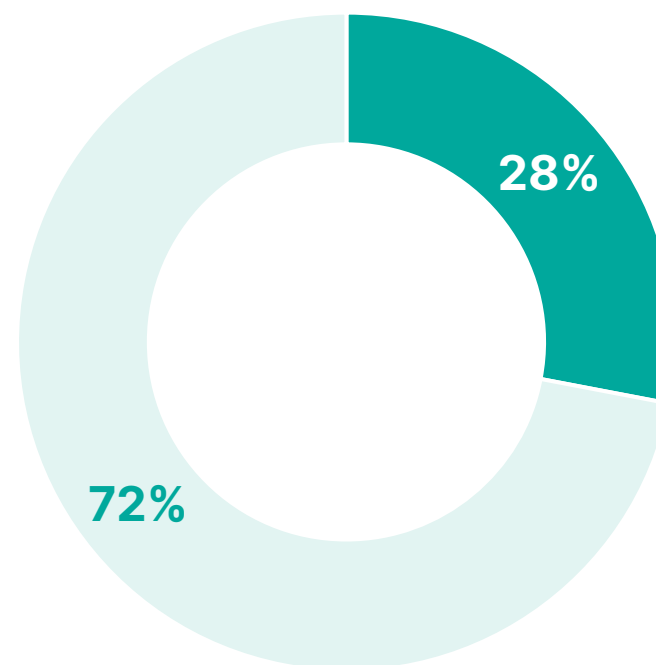
A obra encontra-se atualmente na etapa de fundações com a concretagem e desforma dos blocos de coroamento, escavação do muro de arrimo frontal e adequação da rampa de acesso para a entrega e içamento das estruturas pré-moldadas, atingindo assim 28% de conclusão, permanecendo com prazo previsto para entrega da obra em fevereiro/2025.

Ativos Imobiliários

Edifício Educacional – Colégio Ética (Evolução da Obra)

ESTÁGIO DA OBRA	
Canteiro	100%
Terraplanagem	100%
Fundações	70%
Estrutura	41%
Cobertura	0%
Piso	0%
Alvenaria	0%
Instalações	0%
Acabamentos	0%

AVANÇO DE OBRA
28%



■ Concluído ■ Pendente

Ativos Imobiliários

Edifício Educacional – Colégio Ética (Evolução da Obra)



Glossário

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.

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

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.

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

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.

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.

Projetos Sociais

A Zagros Capital destina parte de sua receita em prol de projetos sociais para colaborar com um mundo melhor. Em virtude da tragédia das enchentes no Rio Grande do Sul, este mês aumentamos nossa contribuição e direcionamos para entidades que estão atuando na linha de frente, conheça elas abaixo:



GRAD (Grupo de Resposta a Animais em Desastres)

O GRAD está atuando junto a SEMA – Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura do Rio Grande do Sul. No momento estão priorizando as áreas onde há acesso para os inúmeros resgates já solicitados.

Site do projeto:

<https://gradbrasil.org.br>



Cozinha Solidaria AVT

Projeto é idealizado pelo Bruno Salvatori, a Univates (Universidade de Lajeado) liberou a cozinha industrial para a ação. As marmitas são entregues pela Defesa Civil.

PIX:

cozinhasolidariaavt@gmail.com



Banco de Alimentos (Instituição parceira Gerdau)

A Gerdau está apoiando as regiões impactadas pelas fortes chuvas por meio de doações de cestas básicas e materiais de limpeza para os bancos sociais da FIERGS.

Site do projeto:

<https://www.doealimentos.com.br/>



CUFA Rio Grande do Sul

CUFA é uma organização brasileira reconhecida nacional e internacionalmente nos âmbitos político, social, esportivo e cultural que existe há 20 anos.

Site do projeto:

<https://www.cufars.org.br/>



QI Tech

A QI Tech está se mobilizando em uma campanha de arrecadação de fundos para compra de itens necessários às vítimas da tragédia.

Para cada real doado pelos Colaboradores, a Singulare e a QI Tech doarão a mesma quantia.

Site do projeto:

<https://qitech.com.br/>



Projetos Sociais

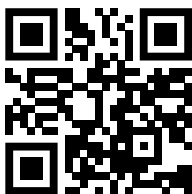
Projetos que apoiamos:



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: <https://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:

<https://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:

<https://www.litrodeluz.com/>



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

Tem alguma dúvida ou sugestão? Entre em contato conosco:

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



Aponte a câmera do seu celular para
acessar o site da Zagros Capital.



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 GESTAO 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 Gomes de Carvalho, 1507 - 6º Andar - Torre B | Vila Olímpia | São Paulo - SP 04547-005 | T.: 55 11 4369-6100 www.zagroscapital.com.br.