

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

ZAGH11

JULHO 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/SPEs	9
Glossário	13

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.

Gestão



Administração



Informações do Fundo

Data de Abertura	Administração	Gestor	Modalidade
04/11/2022	BTG Pactual	Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.	Fundo Híbrido de Gestão Ativa
Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Público Alvo	Prazo
R\$ 45.386.278,22	R\$ 9,77	Investidor Geral	Indeterminado
Taxa de Administração	Taxa de Performance	Quantidade de Cotas	
1,5% a.a.	20% do retorno que exceder a variação do benchmark ¹	4.645.960	

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

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de jul/24 foi distribuído R\$0,05 (cinco centavos) por cota, um *yield* de 0,42% no mês (5% anualizado), com base na cota a mercado do dia de anúncio do rendimento (R\$ 12,00). A base de cotistas do ZAGH11 vem crescendo e alcançou 240 cotistas no mês.

No dia 5 de julho, o Fundo convocou seus cotistas para participar de uma assembleia com o objetivo de atualizar o Regulamento, em conformidade com a ICVM 175.

Todos os pontos foram aprovados por unanimidade pelos cotistas, conforme ata emitida pelo administrador do Fundo em 24 de julho ([Clique aqui para acessar](#)). Acreditamos que essas alterações no Regulamento ampliem o leque de oportunidades de investimento do Fundo.

No dia 25 de julho, foram protocolados os documentos relativos ao pedido de Oferta Pública de distribuição primária da 2ª emissão de cotas do ZAGH11 sendo de, inicialmente, 11.538.462 cotas do fundo, com valor unitário de R\$ 10,00, acrescido de R\$ 0,40 referentes aos custos de distribuição da oferta, totalizando R\$ 10,40 por cota ou aproximadamente R\$ 120 milhões.

Nossa expectativa é que a oferta seja aprovada e tenha início no mês de setembro. O crescimento no patrimônio do ZAGH11 será importante para melhorar a diversificação da carteira, realizar aquisições que estão no *pipeline*, melhorar a liquidez no mercado secundário e consolidar a estratégia do Fundo.

Em relação à alocação de recursos, o ZAGH11 realizou investimentos de R\$0,94 milhão de reais, sendo R\$ 50.000,00 na Oferta do HGBL11 (direito de preferência) e de R\$ 890.000,00 de reais nas SPEs (Groenlândia 910 e Escola Ética) investidas pelo Fundo.

Além disso, negociamos no mercado secundário R\$ 3,7 milhões de reais (venda de R\$2,2 milhões de reais e compra de R\$ 1,5 milhão de reais) em FIIs e ações do setor imobiliário no mês de julho de 2024. Dentre as negociações, podemos destacar a redução de FIIs de tijolo e aquisição de ações de empresas ligadas ao Programa Minha Casa Minha Vida.

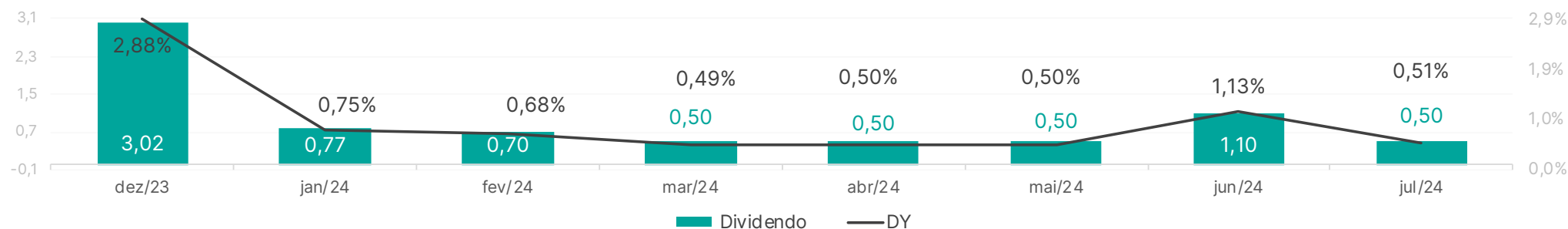
O IFIX fechou com resultado positivo de 0,52% aos 3.364,78 pontos. No ano, acumula uma alta de 1,42%. O Ibovespa fechou o 2º mês em alta, com valorização de 3,02%, aos 127.651 pontos, mas ainda acumula queda de 4,86% no ano. O dólar encerrou cotado a R\$ 5,655, uma valorização de 0,64% no mês.

Distribuição de Resultados e *Dividend Yield*

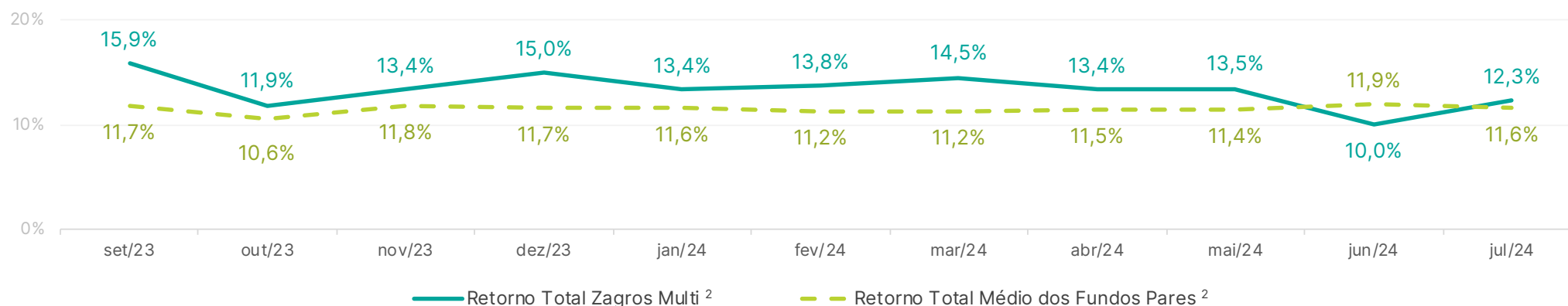
O Fundo distribuiu R\$0,05 (cinco centavos), por cota para os cotistas.¹

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



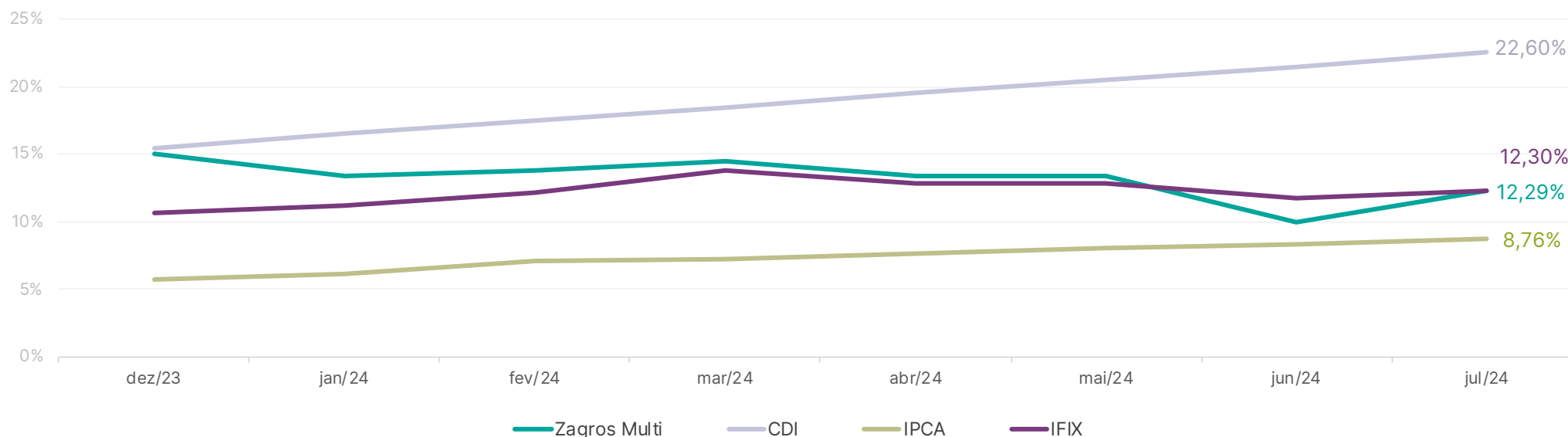
Fundos pares: CCME, ALZM, RBRF, SPXS, RBRX, GAME, BIME.

¹Levando em consideração o desdobramento de cotas. ²Retorno total = valorização da cota + rendimentos.

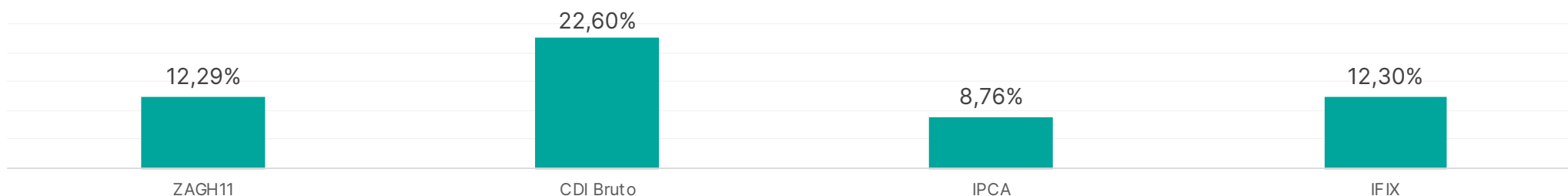
LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 12,29%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 12,30%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 70,63% do CDI líquido e 145,98% do IPCA no período.

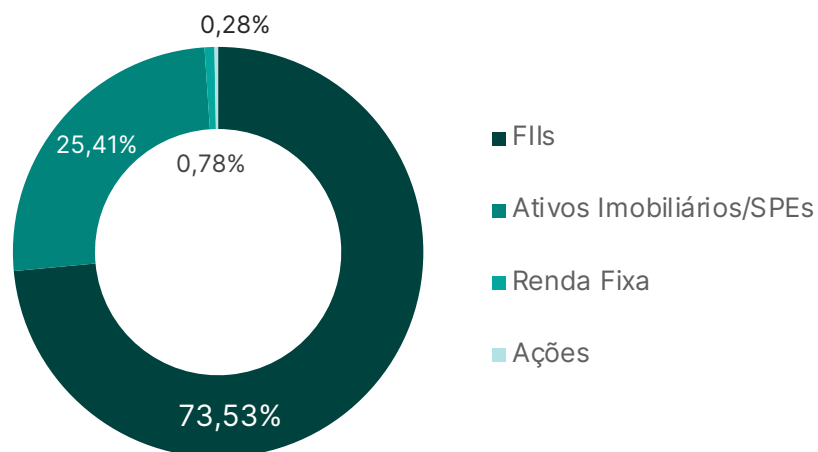


Rentabilidade desde o início

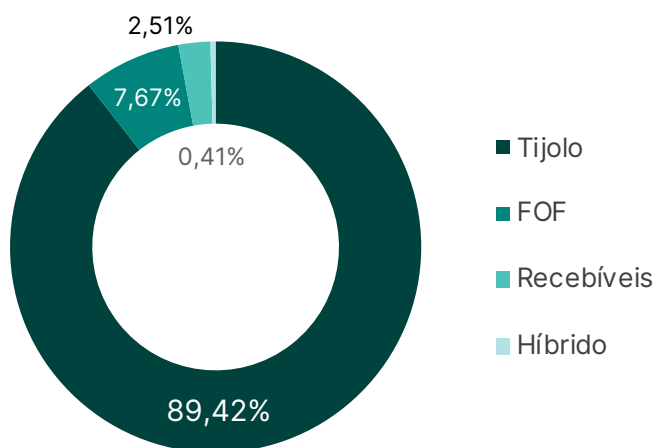


Portfólio

Composição da Carteira



Composição da Carteira de FII's



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

Janeiro/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.)

Perspectiva do Projeto

**Cap rate**

11% – 12%

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 o segundo semestre desse ano.

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.
¹Por 50% do projeto.

Ativos Imobiliários/SPEs

Edifício Educacional – Colégio Ética

Projeto de BTS desenvolvido pela Zagros Capital, que atende ao Plano de Expansão do Colégio Ética, unidade para Ensino fundamental, médio e pré-vestibular. O imóvel que possui 3.690,33m² 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

2.031,20 m²

Investimento

Até R\$ 15 MM

ABL do Projeto

3.690,33 m²

VGv (Participação Fundo)

R\$ 22,5 MM

TIR estimada

18% – 23% (a.a.)

Perspectiva do Projeto

**Cap rate**

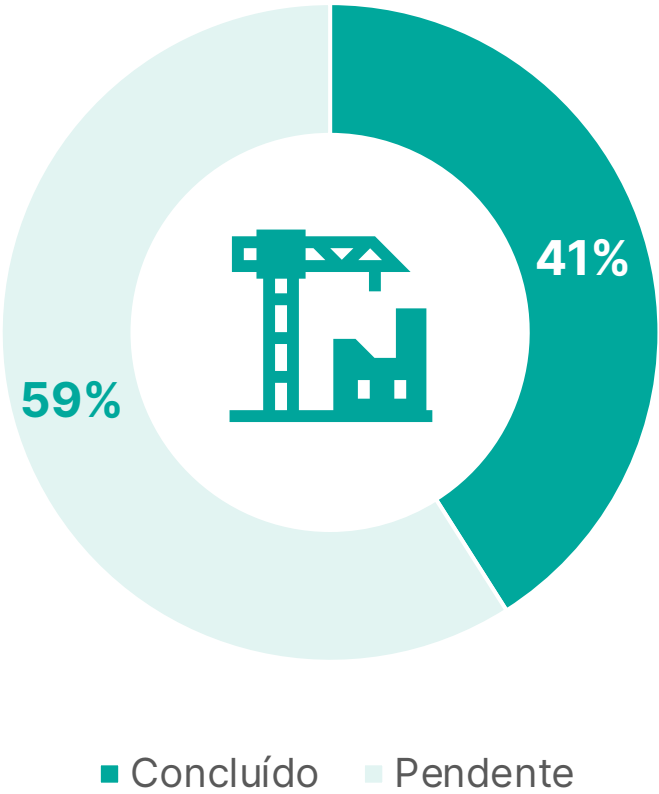
10,5% – 11%

STATUS

A obra encontra-se atualmente na etapa de construção dos muros de arrimo e seus sistemas de drenagem, assim como as caixas de passagem de água pluvial no pavimento inferior e montagem das estruturas pré-moldadas atingindo assim 41% de conclusão da obra. A conclusão da obra está prevista para fevereiro/25.

Ativos Imobiliários/SPEs

Edifício Educacional – Colégio Ética (Evolução da Obra)



ESTÁGIO DA OBRA

Canteiro	100%
Terraplanagem	100%
Fundações	86%
Estrutura	72%
Cobertura	0%
Piso	0%
Alvenaria	10%
Instalações	3%
Acabamentos	0%

Ativos Imobiliários/SPEs

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.

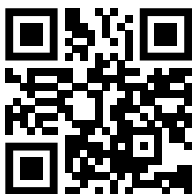
Essas são as causas que apoiamos:



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: <https://larcasabela.org.br>

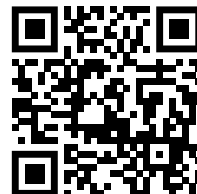


Marmita do Bem Londrina

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/>



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). **RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.** Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. **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 E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.**

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



zagroscapital



Zagros Capital



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.