

ZAGROS
CAPITAL

RELATÓRIO DE GESTÃO

ZAGH11

DEZEMBRO DE 2024

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Relatório em Vídeo	5
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	7
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	8
Performance do Fundo	9
Rentabilidade desde o início	9
Portfólio	10
Ativos Imobiliários/SPEs	11
Ativos Imobiliários Diretos	14
Glossário	15
Projetos Sociais	16

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	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido
04/11/2022	8.891.662	R\$ 9,43	R\$ 83.817.676,57
Valor de Mercado da Cota	Valor de Mercado do Fundo	Número de Cotistas	Código de negociação
R\$ 10,50	R\$ 93.362.451,00	375	ZAGH11
Dividendo Dez/24	Taxa de Administração	Periodicidade dos Rendimentos	Taxa de Performance
R\$ 0,068	1.5% a.a.	Mensais	20% do retorno que exceder a variação do benchmark ¹
Modalidade	Público Alvo	Prazo	
Fundo Híbrido de Gestão Ativa	Investidor Geral	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

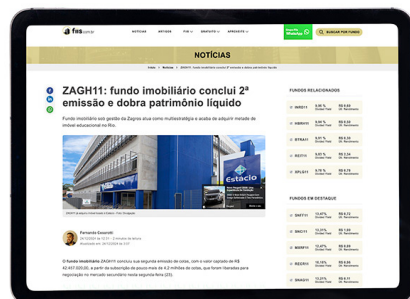
Vídeos e Matérias



Comentários do Gestor - ZAGH11 - Novembro/2024

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo ZAGH11 referente ao mês de novembro de 2024.

[Assistir Vídeo](#)



ZAGH11: fundo imobiliário conclui 2ª emissão e dobra patrimônio líquido

Fundo imobiliário sob gestão da Zagros atua como multiestratégia e acaba de adquirir metade de imóvel educacional no Rio.

[Ler Notícia](#)

Comentários Iniciais

Com o fechamento do mês de dez/24 **foi distribuído R\$ 0,068 por cota, um *yield* de 0,65% no mês (7,77% anualizado), com base na cota a mercado do dia de anúncio do rendimento (R\$ 10,50)**. A base de cotistas do ZAGH11 vem crescendo e alcançou 375 cotistas no mês.

No mês de dezembro, **ZAGH11 alocou R\$ 0,1 milhão** na oferta de um fundo imobiliário, adquiriu também R\$ 0,1 milhão em cotas do fundo imobiliário VF DL.

Além disso, concluiu a aquisição de 50% do imóvel locado para a Estácio, localizado em Santa Cruz (RJ), essa aquisição foi realizada parcialmente com cotas e parcialmente em dinheiro.

O fundo também **negociou no mercado secundário R\$ 22,0 milhões** (venda de R\$ 0,5 milhão e compra de R\$ 21,5 milhões) em FIs e ações do setor imobiliário. Dentre as negociações, **podemos destacar o aumento de FIs de CRI**.

Decidimos anunciar a distribuição de R\$ 0,068 por cota para cotistas no dia 14 de janeiro ([Comunicado 1](#)) ([Comunicado 2](#)).

O cenário macroeconômico atual apresenta desafios significativos para os FIs. A elevação da taxa SELIC e a perspectiva de aumento nas próximas reuniões do COPOM, aliadas às incertezas do mercado internacional, exigem estratégias criteriosas para assegurar a preservação e a geração de valor aos investidores.

O último Relatório Focus de 2024, divulgado pelo Banco Central, trouxe a 11ª revisão consecutiva da projeção de inflação para 2025, agora estimada em 4,96% ao ano, acima do teto da meta de 4,5%, refletindo as dificuldades de controle inflacionário.

No mercado financeiro, o Ibovespa encerrou dezembro em queda de 4,28%, registrando 120.283 pontos e acumulando uma desvalorização de 10,36% no ano, o pior desempenho desde 2021.

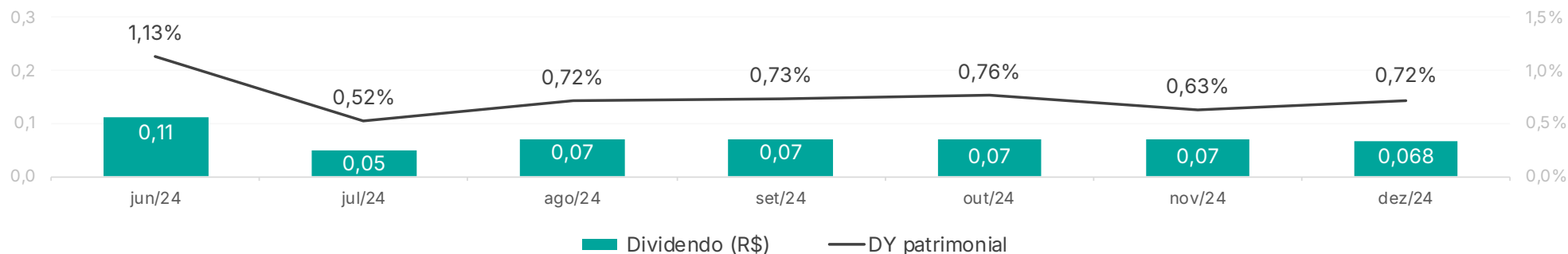
O dólar apresentou forte valorização, fechando o mês a R\$ 6,179, com alta anual de 27,36%, enquanto o IFIX recuou 0,67% no mês e acumulou uma queda de 5,89% no ano, impactado por fatores macroeconômicos adversos.

Distribuição de Resultados e Dividend Yield

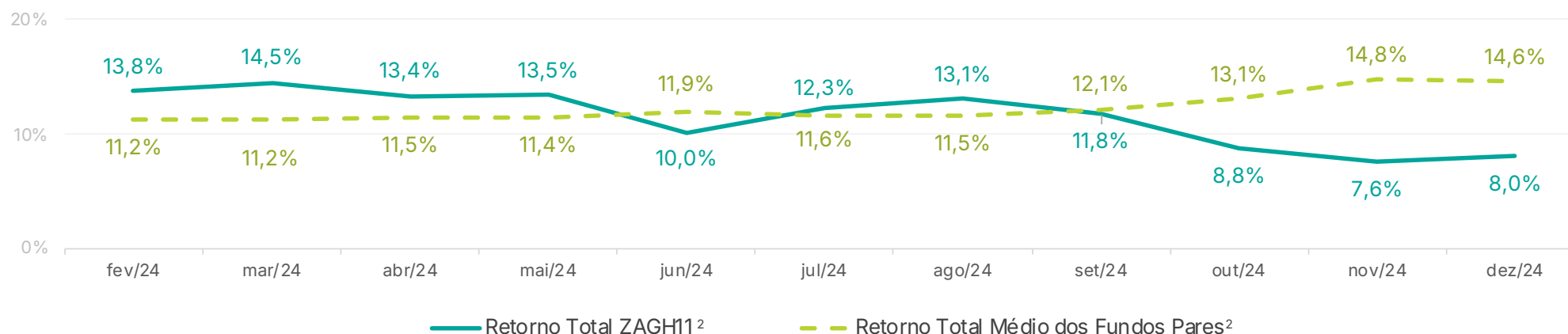
O Fundo distribuiu R\$0,068, por cota para os cotistas ([Comunicado 1](#)) ([Comunicado 2](#)).¹

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

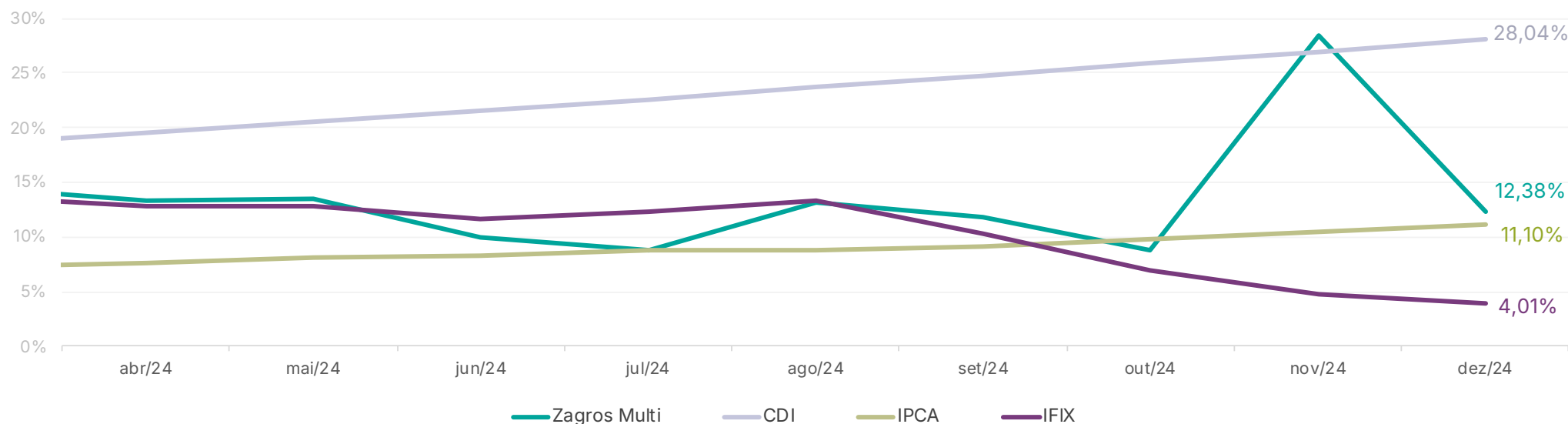


Fundos pares: CCME, ALZM, RBRF, SPXS, RBRX, GAME, BIME.

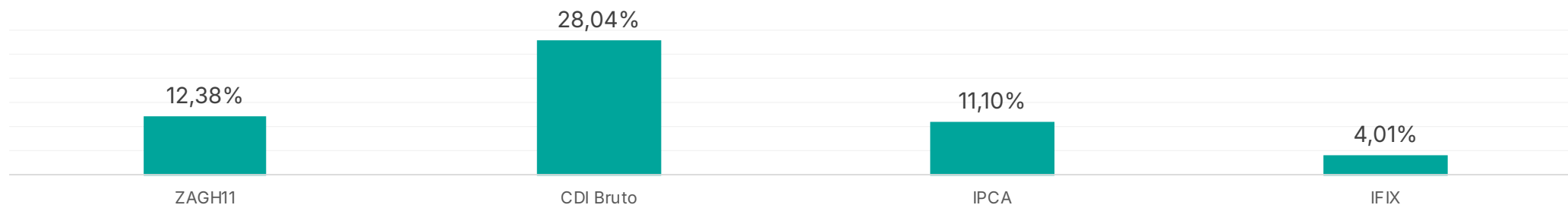
¹Levando em consideração o desdobramento de cotas. ²Retorno total = variação da cota patrimonial + rendimentos.

Performance do Fundo

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 12,38%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 4,01%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 58,66% do CDI líquido e 117,36% do IPCA no período.



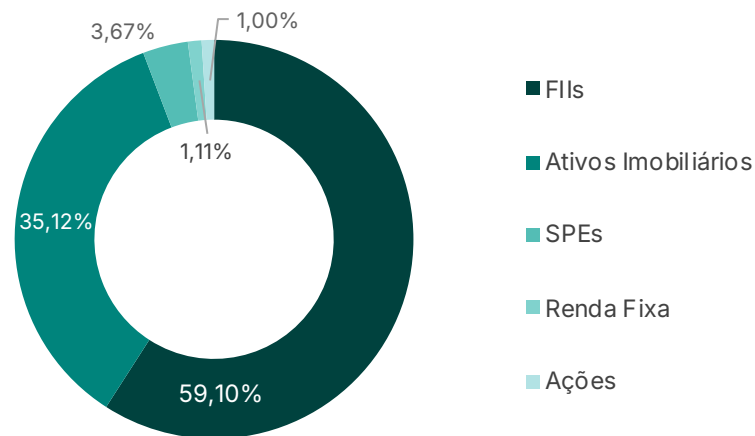
Rentabilidade desde o início



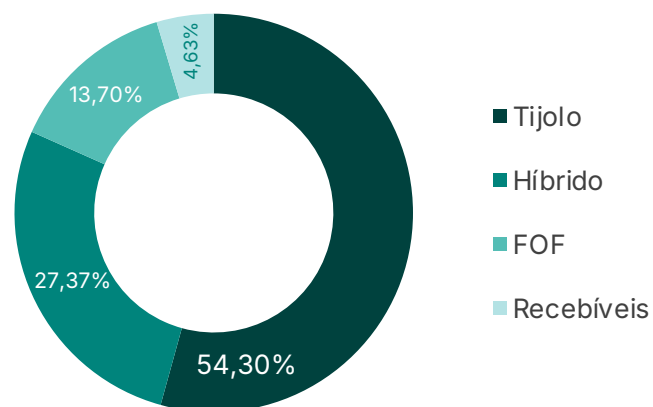
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Portfólio

Composição 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

Tipologia

Empreendimento Comercial Boutique

Investimento

Até R\$ 30 MM¹

VGv estimado (% Fundo)

R\$ 45 MM – R\$ 60 MM

Data de Entrega

Janeiro/2026

Terreno

2.080,50 m²

ABL do Projeto

2.923,68 m²

TIR estimada

25% – 30% (a.a.)

Perspectiva do Projeto



Cap rate

11% – 12%

STATUS

Mobilização do canteiro de obras e planejamento para início de obras.

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.)

Cap rate

10,5% – 11%

STATUS

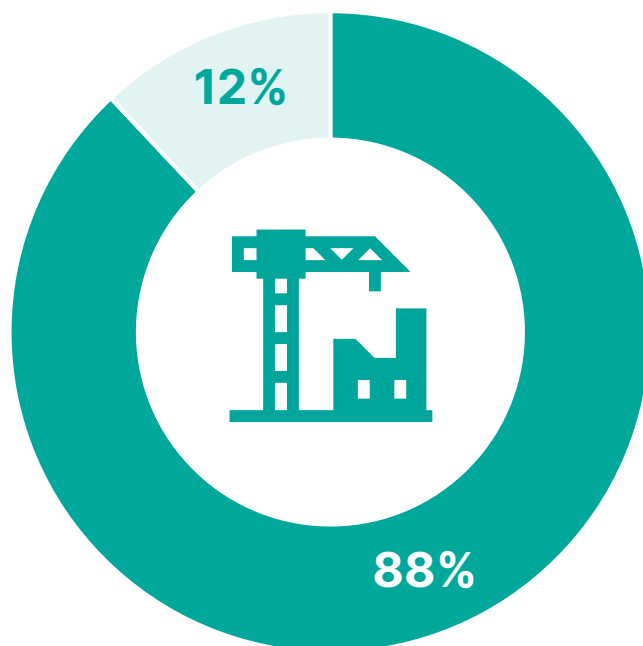
A obra está na fase de instalação das esquadrias, divisórias, concretagem do pavimento superior, além das instalações elétricas e hidráulicas. Também está sendo realizada a pintura do segundo pavimento. A previsão de conclusão é para fevereiro de 2025, com 88% do progresso já concluído.

Perspectiva do Projeto



Ativos Imobiliários/SPEs

Edifício Educacional – Colégio Ética (Evolução da Obra)



■ Concluído ■ Pendente

Foto da Obra



Ativos Imobiliários Diretos

 Centros Educacionais



Estácio

 Rio de Janeiro

ABL

16.207 m²

Valor do Aluguel*

R\$ 648.551,17

Vencimento

Mar/2032

Aluguel/m²

R\$ 40,01

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:

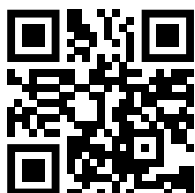


Lar Casa Bela

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/>



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:

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



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.