

ZAGH11

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO DE 2025

Sumário

SEÇÃO	PÁG.
Características do Fundo	3
Informações do Fundo	4
Relatório em Vídeo	5
Vídeos e Matérias	6
Comentários Iniciais	7
DRE	8
Distribuição de Resultados e <i>Dividend Yield</i>	9
Performance do Fundo	10
Rentabilidade desde o início	10
Portfólio	11
Ativos Imobiliários/SPEs	12
Ativos Imobiliários Diretos	15
Localização dos Imóveis	16
Glossário	18
Projetos Sociais	19
Newsletter	20

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

04/11/2022

QUANTIDADE DE COTAS

8.891.662

VALOR PATRIMONIAL DA COTA

R\$ 8,96

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 79.705.199,52

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

ZAGH11

NÚMERO DE COTISTAS

400

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 10,40

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 92.473.284,80

DIVIDENDO FEV/25

R\$ 0,07

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Mensais

MODALIDADE

**Fundo Híbrido de
Gestão Ativa**

PÚBLICO ALVO

Investidor Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1.5% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

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

PRAZO

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

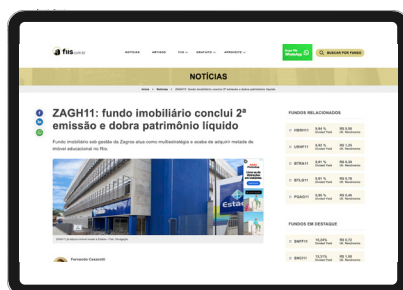
VÍDEOS E MATÉRIAS



Comentários do Gestor - ZAGH11 - Janeiro/2025

Comentários da Gestão no Relatório de Gestão do fundo ZAGH11 referente ao mês de janeiro de 2025.

[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.

[Ler Notícia](#)

COMENTÁRIOS INICIAIS

Com o fechamento do mês de fev/25 foi distribuído R\$0,07 por cota, um *yield* de 0,78% no mês (9,33% anualizado), com base na cota a mercado do dia de anúncio do rendimento (R\$ 9,00). A base de cotistas do ZAGH11 vem crescendo de forma orgânica e alcançou 400 cotistas no mês.

No cenário macroeconômico local, as projeções de inflação continuam sendo revistas para cima. No início do mês, esperava-se que o IPCA de 2025 fechasse o ano em 5,51% e o IGP-M de 2025 em 5,03%. Contudo, no último Boletim Focus divulgado em fevereiro, a projeção do IPCA passou a ser de 5,65% e a do IGP-M, de 5,60%. Ademais, as projeções para o IPCA de 2026 também aumentaram, apesar da relativa estabilidade do IGP-M para o mesmo ano.

Ainda sobre o cenário nacional, o índice de aprovação do Governo Federal do Brasil atingiu seu pior nível. De acordo com a pesquisa Datafolha, apenas 24% dos brasileiros aprovavam a administração atual, enquanto a parcela de rejeição alcançou seu pico histórico, com 41% da população considerando a administração federal ruim ou péssima. Em um ano pré-eleitoral, esse cenário deixou o mercado apreensivo quanto à adoção de uma postura fiscal mais heterodoxa por parte do governo.

No cenário internacional, persiste elevada instabilidade, sobretudo em decorrência das medidas adotadas pelo governo Trump, que implementou uma postura protecionista mais agressiva ao longo de fevereiro de 2025, em conformidade com suas promessas de campanha. Já se fala, inclusive, na possibilidade de recessão da economia americana. O "VIX" ("Volatility Index"), popularmente conhecido como "índice do medo", e que mede a volatilidade implícita do índice S&P 500, vem se valorizando constantemente, saindo de 14 pontos (0-15 considerado risco baixo) para cerca de 23 pontos (acima de 30 sinaliza turbulência) no mês.

Apesar do ambiente desafiador, o IFIX encerrou o mês em 3.121 pontos, uma alta de 3,34%, após cinco meses seguidos de queda.

Em relação ao ZAGH11, durante o mês, o Fundo realizou investimentos de R\$2,5 milhões na oferta de um fundo imobiliário, aportou R\$ 100 mil no fundo imobiliário Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico (VFDL11), via chamada de capital, e desembolsou R\$3,3 milhões nas SPEs que possui participação, sendo R\$2,5 milhões no Groenlândia 910 e o remanescente no Colégio Ética.

Além disso, negociou no mercado secundário R\$ 3,1 milhões (compra de R\$ 150 mil e venda de R\$ 2,9 milhões) em FIs. Dentre as negociações, podemos destacar a redução de FIs de CRI.

O ZAGH11 recebeu um montante menor de rendimentos em fev/25 em relação ao mês anterior, já que em jan/25 o fundo FAMB11 pagou rendimentos extraordinários. Outro fator que impactou negativamente o resultado do mês foram os rendimentos do fundo ALZC11, que após a incorporação do ALZM11 e ALZT11 pagou, momentaneamente, rendimentos menores.

DRE

Abaixo a Demonstração de Resultados efetivamente recebida pelo Fundo.

Fluxo ZAGH11	Jan/25	Fev/25
TOTAL DE RECEITAS	R\$ 1.254.657,31	R\$ 812.881,13
Receita de Locação ¹	R\$ 324.275,58	R\$ 324.275,58
Lucros Imobiliários ²	R\$ -	R\$ -
Receita Renda Fixa	R\$ 18.562,09	R\$ 16.972,88
Receita Renda Variável ⁴	R\$ 911.819,64	R\$ 471.632,67
TOTAL DE DESPESAS³	- R\$ 270.459,97	- R\$ 280.171,30
Despesa Imobiliária	R\$ -	R\$ -
Despesa Financeira	- R\$ 137.591,44	- R\$ 137.591,44
Taxa Total Adm.	- R\$ 109.772,10	- R\$ 105.750,48
Outras Taxas	- R\$ 7.076,77	- R\$ 4.487,68
Impostos Renda Fixa	- R\$ 4.352,57	- R\$ 4.778,23
Outras Despesas	- R\$ 7.646,50	- R\$ 5.278,23
Prejuízo em transações de FILs	- R\$ 4.020,59	- R\$ 22.285,24
SALDO ANTES DA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 984.197,34	R\$ 532.709,83
Retenção ou Distribuição Caixa	- R\$ 361.781,00	R\$ 89.706,51
RESULTADO ORDINÁRIO DISTRIBUÍDO	R\$ 622.416,34	R\$ 622.416,34
NÚMERO DE COTAS	8.891.662	8.891.662
RENDIMENTO POR COTA	R\$ 0,070	R\$ 0,070

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. ³Despesas: 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. ⁴Incluindo o rendimento das cotas de FILs.

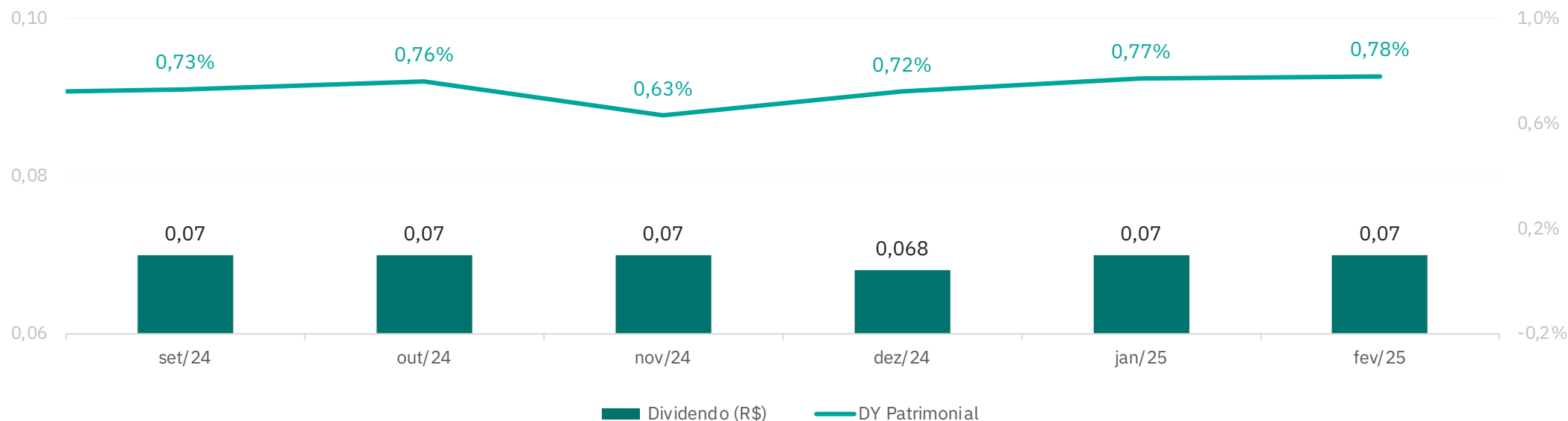
A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD*

O Fundo distribuiu R\$0,07 por cota para os cotistas.

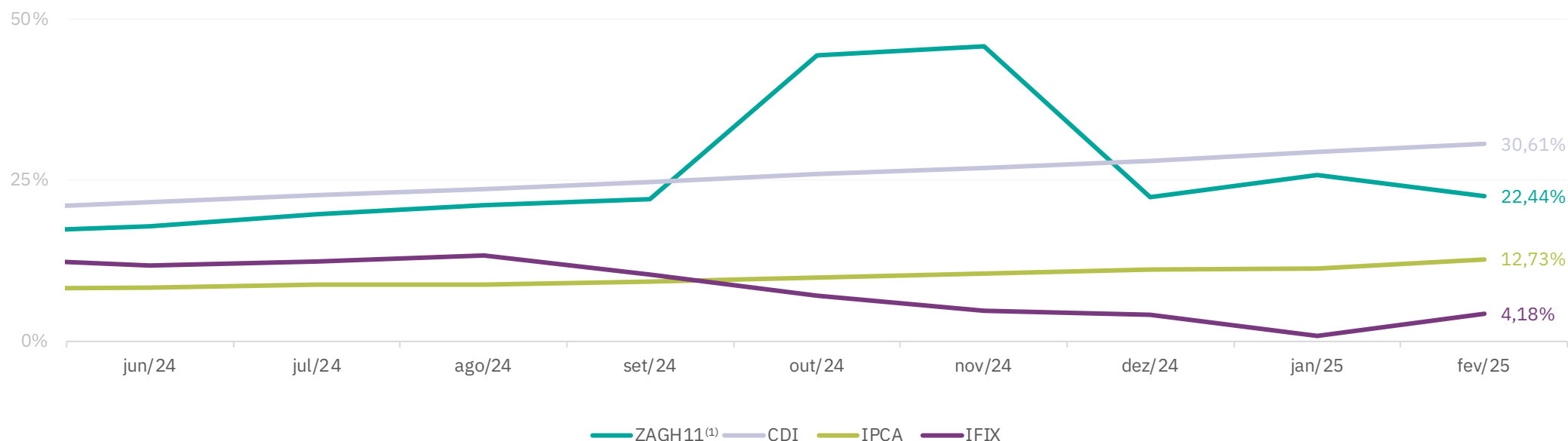
É importante lembrar que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E *DIVIDEND YIELD* (MENSAL)

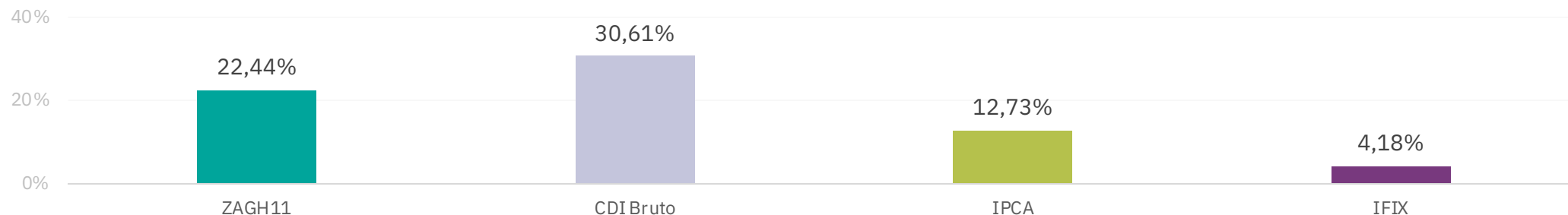


PERFORMANCE DO FUNDO

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 22,44%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 0,81%. Comparando os números do CDI e IPCA, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início é de 98,39% do CDI líquido e 186,70% do IPCA no período.



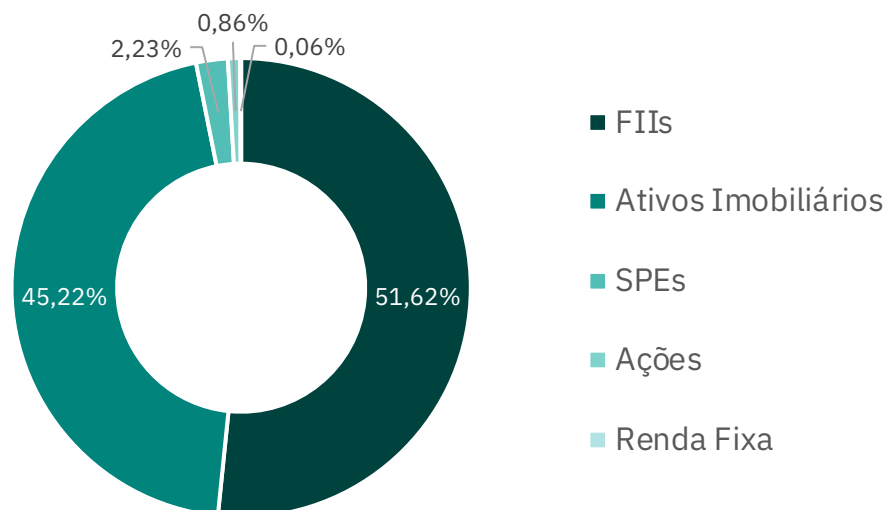
RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO



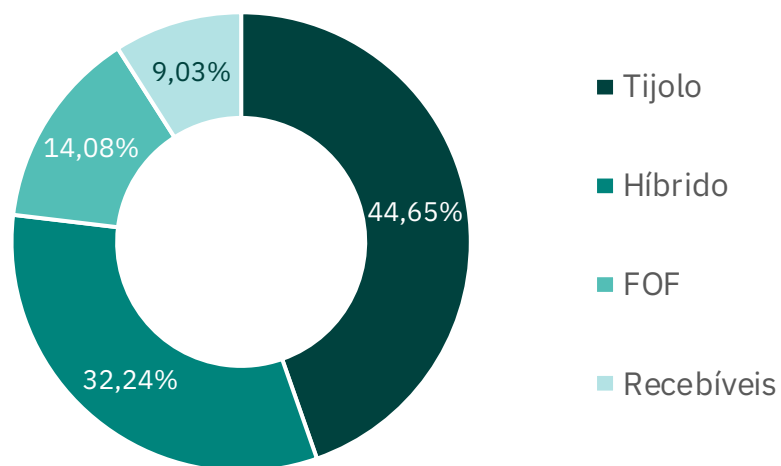
¹Valor da cota a mercado + rendimentos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – 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 California 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.)

Cap rate

11% – 12%

STATUS

Obra em fase de demolição, concluída montagem do canteiro, iniciada cravação de perfis metálicos para contenções, escavações e quase finalização do manejo arbóreo.

PERSPECTIVA 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

Obra em atendimento de exigências municipais para emissão do habite-se.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS/SPEs

EDIFÍCIO EDUCACIONAL – COLÉGIO ÉTICA (EVOLUÇÃO DA OBRA)

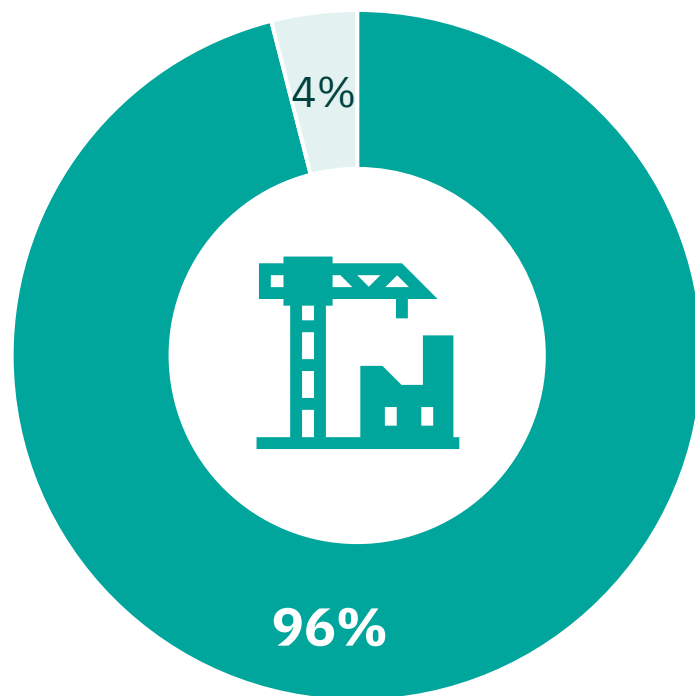
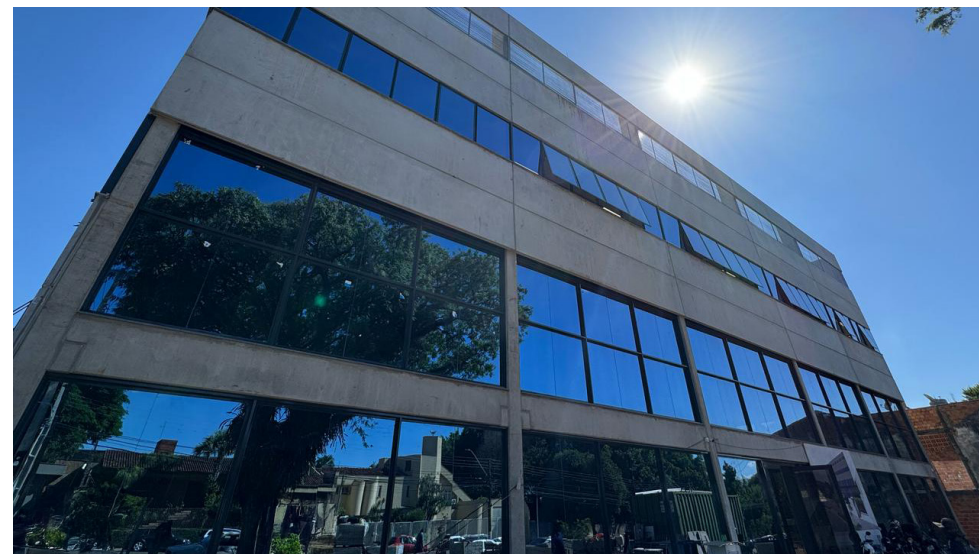


FOTO DA OBRA



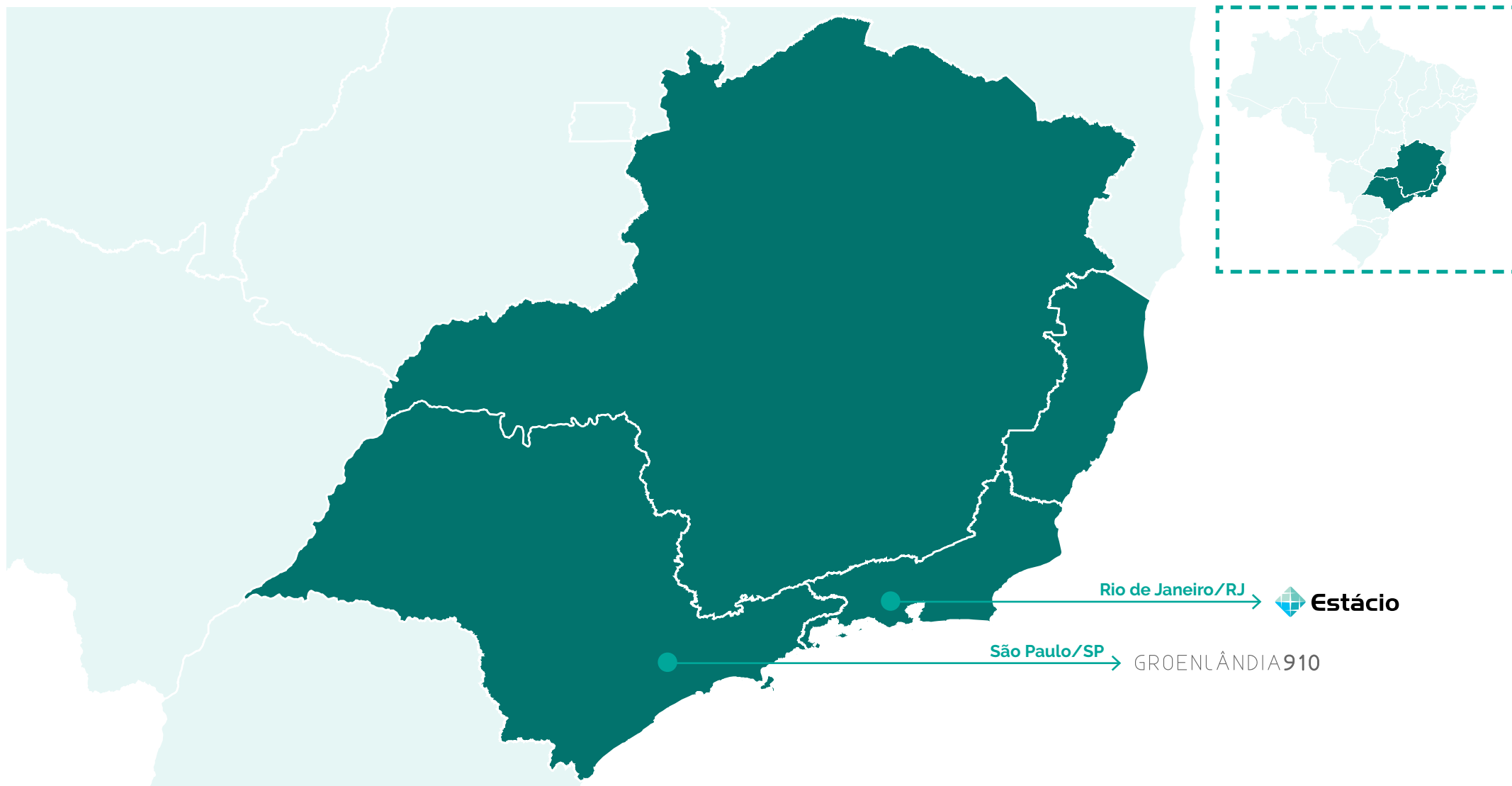
ATIVOS IMOBILIÁRIOS DIRETOS

	EM OBRAS		
	BTS ESTÁCIO ¹	BTS COLÉGIO ÉTICA	GROENLÂNDIA 910
			
	 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⁾	-
Valor do Aluguel*	R\$ 648.551,17	R\$ 130.000,00	-
Aluguel/m ²	R\$ 40,01	R\$ 35,22	-
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 IMÓVEIS

SUDESTE



LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

SUL



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:

www.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:

www.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:

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:

www.casamariahelenapaulina.org.br

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos