

Objetivo e Perfil do Fundo

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em ativos de renda fixa de caráter imobiliário, em especial os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

O fundo busca operações oportunísticas com boas métricas de **retorno ajustado ao risco**, priorizando a estruturação e alocações em operações no mercado primário.



Dados Gerais

Encerramento 1º Oferta: 20/03/2024	Patrimônio Líquido: R\$ 35.958.897,94
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 10,04
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo: R\$ 33.495.636,35
Código de Negociação: ZAVC11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 9,35
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendo do mês: R\$ 0,13 / cota
Quantidade de Emissões: 2	Dividend Yield³: 16,8% a.a.
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.
Nº de Cotistas 830	Prazo do Fundo Indeterminado

¹Com base na cota patrimonial do dia 29/05. ²Com base na cota de mercado do dia 29/05. ³Com base no valor da cota do IPO.



Rendimentos: No dia 29/05, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 0,13/cota**, provisionados para pagamento no dia 12/06. Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,3% a.m. e anualizado de 16,8% a.a.

Destaques: As operações com atualização atrelada ao IPCA apresentaram um bom resultado no mês, visto que o IPCA de março¹ foi de 0,88%. As operações de **CRI Balaroti**, **CRI Comporte** e **CRI Bralar** seguiram com a amortização ordinária de R\$ 67 mil, R\$ 93 mil e R\$ 54 mil, respectivamente. Os **CRI Ariatam** e **CRI Moov** apresentaram amortização extraordinária de R\$ 113 mil e R\$ 330 mil.

Portfólio: Os CRIs Marca 397, 396 e 508 foram pré-pagos pelo devedor. Considerando o bom histórico de crédito do devedor, performance de seus projetos e carteira, o Fundo e seus prestadores estruturam nova operação com o mesmo devedor, desta vez focada em giro de estoque de apartamentos já performados em Belo Horizonte (MG), remunerada à IPCA + 14,98%. Os CRIs pré-pagos geraram a seguinte performance para o Fundo:

CRI	Prazo na Carteira	TIR a.a.	% CDI (com gross-up)	Taxa média de aquisição
CRI Marca 396, CRI Marca 397 e CRI Marca 508	28 meses	21,1%	162%	IPCA + 15,39%

CRI Felicita: A obra encontra-se em fase final para emissão de Habite-se. Considerando que o relatório do Agente de Medição terceiro não estava representando de forma fidedigna os avanços físicos da obra, foi deliberado em assembleia a troca do Agente de Medição. O Novo Agente de Medição já está atuando, inclusive na elaboração de um novo relatório atualizando as previsões de entrega e premissas de custo da obra. Uma vez emitido o referido relatório, os indicadores do CRI serão devidamente atualizados.

Pipeline: O Fundo finalizou o processo de estruturação e alocação em CRI de término de obra focado em dois empreendimento residenciais bem vendidos localizados em SP, capital. O CRI será remunerado a CDI + 4%, conta com pacote completo de garantias, além de uma série subordinada que foi integralizada pelos sócios da incorporadora. Maiores detalhes da operação serão contemplados no próximo relatório, considerando que a liquidação ocorreu no início de junho.



¹As operações atreladas ao IPCA são corrigidas pelo índice defasado em dois meses.



Informações Financeiras

ZAVC11

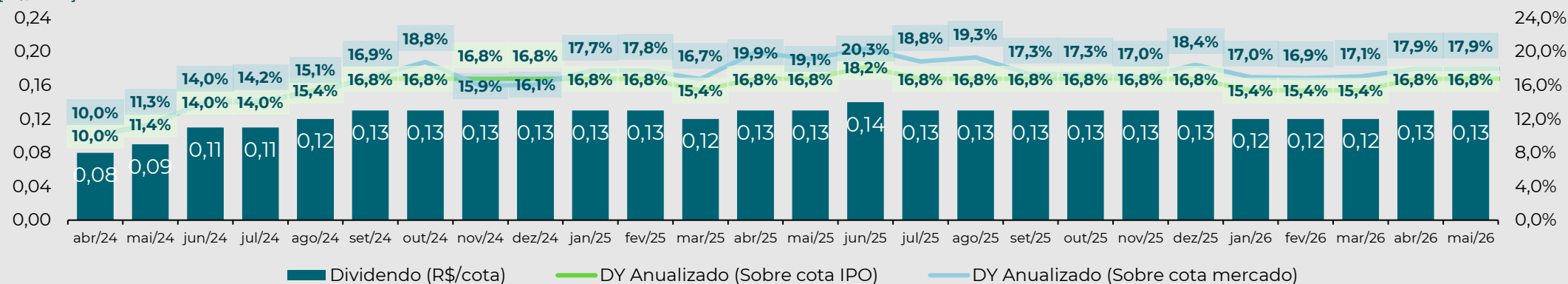
[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados	mai/26	mai/26 R\$/cota ¹	Acum. 1S 2026	Acum. 1S 2026 R\$/cota ¹
Receita CRIs	598	0,17	2.148	0,60
Juros	400	0,11	1.775	0,50
Correção Monetária	146	0,04	321	0,09
Taxa de Estruturação	70	0,02	70	0,02
Mercado Secundário/Outros	(18)	(0,00)	(18)	(0,00)
Receitas Financeira	33	0,01	320	0,09
Despesas - Total	(54)	(0,02)	(228)	(0,06)
Despesas Operacionais	(39)	(0,01)	(198)	(0,06)
Outras Despesas	(16)	(0,00)	(30)	(0,01)
Resultado Operacional	576	0,16	2.239	0,63
Resultado Operacional (Não Caixa)	(37)	(0,01)	0	0,00
Resultado Distribuído	466	0,13	2.221	0,62
Reserva de Lucro + Correção²	74	0,02	307	0,09³

[R\$/cota]

Distribuições de Dividendos





Indicadores ZAVC11

Composição da Carteira

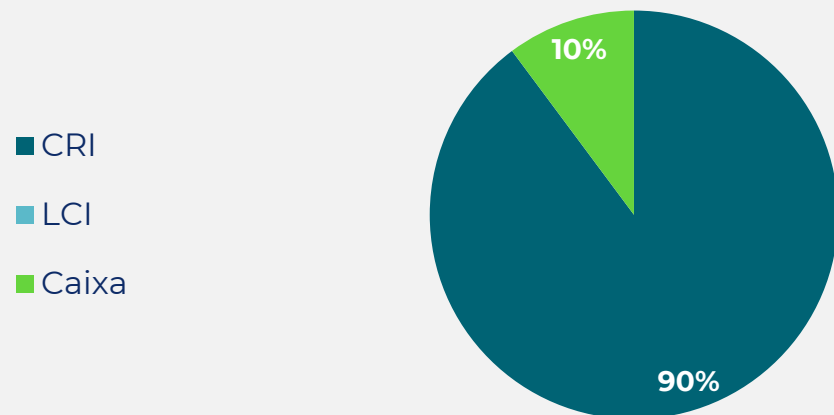


Ativo	Código IF	Nome	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Série	Região	Exposição (R\$ mil)	% Carteira	LTV	Duration (anos)
CRI	26C3493147	Bralar	Construção	CDI	6,00%	Única	MG	6.914	18,8%	31%	2,7
CRI	23I1270600	Comporte	Transporte	CDI	3,62%	Única	SP	6.257	17,0%	50%	2,0
CRI	24C2248334	Felicitá	Incorporação	IPCA	12,34%	Única	SP	4.137	11,2%	51%	1,0
CRI	24J2339041	Marca Brasil	Giro de Estoque	IPCA	14,98%	Única	MG	2.846	7,7%	53%	1,4
CRI	19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,99%	Única	PR	2.758	7,5%	49%	1,6
CRI	25F0062988	Jl 272	Construção	CDI	4,25%	Única	PR	2.757	7,5%	57%	1,8
CRI	25J2605770	Impegno	Incorporação	IPCA	13,50%	Única	SC	2.108	5,7%	61%	1,6
CRI	24H1453741	Ariatam	Incorporação	IPCA	12,98%	Única	SP	1.935	5,2%	20%	1,2
CRI	23E1206892	Moov	Incorporação	IPCA	12,22%	Única	MT	1.199	3,3%	47%	1,7
CRI	22K1448235	Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	Única	SP	1.097	3,0%	30%	3,7
CRI	25J2612796	Garden Ville	Incorporação	CDI	6,50%	Única	MA	1.101	3,0%	58%	2,7
Caixa		Caixa		-				3.754	10,2%		
LCI		Caixa Econômica Federal		-	-			0	0,0%		
ATIVO				IPCA+ CDI+	13,32% 4,61%			36.863	100%	46%¹	1,9¹

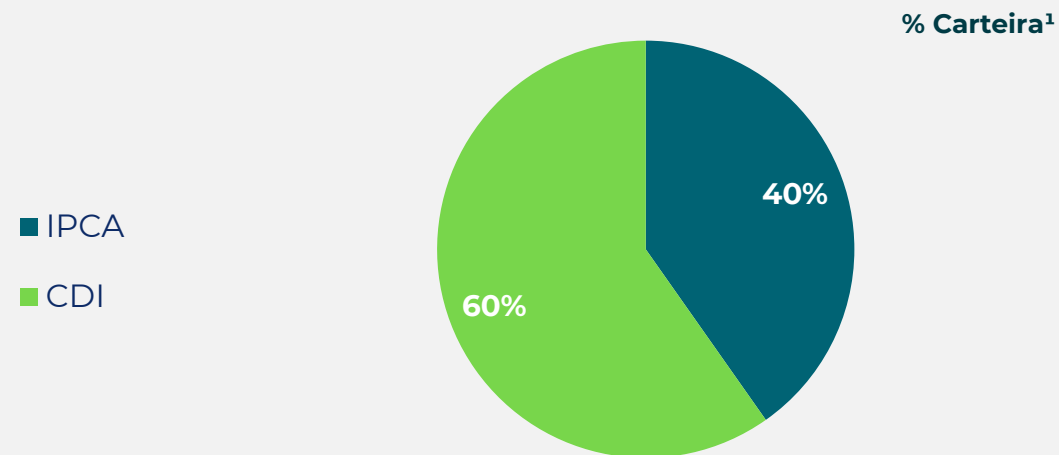
¹ LTV médio e Duration médio da carteira

Indicadores da Carteira

Instrumento



Indexadores

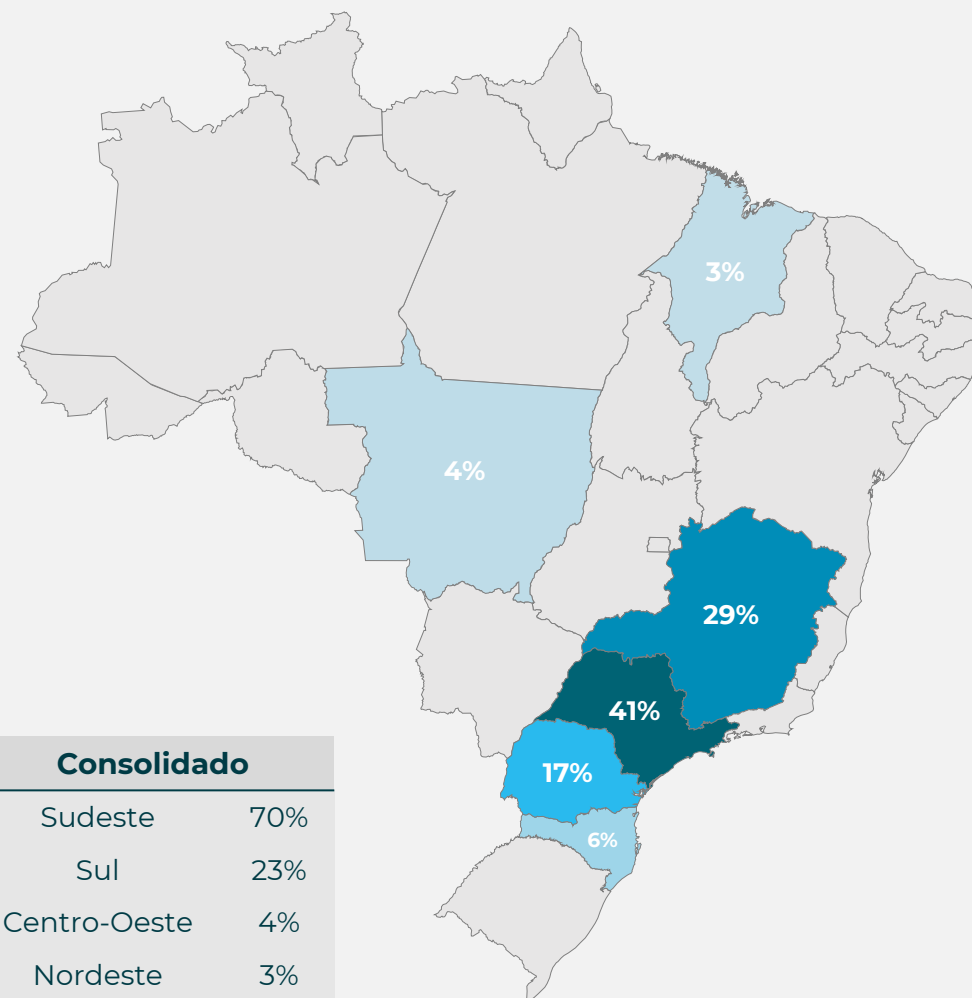


Breakdown da Alocação



Distribuição Regional

% Carteira¹



Consolidado	
Sudeste	70%
Sul	23%
Centro-Oeste	4%
Nordeste	3%

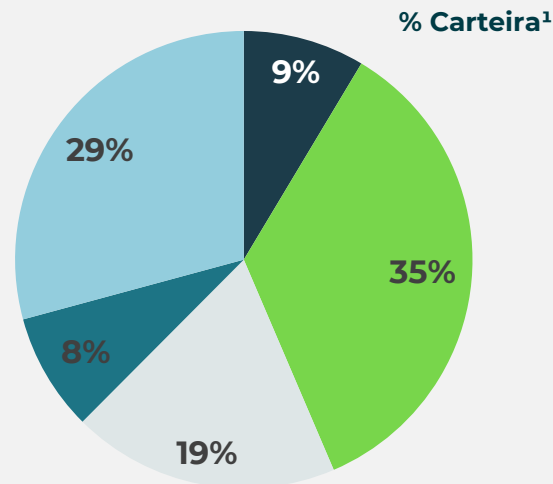
¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.



Indicadores da Carteira

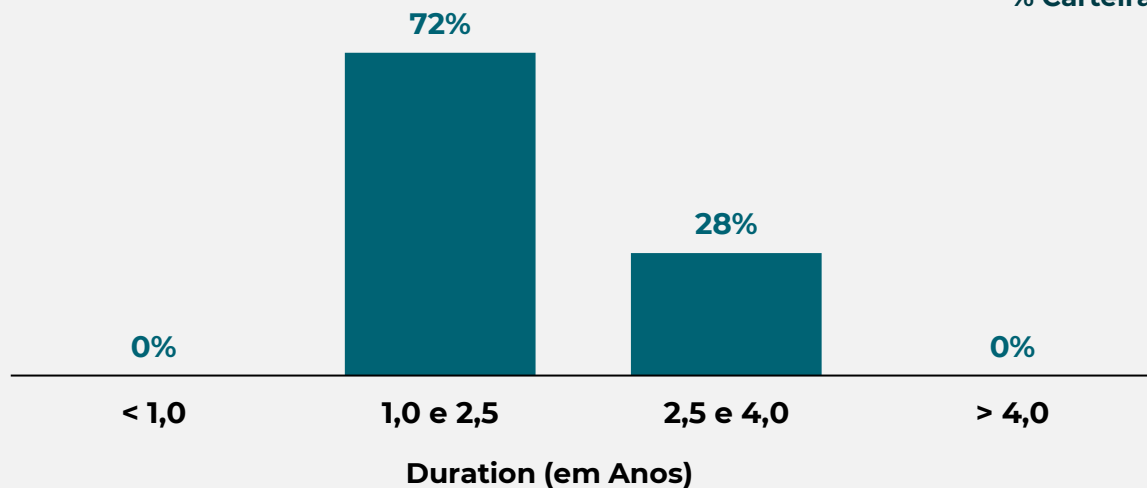
Segmento

- Giro de Estoque
- Incorporação
- Transporte
- Varejo
- Construção



Duration

% Carteira¹

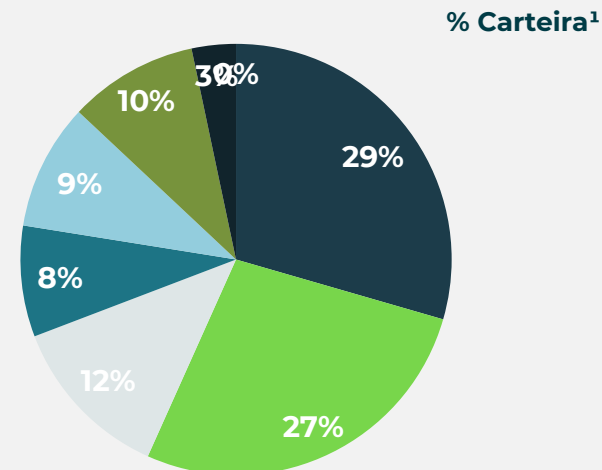


Breakdown da Alocação



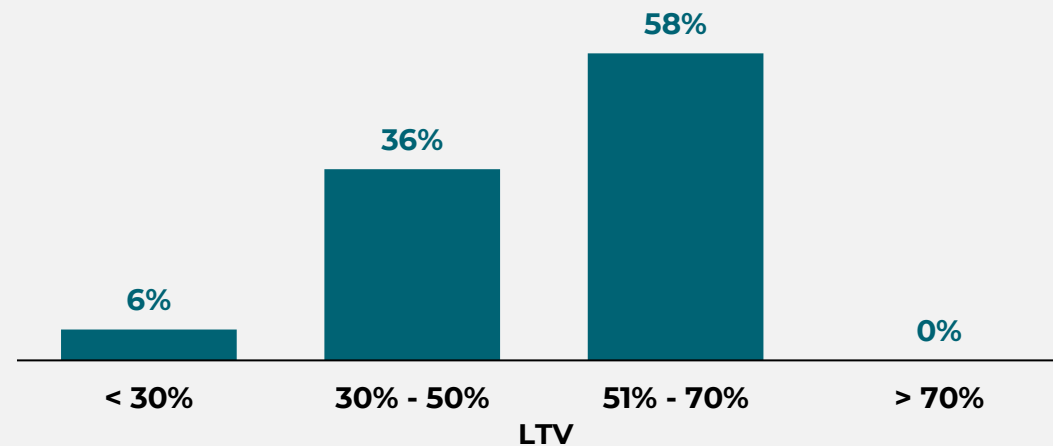
Securitizadora

- Travessia
- Opea
- True
- Virgo
- Habitasec
- Leverage
- Canal
- Virgo



Loan to Value (LTV)

% Carteira¹



¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.



Portfólio

ZAVC11

CRI Bralar



Taxa	CDI + 6,00%
Segmento	Construção
%PL	18,8%
Duration	2,7 anos
LTV	31%

- CRI corporativo para a Construtora Probase (Bralar), construtora e incorporadora com mais de 45 anos de mercado, tendo realizado mais de 150 empreendimentos MCMV e entregue mais de 15 mil unidades.
- A operação conta com a alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis pró-soluto, aval dos sócios e fundos de reserva.

Obra
N/A

Vendas
N/A

CRI Comporte



Taxa	CDI + 3,62%
Segmento	Transporte
%PL	17,0%
Duration	2,0 anos
LTV	50%

- CRI corporativo para a Viação Piracicaba, controlada do Grupo Comporte. O grupo atua no setor de transporte de passageiros por vias terrestres e sobre trilhos e transporte de encomendas.
- A operação conta com a alienação fiduciária de 12 imóveis, cujo valor de avaliação é de R\$ 234 milhões, a cessão fiduciária de contratos de locação e aval da Comporte Participações S.A.

Obra
N/A

Vendas
N/A

CRI Felicitá



Taxa	IPCA + 12,34%
Segmento	Incorporação
%PL	11,2%
Duration	1,0 anos
LTV	51%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado no bairro da Pompeia em São Paulo/SP. A obra encontra-se em estágio avançado de construção com previsão de habite-se em julho de 2026.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária do terreno, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
99%

Vendas
51%

CRI Marca Brasil



Taxa	IPCA + 14,98%
Segmento	Giro de Estoque
%PL	7,%
Duration	1,4 anos
LTV	53%

- Operação de Giro de Estoque de dois empreendimentos performados, localizados em Belo Horizonte (MG): Vivity e Rosenberg. Além disso, a operação conta com cessão de carteira de dois loteamentos performados.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das unidades, alienação fiduciária das cotas da SPEs, aval dos sócios na pessoa física e fundo de reserva.

Obra



100%

Vendas



N/A

CRI Balaroti



Taxa	CDI + 2,99%
Segmento	Varejo
%PL	7,5%
Duration	1,6 anos
LTV	49%

- CRI corporativo para a Balaroti, empresa fundada em 1975 que atua no comércio de materiais de construção, acabamento e decoração, em especial na região Sul do país.
- A operação conta com alienação fiduciária de 5 lojas locadas para a Balaroti, cessão fiduciária de recebíveis das vendas de suas lojas, fiança do sócio e fundo de reserva.

Obra



N/A

Vendas



N/A

CRI JL 272



Taxa	CDI + 4,25%
Segmento	Construção
%PL	7,5%
Duration	1,8 anos
LTV	57%

- CRI corporativo para a Construtora JL, 8ª maior construtora do Brasil e fundada em 1977. A JL atua em todo território brasileiro no segmento de construção civil e já tem somado mais de 2 milhões de m² construído.
- A operação conta com alienação fiduciária de ativos localizados no Paraná, cessão fiduciária do contrato de construção da unidade São Bernardo do Campo do Sesc, fiança do sócio e fundo de reserva.

Obra



N/A

Vendas



N/A

CRI Impegno



Taxa	IPCA + 13,50%
Segmento	Incorporação
%PL	5,7%
Duration	1,6 anos
LTV	61%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Itajaí/SC. A obra se encontra em estágio avançado de construção e o empreendimento está 100% vendido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária de cotas, alienação fiduciária do terreno, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
89%

Vendas
100%

CRI Ariatam



Taxa	IPCA + 12,98%
Segmento	Incorporação
%PL	5,2%
Duration	1,2 anos
LTV	20%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Piracicaba/SP. A obra encontra-se concluída com habite-se emitido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária do terreno, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
60%

CRI Moov



Taxa	IPCA + 12,22%
Segmento	Incorporação
%PL	3,3%
Duration	1,7 anos
LTV	47%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Cuiabá/MT. A obra já foi finalizada e possui habite-se emitido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
74%

CRI Miríade



Taxa	IPCA + 13,50%
Segmento	Incorporação
%PL	3,0%
Duration	3,7 anos
LTV	30%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Ubatuba/SP. A obra já foi finalizada e possui habite-se emitido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária das unidades, fiança dos sócios e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
98%

CRI Garden Ville – Fase 1



Taxa	CDI + 6,50%
Segmento	Incorporação
%PL	3,0%
Duration	2,7 anos
LTV	58%

- Término de obra de dois empreendimentos residenciais horizontais localizados no Maranhão. A operação conta com 5 séries independentes com objetivo de financiar as fases dos empreendimentos. O Fundo integralizou a primeira série cuja fase objeto do financiamento está totalmente vendida.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária das unidades, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra (F1)
81%

Vendas (F1)
100%



📍 Av. Angélica, 2220, CJ 112
01228-200, Higienópolis
São Paulo, SP

🌐 www.zavit.com.br
in Zavit Capital
☎ +55 11 3819-2655

Relação com Investidores

✉ ri@zavit.com.br

Este conteúdo foi preparado pela Zavit Gestão de Recursos LTDA ("Zavit") para fins meramente informativos e 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. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. A Zavit não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela Zavit, tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins. Recomendamos uma análise específica e personalizada antes de sua decisão sobre quais os produtos e serviços adequados à sua situação e objetivos. Adicionalmente, recomendamos consulta a profissionais especializados e independentes antes de decidir sobre investimentos no exterior, investimentos imobiliários, tributação e sucessão. A Zavit não se responsabiliza por decisões do cliente acerca destes temas nem por ato ou fato dos profissionais por ele consultados. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material e não serão atualizadas. A Zavit se reserva o direito de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material a qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação. A Zavit, 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. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor, cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.