

**ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 30 de junho de 2026

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2026	10

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2026, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimento no montante de R\$ 236.482 mil, equivalente a 142,61% do patrimônio líquido, a qual são mensuradas pelo seu valor justo, determinadas com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação destes laudos; (ii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; (iii) verificação da matrícula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; (iv) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ROBSON SANTA

IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por
ROBSON SANTA
IZABEL:18526915819
Dados: 2026.09.28 20:55:40 -03'00'

Robson Santa Izabel

Contador - CRC 1SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S

CRC 2SP-043.111/O-9

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco patrimonial em 30 de Junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2026		2025	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		9.685	5,84	15.785	9,92
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.901	2,35	1.072	0,67
Disponibilidades		14	0,01	83	0,05
Depósitos bancários - Outras contas		8	0,01	-	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		6	-	83	0,05
Aplicações interfinanceiras de liquidez		3.887	2,34	989	0,62
Letras do Tesouro Nacional - LFT		3.887	2,34	989	0,62
Ativos de natureza imobiliária	5	157	0,09	9.028	4,12
Letras de crédito imobiliário		-	-	6.557	4,12
Caixa economica Federal		-	-	6.557	4,12
Certificado de depósito bancário		157	0,09	2.471	0,68
Banco Itaú		157	0,09	2.471	0,01
Ativos de natureza não imobiliária	5	3.628	2,19	1.077	0,68
Cotas de fundos de investimento		3.628	2,19	1.078	0,68
Itaú Daily R.F - F.I.C. F.I.		2.490	1,50	24	0,01
Beyond Soberano F.I.C. F.I. R.F. D.I.		1.125	0,68	998	0,63
Itaú Empresa Trust R.F. Ref. D.I - F.I.C. F.I.		13	0,01	56	0,04
Outros valores e bens		1.999	1,21	4.607	2,90
Despesas antecipadas		21	0,01	10	0,01
Despesas diversas		21	0,01	10	0,01
Outros valores a receber		1.978	1,19	4.597	2,89
Aluguéis a receber		1.978	1,19	2.208	1,39
Outros créditos		-	-	2.387	1,50
Depósito vinculados a operações de garantias		-	-	2	-
Não circulante		236.482	142,61	233.629	146,77
Ativos de natureza imobiliária	6	236.482	142,61	233.629	146,77
Imóveis		236.482	142,61	233.629	146,77
Imóveis mantidos para renda		236.482	142,61	233.629	146,77
Total do ativo		246.167	148,45	249.414	156,69
Passivo					
Circulante		80.341	48,45	85.521	53,73
Securitização de recebíveis		78.094	47,09	83.488	52,45
Certificado de recebíveis imobiliários	9	78.094	47,09	83.488	52,45
Valores a pagar		2.247	1,36	2.033	1,28
Dividendos a distribuir		1.431	0,86	1.385	0,87
Caução recebido a devolver		401	0,24	407	0,26
Taxa de performance (*)		231	0,14	231	0,15
Taxa de gestão (*)	17	151	0,09	7	-
Taxa de administração (*)	17	17	0,01	1	-
Auditoria		14	0,01	-	-
Taxa de escrituração (*)	17	2	0,00	2	-
Não circulante		-	-	4.715	2,96
Valores a pagar - longo prazo		-	-	4.715	2,96
Demais valores a pagar		-	-	4.715	2,96
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis		-	-	-	-
Total do passivo		80.341	48,45	90.236	56,69
Patrimônio líquido		165.826	100,00	159.178	100,00
Capital Social		123.502	74,48	123.502	77,59
Lucros acumulados		42.324	25,52	35.676	22,41
		246.167	148,45	249.414	156,69

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado dos exercícios	Nota Explicativa	2026	2025
Resultados		35.089	36.713
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>		34.424	35.217
Receita de aluguéis	7	26.378	26.785
Resultado com propriedades para investimento	6	7.571	7.849
Resultado com Letras de Crédito Imobiliário		393	450
Resultado com fundo de reserva		82	133
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		615	515
Resultado com títulos privados		37	25
Resultado com operações compromissadas		335	362
Resultado com Cotas de Fundos		243	128
<u>Outras receitas operacionais</u>		50	981
Outras rendas operacionais		50	981
Despesas		(12.484)	(14.741)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>		(9.622)	(11.833)
Despesas condominiais		(553)	(460)
Despesas tributárias		(134)	(115)
Manutenção e conservação de imóveis		(78)	(14)
Despesas com securitização de recebíveis	9	(8.857)	(11.244)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(813)	(739)
Consultoria jurídica		(457)	(345)
Assessoria técnica		(147)	(15)
Auditoria e custódia		(113)	(49)
Serviços de avaliação		(73)	(51)
Comissões e corretagens		(20)	(276)
Seguros		(3)	(3)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	16	(2.004)	(1.958)
Gestão		(1.766)	(1.730)
Administração		(214)	(204)
Escrituração		(24)	(24)
<u>Demais despesas</u>		(45)	(211)
Outras despesas		-	(25)
Taxa de fiscalização CVM		(22)	(20)
Taxa B3		(6)	(1)
Publicações e correspondências		(13)	(155)
Taxa ANBIMA		(4)	(4)
Despesas com cartório		-	(6)
Resultado líquido no exercício		22.605	21.972
<i>Quantidade de cotas</i>		<i>1.173.322,0000</i>	<i>1.173.322,0000</i>
<i>Lucro por cota - valor em R\$</i>		<i>19,26</i>	<i>18,73</i>
		22.604.017	21.972.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2024		123.502	29.696	153.198
(-) Dividendos distribuídos	19	-	(15.992)	(15.992)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	21.972	21.972
Em 30 de junho de 2025		123.502	35.676	159.178
(-) Dividendos distribuídos	19	-	(15.957)	(15.957)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	22.605	22.605
Em 30 de junho de 2026		123.502	42.324	165.826

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025***(Em milhares de reais - R\$)*

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	22.605	21.972
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	3.847	6.255
(-) Resultado com títulos privados	(37)	-
(-) Resultado com letras de crédito imobiliário	(393)	(450)
(-) Resultado com letras de crédito do Agronegócio	-	-
(-) Resultado com propriedades para investimento	(7.578)	(7.200)
(-) Resultado na venda com propriedades para investimento	(48)	(649)
(-) Resultado com fundo de reserva	(82)	(153)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(243)	-
Resultado líquido ajustado	18.071	19.775
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+/-) Imóveis e terrenos	4.773	3.952
(+/-) Certificado de Depósito Bancário	2.351	1.920
(+) Letras de crédito imobiliário	2.317	420
(+) Fundos de Investimento	(2.307)	138
(+/-) Outros valores e bens	2.608	(1.610)
(+) Certificado de recebíveis imobiliários	(9.241)	(9.735)
(-) Aumento em prov. pagtos a efetuar	214	(993)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	18.786	13.867
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(15.957)	(15.992)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15.957)	(15.992)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	2.829	(2.125)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.072	3.197
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.901	1.072
Variação no caixa e equivalentes de caixa	2.829	(2.125)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

A Classe Única de Cotas do Zavit Real Estate Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”) foi constituído em 28 de novembro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 05 de julho de 2021, com prazo indeterminado de duração.

A Classe destina-se a investidores em geral, incluindo, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis.

O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, conforme abaixo definidos, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; conforme abaixo definido, (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Zavit Gestão de Recursos Ltda (“Gestor”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua em Real ("moeda funcional").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

f) Aluguéis a receber

São registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel, na rubrica “Receita de Aluguéis”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

h) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Certificado de recebíveis imobiliários”

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos, registrados no resultado sob a rubrica de “Despesas com securitização de recebíveis”.

i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado com propriedades para investimento”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

j) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa a Classe utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

k) Ativos e passivos contingentes

Passivos contingentes: Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

l) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

m) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026 e 2025:

Ativos - sem vencimento	2026		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	14
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	-	8.362,00	3.887
Total		8.362,00	3.901

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	83
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	-	1.255	989
Total		1.255	1.072

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [LTN], conforme demonstrativo da posição financeira.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe obteve resultado positivo com Aplicações Interfinanceiras de Liquidez no valor de R\$ 334 (R\$ 362 em 2025).

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2026 e 2025:

- Em 2026 a Classe não possui Investimentos em Letras de Crédito Imobiliário.

Descrição	2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Letras de Crédito Imobiliário	2	6.557	13/09/2024

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2026 e 2025:

Descrição	2026		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de depósito bancário	-	157	-

Descrição	2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de depósito bancário	2.440.996	2.471	27/01/2027

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe obteve resultado positivo com investimentos em Certificado de depósito bancário no valor de R\$ 37 (R\$ 25 em 2025).

6. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026 e 2025 as propriedades para investimento adquiridas pela Classe estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2026	2025
Imóvel - Alvoar	66.540	67.180
Bassano RS - Medabil	36.097	27.809
Ed Tabapuã	25.152	24.969
Imóvel Copobrás	42.122	42.885
Imóvel Nissei	40.599	39.192
SJC 1669	-	2.423
SJC 1679	-	2.302
Santa Luzia	4.312	4.066
Serra Tagia	21.660	22.803
Total	236.482	233.629

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil (“Avaliadora”), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade da Classe na data base 30 de junho de 2026.

A Avaliadora adotou as metodologias pelo Método de Renda – Fluxo de Caixa Descontado, utilizado quando é razoável que as receitas oriundas do imóvel sejam variáveis em função do tempo, dependendo de características mercadológicas e intrínsecas dele. Adequado para avaliação de empreendimentos imobiliários ou de base imobiliária, por exemplo, shopping centers, hotéis, condomínios logísticos, prédios de escritórios, ou no emprego do método involutivo.

O detalhamento dos imóveis da Classe está apresentado a seguir:

(i) Imóvel - Alvoar

A Classe celebrou, em 27 de junho de 2023, a escritura de aquisição do imóvel da Alvoar Lácteos S.A., em transação de Sale&Leaseback, cujo objeto é o principal centro de distribuição da empresa. O imóvel conta com área bruta locável de 35.127,93 m² e área de terreno de 116.907,86 m², localizado no município de Lagoa da Prata em Minas Gerais. O valor da aquisição foi de R\$ 50.000, o qual foi quitado integralmente à vista na data de escritura, sendo que R\$ 25.000 foram pagos através de operação de securitização e R\$ 25.000 foram pagos com recursos do caixa do Fundo.

(ii) Bassano RS - Medabil

Em 18 de fevereiro de 2022, a Classe celebrou a escritura de aquisição do imóvel, através de uma transação de Sale&Leaseback, na qual adquiriu 67,24% do principal galpão industrial da Medabil Soluções Construtivas S/A. O ativo esteve localizado em Nova Bassano, Rio Grande do Sul e possui 105.800m² de área de terreno e 31.182m² de área bruta locável. O valor de aquisição foi de R\$ 50.000, o que equivale a um preço de R\$ 1.603/m². O valor foi quitado integralmente à vista, através de operação de securitização no valor de R\$ 40.000 e R\$ 10.000 pagos via equity, com recursos do caixa da Classe.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(iii) Ed Tabapuã

Em 22 de dezembro de 2021, a Classe celebrou a Escritura de Compra e Venda, na qual adquiriu seis lajes (2.884,5 m²) do Ed. Tabapuã, localizado na Rua Tabapuã nº 41 no Itaim Bibi, São Paulo. O valor de aquisição foi de R\$ 17.500, quitado integralmente à vista.

(iv) Imóvel Copobrás e Nissei

Em 20 de setembro de 2022, a Classe celebrou as escrituras de aquisição dos seguintes imóveis:

- Imóvel objeto da matrícula nº 80.045 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, situado na Avenida Moita Bonita, nº 266, Pimentas, Guarulhos – SP locado à Copobrás Indústria e Comércio De Embalagens Ltda.
- Imóvel objeto da matrícula nº 62.763, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo, situado na Rodovia do Contorno Norte, nº 305, Roça Grande, Colombo – PR locado à Farmácia e Drogaria Nissei S.A.

(v) Santa Luzia

Em 13 de setembro de 2021, a Classe celebrou a Escritura de Compra e Venda, na qual adquiriu o lote nº 15 da quadra C, da Vila Santa Luzia, na cidade de Taboão da Serra, São Paulo registrado sob a matrícula 9.274. O valor de aquisição foi de R\$ 3.000, sendo R\$ 1.500 pagos à vista e R\$ R\$ 1.500 pagos a prazo.

(vi) SJC 1669 e SJC 1679

Em 19 de julho de 2021, a Classe celebrou a Escritura de Compra e Venda, na qual adquiriu dois imóveis comerciais, situados na Avenida Andromeda, nº 1669 e nº 1679, São José dos Campos, São Paulo, inscritos sob as matrículas de 15.578 e 70.024. O valor de aquisição foi de R\$ 4.000, sendo R\$ 3.600 pagos à vista, sendo revertido o montante de R\$ 400.

Conforme instrumento particular de promessa de compra e venda de bens imóveis, celebrado em 18 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou a venda de ambos os imóveis pelo preço combinado de R\$ 5.335 (cinco milhões e trezentos e trinta e cinco mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

- 1.210 (um milhão, duzentos e dez mil reais), a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da assinatura do contrato.
- 4.125 (quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais) que deverá ser efetuado em 20 (vinte) parcelas, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura até o efetivo pagamento.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Conforme 1º aditivo ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bens imóveis, celebrado em 12 de maio de 2025, o comprador antecipou o pagamento de R\$ 900 (novecentos mil reais) de modo que tais valores foram abatidos das últimas parcelas do cronograma original.

Considerando o pagamento integral do preço de compra pelo comprador e o cumprimento das obrigações do instrumento particular de promessa de venda e compra, foi celebrado a Escritura Pública de Compra e Venda em junho de 2026 com a transferência definitiva do imóvel para o comprador.

(vii) Serra Tagia

A Classe celebrou em 27 de dezembro de 2023, a Escritura Pública com a Tagia Comércio e Importação Ltda, empresa que atua há mais de 12 anos no ramo de importação e distribuição de autopeças, com presença em todo território nacional. Concomitante à Escritura, foi assinado contrato de locação atípico de 12 anos, com aluguel mensal inicial de R\$ 180 (cento e oitenta mil reais) corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, com a própria vendedora em transação de Sale&Leaseback, cujo objeto é o principal centro de distribuição da empresa, que conta com área bruta locável de 7.748,64m², e área de terreno de 11.000,00 m².

O valor da aquisição foi de R\$ 18.000 (dezoito milhões de reais), o qual foi quitado integralmente à vista na data de celebração do contrato, sendo que R\$ 12.000 (doze milhões de reais) foram pagos através de operação de securitização e R\$ 6.000 (seis milhões de reais) foram pagos com recursos do caixa da Classe.

Movimentação dos imóveis	2026	2025
Saldo inicial	233.629	231.966
Aquisição / Alienação	(4.725)	(7.203)
Gastos Ativados	7	1.666
Ajuste a valor justo	7.571	7.200
Saldo Final	236.482	233.629

7. Receita de aluguéis

A receita total de aluguéis da Classe no exercício findo em 30 de junho de 2026 é de R\$ 26.378 e em 30 de junho de 2025 foi no montante total de R\$ 26.785.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

8. Demonstrativo do valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	3.628	-	-	3.628
Operações compromissadas	3.887	-	-	3.887
Propriedade para Investimento	-	-	236.482	236.482
Total do ativo:	7.515	-	236.482	243.997

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Certificado de recebíveis imobiliários

Apresentamos abaixo a movimentação das operações securitizadas dos últimos exercícios:

Movimentação	2026	2025
Saldo inicial	83.488	86.968
Atualização monetária	8.857	6.255
Parcelas pagas	(14.251)	(9.735)
Saldo Final	78.094	83.488

10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido da Classe é de R\$ 165.826, representado pelo montante de 11.733.220,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 14,1330 cada. (R\$ 159.179 em 2025, representado pelo montante de 11.733.220,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 13,5665 cada).

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2026	14,1330	4,18	160.600
Exercício findo em 30 de junho de 2025	13,5665	3,90	154.908

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da Classe:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos inquilinos e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira da Classe nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pela Classe poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento da Classe, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

14. Emissão, resgate, amortização e desdobramento de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, nos termos dos artigos 6º e seguintes da Instrução nº 476/09, a qual será realizada e liderada diretamente pelo administrador no âmbito da 1ª emissão de cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por cota. Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve integralização de cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

A Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos. Caso os recursos não sejam utilizados para reinvestimento, o administrador poderá decidir pela realização de amortização extraordinária, desde que aprovado pela assembleia geral de cotistas.

Não houve resgate e amortização de cotas nos exercícios findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código ZAVI11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025:

ZAVI11 (Valores expressos em reais)	2026/2025	2025/2024
Julho	8,88	10,07
Agosto	8,65	12,09
Setembro	8,65	11,09
Outubro	9,07	10,55
Novembro	9,51	10,40
Dezembro	10,29	8,14
Janeiro	10,53	8,63
Fevereiro	9,79	10,06
Março	9,94	9,49
Abril	9,71	9,39
Maio	9,78	9,30
Junho	9,66	9,04

d) Desdobramento das cotas

Foi deliberado em assembleia, datada em 10 de novembro de 2025, o desdobramento (*split*) das cotas da Classe, alterando o valor unitário das cotas integralizadas de R\$ 100,00 (cem reais) para R\$ 10,00 (dez reais), na proporção de 10 novas cotas para uma cota antiga.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira da Classe são prestados pela Zavit Gestão de Recursos Ltda (“Gestor”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

16. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela administração da Classe, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, escrituração, controladoria e custódia da Classe, a Classe pagará, uma remuneração equivalente a 1,25% ao ano, calculados sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, devendo ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, acrescido de (a) R\$ 1,2 a ser pago mensalmente à administradora, caso seja necessária a contratação de banco liquidante; e (b) R\$ 2, a ser pago mensalmente ao escriturador da Classe.

A remuneração equivalente a 1,25% ao ano será repartida entre os prestadores de serviço da seguinte forma:

(i) ao administrador, devendo ser observado o valor mínimo mensal, será devido:

(a) quando o patrimônio líquido for igual ou inferior a R\$ 100.000, o equivalente à 0,15% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido; e

(b) quando o patrimônio líquido for superior a R\$ 100.000, o equivalente à 0,13% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) ao gestor será devido a diferença entre a taxa de administração e o valor devido ao administrador. Caso a taxa de administração não ultrapasse o valor mínimo mensal, e, portanto, o administrador receba apenas o valor mínimo mensal, o gestor não fará jus à remuneração a título de taxa de gestão.

O cálculo da taxa de administração não poderá exceder o valor máximo equivalente a 1,25% do patrimônio líquido da Classe. Caso, após o cálculo, seja verificado valor excedente, a Classe poderá reduzir a remuneração referente à taxa de gestão de forma proporcional ao valor excedente, até que ocorra o reenquadramento do valor máximo a ser pago a título de taxa de administração.

A taxa de administração será apropriada diariamente à razão de 1/252 e paga mensalmente ao administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades da Classe, considerada a primeira integralização de cotas da Classe.

Os valores mínimos mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 214 (R\$ 204 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.766 (R\$ 1.730 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de performance

O Fundo pagará ao gestor, adicionalmente à taxa de gestão, uma remuneração equivalente a 20% do valor da rentabilidade das cotas que exceder 100% do IPCA + 6% no período, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da taxa de performance se iniciará a partir do início do prazo de duração do Fundo.

Não há incidência da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo, na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da cota na data de pagamento da última taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve despesa com taxa de performance.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Demais taxas

Não será devido pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas a Classe as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Zavit Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 151. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.
- c) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 17. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.
- d) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2026 e de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

19. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os lucros auferidos pela Classe poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	2026	2025
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	26.596	24.044
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-	(1)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	807	1.423
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(130)	2.828
Resultado líquido de imóveis para renda	27.273	28.294
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	132
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	595	243
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(9.425)	(5.360)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(8.830)	(4.985)
Resultado líquido dos ativos imobiliários	18.442	23.309
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	37	204
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	334	225
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	371	429
(-) Taxa de administração	(1.893)	(2.096)
(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	(159)	(155)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-	(7)
(-) Auditoria independente	(14)	(17)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(79)	(49)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(20)	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(457)	(345)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(3)	(1)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(34)	(51)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(5)
(+/-) Outras receitas/despesas	(221)	(266)
Total de outras receitas/despesas	(2.881)	(2.992)
Resultado contábil/financeiro anual líquido	15.932	20.746
Resultado financeiro líquido acumulado no exercício corrente	15.932	20.746
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	15.136	19.709
(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas	-	(4.399)
Rendimentos declarados	15.957	15.992
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	(15.549)	(14.608)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	1.408	1.385
% do resultado financeiro líquido declarado no ano	100%	77%

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi distribuído a título de dividendos o montante de R\$ 15.957 (Em 2025 o montante de R\$ 15.992).

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

21. Demandas judiciais

São decorrentes de processos judiciais e administrativos, movidos em favor ou contra o Fundo. Essas contingências são avaliadas por assessores legais e levam em consideração a probabilidade que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança.

Os valores das contingências são quantificados utilizando-se modelos e critérios que permitam sua mensuração de forma adequada, apesar da incerteza quanto ao prazo e valor, sendo assim classificados considerando a probabilidade de perda como:

- Prováveis: requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis;
- Possíveis: são divulgadas em nota explicativa, sem que seja constituída provisão;
- Remotas: não requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém ações classificadas com probabilidade de perda possível, as quais são informadas abaixo.

- Processo número 1128751-13.2022.8.26.0100

Valor da causa: R\$ 63.276,95

Valor da causa atualizado: R\$ 99.309,90

Assunto: Trata-se de ação de execução de título extrajudicial referente ao contrato de aluguel descumprido por parte da Executada.

Status: Considerando que houve o bloqueio judicial das contas da Executada, a execução encontra-se garantida e suspensa até o julgamento dos embargos à execução de título extrajudicial opostos pela Executada.

- Processo número 1029828-15.2023.8.26.0100

Valor da causa: R\$ 63.276,95

Assunto: Trata-se de ação de embargos à execução de título extrajudicial opostos, buscando a extinção da ação de execução ajuizada pelo Fundo (vide item “1”).

Status: Foi proferida sentença julgando os embargos à execução de título extrajudicial improcedentes. A Embargante interpôs recurso de apelação, cujo provimento foi negado e, na sequência, opôs embargos de declaração, que não foram acolhidos pelo e. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do acórdão proferido em setembro de 2026. Atualmente as Partes possuem prazo recursal em aberto.

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados Ecovis WFA Auditores Independentes S/S relacionados a esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

ZAVIT REAL ESTATE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 40.575.940/0001-23

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

23. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2026 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi

Contadora CRC – SP-339806/O-1