

Zavit Crédito Imobiliário | ZAVC11

Relatório Gerencial
Setembro de 2026

Overview

Zavit Crédito Imobiliário | FII

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 1° Oferta: 20/03/2024	**Patrimônio Líquido:** R$ 37.053.513
Administradora: Vórtx DTVM	**Valor Patrimonial da Cota[1]:** R$ 10,34
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	**Valor de Mercado do Fundo:** R$ 32.743.327
Código de Negociação: ZAVC11	**Valor de Mercado da Cota[2]:** R$ 9,14
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	**Dividendo do mês:** R$ 0,13 / cota
Quantidade de Emissões: 2	**Dividend Yield[3]:** 16,8% a.a.
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	**Taxa de Adm/Gestão:** 1,25% a.a.
N° de Cotistas 883	**Prazo do Fundo** Indeterminado

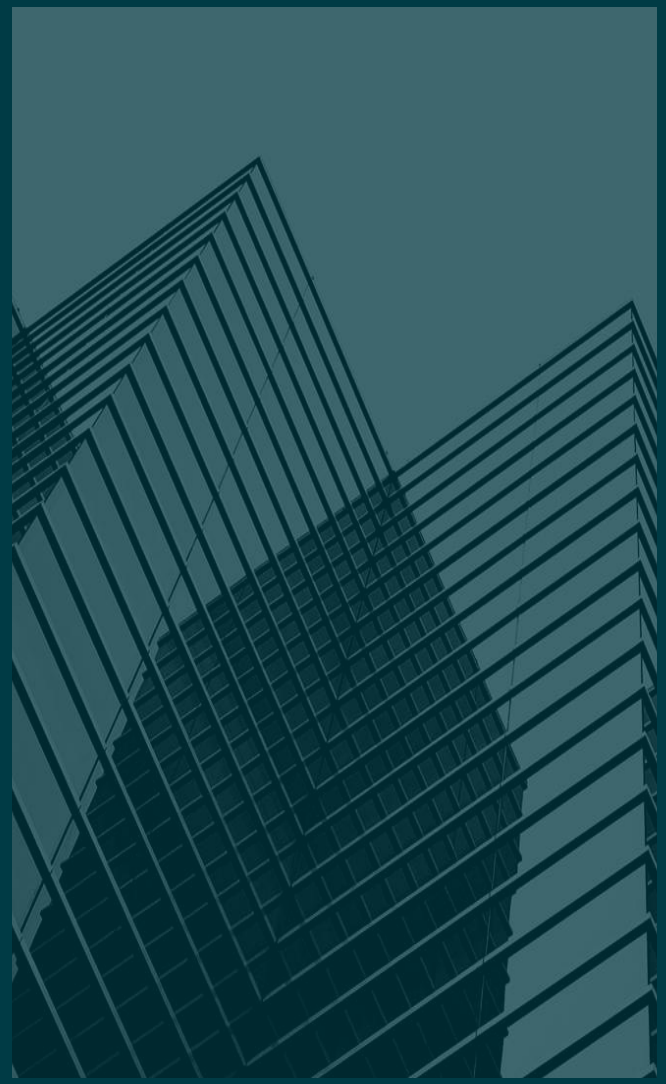
[1]Com base na cota patrimonial do dia 31/08. [2]Com base na cota de mercado do dia 30/09. [3]Com base no valor da cota do IPO.

Comentários do Gestor

Rendimentos: No dia 30/09, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R$ 0,13/cota**, provisionados para pagamento no dia 14/10. 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 baixo resultado no mês, visto que o IPCA de agosto[1] foi de 0,07%. As operações de **CRI Balaroti, CRI Comporte, CRI Bralar e CRI Marca Brasil** seguiram com a amortização ordinária de R$ 67 mil, R$ 94 mil, R$ 54 mil e R$ 175 mil, respectivamente. Os **CRI Felicitá e CRI Miríade** apresentaram amortização extraordinária de R$ 246 mil e R$ 222 mil.

Atualizações Pipeline: Está em estruturação e diligência a emissão de uma nova série do CRI Ariatam para financiamento de um novo empreendimento da incorporadora JJH. A nova série contará com as garantias do novo projeto, bem como a manutenção das garantias já performadas (aptos prontos) do empreendimento Ariatam.



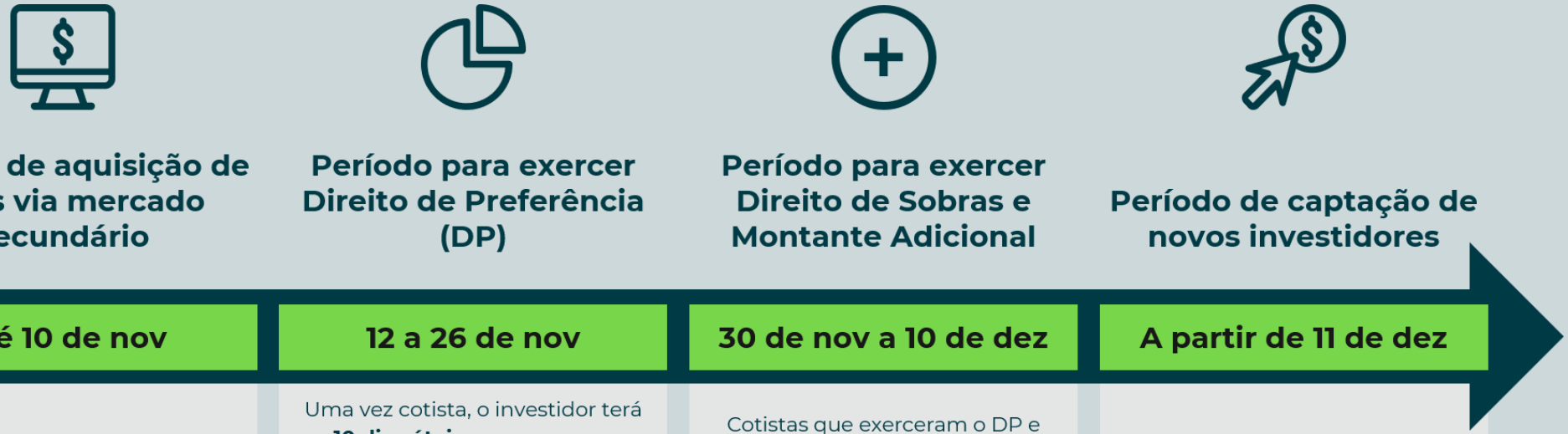
[1]As operações atreladas ao IPCA são corrigidas pelo índice defasado em dois meses.

Comentários do Gestor

Zavit Crédito Imobiliário | FII

Terceira Emissão de Cotas ZAVC11: Conforme divulgado no Fato Relevante de 26/10/2026, o ZAVC11 formalizou a oferta pública primária de cotas da 3ª emissão do Fundo. A emissão contempla um total de 5.000.000 (cinco milhões) novas cotas, totalizando o montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As cotas serão emitidas pelo preço unitário de R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O cronograma resumido da oferta se encontra abaixo e mais detalhes podem ser acessados no fato relevante da emissão no link.

Cronograma da Oferta



Informações Financeiras
ZAVC11

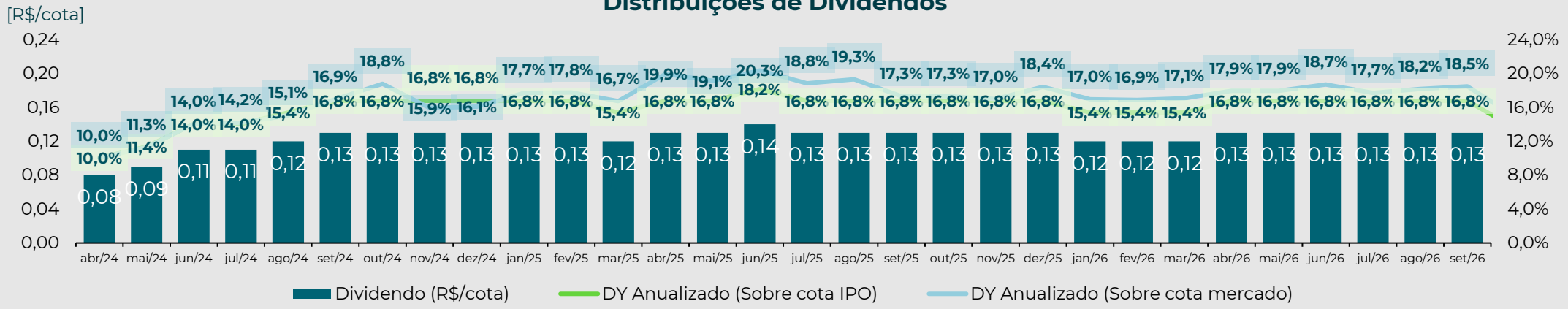
DRE Gerencial (Regime de Caixa)

[R$ milhares]

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados	set/26	set/26 R$/cota[1]	Acum. 2S 2026	Acum. 2S 2026 R$/cota[1]
Receita CRIs	**465**	**0,13**	**1.466**	**0,41**
Juros	448	0,13	1.356	0,38
Correção Monetária	17	0,00	111	0,03
Taxa de Estruturação	-	-	-	-
Mercado Secundário/Outros	-	-	-	-
Receitas Financeira	**-**	**-**	**53**	**0,01**
Despesas - Total	**(24)**	**(0,01)**	**(155)**	**(0,04)**
Despesas Operacionais	(8)	(0,00)	(105)	(0,03)
Outras Despesas	(16)	(0,00)	(50)	(0,01)
Resultado Operacional	**441**	**0,12**	**1.365**	**0,38**
Resultado Operacional (Não Caixa)	**(7)**	**(0,00)**	**0**	**0,00**
Resultado Distribuído	**466**	**0,13**	**1.397**	**0,39**
Reserva de Lucro + Correção[2]	**(31)**	**(0,01)**	**318**	**0,09[3]**

Distribuições de Dividendos



Fonte: Zavit Capital e Administrador. [1]Cálculos por cota consideram 3.582.421 cotas. [2]Reserva de lucro do somado com a correção acumulada dos CRIs e LCIs. [3]Considera R$ 0,10/cota de reservas dos semestres anteriores.

Indicadores ZAVC11

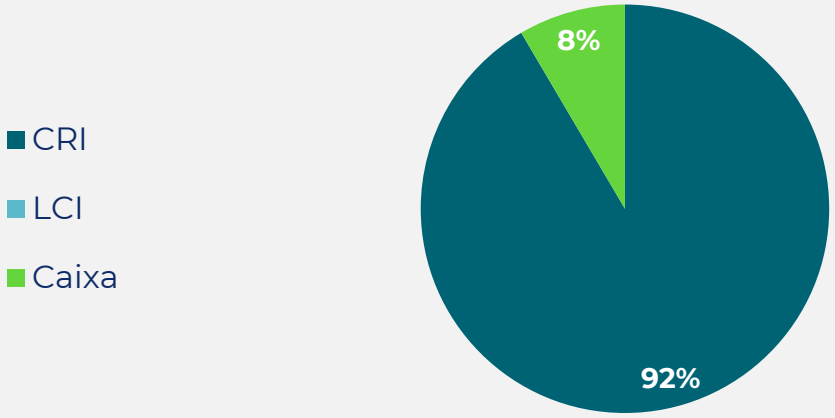
Composição da Carteira

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	6.154	16,7%	29%	2,6
CRI	23I1270600	Comporte	Transporte	CDI	3,62%	Única	SP	5.897	16,0%	48%	1,9
CRI	26E2924725	Marca Brasil	Giro de Estoque	IPCA	14,98%	Única	MG	5.600	15,2%	59%	1,2
CRI	24C2248334	Felicitá	Incorporação	IPCA	12,34%	Única	SP	3.893	10,6%	52%	0,7
CRI	26C6324469	Chaincorp	Incorporação	CDI	4,00%	Sênior	SP	3.509	9,5%	75%	1,5
CRI	19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,99%	Única	PR	2.488	6,8%	44%	1,4
CRI	25J2605770	Impegno	Incorporação	IPCA	13,50%	Única	SC	2.105	5,7%	54%	1,4
CRI	24H1453741	Ariatam	Incorporação	IPCA	12,98%	Única	SP	1.191	3,2%	13%	0,7
CRI	25J2612796	Garden Ville	Incorporação	CDI	6,50%	Única	MA	1.050	2,9%	63%	2,1
CRI	23E1206892	Moov	Incorporação	IPCA	12,22%	Única	MT	942	2,6%	47%	1,1
CRI	22K1448235	Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	Única	SP	841	2,3%	28%	3,4
Caixa		Caixa		-				3.119	8,5%		
LCI		Caixa Econômica Federal		-	-			0	0,0%		
ATIVO				**IPCA+ CDI+**	**13,68% 4,53%**			**36.789**	**100%**	**48%[1]**	**1,6[1]**

[1] LTV médio e Duration médio da carteira

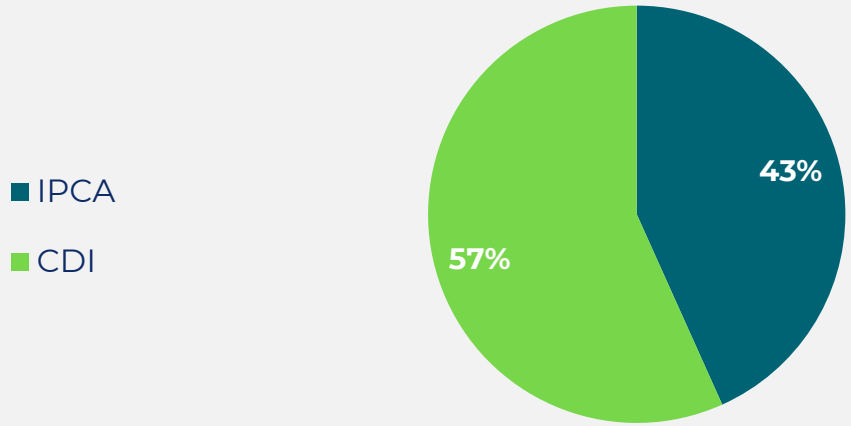
Indicadores da Carteira

Instrumento



Indexadores

% Carteira[1]

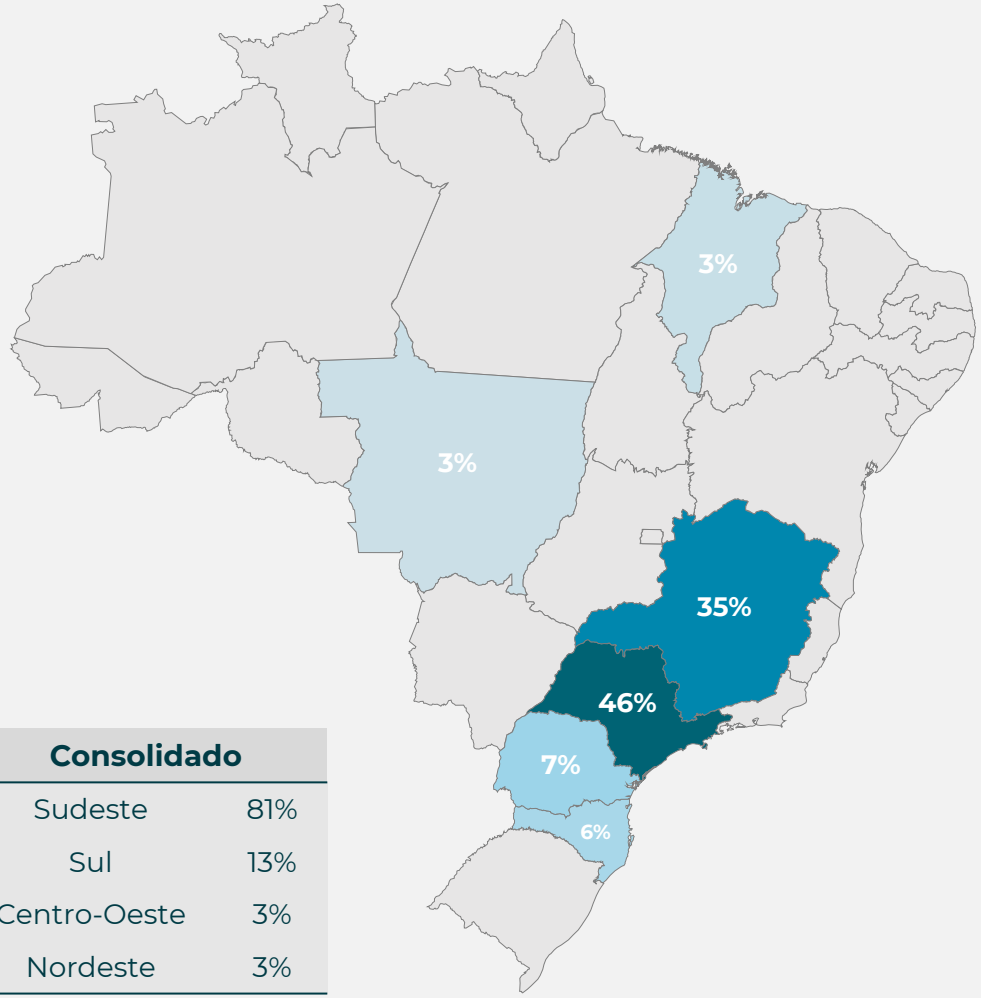


[1] Considera somente a parcela alocada em CRIs.

Breakdown da Alocação

Distribuição Regional

% Carteira[1]



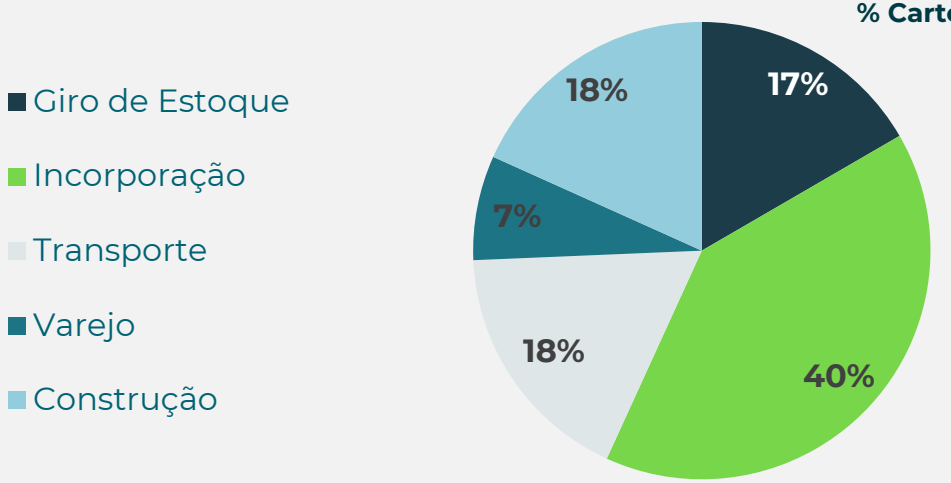
Consolidado	
Sudeste	81%
Sul	13%
Centro-Oeste	3%
Nordeste	3%

Indicadores da Carteira

Breakdown da Alocação

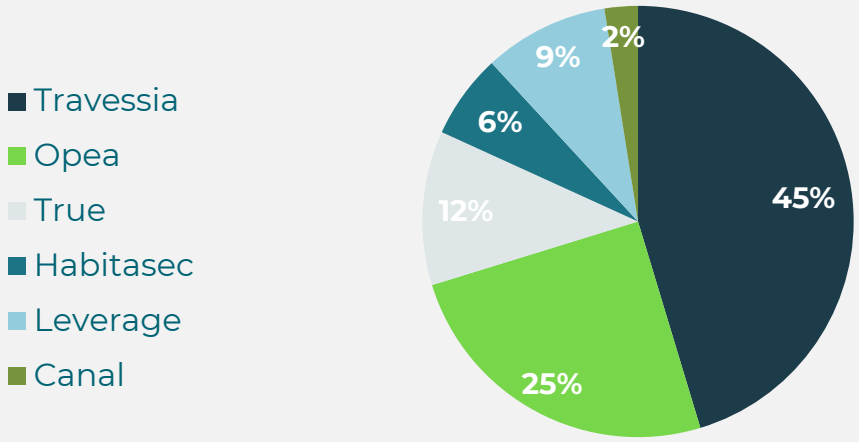
Segmento

% Carteira[1]



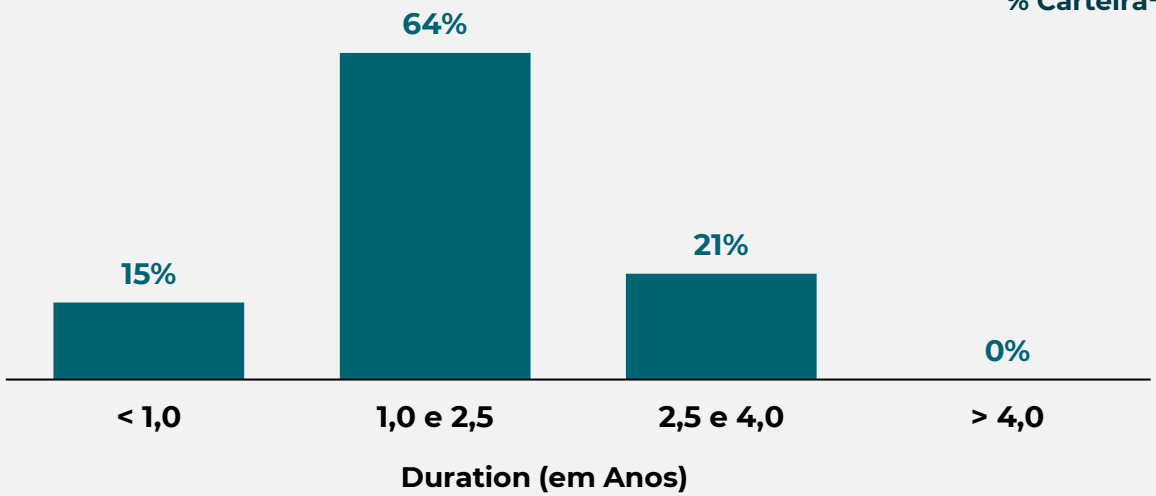
Securitizadora

% Carteira[1]



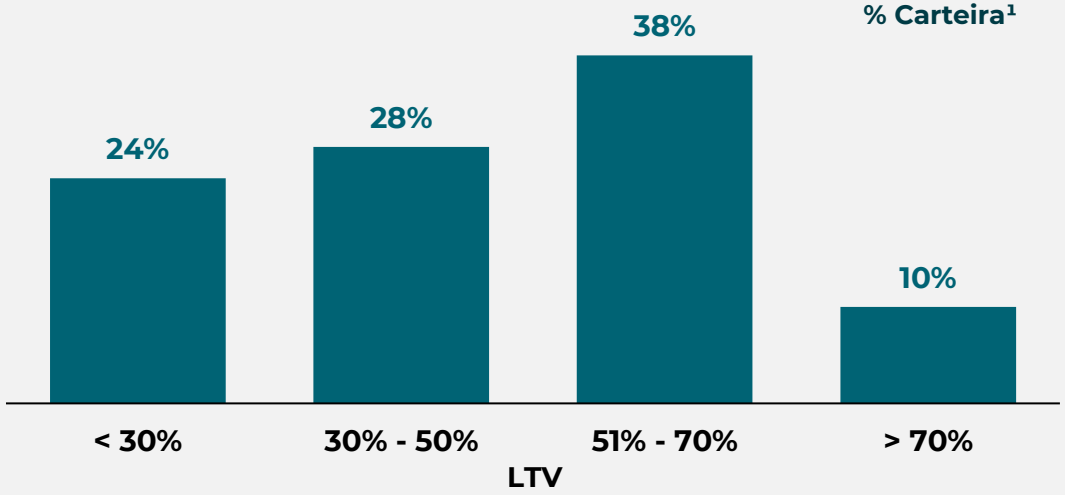
Duration

% Carteira[1]



Loan to Value (LTV)

% Carteira[1]



[1] Considera somente a parcela alocada em CRIs.

Portfólio ZAVC11

Portfólio

CRI Bralar



Taxa	CDI + 6,00%
Segmento	Construção
%PL	16,7%
Duration	2,6 anos
LTV	29%

- 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	16,0%
Duration	1,9 anos
LTV	48%

- 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 Marca Brasil



Taxa	IPCA + 14,98%
Segmento	Giro de Estoque
%PL	15,2%
Duration	1,2 anos
LTV	59%

- Operação de Giro de Estoque de dois empreendimentos performados, localizados em Belo Horizonte (MG): Vivity e Rosenburg. 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

Disclaimer: Os valores dos indicadores de obra e vendas são atualizados com base nos relatórios mais recentes dos servicers.

Clique em para acessar a localização

Portfólio

CRI Felicitá



Taxa	IPCA + 12,34%
Segmento	Incorporação
%PL	10,6%
Duration	0,7 anos
LTV	52%

- 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 entrega em janeiro de 2027.
- 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 85%

Vendas 51%

CRI Chaincorp



Taxa	CDI + 4,00%
Segmento	Incorporação
%PL	9,5%
Duration	1,5 anos
LTV	75%

- Término de obra de dois empreendimentos residenciais localizados no bairro Jardim São Paulo em São Paulo/SP. Operação conta com série subordinada, que foi integralizada pelos sócios da incorporadora.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária do terreno, aval dos sócios e uma série subordinada.

Obra 48%

Vendas 67%

CRI Balaroti



Taxa	CDI + 2,99%
Segmento	Varejo
%PL	6,8%
Duration	1,5 anos
LTV	44%

- 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

Disclaimer: Os valores dos indicadores de obra e vendas são atualizados com base nos relatórios mais recentes dos servicers.

Clique em para acessar a localização

Portfólio

CRI Impegno



Taxa	IPCA + 13,50%
Segmento	Incorporação
%PL	5,7%
Duration	1,4 anos
LTV	54%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Itajaí/SC. A obra se encontra em estágio avançado de construção, na iminência da emissão do habite-se, 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 100%

Vendas 100%

CRI Ariatam



Taxa	IPCA + 12,98%
Segmento	Incorporação
%PL	3,2%
Duration	0,7 anos
LTV	13%

- 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 65%

CRI Garden Ville – Fase 1



Taxa	CDI + 6,50%
Segmento	Incorporação
%PL	2,9%
Duration	2,1 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) 98%

Vendas (F1) 100%

Disclaimer: Os valores dos indicadores de obra e vendas são atualizados com base nos relatórios mais recentes dos servicers.

Clique em para acessar a localização

Portfólio

CRI Moov



Taxa	IPCA + 12,22%
Segmento	Incorporação
%PL	2,6%
Duration	1,1 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 80%

CRI Miríade



Taxa	IPCA + 13,50%
Segmento	Incorporação
%PL	2,3%
Duration	3,4 anos
LTV	28%

- 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%

Disclaimer: Os valores dos indicadores de obra e vendas são atualizados com base nos relatórios mais recentes dos servicers.

Clique em para acessar a localização

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

www.zavit.com.br
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 direto 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.