

**ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 40.575.940/0001-23**

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 22.610.500/0001-88**

**Demonstrações financeiras**  
**Período de 05 de julho de 2021 (início**  
**das atividades) a 30 de junho de 2022**

## **Conteúdo**

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 3  |
| Balanço patrimonial                                                  | 7  |
| Demonstração do resultado                                            | 8  |
| Demonstração das mutações no patrimônio líquido                      | 9  |
| Demonstração do fluxo de caixa - método direto                       | 10 |
| Notas explicativas à demonstração financeira                         | 11 |

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Administradores e Cotistas do  
**Zavit Real Estate Fund - Fundo De Investimento Imobiliário**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de julho de 2021 ("início das atividades do Fundo") até 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações para o período de 1º de julho de 2021 a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 489/11 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

### **Ênfase**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.a, em 30 de junho de 2022 o Fundo possui investimento em propriedades para investimento no montante de R\$ 72.953 mil. As propriedades denominadas "Bassano RS – Medabil" e "Lote 15 – Conube" foram investidas em operações do tipo Sale & Leaseback e possuem na composição do seu valor justo a existência de cláusulas de opção de compra em seus instrumentos particulares de compra e venda ou instrumentos particulares de opção de compra. De acordo com o a lei 8.245/91 artigo 54-A: "Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei." Dessa forma, até que o prazo de vencimento final das referidas opções de compra definidos nos instrumentos particulares sejam atingidos, o Administrador do Fundo entende ser adequado manter o registro contábil dessas propriedades para investimento mensurados pelos seus valores atualizados das opções de compra conforme pactuado nos respectivos contratos, até o encerramento do período da cláusula de opção de compra. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício fundo em 30 de junho de 2022. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

Conforme nota explicativa nº 5, Propriedades para investimento, em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento no montante de R\$ 72.953 mil, que representava 154,13% do patrimônio líquido do Fundo, determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente,

que utiliza, dentre outros, alto grau de julgamento, dados e premissas relevantes. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativos de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido a relevância das estimativas utilizadas para mensurar o respectivo valor justo desses imóveis e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas, bem como as incertezas relacionadas a sua efetiva realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram mas não se limitaram a: (i) O envolvimento de especialistas na avaliação dos dados e premissas utilizadas; (ii) A verificação da adequação dos cálculos matemáticos das projeções; (iii) A análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (iv) A análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado ou do contrato de aquisição dos imóveis; (v) avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 30 de junho de 2022.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, 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 financeiras, 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 suas operações.

#### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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.

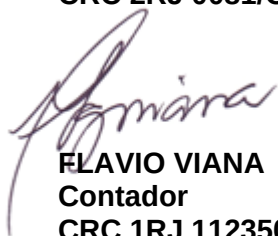
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração 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 à administração 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.

**Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2022.**

**UHY BENDORAYTES & Cia**  
**Auditores Independentes**  
**CRC 2RJ 0081/O-8**



**FLAVIO VIANA**  
**Contador**  
**CRC 1RJ 112350/O-6**

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.575.940/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

| ATIVO                                                                 | Qtde  | 30.06.2022    | % sobre o PL  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Ativo circulante</b>                                               |       | <b>4.235</b>  | <b>8,94</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>                         |       | 3.034         | 6,41          |
| Disponibilidades                                                      |       | 23            | 0,05          |
| Operações compromissadas                                              | 4.133 | 3.011         | 6,36          |
| <b>Realização</b>                                                     |       | 1.194         | 2,52          |
| Contas a receber de aluguéis (Nota 6)                                 |       | 310           | 0,65          |
| Fundo de reserva                                                      |       | 884           | 1,87          |
| <b>Despesas antecipadas</b>                                           |       | 7             | 0,01          |
| <b>Ativo não circulante</b>                                           |       | <b>72.953</b> | <b>154,14</b> |
| <b>Investimentos (Nota 5)</b>                                         |       |               |               |
| <b>Propriedade para investimentos</b>                                 |       | 72.953        | 154,14        |
| Bassano RS - Medabil                                                  |       | 39.246        | 82,92         |
| Ed Tabapua                                                            |       | 23.934        | 50,57         |
| SJC 1669 e SJC 1679 - Enovi                                           |       | 5.901         | 12,47         |
| Lote 15 - Conube                                                      |       | 3.872         | 8,18          |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                                                 |       | <b>77.188</b> | <b>163,08</b> |
| <b>PASSIVO</b>                                                        |       |               |               |
| <b>Passivo circulante</b>                                             |       | <b>29.857</b> | <b>63,08</b>  |
| <b>Encargos a pagar</b>                                               |       | <b>29.857</b> | <b>63,08</b>  |
| Obrigação com CRI a pagar (Nota 7.a)                                  |       | 27.813        | 58,76         |
| Obrigações com aquisição de propriedades para investimento (Nota 7.b) |       | 1.972         | 4,17          |
| Taxa de administração (Nota 15.a)                                     |       | 15            | 0,03          |
| Auditoria                                                             |       | 25            | 0,05          |
| Taxa de consultoria                                                   |       | 27            | 0,06          |
| Outros valores a pagar                                                |       | 5             | 0,01          |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                                               |       | <b>29.857</b> | <b>63,08</b>  |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 10)</b>                                   |       | <b>47.331</b> | <b>100,00</b> |
| Cotas integralizadas                                                  |       | 33.700        | 71,20         |
| Lucros acumulados                                                     |       | 13.704        | 28,80         |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                          |       | <b>77.188</b> | <b>163,08</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

|                                           | 05.07.2021<br>a 30.06.2022 |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Composição do resultado do período</b> |                            |
| <b>Propriedades para investimento</b>     | 16.895                     |
| Receita de aluguéis (Nota 6)              | 3.952                      |
| Ajuste a valor justo (Nota 5.b)           | 12.943                     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>          | 124                        |
| Resultado com operações compromissadas    | 113                        |
| Resultado fundo reserva                   | 11                         |
| <b>Demais despesas (Nota 15.d)</b>        | (3.388)                    |
| Atualização monetária (Nota 7.a)          | (2.508)                    |
| Consultoria jurídica                      | (228)                      |
| Manutenção e conservação de bens          | (214)                      |
| Taxa de administração (Nota 15.a)         | (202)                      |
| Serviços técnicos especializados          | (48)                       |
| Consultoria de investimento imobiliária   | (130)                      |
| Taxa de distribuição                      | (32)                       |
| Despesas do sistema financeiro            | (11)                       |
| Outras despesas                           | (15)                       |
| <b>Resultado líquido do período</b>       | <b>13.631</b>              |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

---

|                                                             | <u>Cotas</u><br><u>integralizadas</u> | <u>Lucros</u><br><u>Acumulados</u> | <u>Total</u>         |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Saldo em 05 de julho de 2021 (início das atividades)</b> | <u>-</u>                              | <u>-</u>                           | <u>-</u>             |
| Integralização de cotas (Nota 12.a)                         | 33.700                                | -                                  | 33.700               |
| Resultado líquido do período                                | -                                     | 13.631                             | 13.631               |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2022</b>                         | <u><b>33.700</b></u>                  | <u><b>13.631</b></u>               | <u><b>47.331</b></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.575.940/0001-23

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Direto

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

|                                                          | <b>05.07.2021</b>   |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                          | <b>a 30.06.2022</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |                     |
| Recebimento de aluguéis                                  | 2.172               |
| Rendimento de operação compromissada                     | 113                 |
| Fundo de reserva                                         | (839)               |
| Pagamento de serviços de manutenção                      | (230)               |
| Pagamento de taxa de administração e escrituração        | (185)               |
| Pagamento de taxa de consultoria imobiliária e jurídica  | (300)               |
| Demais pagamentos/recebimentos                           | (184)               |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>547</b>          |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>     |                     |
| Aquisição de propriedade para investimento               | (30.325)            |
| Gastos com propriedades para investimento acabadas       | (888)               |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>      | <b>(31.213)</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |                     |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                | 33.700              |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>33.700</b>       |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>3.034</b>        |
| Caixa e equivalente de caixa no início do período        | -                   |
| Caixa e equivalente de caixa no final do período         | 3.034               |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>3.034</b>        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O Zavit Real Estate Fund - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") 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.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação em vigor.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, 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 do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (b.1) da valorização dos ativos imobiliários e outros ativos; (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 pelo regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado com operações compromissadas".

#### **c) Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de 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 de cotas de fundos de renda fixa".

#### **d) Contas a receber de aluguéis**

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contra partida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita, se aplicável.

#### **e) Investimentos**

##### **Propriedades para investimento**

Os imóveis adquiridos pelo Fundo, cujo objetivo é para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo, são classificados como propriedade para investimento, dentro do

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

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.

### **f) Redução ao valor recuperável (impairment)**

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse ativo tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

### **g) 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 “Obrigação com CRI a pagar” e “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 “Atualização monetária”.

### h) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

### i) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

|                                       | 30.06.2022   |
|---------------------------------------|--------------|
| Disponibilidades <sup>(1)</sup>       | 23           |
| Aplicações Financeiras <sup>(2)</sup> | 3.011        |
| <b>Total</b>                          | <b>3.034</b> |

<sup>(1)</sup> As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

<sup>(2)</sup> As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

## 5. Investimentos

### a) Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Propriedades para investimentos | 30.06.2022    |
|---------------------------------|---------------|
| Bassano RS - Medabil (i)        | 39.246        |
| Ed Tabapua (ii)                 | 23.934        |
| SJC1669 e SJC1679 - Enovi (iii) | 5.901         |
| Lote 15 - Conube (iv)           | 3.872         |
| <b>Total</b>                    | <b>72.953</b> |

### (i) Bassano RS - Medabil

Em 18 de fevereiro de 2022, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Cessão de Direitos e SubRogação de Direitos e Obrigações, através de uma transação de Sale&Leaseback, na qual adquiriu 67,24% do principal galpão industrial da Medabil Soluções Construtivas S/A. O ativo está localizado em Nova Bassano, Rio Grande do Sul e possui 105.800m<sup>2</sup> de área de terreno e 31.182m<sup>2</sup> de área bruta locável. O valor de aquisição foi de R\$ 50.000, o que equivale a um preço de R\$ 1.603/m<sup>2</sup>. 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.

O imóvel adquirido pelo Fundo, tem a opção de recompra, nos termos do instrumento particular de opção de promessa de venda e compra de imóvel e outros pactos. A opção de compra poderá ser exercida somente: (i) no 36º mês contado da data do pagamento do Preço; (ii) no 60º mês contado da data do pagamento do Preço; ou (iii) no 180º mês contado da data do pagamento do Preço. A título da Recompra do Imóvel, será devido o valor equivalente a R\$ 50.000 corrigido pela variação positiva do IPCA, desde a data do pagamento até a data do efetivo e integral pagamento desse valor de recompra. Caso seja exercido a recompra ao 36º mês, será acrescido de um prêmio no valor equivalente a 2,50% ao valor de recompra.

### (ii) Ed Tabapua

Em 22 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou a Escritura de Compra e Venda, na qual adquiriu seis lajes (2.884,5 m<sup>2</sup>) 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.

### Método de determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2022 foi contratada a Binswanger Brazil, empresa de avaliação, externa e independente, para realizar a avaliação do imóvel com o objetivo de determinar seu valor de mercado para venda na data base.

Em 30 de junho de 2022 foi adotado para a avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

comparação direta com outros imóveis similares, e método de capitalização da renda, através do fluxo de caixa descontado. O período de análise foi de 10 anos, sendo 5 de projeção, baseado no contrato de locação. Na avaliação a taxa de desconto aplicada foi de 10% ao ano.

### **(iii) SJC1669 e SJC1679 - Enovi**

Em 19 de julho de 2021, o Fundo 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 e R\$ 400 será pago mediante conclusão de todas as pendências de regularização imobiliária.

### **Método de determinação do valor justo**

Em 30 de junho de 2022 foi contratada a Binswanger Brazil, empresa de avaliação, externa e independente, para realizar a avaliação do imóvel com o objetivo de determinar seu valor de mercado para venda na data base.

Em 30 de junho de 2022 foi adotado para a avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, e método de capitalização da renda, através do fluxo de caixa descontado. O período de análise foi de 10 anos, sendo 5 de projeção, baseado no contrato de locação. Na avaliação a taxa de desconto aplicada foi de 9% ao ano.

### **(iv) Lote 15 – Conube**

Em 13 de setembro de 2021, o Fundo celebrou a Escritura de Compra e Venda, na qual adquiriu um 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\$ 1.500 será pago mediante nota promissória em caráter *pro soluto*.

O imóvel adquirido pelo Fundo, tem a opção de compra, nos termos do instrumento particular de opção de compra de imóvel e outras avenças. A opção de compra poderá ser exercida apenas e tão somente em dezembro de 2023 ou em janeiro de 2028. O preço de venda e compra do imóvel para fins de exercício da opção de compra será de R\$ 3.300 se exercida no primeiro período e R\$ 3.000 se exercida no segundo período, sendo tal preço corrigido pelo IPCA, desde a data da assinatura do instrumento até a data do efetivo pagamento da opção de compra.

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Movimentação dos imóveis

| <b>Movimentação</b>  | <b>05.07.2021 a<br/>30.06.2021</b> |
|----------------------|------------------------------------|
| Saldo inicial        | -                                  |
| Aquisição            | 58.120                             |
| Gastos ativados      | 1.890                              |
| Ajuste a valor justo | 12.943                             |
| <b>Saldo Final</b>   | <b>72.953</b>                      |

### 6. Contas a receber de aluguéis de imóveis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 5.a em 30 de junho de 2022 totalizam R\$ 310.

A receita total de aluguéis do Fundo no período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022 foi no montante total de R\$ 3.952, sendo deste montante R\$ 2.482 securitizados e R\$ 1.470 não securitizados.

### 7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

#### a) Obrigações com CRI

Em 14 de janeiro de 2022, foi concluída a securitização de recebíveis de contratos de locação por meio da emissão de CRIs no valor de R\$ 40.000, com prazo de 180 meses, remuneração do IPCA. O Fundo assumiu como obrigação o montante equivalente a sua participação de R\$ 26.835. Os recursos decorrentes dos CRIs serão utilizados para o pagamento do saldo do preço relativo à aquisição definitiva da fração ideal galpão industrial da Medabil Soluções Construtivas S/A.

| <b>Movimentação</b>   | <b>05.07.2021 a<br/>30.06.2021</b> |
|-----------------------|------------------------------------|
| Saldo inicial         | -                                  |
| CRI a pagar           | 26.835                             |
| Atualização monetária | 2.350                              |
| Parcelas pagas        | (1.372)                            |
| <b>Saldo Final</b>    | <b>27.813</b>                      |

#### b) Obrigações por aquisição de imóveis

O Fundo firmou contratos de compra e venda dos imóveis adquiridos, parte dos imóveis foram adquiridos a prazo gerando obrigações pela aquisição dos imóveis. A



# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

movimentação do período foi a seguinte:

|                                | 05.07.2021 a<br>30.06.2021 |
|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Movimentação</b>            |                            |
| Saldo inicial                  | -                          |
| Parcela dos imóveis adquiridos | 4.589                      |
| Pagamento das parcelas         | (2.617)                    |
| <b>Saldo Final</b>             | <b>1.972</b>               |

## 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a) Tipos de risco

#### (i) Riscos macroeconômicos e regulatórios

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização.** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

imobiliário.

**Riscos de mercado.** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

### (ii) Riscos do Fundo

**Riscos de não realização do investimento.** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

**Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos.** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

liquidação do Fundo.

**Riscos atrelados aos ativos investidos.** O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

**Riscos de crédito.** Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Risco de epidemia ou pandemia.** Surtos de doenças transmissíveis, como o surto da COVID19 em escala global, iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, podem afetar as decisões de investimento e assim resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que pode gerar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelo Fundo ou de suas sociedades investidas enquanto veículos para investimentos em imóveis e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

**Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

**Risco de diluição da participação do cotista.** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral.** Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores.** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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 25% das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Riscos de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

### (iii) Risco dos ativos imobiliários

**Riscos relacionados aos ativos imobiliários.** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

**Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação.** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

**Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo.** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**Risco de reclamações de terceiros.** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**Riscos ambientais.** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas.** O valor dos ativos imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**Risco de derivativos.** Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais.

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**Risco de descontinuidade.** A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

### (iv) Riscos Referentes à primeira emissão

**Risco de conflito de interesses.** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

### (v) Outros riscos

**Demais Riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

## **9. 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 período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## **10. Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas. No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 500.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 50.000.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 337.000,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 140,45, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 47.331.

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

| Período                    | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|----------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| De 05.07.2021 a 30.06.2022 | 140,4484      | 40,45             | 21.511                   |
| Em 05.07.2021              | 100,0000      |                   |                          |

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

### 12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

#### a) Emissões e integralizações de cotas

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.

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.

No período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022, houve emissão e integralização de 337.000,00 cotas pelo montante total de R\$ 33.700.

#### b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O Fundo 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.

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

No período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas.

### **c) Negociação de cotas**

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

## **13. Política de distribuição de resultados**

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

O Fundo deverá 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

No período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme nota explicativa nº 22, houve retenção do valor a ser distribuído, aprovado em assembleia geral.

## **14. Custódia e tesouraria**

### **a) Prestadores de serviços ao Fundo**

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Consultor imobiliário: | 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. |

### **b) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic.

## **15. Encargos do fundo**

### **a) Taxa de administração e gestão**

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, tesouraria, escrituração, controladoria e custódia do Fundo, o Fundo 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 a ser pago mensalmente à administradora, caso seja necessária a contratação de banco liquidante; e (b) R\$ 2 a ser pago mensalmente ao escriturador do Fundo.

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.

(ii) ao consultor imobiliário 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 consultor imobiliário não fará jus à remuneração a título de taxa de consultoria.

O cálculo da taxa de administração não poderá exceder o valor máximo equivalente a 1,25% do patrimônio líquido do Fundo. Caso, após o cálculo, seja verificado valor excedente, o Fundo poderá reduzir a remuneração referente à taxa de consultoria 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 do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

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

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

integralização de cotas.

No período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e consultoria imobiliária foram de R\$ 202 e R\$ 130, respectivamente.

### **b) Taxa de performance**

O Fundo pagará ao consultor imobiliário, adicionalmente à taxa de consultoria, 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 período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022, não houve despesas de taxa de performance.

### **c) Taxa de ingresso e saída**

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

### **d) Encargos debitado ao Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 21.511 foram os seguintes:

# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Demais despesas                         | 05.07.2021 a 30.06.2022 |               |
|-----------------------------------------|-------------------------|---------------|
|                                         | Valor                   | (%) PL médio  |
| Atualização monetária                   | (2.508)                 | 11,66%        |
| Consultoria jurídica                    | (228)                   | 1,06%         |
| Manutenção e conservação de bens        | (214)                   | 0,99%         |
| Taxa de administração                   | (202)                   | 0,94%         |
| Serviços técnicos especializados        | (48)                    | 0,22%         |
| Consultoria de investimento imobiliária | (130)                   | 0,60%         |
| Taxa de distribuição                    | (32)                    | 0,15%         |
| Despesas do sistema financeiro          | (11)                    | 0,05%         |
| Outras despesas                         | (15)                    | 0,07%         |
| <b>Total</b>                            | <b>(3.388)</b>          | <b>15,75%</b> |

## 16. Alterações no regulamento

A Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de agosto de 2021, deliberou e aprovou os seguintes assuntos:

- Aquisição do Imóvel pelo Fundo;
- A formalização dos seguintes documentos visando a efetivação da aquisição: (i) Escritura de Venda e Compra ("Escritura de Venda e Compra"); (ii) Termo de Retenção e Outras Avenças ("Termo de Retenção"); (iii) Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças; (iv) Instrumento Particular de Opção de Compra de Imóvel e Outras Avenças; conforme minutados por escritório de advocacia contratado especificamente para referida aquisição ("Assessor Legal");
- aprovação dos riscos indicados pelo Assessor Legal na Opinião Legal;
- conhecimento de que o Imóvel, na presente data, não está regular em todos os órgãos responsáveis e que isto poderá ocasionar eventuais desvalorizações no mesmo, e é isenta a Administradora de toda e qualquer responsabilidade, risco, ou prejuízo que eventualmente seja causado ao Fundo ou ao cotista.

O Instrumento Particular de Alteração do regulamento realizado em 03 de maio de 2022 foi deliberado os seguintes assuntos:

- Alteração da taxa de administração devida ao administrador, atualmente de 0,25% ao ano, para uma taxa variável de 0,15% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, quando o patrimônio do Fundo for igual ou inferior a R\$ 100.000, ou 0,13% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, quando o patrimônio do Fundo for superior a R\$ 100.000; e
- Aprovar a consolidação do regulamento do Fundo, para refletir as modificações, que passaram a vigor a partir de 06 de abril de 2022.

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **17. Política de divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) As demonstrações financeiras;
  - b) O relatório do administrador;
  - c) O relatório do auditor independente;
  - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (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.

## **18. Legislação tributária**

### **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 1.022/10.

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

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Imposto de Renda na Fonte.

### **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, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) 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;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 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. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **20. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

## **21. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o consultor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 15, o Fundo possui as seguintes transações:



# ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 financeiras

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 11.

O Fundo também efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a Securitizadora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 12.

## 22. Eventos Subsequentes

### a) Alterações no regulamento

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2022 foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

- a) A retificação da 1ª emissão de cotas do Fundo; e
- b) Autorização ao administradora para tomar todas as medidas necessárias e cabíveis para operacionalização do item aprovado.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de julho de 2022 foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

- a) A não distribuição semestral de 95% de rendimento do Fundo, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, referente ao período de janeiro a junho de 2022. Ainda que exigido por lei, tal deliberação tem validade regulamentar em decorrência do disposto no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.
- b) Autorização ao administradora para tomar todas as medidas necessárias e cabíveis para operacionalização do item aprovado.

### b) Aquisição de imóveis

Através do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças datado em 26 de agosto de 2022, o Fundo adquiriu os seguintes imóveis:

- (i) 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.;
- (ii) 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 Copobras Industria e Comércio De Embalagens Ltda.;
- (iii) fração ideal de 21,30% do imóvel objeto da matrícula nº 69.742 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis, situado na BR 153, nº 3469, Zona Urbana, Anápolis - GO, relativa ao galpão logístico locado à CIA. Hering S.A.

O Fundo pagará pela compra dos Imóveis o valor total de R\$ 110.000 a serem pagos da

# **ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 financeiras**

Período de 05 de julho de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

seguinte forma:

- a) R\$ 71.000 a serem pagos até a data de 20 de setembro de 2022, sendo: (i) parte do valor correspondente à quitação integral do Imóvel Nissei e Imóvel Copobrás momento em que serão outorgadas as respectivas escrituras definitivas de compra e venda; e (ii) parte do valor será correspondente ao sinal do Imóvel Hering (“1ª Parcela”);
- b) R\$ 21.100 a serem pagos até a data de 20 de janeiro de 2023, mediante a outorga da escritura do Imóvel Hering, que será lavrada com cláusula resolutiva para garantia do saldo final (“2ª Parcela”); e
- c) R\$ 17.900 a serem pagos até a data de 20 de dezembro de 2023, a título de quitação do Imóvel Hering e baixa da condição resolutiva da escritura (“3ª Parcela” que, em conjunto com a 1ª Parcela e 2ª Parcela “Parcelas”), sendo que os valores da 3ª Parcela serão corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), desde o pagamento da 2ª Parcela até a efetiva data de pagamento.

Parte do valor de aquisição será pago através de operação de securitização.

## **23. Diretor e contador**

Eric Hayashida  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*