

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 contábeis

em 30 de junho de 2024

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 o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2024, 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 Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6, em 30 de junho de 2024 o Fundo possui investimento em propriedades para investimento no montante de R\$ 231.966 mil. As propriedades denominadas "Bassano RS – Medabil" (nota explicativa 6.1..ii) e "Santa Luzia"(nota explicativa 6.1.v) foram investidas em operações do tipo Sale & Lesaback 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.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, O imóvel objeto do contrato de locação com a empresa Medabil é fruto de operação de Sale & Leaseback celebrada ao final de 2021. O Imóvel foi vendido pela Medabil ao Fundo com a concomitante retro locação, figurando o Fundo como locador e a Medabil como inquilina do bem. Como consequência de inadimplementos de obrigações locatícias por parte da inquilina no ano de 2023, foi ajuizada ação de despejo pelo Fundo ao final do mesmo ano, que tramita em primeira instância. Em março de 2024, a inquilina ingressou com pedido de Recuperação Judicial, arrolando os aluguéis vencidos na lista de credores, como crédito do Fundo. Em seguida, ajuizou ação buscando a nulidade da operação de Sale & Leaseback celebrada. Esta ação, atualmente, tramita para julgamento em primeira instância, de modo que os contratos permanecem válidos e vigentes. Ressalta-se que o contrato de locação conta com garantia de seguro fiança locatícia (LMI de R\$21,6 milhões, o que na época da contratação equivalia a 36 meses do aluguel pactuado) que foi acionado em decorrência dos inadimplementos da locatária. A primeira indenização pela seguradora foi realizada em setembro de 2024, referente a aluguéis e encargos contratuais dos meses de janeiro a julho de 2024, inadimplidos pela Medabil. Devido aos fatos expostos, a manutenção do contrato depende do prazo de cobertura da garantia do seguro fiança assim como das respectivas decisões das questões que estão sendo discutidas na justiça. Desta forma, quando da efetiva decisão a ser proferida, os saldos desse investimento poderão vir a ser substancialmente diferentes dos estimados nesta data base. Nossa opinião não contém ressalva relacionada e este 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 findo em 30 de junho de 2024. 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 6, Propriedades para investimento, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento no montante de R\$ 231.966 mil, que representava 151,42% 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 2024.

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.

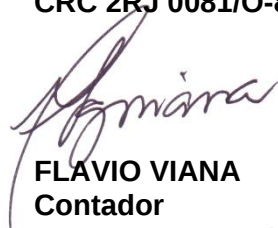
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 30 de setembro de 2024.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	18.772	12,25	24.112	18,98
Caixa e equivalentes de caixa	3.197	2,08	9.997	7,87
Disponibilidades	6	-	659	0,52
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	-	659	0,52
Aplicações interfinanceiras de liquidez	3.191	2,08	9.338	7,35
Letras do Tesouro Nacional	3.191	2,08	9.338	7,35
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.527	4,26	10.546	8,30
Letras de crédito imobiliário	6.527	4,26	10.546	8,30
Caixa Econômica Federal	6.527	4,26	10.546	8,30
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2.830	1,85	1.060	0,83
Certificado de depósito bancário	1.767	1,15	1.060	0,83
Banco Itaú	1.767	1,15	1.060	0,83
Cotas de fundos de investimento	1.063	0,69	-	-
Beyond Soberano F.I Em Cotas de F.I Renda Fixa Referenciado DI	907	0,59	-	-
Itaú Daily Renda Fixa Curto Prazo - F.I Em Cotas de Fundos de Investimento	34	0,02	-	-
Itaú Empresa Trust Renda Fixa Referenciado DI - F.I Em Cotas de Fundos de Investimento	122	0,08	-	-
Outros valores e bens	6.218	4,06	2.509	1,98
Despesas antecipadas	10	0,01	10	0,01
Despesas diversas	10	0,01	10	0,01
Outros valores a receber	6.208	4,05	2.499	1,97
Aluguéis a receber	2.242	1,46	1.525	1,20
Outros créditos	3.400	2,22	974	0,77
Depósito vinculados a operações de garantias	566	0,37	-	-
Não circulante	231.966	151,42	214.036	168,50
Ativos financeiros de natureza imobiliária	231.966	151,42	214.036	168,50
Imóveis	231.966	151,42	214.036	168,50
Imóveis mantidos para renda	231.966	151,42	214.036	168,50
Total do ativo	250.738	163,67	238.148	187,48
Passivo				
Circulante	89.391	58,35	111.084	87,44
Securitização de recebíveis	86.968	56,77	77.522	61,01
Certificado de recebíveis imobiliários	86.968	56,77	77.522	61,01
Valores a pagar	2.423	1,58	33.562	26,43
Cotas a emitir	-	-	30.896	24,32
Imposto de renda	-	-	-	-
Dividendos a distribuir	1.255	0,82	1.215	0,93
Caução recebido a devolver	540	0,35	-	-
Serviços de auditoria	-	-	13	0,01
Taxa de escrituração	2	0,00	-	-
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	-	-	1.266	1,07
Taxa de administração (*)	16	0,01	20	0,02
Taxa de gestão (*)	141	0,09	54	0,04
Taxa de performance (*)	469	0,31	-	-
Outros valores a pagar	-	-	98	0,04
Não circulante	8.149	5,32	45	0,04
Valores a pagar - longo prazo	8.149	5,32	45	0,04
Demais valores a pagar	603	0,39	45	0,04
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	7.546	4,93	-	-
Total do passivo	97.540	63,67	111.129	87,48
Patrimônio líquido	153.198	100,00	127.019	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	250.738	163,67	238.148	187,48

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	25.134	38.019
Resultado com ativos de natureza imobiliária	23.477	36.549
Resultado com letras de crédito imobiliário	883	539
Receita de alugueis	23.809	15.786
Multa e juros Contratuais	-	225
Ajuste a valor justo com propriedade para investimento	(1.969)	19.999
Lucro na venda com propriedades para investimento	754	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	722	1.018
Resultado com operações compromissadas	523	893
Resultado com títulos privados	27	-
Cotas de Fundos de investimento	172	125
Outras receitas operacionais	935	452
Outras rendas operacionais	935	452
Despesas	(12.980)	(18.956)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	(9.906)	(6.064)
Manutenção e conservação de imóveis	(6)	(40)
Despesas condominiais	(464)	(70)
Despesas tributárias	(217)	225
Despesas com securitização de recebíveis	(9.219)	(5.644)
Despesa com Securitização	-	(45)
Despesa com Água e luz	-	(418)
Despesa com IPTU	-	(70)
Despesa com seguros	-	(2)
Despesas de serviços técnicos especializados	(596)	(621)
Auditoria e custódia	(29)	-
Escrituração	(24)	-
Distribuição	(21)	-
Assessoria técnica	(111)	(256)
Consultoria jurídica	(264)	(282)
Serviços de avaliação	(11)	(83)
Comissões e corretagens	(133)	-
Seguros	(3)	-
Despesas da Administração e Gestão	(2.420)	(726)
Administração	(203)	(208)
Gestão	(1.748)	(518)
Performance	(469)	-
Demais despesas	(58)	(408)
Despesas com cartório	(21)	-
Taxa de fiscalização CVM	(20)	-
Taxa B3	(14)	-
Taxa ANBIMA	(3)	-
Outras despesas	-	(408)
Resultado líquido no exercício	12.154	30.200
Quantidade de cotas	1.173.322,0000	926.518,00
Lucro por cota - valor em R\$	10,36	32,60

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Para os exercícios findos 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2022	33.700	13.631	47.331
(+) Cotas emitidas	58.952	-	58.952
(-) Custo de emissão de cotas	-	(15)	(15)
(-) Dividendos distribuídos	-	(9.449)	(9.449)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período	-	30.200	30.200
Em 30 de junho de 2023	92.652	34.367	127.019
(+) Cotas emitidas	30.850	-	30.850
(-) Custo de emissão de cotas	-	-	-
(-) Dividendos distribuídos	-	(16.825)	(16.825)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período	-	12.154	12.154
Em 30 de junho de 2024	123.502	29.696	153.198

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	12.154	30.200
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	3.045	-
Resultado com letras de crédito imobiliário	(170)	-
Resultado com propriedades para investimento	1.969	(19.999)
Resultado com fundo de reserva	(199)	(125)
Resultado na venda com propriedades para investimento	(754)	-
Resultado líquido ajustado	16.045	10.076
Variação dos ativos		
Letras de crédito imobiliário	4.189	(10.546)
Certificado de Depósito Bancário	(707)	(1.060)
Outros valores e bens	(1.178)	(1.215)
Fundo de reserva	-	35
Despesas antecipadas	-	(3)
Variação dos passivos		
Taxa de administração	(4)	5
Auditoria	(13)	(12)
Taxa de consultoria	-	(27)
Taxa de gestão a pagar	87	54
Certificado de recebíveis imobiliários	6.400	-
Outros valores a pagar	(936)	93
Déposito de garantia aluguel - Caução	540	45
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	24.423	(2.555)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedade para investimento	(14.398)	(72.081)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(14.398)	(72.081)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	89.848
(-) Resgate de cotistas	-	-
(-) Custo na emissão de cotas	-	(15)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(16.825)	(8.234)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(16.825)	81.599
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(6.800)	6.963
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	9.997	3.034
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.197	9.997
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(6.800)	6.963

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 30 de setembro de 2024 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

a) Moeda funcional

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

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

d) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

e) Cotas de fundos de investimentos

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

f) Aluguéis a receber

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

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

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

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

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

i) Propriedades para investimento

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

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “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.

j) Demonstração do fluxo de caixa

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

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

k) Ativos e passivos contingentes

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

assessores jurídicos e pela Administração são divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

l) Outros ativos e passivos

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

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

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

m) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024 e 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	-	4.017	3.191
Total		4.017	3.197

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

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	21

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	-	12.112	9.338
Total		12.112	9.359

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

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2024 e 2023:

2024

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Letras de Crédito Imobiliário	2	6.527	13/09/2024

2023

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Letras de Crédito Imobiliário	6	10.546	08/02/2024

b) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2024 e 2023:

2024

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de depósito bancário	1.732.674	1.767	29/06/2026

2023

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de depósito bancário	1.029.249	1.060	26/06/2026

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

6. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2024	2023
Imóvel - Alvoar	59.105	51.068
Bassano RS - Medabil	39.697	39.542
Ed Tabapuã	22.804	25.012
Imóvel Copobrás	38.557	41.641
Imóvel Nissei	35.114	39.251
SJC 1669	2.423	2.964
SJC 1679	2.292	3.188
Santa Luzia	3.943	3.823
Souza Cruz	7.203	7.546
Serra Tagia	20.828	-
Total	231.966	214.036

6.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A Compass Avaliações (“Avaliadora”), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base 30 de junho de 2024 e 2023.

A Avaliadora adotou as metodologias pelo Método de Renda – Fluxo de Caixa Descontado, utilizado quando é razoável que as receitas oriundas do imóvel sejam variáveis em função do tempo, dependendo de características mercadológicas e intrínsecas do mesmo. Adequado para avaliação

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

de empreendimentos imobiliários ou de base imobiliária, por exemplo, shopping centers, hotéis, condomínios logísticos, prédios de escritórios, ou no emprego do método involutivo.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(i) Imóvel - Alvoar

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

(ii) Bassano RS - Medabil

Em 18 de fevereiro de 2022, 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 105.800m² de área de terreno e 31.182m² de área bruta locável. O valor de aquisição foi de R\$ 50.000, o que equivale a um preço de R\$ 1.603/m². O valor foi quitado integralmente à vista, através de operação de securitização no valor de R\$ 40.000 e R\$ 10.000 pagos com recursos do caixa do Fundo. 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 recompra 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.

(iii) Ed Tabapuã

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

(iv) Imóvel Copobrás e Nissei

Em 26 de agosto de 2022 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças com o Fundo de investimento GGR Covepi Renda Fundo 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.614.291/0001-00, cujo objeto consiste no compromisso de venda dos seguintes imóveis:

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

(v) Santa Luzia

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

(vi) Galpão Souza Cruz

Em 07 de outubro de 2022 o Fundo celebrou, na data, Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, na qual adquiriu a integralidade do Galpão Logístico Souza Cruz, localizado na Rua Professor Sarmento Barata, 297 – Navegantes em Porto Alegre, RS com área total de 3.600 m² e 3.515,77 m² de área construída. O valor de aquisição foi de R\$6.000 quitados integralmente nesta data.

Conforme instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel celebrado em 29 de janeiro de 2024, o Fundo realizou a venda pelo preço de R\$ 8.300 (oito milhões e trezentos mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

- 3.000 (três milhões de reais), a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da assinatura do contrato.
- 5.300 (cinco milhões e trezentos mil reais) que deverá ser efetuado mediante a transferência eletrônica disponível, em 10 (dez) parcelas, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a presente data até o efetivo pagamento.

(vii) SJC 1669 e SJC 1679

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, sendo revertido o montante de R\$ 400.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

(viii) Serra Tagia

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

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

Movimentação dos imóveis	2024	2023
Saldo inicial	214.036	72.953
Aquisição	18.000	118.000
Gastos Ativados	1.899	3.084
Ajuste a valor justo	(1.969)	19.999
Saldo Final	231.966	214.036

7. Receita de aluguéis

Em maio de 2023, o Fundo celebrou aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças com a locatária Farmácia e Drogaria Nissei S/A. O aditamento prevê o aumento do prazo locatício por mais 13 anos a partir de 29 de junho de 2027, data que se encerraria o prazo original previsto no contrato. Em contrapartida, o Fundo será responsável pelo custeio de melhorias no imóvel objeto do contrato de locação até o limite de R\$1.500, bem como por conceder um desconto de 17% no valor da locação, que será aplicado apenas a partir do vencimento do prazo original do contrato, ou seja, 29 de junho de 2027. Ressalta-se a manutenção da vigência de todos os dispositivos do contrato, especialmente a atipicidade da locação até o término do prazo adicional, ou seja, 29 de junho de 2040.

Em agosto de 2023, o Fundo celebrou novo contrato de locação com empresa do ramo financeiro para a locação de 100% (cem por cento) de uma laje, correspondente à 492,40 m² do Ed. Tabapuã, pelo prazo de 84 (oitenta e quatro) meses. A locação foi pactuada na modalidade Turn Key, na qual o Fundo ficará responsável por entregar ao novo inquilino a laje customizada, de acordo com projeto previamente aprovado pelas partes. O contrato foi firmado com um aumento expressivo de 119,27% do valor de locação por metro quadrado em relação ao preço pago pelo inquilino anterior, e com essa locação, o Fundo atingiu 100% de ocupação no Ed. Tabapuã.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

O imóvel objeto do contrato de locação com a empresa Medabil é fruto de operação de Sale & Leaseback celebrada ao final de 2021. O Imóvel foi vendido pela Medabil ao Fundo com a concomitante retro locação, figurando o Fundo como locador e a Medabil como inquilina do bem. Como consequência de inadimplementos de obrigações locatícias por parte da inquilina no ano de 2023, foi ajuizada ação de despejo pelo Fundo ao final do mesmo ano, que tramita em primeira instância. Em março de 2024, a inquilina ingressou com pedido de Recuperação Judicial, arrolando os aluguéis vencidos na lista de credores, como crédito do Fundo. Em seguida, ajuizou ação buscando a nulidade da operação de Sale & Leaseback celebrada. Esta ação, atualmente, tramita para julgamento em primeira instância, de modo que os contratos permanecem válidos e vigentes. Ressalta-se que o contrato de locação conta com garantia de seguro fiança locatícia (LMI de R\$21,6 milhões, o que na época da contratação equivalia a 36 meses do aluguel pactuado) que foi acionado em decorrência dos inadimplementos da locatária. A primeira indenização pela seguradora foi realizada em setembro de 2024, referente a aluguéis e encargos contratuais dos meses de janeiro a julho de 2024, inadimplidos pela Medabil.

A receita total de aluguéis do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 é de R\$ 23.809 e em 30 de junho de 2023 foi no montante total de R\$ 15.786.

8. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

Ativos

Ativos ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	1.063	-	-	1.063
Operações compromissadas	3.191	-	-	3.191
Propriedade para Investimento	-	-	231.966	231.966
Total do ativo:	4.254	-	231.966	236.220

9. Certificado de recebíveis imobiliários

Em 26 de dezembro de 2023, foi concluída a securitização de recebíveis por meio da emissão de CRI no valor de R\$ 12.000, com prazo de 144 meses, cuja data de vencimento será 7 de dezembro de 2035, e atualização por IPCA. Os recursos decorrentes dos CRI foram utilizados para o pagamento parcial do preço relativo à aquisição definitiva do galpão logístico da Tagia Comércio e Importação LTDA.

Movimentação	2024	2023
Saldo inicial	77.522	27.813
CRI a pagar - Emissão	12.000	50.000
Atualização monetária	3.045	5.644
Parcelas pagas	(5.600)	(5.935)
Saldo Final	86.968	77.522

10. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

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

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 153.198, representado pelo montante de 1.173.322 cotas pelo valor unitário de R\$ 130,56823184 cada. (R\$ 127.019 em 2023, representado pelo montante de 926.518 cotas, pelo valor unitário de R\$ 137,09237306 cada).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30 de junho de 2024	130,5682	(4,76)	156.936
Exercício findo em 30 de junho de 2023	137,0923	5,81	100.441

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
30/06/23	100.441	137,0923	-	-
31/07/23	158.659	135,2222	(1,36)	(1,36)
31/08/23	158.780	135,3248	0,08	(1,29)
30/09/23	158.887	135,4165	0,07	(1,22)
31/10/23	158.381	134,9854	(0,32)	(1,54)
30/11/23	158.367	134,9728	(0,01)	(1,55)
31/12/23	156.960	133,7737	(0,89)	(2,42)
31/01/24	156.736	133,5834	(0,14)	(2,56)
29/02/24	156.412	133,3070	(0,21)	(2,76)
31/03/24	155.948	132,9118	(0,30)	(3,05)
30/04/24	155.370	132,4189	(0,37)	(3,41)
31/05/24	155.531	132,5565	0,10	(3,31)
30/06/24	153.199	130,5682	(1,50)	(4,76)

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

13. Gerenciamento de riscos

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

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

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

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

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

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

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 houve a conversão de cotas pelo montante total de R\$ 30.850

No exercício findo em 30 de junho de 2023 houve emissão e integralização de 589.518,00 cotas pelo montante total de R\$ 58.952.

b) Resgate de cotas e amortizações

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

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.

Não houve resgate e amortização de cotas nos exercícios findo em 30 de junho de 2024 e 2023.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código ZAVI11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023:

ZAVI11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Julho	123,70	-
Agosto	122,49	-
Setembro	124,13	-
Outubro	122,00	130,00

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Novembro	123,18	130,00
Dezembro	121,32	130,00
Janeiro	127,60	126,00
Fevereiro	129,48	126,00
Março	128,81	126,00
Abril	123,26	126,00
Maio	108,71	126,00
Junho	110,48	126,67

15. Prestação de serviços e custódia

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

16. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela administração 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\$ 1,2 a ser pago mensalmente à administradora, caso seja necessária a contratação de banco liquidante; e (b) R\$ 2 a ser pago mensalmente ao escriturador 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:

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

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

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

Conforme Fato Relevante publicado em 03 de fevereiro de 2023 a Gestora anunciou a renúncia de 50% da taxa de gestão que vier a ser apurada e considerada devida em relação ao período de 1º de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, levando em conta que com o distrato do ativo Hering e consequente devolução do sinal pago ao vendedor, informado ao mercado no Fato Relevante de 20 de janeiro de 2023.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 203 (R\$ 208 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.748 (R\$ 518 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

O Fundo pagará ao gestor, adicionalmente à taxa de gestão, uma remuneração equivalente a 20% do valor da rentabilidade das cotas que exceder 100% do IPCA + 6% no período, base 252

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da taxa de performance se iniciará a partir do início do prazo de duração do Fundo.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de performance provisionada contabilmente, sem efeito caixa, foi de R\$ 469 (Em 2023 não houve taxa de performance) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 141. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 16. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

19. Distribuição de resultados

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

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

ZAVIT REAL ESTATE FUND - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.575.940/0001-23

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

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

Propriedades para investimento:	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	23.131
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-1
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	1.207
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	64
Resultado líquido de imóveis para renda	24.401
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	385
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-6.302
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-5.917
Resultado líquido dos ativos imobiliários	18.483
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	0
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	440
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	971
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.411
(-) Taxa de administração	-1.864
(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	-170
(-) Auditoria independente	-13
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-70
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-114
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-264
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-21
(+/-) Outras receitas/despesas	-38
Total de outras receitas/despesas	-2.553
Resultado contábil/financeiro anual líquido	17.341
	0
Resultado financeiro líquido acumulado no exercício corrente	17.341
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	16.474
Resultado líquido distribuído no exercício	16.825

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	1.255
% do resultado financeiro líquido declarado no ano	97%

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi distribuído a título de dividendos o montante de R\$ 16.825 (Em 2023 o montante de R\$ R\$ 9.449).

20. Política de divulgação de informações

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

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

21. Demandas judiciais

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

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

- Prováveis: requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis;

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

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

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui quatro processos de esfera judicial que baseado na opinião da Administradora e com suporte dos seus assessores legais são classificados com probabilidade de perda possível, com a estimativa de perda R\$ 34.874.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, não há registro de demandas judiciais classificadas com probabilidade perda possível.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

23. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 30 de junho de 2024 e 2023

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1