

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

(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 CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Zavit Crédito Imobiliário – 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, a demonstração do resultado do exercício, demonstração das mutações do patrimônio líquido e a demonstração dos fluxos de caixa para o período de 28 de setembro de 2023 (“início das operações”) a 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 Zavit Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 28 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria no período de 28 de setembro de 2023 a 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.

Ativos financeiros de natureza imobiliária.

Conforme nota explicativa nº 5, Títulos e valores mobiliários, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R\$ 16.521 mil que representando 53,80% do seu patrimônio líquido e investimentos em Letras de Crédito Imobiliário (LCI) no montante de R\$ 13.931 representando 45,36% do seu patrimônio líquido, devido a materialidade dos saldos no contexto das demonstrações financeiras, a aplicação em CRI e LCI foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram, mas não se limitaram a: Testes de movimentação, propriedade e custódia através de circularização da B3 e valorização das CRIs e LCIs (compradas, vendidas e mantidas na carteira) conforme seus respectivos termos de securitização e do registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

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, 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, 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, 26 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
(Em milhares de reais - R\$)

	30/06/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	31.083	101,21
Caixa e equivalentes de caixa	623	2,03
Disponibilidades	6	0,02
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	0,02
Aplicações interfinanceiras de liquidez	617	2,01
Letras do Tesouro Nacional	617	2,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária	30.452	99,16
Certificado de recebíveis imobiliário	16.521	53,80
True Securitizadora	997	3,25
Canal Companhia de Securitização	4.831	15,73
Virgo Companhia De Securitização	7.687	25,03
Opea Securitizadora S/A	3.006	9,79
Letras de crédito imobiliário	13.931	45,36
Caixa Econômica Federal	13.931	45,36
Outros valores e bens	8	0,02
Despesas antecipadas	7	0,02
Despesas diversas	7	0,02
Outros valores a receber	1	-
Outros créditos	1	-
Total do ativo	31.083	101,21
Passivo		
Circulante	373	1,21
Valores a pagar	373	1,21
Dividendos a distribuir	339	1,10
Taxa anbima	1	-
Taxa de escrituração	2	0,01
Taxa de administração (*)	8	0,03
Taxa de gestão (*)	23	0,07
Total do passivo	373	1,21
Patrimônio líquido	30.710	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	31.083	101,21

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

	28/09/2023 a 30/06/2024
Composição do resultado do período	
Resultados	1.111
Resultado com ativos de natureza imobiliária	794
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	491
Resultado com letras de crédito imobiliário	303
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	316
Resultado com operações compromissadas	191
Cotas de Fundos de investimento	125
Outras receitas operacionais	1
Outras rendas operacionais	1
Despesas	(337)
Despesas de serviços técnicos especializados	(166)
Auditoria e custódia	(2)
Escrituração	(18)
Distribuição	(45)
Assessoria técnica	(99)
Comissões e corretagens	(2)
Despesas da Administração e Gestão	(150)
Administração	(73)
Gestão	(77)
Demais despesas	(21)
Taxa de fiscalização CVM	(3)
Taxa B3	(13)
Taxa ANBIMA	(5)
Resultado líquido no período	774
Quantidade de cotas	3.097.348,0000
Lucro por cota - valor em R\$	0,25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo)	-	-	-	-	-
(+) Cotas emitidas	30.973	-	-	-	30.973
(-) Custo de emissão de cotas	(46)	-	-	-	(46)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(991)	(991)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	774	774
Em 30 de junho de 2024	30.927	-	-	(217)	30.710

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	28/09/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(+) Resultado com equivalentes de caixa	191
(-) Taxa de distribuição	(45)
(-) Taxa CVM	(9)
(-) Assessoria técnica	(99)
(-) Taxa de gestão	(55)
(-) Taxa CETIP	(2)
(-) Taxa de administração	(65)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(2)
(-) Taxa B3	(13)
(-) Taxa de escrituração	(16)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	(119)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	(31.502)
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	31.627
(-) Compra de certificado de recebíveis imobiliários	(17.906)
(+) Venda de certificado de recebíveis imobiliários	1.876
(-) Compra de letras de crédito imobiliário	(27.522)
(+) Venda de letras de crédito imobiliário	13.894
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(29.533)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	30.973
(-) Custo na emissão de cotas	(46)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(652)
Caixa líquido das atividades de financiamento	30.275
Variação no caixa e equivalentes de caixa	623
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	623
Variação no caixa e equivalentes	623

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

1. Contexto operacional

O ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) foi constituído em 23 de março de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, 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 por 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. (“Gestora”).

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.

As demonstrações contábeis do Fundo não estão sendo apresentadas de forma comparativa, em função do início das atividades do Fundo em 28 de setembro de 2023.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 26 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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 CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(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) 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.

g) 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, conforme especificado no item “d”.

h) Outros ativos e passivos

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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.

i) 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:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	-	777	617
Total		777	623

(**) 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 ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2024:

Títulos para negociação	Natureza	Quantidade	Valor Justo	Faixas de vencimento		
				Até 365 dias	Acima de 365 dias	Sem vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	Privada	20.875	16.521	-	16.521	-
Letras de crédito imobiliário	Privada	14	13.931	13.931	-	-
Total		20.889	30.452	13.931	16.521	-

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

Não foram constituídas provisões para perdas no período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

• Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11:

Código IF	Indexador	Taxa de compra	Vencimento	Série	Garantias (*)	Tipo de lastro (*)	Quantidade	Valor contábil
2211099385	IPCA	10,00%	13/10/2037	Única	(ii) (v) (xi) (xv)	(g)	870	831
2110025258	IPCA	15,39%	17/12/2025	Única	(i) (ii) (iv) (v)	(a)	3.000	1.420
2110025202	IPCA	15,39%	17/12/2025	Única	(i) (ii) (iv) (v)	(a)	2.300	1.063
22H1333201	IPCA	15,39%	20/08/2026	Única	(i) (ii) (iv) (v) (xi)	(a)	2.100	1.879
23G1452079	CDI	4,25%	20/01/2028	Sênior	(ii) (iv) (v) (xv)	(d)	5.550	4.373
23K1776588	IPCA	12,68%	17/11/2027	Única	(ii) (iv) (v) (xii) (xv)	(g)	3.000	2.952
23I1270600	CDI	3,70%	18/09/2030	Única	(ii) (v) (xi) (xv)	(g)	3.015	3.006
24C2248334	IPCA	12,50%	25/06/2027	Única	(ii) (iv) (v) (xi) (xv)	(g)	1.040	997
Total:							20.875	16.521

(*) Os tipos de lastro e as garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

Tipo de lastro	Garantias
(a) Compromisso de compra e venda	(i) Fiança
(b) Cédula de crédito bancário	(ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
(c) Contrato de locação	(iii) Alienação Fiduciária de Ações
(d) Debêntures	(iv) Alienação Fiduciária de Quotas
(e) Cédula de crédito imobiliário	(v) Fundo de Reserva
(f) Financiamento imobiliário	(vi) Fundo de Obras
(g) Nota Comercial	(vii) Fundo de Juros
	(viii) Fundo de Liquidez
	(ix) Coobrigação
	(x) Fundo
	(xi) Alienação Fiduciária de Imóvel
	(xii) Hipoteca de Imóvel
	(xiii) Cessão fiduciária de Conta Vinculada
	(xiv) Seguro
	(xv) Aval
	(xvi) Crédito imobiliário

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

- **Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Descrição	28/09/2023 a 30/06/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	17.906
Vendas	-
Amortização a receber	-
Amortizações/juros / evento e antecipação	(1.876)
Rendas	491
Saldo final	16.521

(i) 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

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	617	-	-	617
Certificado de Recebíveis Imobiliário	-	16.521	-	16.521
Total do ativo:	617	16.521	-	17.138

(ii) 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 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

(iii) 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.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 30.710, representado pelo montante de 3.097.348 cotas pelo valor unitário de R\$ 9,91501267 cada.

(iv) Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
-----------	----------------------	-------------------	-----------------------------

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

Em 30 de junho de 2024	9,9150	(0,85%)	11.577
Em 28 de setembro de 2023 (início das atividades)	10,0000	-	1.025

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo no período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
28/09/24	1.025	10,0000	-	-
30/09/23	1.024	9,9940	(0,06)	(0,06)
31/10/23	999	9,7457	(2,48)	(2,54)
30/11/23	973	9,4956	(2,57)	(5,04)
31/12/23	970	9,4616	(0,36)	(5,38)
31/01/24	965	9,4109	(0,54)	(5,89)
29/02/24	3.040	9,7625	3,74	(2,38)
31/03/24	25.900	9,9719	2,14	(0,28)
30/04/24	30.903	9,9773	0,06	(0,23)
31/05/24	30.836	9,9555	(0,22)	(0,45)
30/06/24	30.710	9,9150	(0,41)	(0,85)

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

(v) 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 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 emissores 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

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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.

(vi) Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas de série única, totalizando até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

As Cotas da 1ª emissão serão objeto de oferta pública submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160/22 ("Oferta"), 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, ou por meio do Capital Autorizado, em regime de melhores esforços, podendo contratar

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação será R\$ 10,00 (dez reais) por Cota.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

No período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, houve emissão de cotas no valor de R\$ 30.973, representadas por 3.097.348 novas cotas

b) Resgate de cotas e amortizações

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

No período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve resgate/amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código **ZAVC11**. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de 28 de setembro de 2023 (data início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

Ticker (Valores expressos em reais)	2024
Maio	9,85
Junho	9,89

(vii) 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. (“Gestora”).
- 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.,

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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.

(viii) Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados sobre: (i) o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, devendo ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 8 (oito mil reais) para os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo e R\$ 15 (quinze mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês de funcionamento do Fundo (“Valor Mínimo Mensal”), acrescido de (a) R\$ 1.2 (mil e duzentos reais) a ser pago mensalmente ao Administrador, caso seja necessária a contratação de banco liquidante; e (b) R\$ 2 (dois mil reais) a ser pago mensalmente ao Escriturador do Fundo.

Referida remuneração será acrescida de: (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa); (ii) Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; e (iii) envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens.

A remuneração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) 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 (cem milhões de reais), o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido; e

(b) quando o Patrimônio Líquido for superior a R\$ 100.000 (cem milhões de reais), o equivalente a 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido.

(ii) à Gestora será devido a diferença entre a Taxa de Administração e o valor devido ao Administrador conforme item acima. Caso a Taxa de Administração não ultrapasse o Valor Mínimo Mensal, e, portanto, o Administrador receba apenas o Valor Mínimo Mensal, a Gestora não fará jus à remuneração a título de Remuneração Gestora.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

A Taxa de Administração será apropriada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) 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 do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

No período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 73 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 77 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo pagará à Gestora, uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) do IPCA + 6% (seis por cento) no período, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração.

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, ressalvada amortizações, na data de pagamento da última Taxa de Performance.

No período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve despesas com taxa de performance.

- **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.

(ix) Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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\$ 23. A despesa registrada no período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 30 de junho de 2024 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 8. A despesa registrada no período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

(x) Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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%.

(xi) 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.

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.

28/09/2023 a
30/06/2024

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	828
Resultado líquido dos ativos imobiliários	828
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	315
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	315
(-) Taxa de administração	(119)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(29)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(3)
(+/-) Outras receitas/despesas	(18)
Total de outras receitas/despesas	(169)
Resultado contábil/financeiro anual líquido	974
 Resultado financeiro líquido acumulado no exercício corrente	974
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	945
Rendimentos declarados	991
	102%

(xii) 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.

(xiii) Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

(xiv) 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 pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.101.897/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

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

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.

(xv) Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

(xvi) Eventos subsequentes

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

(xvii) 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.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1