Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial

Julho de 2025

Histórico ZAVI11

TIMELINE

Julho / 2021

Inicío do fundo e primeira aquisição
- Criação do fundo e aquisição dos ativos SJC1&2.

Setembro / 2021

Segunda aquisição
- Aquisição do Edifício Santa Luzia.

Dezembro / 2021

Terceira aquisição
- Aquisição do Edifício Tabapuã.

Janeiro / 2022

Quarta aquisição
- Aquisição do ativo Medabil e liquidação do CRI Medabil.

Setembro / 2022

Quinta aquisição
- Aquisição dos ativos Nissei e Copobrás e liquidação da 1ª tranche do CRI de Recebíveis.

Outubro / 2022

Sexta aquisição e listagem na B3
- Aquisição do ativo Souza Cruz e início das negociações na B3 com o ticker ZAVI11.

Junho/ 2023

Segunda emissão e sétima aquisição
- Encerramento da segunda emissão de cotas do fundo.
- Aquisição do ativo Alvoar e liquidação da 2ª tranche do CRI de Recebíveis do fundo.

Dezembro / 2023

Oitava aquisição
- Aquisição do ativo Serra e liquidação do CRI Serra.

Março / 2025

Primeiro Desinvestimento
- Venda do ativo Souza Cruz

Overview

Zavit Real Estate Fund | FII

Objetivo e Perfil do Fundo

O fundo visa aquisição de ativos core de empresas de **médio e grande porte,** com objetivo de geração de **renda,** focado em operações com **contratos atípicos**. Buscam-se aquisições de ativos **logísticos, industriais, comerciais e de renda urbana**, abrangendo **todo território nacional.**

O fundo busca operações oportunísticas com boas métricas de **retorno ajustado ao risco,** podendo utilizar alavancagem em suas operações.

Notas: [1]Com base na cota patrimonial data base 31/07/2025.
[2]Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 31/07/2025.

Dados Gerais

Início do fundo: 05/07/2021	**Patrimônio Líquido[1]:** R$ 159.197.180,67
Administradora: Vórtx DTVM	**Valor Patrimonial da Cota[1]:** R$ 135,68
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	**Valor de Mercado do Fundo[2]:** R$ 104.190.993,60
Código de Negociação: ZAVI11	**Valor de Mercado da Cota[2]:** R$ 88,80
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	**Dividendos do mês:** R$ 1,10 / cota
Quantidade de Emissões: 2	**Dividend Yield[2]:** 14,86% a.a.
Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	**Área Bruta Locável:** 97.098 m²
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	**WAULT:** 9,9 anos

Eventos do Mês

Comentários do Gestor:

Sobre o Fundo: O Zavit Real Estate Fund FII foi **constituído em julho de 2021** e operou em seu início como fundo fechado para investidores profissionais e com *funding* proprietário. Objetivando oferecer ao mercado em geral a estratégia antes restrita, optou-se pela listagem do fundo (IPO), efetivada no mês de outubro de 2022, gerando uma **pulverização da base** de cotistas e **incremento de sua liquidez**. Com esse movimento, ofertamos ao mercado em geral um fundo que conta com histórico de **rentabilidade comprovada**, um portfólio diversificado tanto em ativos como em estratégias, e com boas **aquisições oportunísticas** em um mercado marcado pela baixa liquidez de recursos. A Zavit, gestora do fundo, abarca um **time multidisciplinar** que realiza **investimentos no mercado imobiliário e de capitais desde 2018**, tendo estruturado, aproximadamente, **R$ 565 milhões de reais em transações**, tanto via *equity* como dívida, nos mais diversos formatos e veículos.

Rendimentos: No dia 31/07, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R$ 1,10/cota**, provisionados para pagamento no dia 13/08. A distribuição representa um ***dividend yield* de 1,24% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado secundário** (R$ 88,80) em 31/07, ou ainda **0,81% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 31/07 (R$ 135,68).

Reajustes: Seguindo a periodicidade prevista em contrato, o aluguel pago pela **Nissei foi corrigido pelo IPCA.**

Eventos do Mês

Desinvestimento SJC1669 e SJC1679:

Estratégia de Gestão Ativa: Com o objetivo de reciclagem de carteira de ativos maturados, o Fundo firmou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis, por meio da qual compromissou **a venda dos ativos** SJC1669 e SJC1679, localizados em São José dos Campos/SP.

O Fundo receberá o preço da venda em vinte parcelas, além de ter já recebido um sinal no montante de R$ 1.2 MM. A partir de abril, o comprador fará jus à fração dos aluguéis recebidos, de forma crescente, vide evolução do preço pago.

O preço da venda representa **uma valorização de 43,8% (versus IPCA/IBGE de 23,3%)** nos 43 meses no qual o ativo permaneceu na carteira do fundo, resultando, com base nas estimativas, em um lucro de R$1,23 por cota, totalizando uma taxa interna de retorno de, aproximadamente, 17,2% ao ano.

Confira mais detalhes da venda no fato relevante nesse link.

SJC 1669 e 1679

ABL	**1.621 m²**
Perfil do Ativo	**Renda Urbana**
Tipo de Contrato	**Típico**
Prazo Remanescente	**2,7 anos**

1ª Parcela	2ª Parcela	3ª Parcela	4ª Parcela	5ª Parcela	6ª Parcela	7ª Parcela	8ª Parcela	9ª Parcela	10ª Parcela
✓	✓	✓	✓	✓	✓				
11ª Parcela	12ª Parcela	13ª Parcela	14ª Parcela	15ª Parcela	16ª Parcela	17ª Parcela	18ª Parcela	19ª Parcela	20ª Parcela
						✓	✓	✓	✓

Antecipação realizada em Abril/25

Rentabilidade Projetada da Transação

Valor de Aquisição All In	Data de Aquisição	Valor de Venda	Data da Venda	Prazo no Fundo	Taxa de Retorno ao ano	IPCA do período ao ano[1]	Lucro por Cota
3,7M	Jul/21	5,3M	Fev/25	43 Meses	17,2% a.a.	6,0% a.a.	R$ 1,23

[1]Valor considera índices IPCA entre Jul/21 e Jan/25.

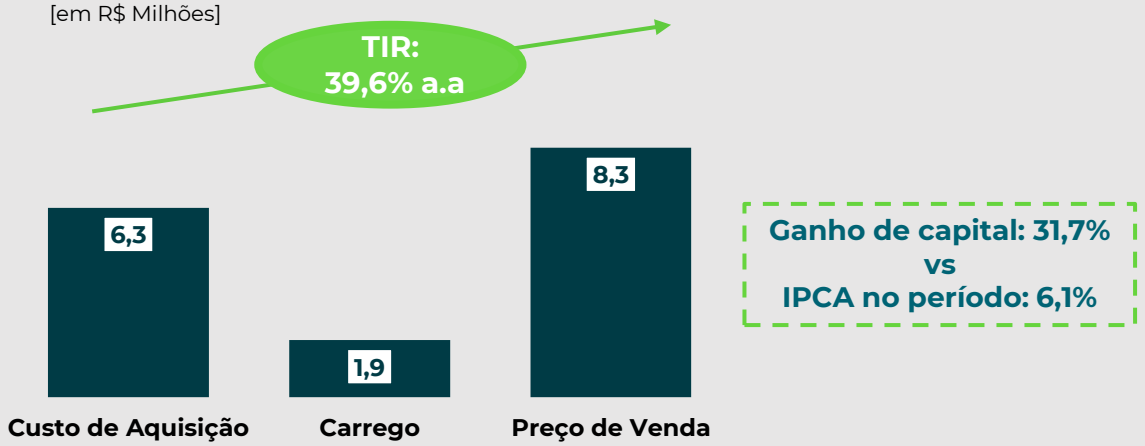
Desinvestimentos

Histórico de Desinvestimentos

Souza Cruz

ABL	**3.516 m²**
Perfil do Ativo	**Logístico**
Status	**Escritura de Venda Lavrada**
Prazo Investimento	**16 meses**

[em R$ Milhões]

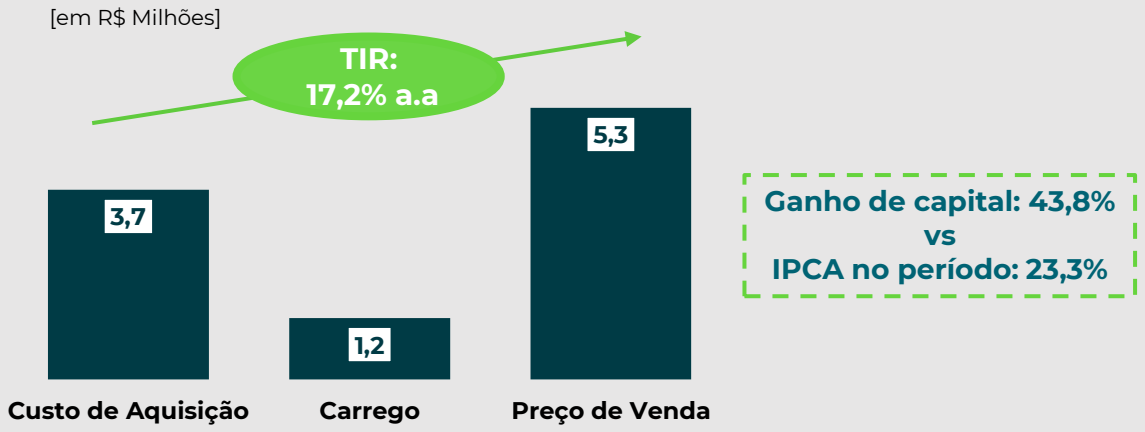


Ganho de capital: 31,7%
vs
IPCA no período: 6,1%

SJC 1&2

ABL	**1.621 m²**
Perfil do Ativo	**Renda Urbana**
Status	**CCV assinado, pagamento parcelado em andamento**
Prazo Investimento	**43 meses**

[em R$ Milhões]

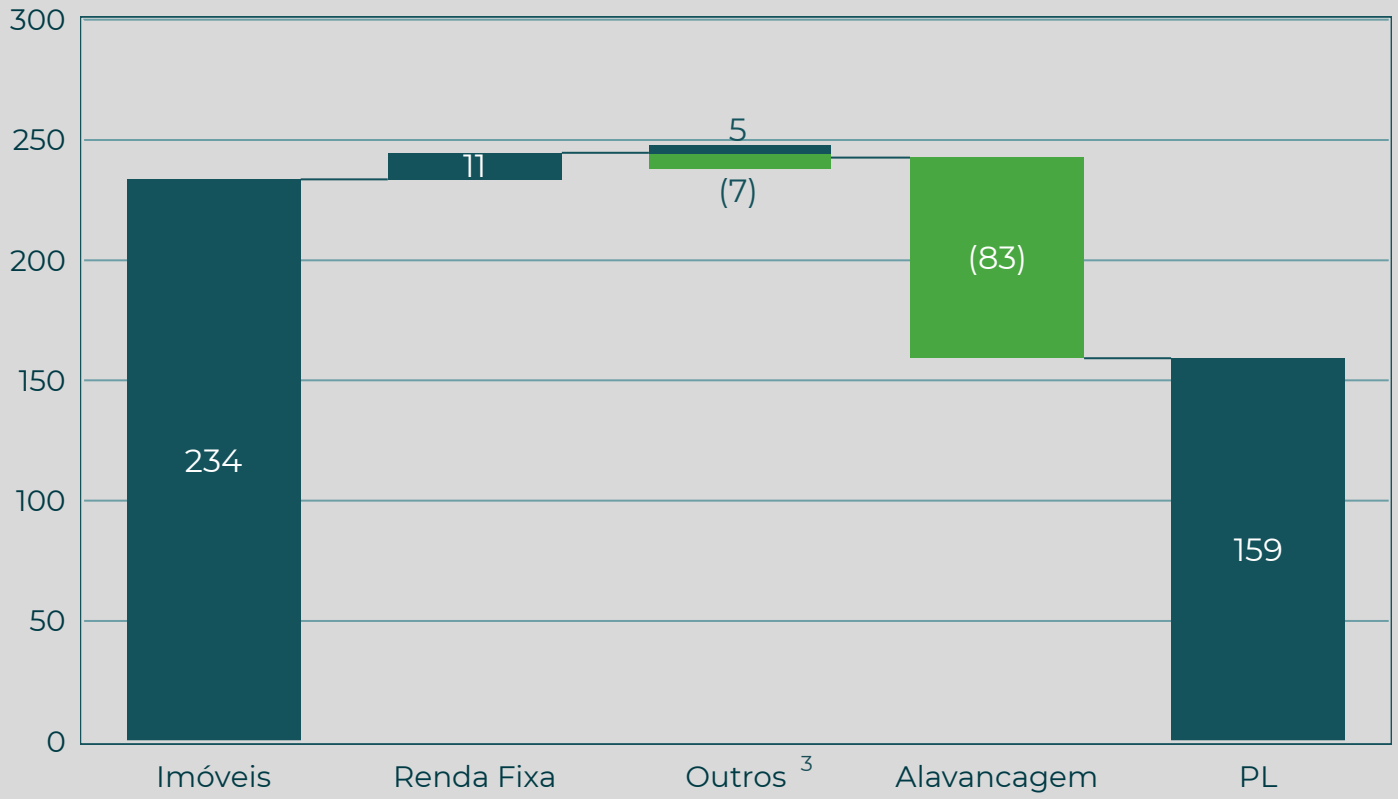


Ganho de capital: 43,8%
vs
IPCA no período: 23,3%

Informações Financeiras
ZAVI11

Composição do Patrimônio Líquido

Composição do Patrimônio Líquido



Composição do Patrimônio Líquido[1]

- O fundo possui um portfólio de **R$ 250 milhões em ativos[2],** com **94% dos recursos alocados em imóveis,** 4% em aplicações de liquidez como provisão para amortização das parcelas da alavancagem e 2% referente a provisões a receber;
- O fundo conta com **R$ 11,0 milhões em liquidez,** com 60% alocado em LCIs, 17% em aplicações de liquidez imediata e 23% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com **R$ 83 milhões em alavancagem,** sendo 31% referente à operação de securitização do ativo Medabil, 14% à operação de securitização do ativo Serra e 55% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

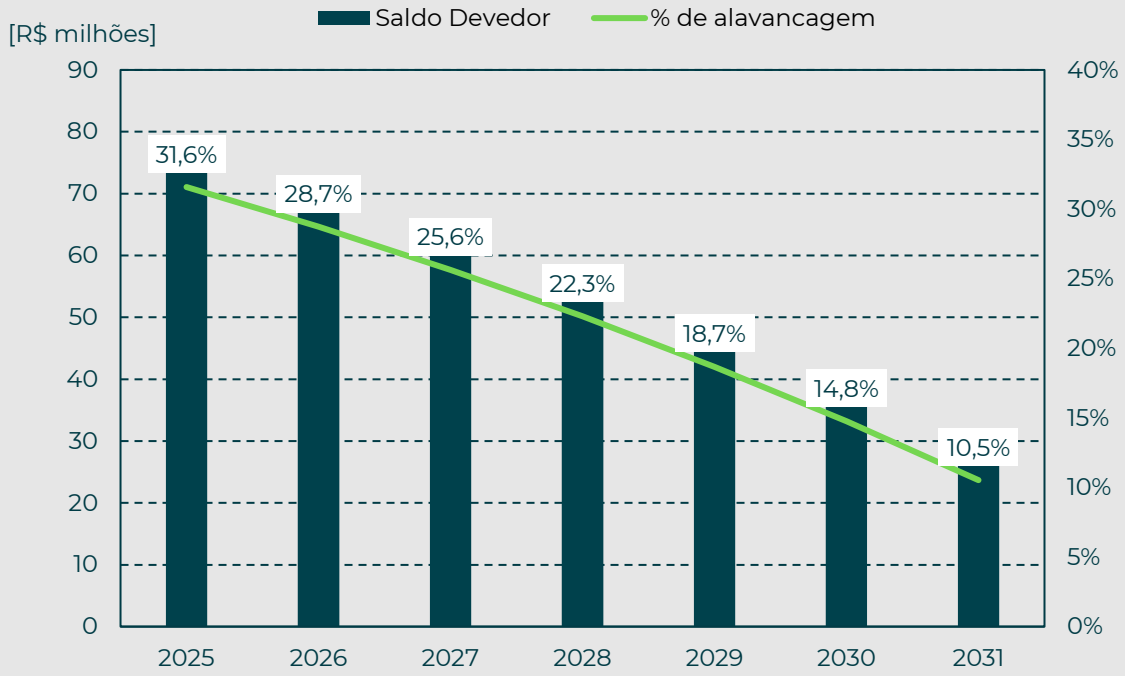
Fonte: Zavit Capital e Administrador. Data base julho/25. Notas: [1]A composição pode sofrer variações diárias dadas provisões de recebimentos e pagamentos. [2]A baixa dos ativos SJC 1669 & 1679 será realizada quando houver a escritura dos imóveis. [3]Incluem provisões a receber, provisões a pagar, retenções e outros. A provisões a pagar é majoritariamente composta pela provisão de baixa dos ativos SJC 1669 & 1679 (que serão realizadas no momento da escritura) e não possuem efeito caixa.

Alavancagem

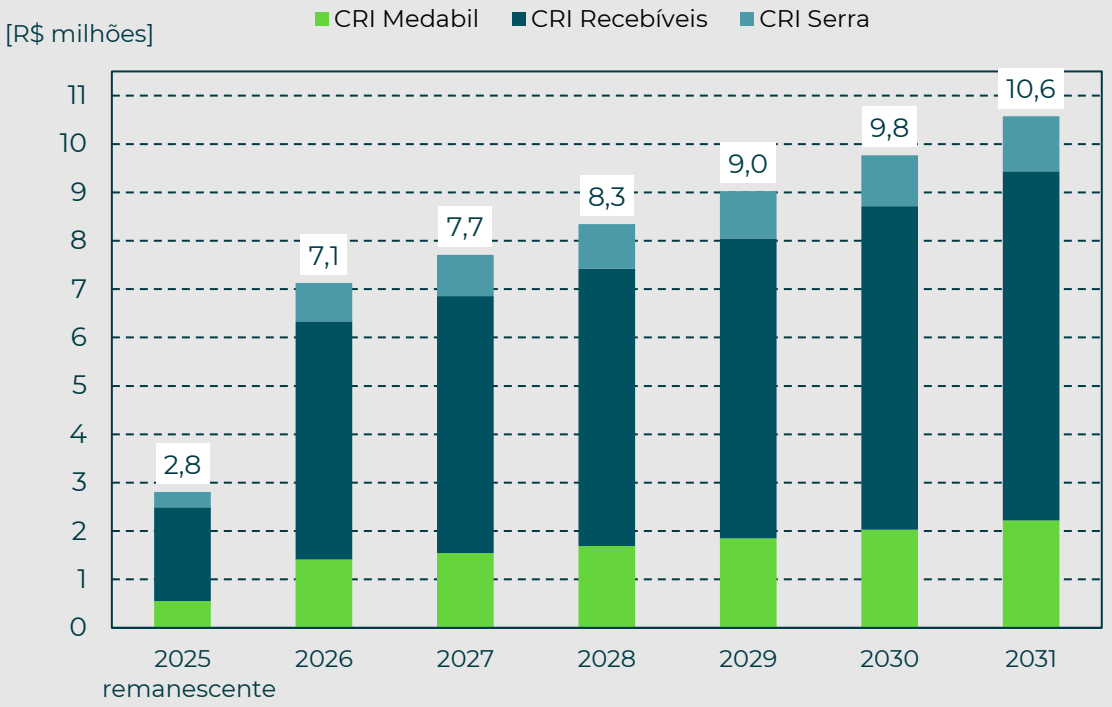
Evolução Projetada da Alavancagem

O fundo opera com dívida em situações nas quais é possível espelhar o comportamento do ativo na respectiva alavancagem e **lastreado em contratos atípicos** com previsibilidade de fluxo e segurança no recebimento. Ressalta-se que a alavancagem é estruturada com **amortização e juros mensal (sem carência) que cabe dentro da geração de caixa do ativo lastro.**

Evolução do saldo devedor[1] vs percentual de alavancagem



Amortização anual programada



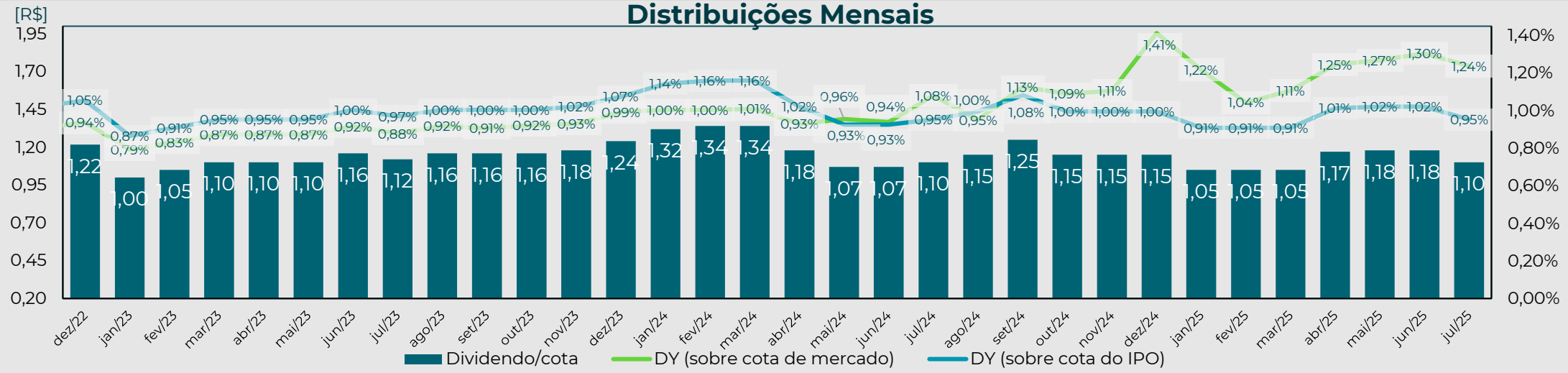
Fonte: Zavit Capital, Securitizadora e Administrador. Baseado na projeção da curva de dívida da securitizadora, que não considera projeção de inflação. [1]Saldo devedor projetado com base no último dia do ano

DRE Gerencial (Regime de Caixa)

[R$ milhares]

Demonstração de Resultados	jul/25	jul/25 R$/cota[1]	Acum. 2S 2025	Acum. 2S 2025 R$/cota[1]
Receita Imobiliária	**1.869**	**1,59**	**1.869**	**1,59**
Despesas Operacionais	(23)	(0,02)	(23)	(0,02)
Outras Despesas	(49)	(0,04)	(49)	(0,04)
Despesas - Total	**(72)**	**(0,06)**	**(72)**	**(0,06)**
Resultado Operacional	**1.797**	**1,53**	**1.797**	**1,53**
Receitas Financeiras Líquidas	13	0,01	13	0,01
Despesas Financeiras	(387)	(0,33)	(384)	(0,33)
Resultado Financeiro Líquido	**(374)**	**(0,32)**	**(371)**	**(0,32)**
Lucro Líquido	**1.423**	**1,22**	**1.426**	**1,22**
Resultado Distribuído	**1.291**	**1,10**	**1.291**	**1,10**
Reserva de Lucro	**132**	**0,12**	**5.831**	**4,97**

Distribuições Mensais

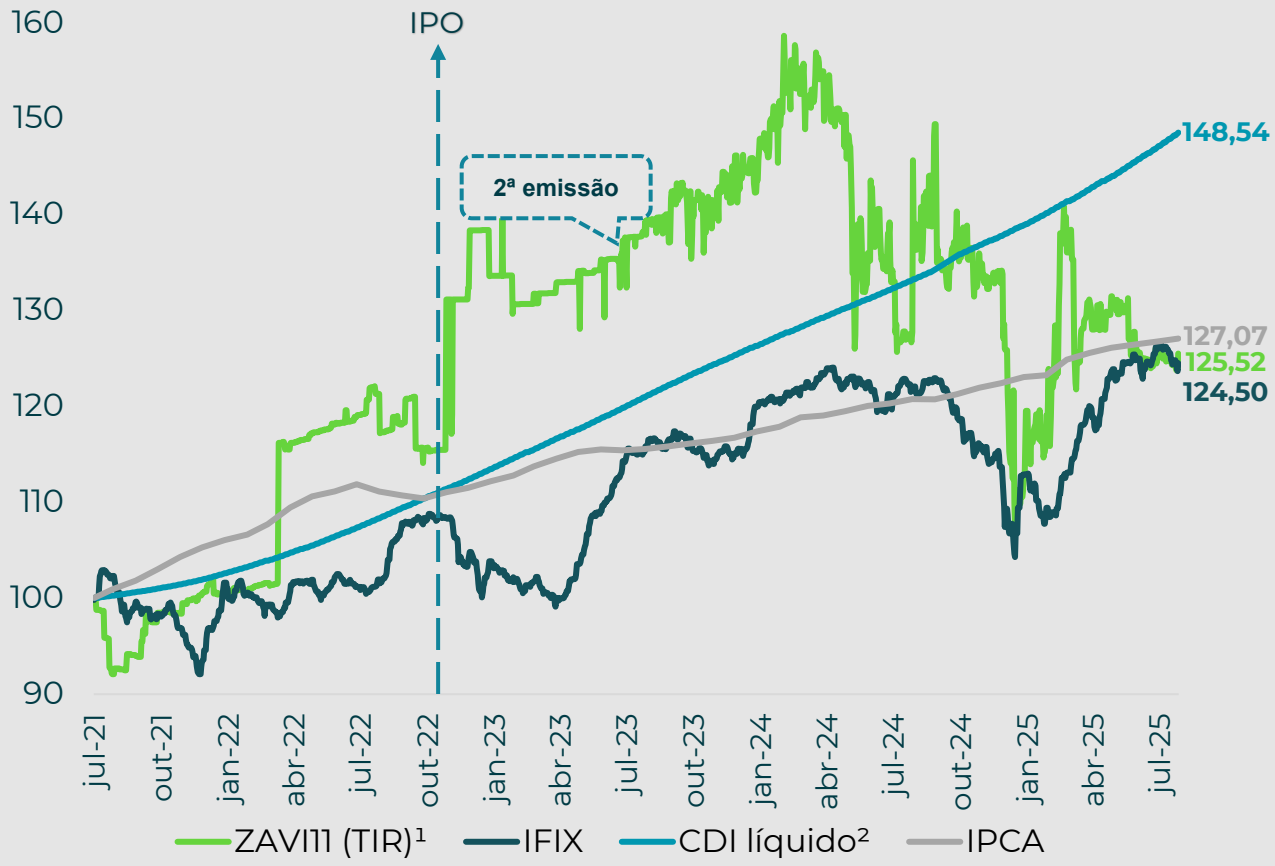


Fonte: Zavit Capital e Administrador. [1]Cálculos por cota consideram 1.173.322 cotas, conforme data base do mês. [2]Reserva de lucro considera R$ 4,86/cota dos semestres anteriores

Performance do Fundo

Comparativo de Performance

Performance / (Base 100 na abertura do fundo em 07/2021)



Comparativos

Performance	Junho 2025	Acumulado 2025	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR)¹	-0,59%	19,48%	8,91%	25,52%
IFIX	-1,36%	10,27%	14,84%	24,50%
CDI líquido²	1,15%	6,94%	33,70%	48,54%
IPCA	0,26%	3,26%	14,66%	27,07%

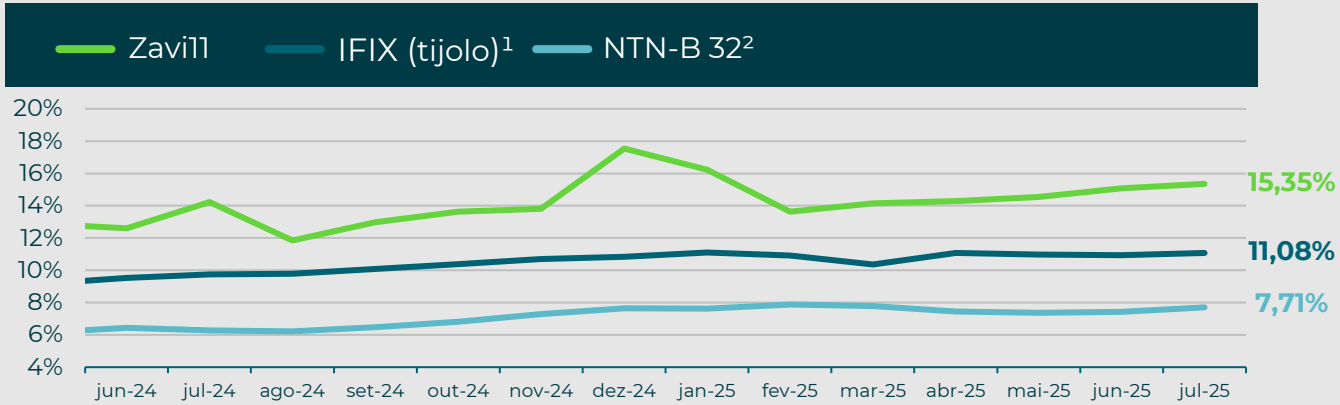
Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3.

Notas: ¹ TIR do ZAVI11 engloba variação da cota, rendimentos distribuídos e subscrição na 2ª emissão do fundo na mesma proporção da oferta ²considera alíquota de 15%

Performance do Fundo

Yield e Liquidez

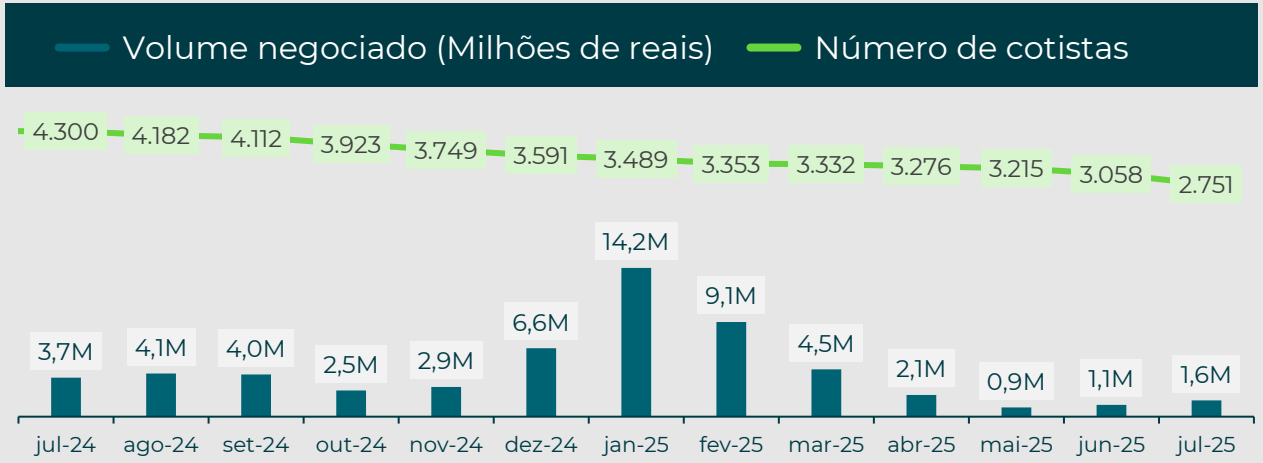
Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
ZAVI11	15,35%	-
IFIX (Tijolo)	11,08%	427 bps.
NTN-B 32	7,71%	764 bps.

Liquidez



Métrica	Junho 2025	Acumulado 2025
Presença em pregões	100%	100%
Crescimento de cotistas	-10,0%	-23,4%
Volume negociado	R$ 1,6M	R$ 33,5M
Giro (% do total de cotas)	1,5%	31,8%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: [1]Cesta composta pelo DY de todos os fundos de tijolo que representavam mais de 1% do Ifix na data de 01/09/2024. [2]NTN-B 32 com juros semestrais.

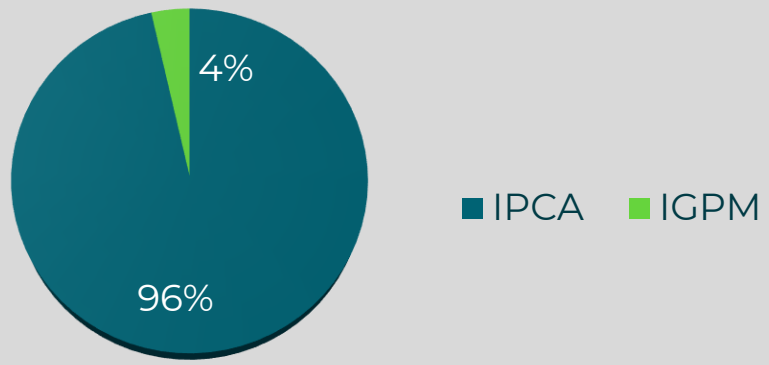
Indicadores
ZAVI11

Indicadores de Receita

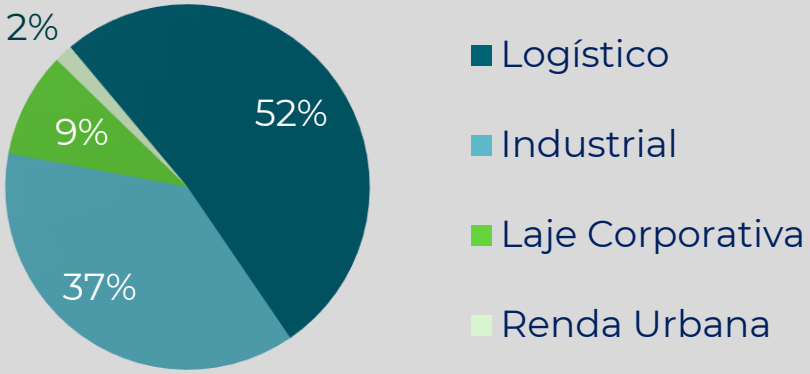
Breakdown da Receita

Receita por modalidade de contrato

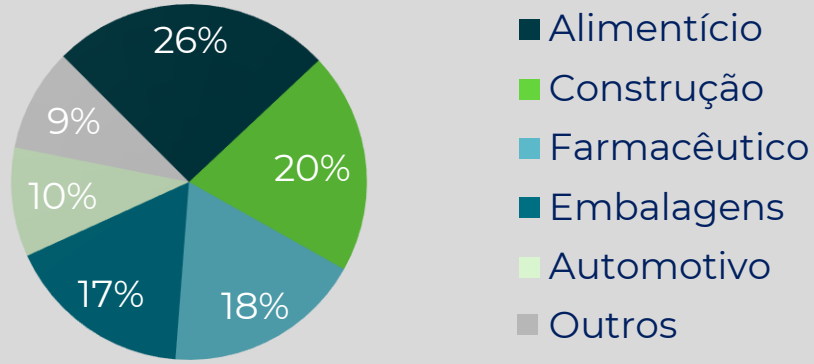
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino



Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Dados desconsideram a inadimplência de Medabil. Nota: [1]Com exceção dos contratos Turn Key, nos quais a multa rescisória é baseada no valor de obra da reforma.

Indicadores Operacionais

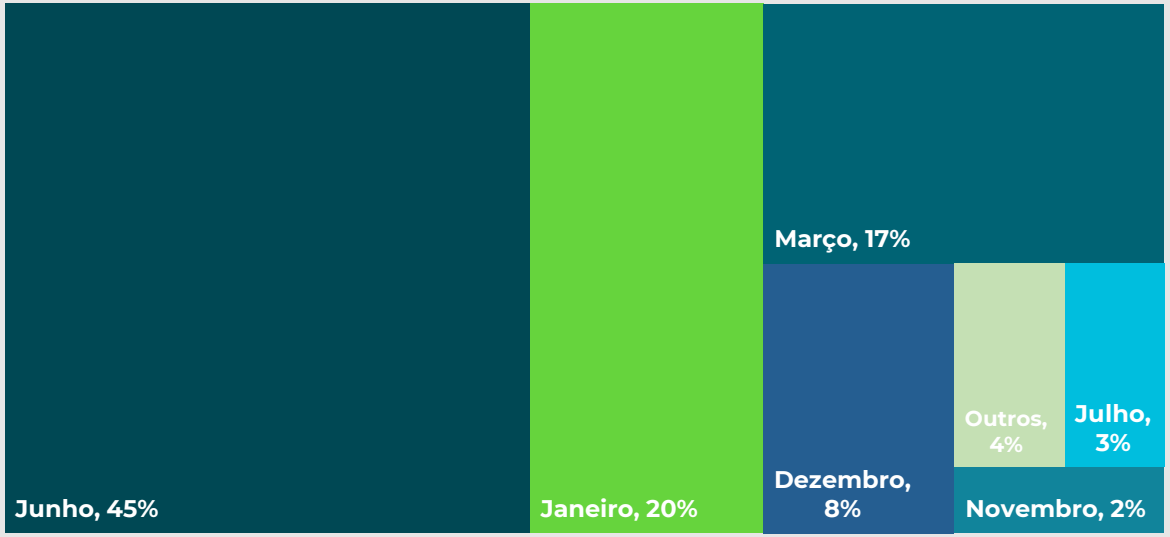
Dados operacionais

ABL no fundo:
97.098m²

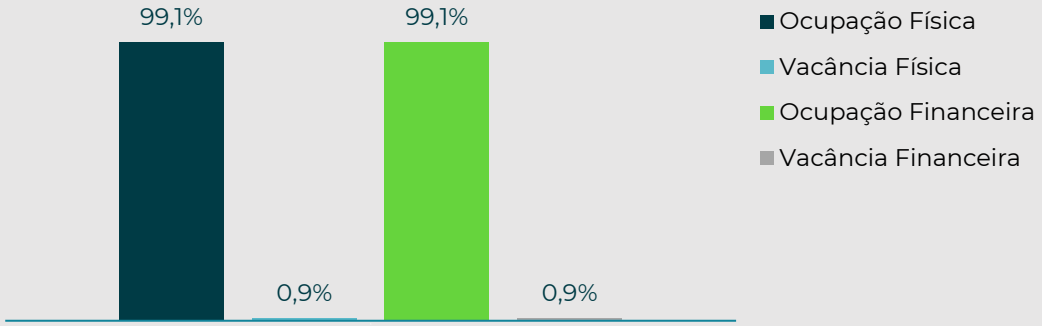
Aluguel mensal
R$ 2.251.717

WAULT
9,9 Anos

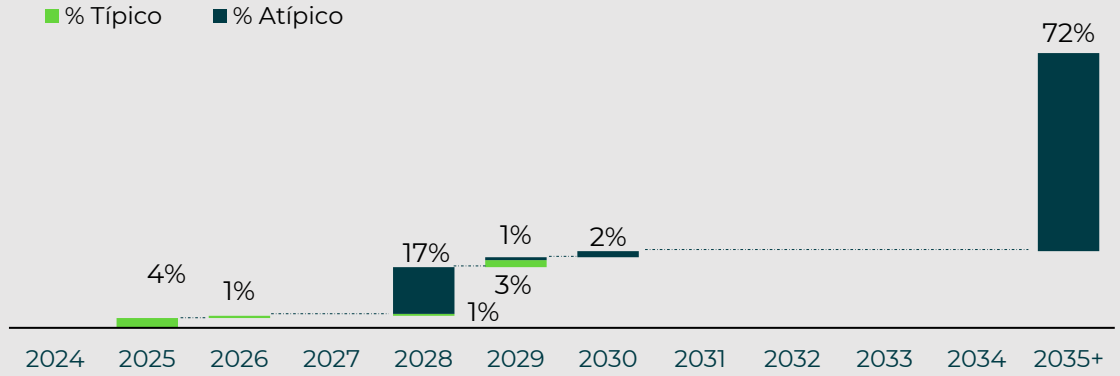
Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Ocupação



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato



Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Dados desconsideram a inadimplência de Medabil.

Portfólio
ZAVI11

Distribuição Geográfica do Portfólio

Localização dos ativos

1º | Alvoar
- **Localização:** Lagoa da Prata/MG
- **ABL:** 35.127,93 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico

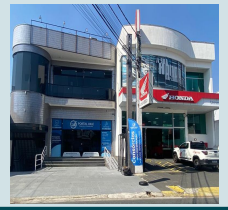
2º | Nissei
- **Localização:** Colombo/PR
- **ABL:** 15.993,45 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico

3º | Serra
- **Localização:** Serra/ES
- **ABL:** 7.748,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico

4º | Medabil
- **Localização:** Nova Bassano/RS
- **ABL:** 31.648,86 m²
- **Participação:** 67,24%
- **Classificação:** Industrial

5º | Copobrás
- **Localização:** Guarulhos/SP
- **ABL:** 11.548,35 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Industrial

6º | Tabapuã
- **Localização:** São Paulo/SP
- **ABL:** 7.032,15 m²
- **Participação:** 41%
- **Classificação:** Laje Corporativa



7º | SJC1&2
- **Localização:** S. José dos Campos /SP
- **ABL:** 749,64 e 871,83 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Renda Urbana

8º | Santa Luzia
- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 892,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa

Resumo dos ativos

Alvoar

ABL	**35.128 m²**	Localização	**Lagoa da Prata/MG**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**25,5%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Logístico**	Prazo Remanescente	**12,9 anos**

Nissei

ABL	**15.993 m²**	Localização	**Colombo/PR**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**18,1%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Logístico**	Prazo Remanescente	**14,9 anos**

Resumo dos ativos

Serra

ABL	**7.749 m²**	Localização	**Serra/ES**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**8,4%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Logístico**	Prazo Remanescente	**10,4 anos**

Medabil

ABL	**31.649 m²**	Localização	**Nova Bassano/RS**
Participação Zavit	**67,24%**	Receita Mensal (%)	**20,1%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Industrial**	Prazo Remanescente	**11,4 anos**

Resumo dos ativos

Copobrás

ABL	**11.548 m²**	Localização	**Guarulhos/SP**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**17,0%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Industrial**	Prazo Remanescente	**2,6 anos**

Tabapuã

ABL	**7.032 m²**	Localização	**São Paulo/SP**
Participação Zavit	**41%**	Receita Mensal (%)	**8,9%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Típico e Atípico (Turn-key)**
Perfil do Ativo	**Laje Corporativa**	Prazo Médio Remanescente	**2,7 anos**

Resumo dos ativos

SJC 1&2

ABL	**1.621 m²**	Localização	**São José dos Campos/SP**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**1,7%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Típico**
Perfil do Ativo	**Renda Urbana**	Prazo Remanescente	**2,3 anos**

Santa Luzia

ABL	**893 m²**	Localização	**Taboão da Serra/SP**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**0%**
Vacância	**100%**	Tipo de Contrato	**-**
Perfil do Ativo	**Laje Corporativa**	Prazo Remanescente	**-**

Sobre a Zavit

Comunicação – Zavit na Mídia

Entrevistas

Sor Wagner

Entrevista com Daniel Alouan – Gestor do ZAVI11.
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 25/11/24

Assista a entrevista

Café com FII & REITcast

Fundos Imobiliários com Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11 – ZAVC11
Data - 20/11/24

Assista a entrevista

Cast Money

Mercado imobiliário comercial na visão da Zavit Capital Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 06/10/24

Assista a entrevista

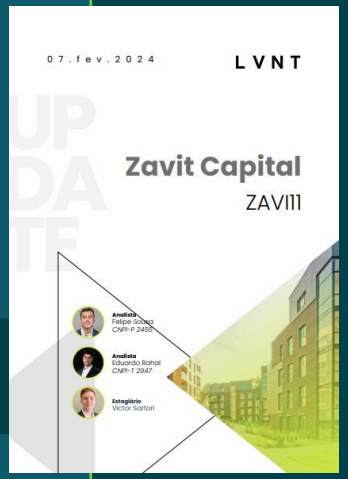
Canal Valores

ZAVIT CAPITAL | Fundos de Tijolo, Estratégia Proprietária e Dividendos Atraentes
Daniel Alouan
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 18/09/24

Assista a entrevista

Comunicação – Zavit na Mídia

Relatórios



Relatório Levante

Recomendação do Fundo

Data - 07/02/24

Veja o Relatório

Relatório Eleven

Análise da Eleven sobre o ZAVI11 com foco na segunda emissão de cotas

Data - 15/05/23

Veja o Relatório

Comunicação – Zavit na Mídia

Reportagens e Notícias

Fundo imobiliário ZAVI11 deve entrar no IFIX
30/08/24
Veja o conteúdo desta matéria

Fundo imobiliário vê reconhecimento de gestão por inclusão no IFIX
29/08/24
Veja o conteúdo desta matéria

Investir em FIIs: 1° passo para quem quer diversificar a carteira de forma simplificada
26/08/24
Veja o conteúdo desta matéria

Investir em Real Estate: Dicas de Daniel Alouan da Zavit Capital
30/07/24
Veja o conteúdo desta matéria

Galpões Logísticos: Recorde de Área Locada em 2023 e continuidade do aquecimento
06/03/24
Veja o conteúdo desta matéria

Zavi11 fatura com venda de imóvel; Índice empilha recordes
20/02/24
Veja o conteúdo desta matéria

ZAVI11 vende galpão com valorização acima de 30% em 16 meses
20/02/24
Veja o conteúdo desta matéria

Fundo imobiliário ZAVI11 anuncia aquisição de galpão logístico no ES por R$ 18 milhões
02/01/24
Veja o conteúdo desta matéria

Grandes números

564,5+
MILHÕES
TRANSACIONADOS

229,3 +
MILHÕES
Transacionados em CRI

335,2+
MILHÕES
Transacionados em SLB, BTL e outros

Cases

Serra

Vila de Gaia

Centro Logístico de Viracopos

Le Havre Residence

Copobrás

Alvoar

Nissei

Souza Cruz

Av. Brig. Faria Lima, 1800, 6°A
01451-001, Jardim Paulistano
São Paulo, SP

www.zavit.com.br
Zavit Capital
+55 11 3819-2655

Relação com Investidores
ri@zavit.com.br

Este conteúdo foi preparado pela Zavit Gestão de Recursos LTDA (“Zavit”) para fins meramente informativos e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. A Zavit não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Este documento não constitui uma oferta de serviço pela Zavit, tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins. Recomendamos uma análise específica e personalizada antes de sua decisão sobre quais os produtos e serviços adequados à sua situação e objetivos. Adicionalmente, recomendamos consulta a profissionais especializados e independentes antes de decidir sobre investimentos no exterior, investimentos imobiliários, tributação e sucessão. A Zavit não se responsabiliza por decisões do cliente acerca destes temas nem por ato ou fato dos profissionais por ele consultados. As informações veiculadas, valores e taxas são referentes às datas e condições indicadas no material e não serão atualizadas. A Zavit se reserva o direto de alterar qualquer condição, valor e taxas mencionados neste material a qualquer tempo e sem a necessidade de comunicação ou notificação. A Zavit. não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venha a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor, cabe a responsabilidade de informar-se sobre todos os riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.