

**ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Zavit Crédito
Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda - CNPJ: 22.610.500/0001-88)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório
do Auditor Independente para exercício findo em 30 de
junho de 2025

**ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**
(Anteriormente denominado Zavit Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2025.	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Zavit Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário)

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Zavit Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreende o balanço da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo de 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Zavit Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 contábeis”. 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 conforme 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 do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Avaliação dos investimentos em ativos de natureza imobiliária

Conforme o balanço patrimonial e a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2025, o Fundo detinha R\$ 27.268 mil em ativos de natureza imobiliária, equivalente a 75,35% de seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliária foram consideradas como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i. a verificação das movimentações financeiras ocorridas no período; ii. a análise dos contratos relativos às operações realizadas; iii. a conferência da atualização dos títulos em conformidade com o indexador e as taxas de juros pactuadas; iv. a circularização dos saldos e títulos junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão; v. bem como a verificação da adequação das divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis, tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Avaliação de aplicações em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos

Conforme o balanço patrimonial e a Nota Explicativa nº 4 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2025, o Fundo detinha R\$ 9.454 mil em sua carteira de investimentos, relativos a operações compromissadas lastreadas em títulos públicos representando 26,12% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos foi considerada como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de operações compromissadas lastreadas em títulos públicos detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das taxas pactuadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria de valores correspondente aos períodos anteriores

Os valores correspondentes ao período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório com uma opinião sem modificações em 26 de setembro de 2024.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 aos responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de setembro de 2025.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado 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

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025		2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		36.733	101,50	31.083	101,21
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.460	26,14	623	2,03
Disponibilidades		6	0,02	6	0,02
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	13.a	6	0,02	6	0,02
Aplicações interfinanceiras de liquidez		9.454	26,12	617	2,01
Letras do Tesouro Nacional		9.454	26,12	617	2,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	27.268	75,35	30.452	99,16
Certificado de recebíveis imobiliário		26.169	72,31	16.521	53,80
Opea Securitizadora S.A		14.738	40,73	3.006	9,79
Habita Securitizadora		4.785	13,22	-	-
Virgo Companhia de Securitização		4.425	12,23	7.687	25,03
Canal Companhia de Securitização		2.221	6,14	4.831	15,73
True Securitizadora		-	-	997	3,25
Letras de crédito imobiliário		1.099	3,04	13.931	45,36
Caixa Econômica Federal		1.099	3,04	13.931	45,36
Outros valores e bens		5	0,01	8	0,02
Despesas antecipadas		5	0,01	7	0,02
Despesas diversas		5	0,01	7	0,02
Outros valores a receber		-	-	1	-
Outros créditos		-	-	1	-
Total do ativo		36.733	101,50	31.083	101,21
Passivo					
Circulante		544	1,50	373	1,21
Valores a pagar		544	1,50	373	1,21
Dividendos a distribuir		535	1,48	339	1,10
Serviços bancários		4	0,01	-	-
Taxa de escrituração		2	0,01	2	0,01
Taxa anbima		1	0,00	1	-
Taxa de administração (*)	13.c	1	0,00	8	0,03
Taxa de gestão (*)	13.b	1	0,00	23	0,07
Total do passivo		544	1,50	373	1,21
Patrimônio líquido		36.189	100,00	30.710	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		36.733	101,50	30.710	101,21

(*) Operações realizadas com partes relacionadas
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Zavit Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 52.101.897/0001-43

(Administrado pela
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

Composição do resultado do exercício/período	Nota explicativa	2025	2024
Resultados		6.019	1.111
Resultado com ativos de natureza imobiliária		5.212	794
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5	4.746	491
Resultado com letras de crédito imobiliário	5	466	303
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		356	316
Resultado com operações compromissadas	4	356	191
Cotas de Fundos de investimento		-	125
Outras receitas operacionais		451	1
Outras rendas operacionais		451	1
Despesas		(523)	(337)
Despesas de serviços técnicos especializados		(84)	(166)
Escrituração		(25)	(18)
Auditoria e custódia		(24)	(2)
Consultoria jurídica		(20)	-
Comissões e corretagens		(15)	(2)
Distribuição		-	(45)
Assessoria técnica		-	(99)
Despesas da Administração e Gestão	12	(393)	(150)
Administração		(202)	(73)
Gestão		(191)	(77)
Demais despesas		(46)	(21)
Taxa de fiscalização CVM		(26)	(3)
Outras despesas		(11)	-
Taxa B3		(7)	(13)
Taxa ANBIMA		(2)	(5)
Resultado líquido no exercício/período		5.496	774
Quantidade de cotas		3.582.421,0000	3.097.348,0000
Lucro por cota - valor em R\$		1,53	0,25
Lucro em R\$ (Ocultar esta linha)		5.496.833,85	773.868,98

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

	Nota explicativa	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de setembro de 2023 (*)		-	-	-
(+) Cotas emitidas	10.a	30.973	-	30.973
(-) Custo de emissão de cotas		(46)	-	(46)
(-) Dividendos distribuídos		-	(991)	(991)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período		-	774	774
Em 30 de junho de 2024		30.927	(217)	30.710
(+) Cotas emitidas	10.a	5.021	-	5.021
(-) Custo de emissão de cotas		(39)	-	(39)
(-) Dividendos distribuídos	15	-	(4.999)	(4.999)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período		-	5.496	5.496
Em 30 de junho de 2025		35.909	280	36.189

(*) data de início das atividades do Fundo

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com equivalentes de caixa	4	356	191
(-) Taxa de distribuição		-	(45)
(-) Assessoria Técnica		-	(99)
(-) Taxa B3		(7)	(13)
(-) Consultoria jurídica		(20)	-
(-) Taxa CVM		(25)	(9)
(-) Taxa de gestão		(213)	(55)
(-) Taxa CETIP		(15)	(2)
(-) Serviços Especializados		(8)	-
(-) Despesas diversas		451	-
(-) Taxa de administração		(209)	(65)
(-) Despesas financeiras e bancárias		(11)	(2)
(-) Taxa Selic		(1)	-
(-) Despesa com certificado digital		(12)	-
(-) Taxa de escrituração		(25)	(16)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(2)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais		259	(119)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5		
(-) Compra de cotas de fundos de investimento		-	(31.502)
(+) Venda de cotas de fundos de investimento		-	31.627
(-) Compra de certificado de recebíveis imobiliários		(32.922)	(17.906)
(+) Venda de certificado de recebíveis imobiliários		28.020	1.876
(-) Compra de letras de crédito imobiliário		(3.676)	(27.522)
(+) Venda de letras de crédito imobiliário		16.978	13.894
Fluxo de caixa das atividades de investimento		8.400	(29.533)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas		5.021	30.973
(-) Custo na emissão de cotas		(39)	(46)
(-) Dividendos pagos aos cotistas		(4.804)	(652)
Caixa líquido das atividades de financiamento		178	30.275
Variação no caixa e equivalentes de caixa	4	8.837	623
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício /período		623	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício /período		9.460	623
Variação no caixa e equivalentes		8.837	623

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

-

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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 - Responsabilidade Limitada (“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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 24 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

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 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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

(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.

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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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 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

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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

2025			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Depósitos Bancários - Vórtx	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	788,3267	11.993	9.454
Total		11.993	9.460

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

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [LTN], conforme Balanço Patrimonial.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo obteve resultado positivo com aplicações interfinanceiras de liquidez no valor de R\$ 356 (R\$ 191 no período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades o Fundo) a 30 de junho de 2024.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos as posições de ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2024:

Títulos para negociação	Natureza	Quantidade	Valor Justo	2025		
				Faixas de vencimento		
				Até 365 dias	Acima de 365 dias	Sem vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	Privada	45.486	26.169	-	26.169	-
Letras de crédito imobiliário	Privada	1	1.099	1.099	-	-
Total		45.487	27.268	1.099	26.169	-

Títulos para negociação	Natureza	Quantidade	Valor Justo	2024		
				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	-

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

• 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	Vencimento	Série	Garantias (*)	Tipo de lastro (*)	Quantidade	Valor contábil
19J0133907	CDI	3,00%	24/10/2029	219	(i) (ii) (v) (x) (xi) (xvii)	(b)	11.134	3.427
21L0025202	IPCA	15,39%	17/06/2027	396	(i) (ii) (iv) (v) (ix) (xvii)	(a)	2.300	432
21L0025258	IPCA	15,39%	17/06/2027	397	(i) (ii) (iv) (v) (ix) (xvii)	(a)	3.000	583
22H1237505	CDI	3,00%	21/07/2027	Única	(ii) (iv) (v) (vi) (x) (xi) (xv) (xvii)	(e)	4.160	979
22H1237505	CDI	3,00%	21/07/2027	Única	(ii) (iv) (v) (vi) (x) (xi) (xv) (xvii)	(e)	840	198
22H1237622	CDI	3,00%	21/07/2027	Única	(ii) (iv) (v) (vi) (x) (xi) (xv) (xvii)	(c)	700	201
22J1099385	IPCA	9,25%	13/10/2037	Única	(ii) (x) (xi) (v) (xv) (xvii)	(d)	870	777
22K1448235	IPCA	13,50%	20/03/2031	Única	(i) (ii) (iv) (v) (ix) (xi) (xvii)	(a)	2.499	1.730
22K1448235	IPCA	13,50%	20/03/2031	Única	(i) (ii) (iv) (v) (ix) (xi) (xvii)	(a)	708	490
23I1270600	CDI	3,50%	18/09/2030	Única	(i) (ii) (v) (x) (xi) (xiii) (xvii)	(a)	4.945	4.799
23I1270600	CDI	3,50%	18/09/2030	Única	(i) (ii) (v) (x) (xi) (xiii) (xvii)	(a)	1.500	1.456
23I1270600	CDI	3,50%	18/09/2030	Única	(i) (ii) (v) (x) (xi) (xiii) (xvii)	(a)	997	968
24C2248334	IPCA	10,65%	25/06/2027	Única	(ii) (iv) (v) (xv) (xi) (xv) (xvii)	(d)	3.085	3.058
24C2248334	IPCA	10,65%	25/06/2027	Única	(ii) (iv) (v) (xv) (xi) (xv) (xvii)	(d)	1.040	1.031
24H1453741	IPCA	11,00%	21/09/2027	Única	(ii) (iv) (v) (x) (xi) (xv) (xvii)	(d)	4.698	3.984
24H1453741	IPCA	11,00%	21/09/2027	Única	(ii) (iv) (v) (x) (xi) (xv) (xvii)	(d)	520	441
24J2339041	IPCA	15,39%	17/06/2027	508	(i) (ii) (iv) (v) (ix) (xvii)	(a)	1.500	973
24J2339041	IPCA	15,39%	17/06/2027	508	(i) (ii) (iv) (v) (ix) (xvii)	(a)	990	642
Total							45.486	26.169

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

(*) 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) Debêntures	(ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
(c) Cédula de crédito imobiliário	(iii) Alienação Fiduciária de Ações
(d) Nota Comercial	(iv) Alienação Fiduciária de Quotas
(e) Imóvel	(v) Fundo de Reserva
	(vi) Fundo de Obras
	(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
	(xvi) Alienação Fiduciária sobre as Participações da Sociedade
	(xvii) Fundo de Despesas
	(xviii) Alienação Fiduciária de Equipamentos

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 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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

• Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Descrição	30/06/2025	28/09/2023 a 30/06/2024
Saldo inicial	16.521	-
Aquisições	32.922	17.906
Vendas	(2.001)	-
Amortização a receber	-	-
Amortizações/juros / evento e antecipação	(26.019)	(1.876)
Rendas	4.746	491
Saldo final	26.169	16.521

• Movimentação das Letras de Crédito Imobiliário (“LCIs”)

Descrição	30/06/2025	28/09/2023 a 30/06/2024
Saldo inicial	13.931	-
Aquisições	3.680	27.522
Vendas	(16.978)	(13.894)
Amortizações/juros / evento e antecipação	-	-
Rendas	466	303
Saldo final	1.099	13.931

(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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024:

Ativos	2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	9.454	-	-	9.454
Certificado de Recebíveis Imobiliário	-	26.169	-	26.169
Letra de crédito Imobiliário	1.099	-	-	1.099
Total do ativo:	10.553	26.169	-	36.722

Ativos	2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	617	-	-	617
Letra de crédito Imobiliário	13.931	-	-	13.931
Certificado de Recebíveis Imobiliário	-	16.521	-	16.521
Total do ativo:	14.548	16.521	-	17.138

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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.

7. 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 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 36.189, representado pelo montante de 3.582.421,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 10.1016882 cada. (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).

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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
Em 30 de junho de 2025	10.1017	1,88	31.452
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

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025.

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
30/06/24	30.710	9,9150	-	-
31/07/24	30.928	9,9854	0,71	0,71
31/08/24	30.874	9,9680	(0,18)	0,53
30/09/24	31.271	10,0962	1,29	1,83
31/10/24	31.111	10,0442	(0,51)	1,30
30/11/24	30.952	9,9930	(0,51)	0,79
31/12/24	30.716	9,9168	(0,76)	0,02
31/01/25	30.881	9,9702	0,54	0,56
28/02/25	31.579	10,1955	2,26	2,83
31/03/25	30.881	9,9701	(2,21)	0,56
30/04/25	31.066	10,0299	0,60	1,16
31/05/25	30.950	9,9923	(0,37)	0,78
30/06/25	36.189	10,1017	1,09	1,88

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

9. 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 operações contratadas.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

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.

10. 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).

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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 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 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.

No âmbito da 2ª emissão de Cotas, serão emitidas até 4.878.050 (quatro milhões, oitocentos e setenta e oito mil e cinquenta) Cotas, totalizando até R\$ 50.000.012,50 (cinquenta milhões, doze reais e cinquenta centavos).

As Cotas da 2ª 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”), destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

No âmbito da 2ª 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\$ 10,35 (dez reais e trinta e cinco centavos) 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.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, houve emissão de cotas no valor de R\$ 5.021, representadas por 485.073 novas cotas. (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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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 durante o exercício findo em 30 de junho de 2025.

Mês/Ano	R\$ (Valores expressos em reais)
Julho/2024	9,90
Agosto/2024	10,20
Setembro/2024	9,90
Outubro/2024	9,00
Novembro/2024	10,49
Dezembro/2024	10,40
Janeiro/2025	9,50
Fevereiro/2025	9,48
Março/2025	9,24
Abril/2025	8,52
Maio/2025	8,85
Junho/2025	9,00

11. 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 estão custodiados na B3 S.A.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

12. 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 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 à 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido;

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

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

(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.

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 exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 202 (R\$73 n o período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024), e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 191 (R\$ 77 no período de 28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024), 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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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.

13. 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 2025, 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 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 1. As despesas registradas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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 12.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 1. As despesas registradas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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 12.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

14. 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, 95% (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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

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%.

15. 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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

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.

	2025	2024
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	4.110	828
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	1.254	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	5.364	828
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	103	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	275	315
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	378	315
(-) Taxa de administração	(434)	(119)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(4)	-
(-) Serviços especializados	(8)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(37)	(29)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(7)	(3)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(20)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(36)	(18)
Total de outras receitas/despesas	(546)	(169)
Resultado contábil/financeiro dos exercícios líquido	5.196	974
Resultado financeiro líquido acumulado nos exercícios	5.196	974
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	4.936	945
Rendimentos declarados	4.999	991
% do resultado financeiro líquido declarado nos exercícios	96%	102%

16. 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:

- mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

- (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.

17. 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.

18. 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 ECOVIS WFA Auditores Independentes S.S 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.

ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 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)

19. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração realizada dia 04 de junho de 2025, foram deliberadas as seguintes alterações:

- I. Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo, política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:
 - a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado "ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e contará com uma única classe, denominada "ÚNICA CLASSE DE COTAS DO ZAVIT CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Classe"); e
 - b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada". Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 9 de junho de 2025, na forma do Anexo I.

20. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

RICARDO FUSCALDI DE FIGUEIREDO BAPTISTA

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1

* * *