

Objetivo e Perfil do Fundo

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em ativos de renda fixa de caráter imobiliário, em especial os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

O fundo busca operações oportunísticas com boas métricas de **retorno ajustado ao risco**, priorizando a estruturação e alocações em operações no mercado primário.



Dados Gerais

Encerramento 1º Oferta: 20/03/2024	Patrimônio Líquido: R\$ 36.098.357,49
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 10,08
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo: R\$ 34.785.307,91
Código de Negociação: ZAVC11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 9,71
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendo do mês: R\$ 0,13 / cota
Quantidade de Emissões: 2	Dividend Yield³: 16,8% a.a.
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.
Nº de Cotistas 491	Prazo do Fundo Indeterminado

¹Com base na cota patrimonial do dia 30/09. ²Com base na cota de mercado do dia 30/09. ³Com base no valor da cota do IPO.

Comentários do Gestor

Zavit Crédito Imobiliário | FII



Sobre o Fundo: O Zavit Crédito Imobiliário FII foi constituído em setembro de 2023 e concluiu sua primeira oferta para investidores profissionais em março de 2024. A Zavit, gestora do fundo, abarca um **time multidisciplinar** que realiza **investimentos no mercado imobiliário e de capitais desde 2018**, tendo estruturado, aproximadamente, **R\$546 milhões de reais em transações**, tanto via *equity* como dívida, nos mais diversos formatos e veículos.

Rendimentos: No dia 30/09, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 0,13/cota**, provisionados para pagamento no dia 13/09. Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,3% a.m. e anualizado de 16,8% a.a.

Destaques: As operações com atualização atrelada ao IPCA apresentaram um resultado menos relevante no mês, visto que o IPCA de julho¹ foi de 0,26%. As operações de **CRI Marca 397, CRI Marca 396, CRI Marca 508, CRI Balaroti e CRI Comporte** seguiram com a amortização ordinária de R\$ 33 mil, R\$ 25 mil, R\$ 95 mil, R\$ 67 mil e R\$ 85 mil, respectivamente. O **CRI Moov** apresentou amortização extraordinária de R\$ 180 mil. O **CRI Solar** foi resgatado antecipadamente pelo devedor, com o pagamento de um prêmio de pré-pagamento de 2%. Como o Fundo havia adquirido a operação com deságio, o resultado consolidado do evento de resgate foi de aproximadamente **R\$ 45 mil**. Por fim, a performance do CRI Solar no período que ficou na Carteira foi:

CRI	Prazo na Carteira	TIR a.a.	% CDI (com gross-up)	Taxa média de aquisição
Solar	21 meses	20,7%	206%	IPCA + 10,00%

Movimentações do Mês:

Operação	Papel	Taxa de Aquisição	Volume (R\$ Milhões)
Compra	CRI Almeida Jr	CDI + 1,30% a.a.	R\$ 2,0

Pipeline Outubro:

Mercado	Papel	Taxa de Emissão	Volume (R\$ Milhões)
Primário	CRI Impegno	IPCA + 13,50% a.a.	R\$ 2,1
Primário	CRI Garden Ville	CDI + 6,5% a.a.	R\$ 1,1



¹As operações atreladas ao IPCA são corrigidas pelo índice defasado em dois meses.



Informações Financeiras

ZAVC11

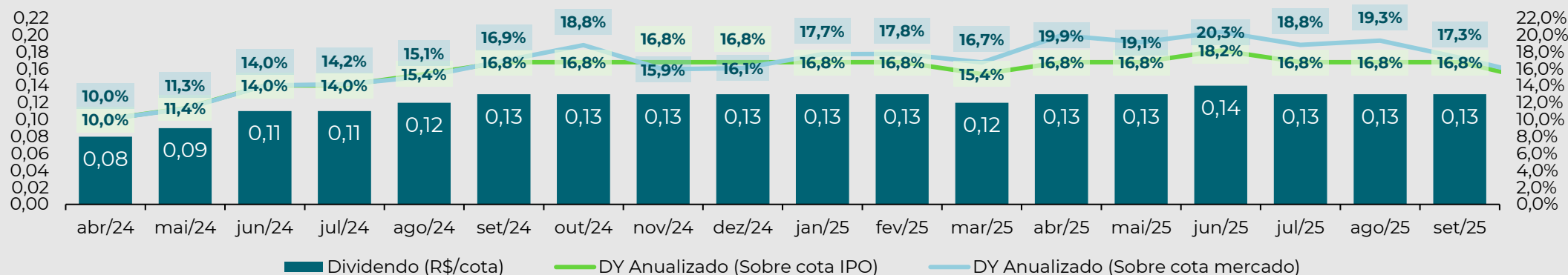
[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados	set/25	set/25 R\$/cota ¹	Acum. 2S 2025	Acum. 2S 2025 R\$/cota ¹
Receita CRIs	416	0,12	1.422	0,40
Juros	327	0,09	1.010	0,28
Correção Monetária	44	0,01	126	0,04
Taxa de Estruturação	-	-	-	-
Mercado Secundário/Outros	45	0,01	286	0,08
Receitas Financeira	54	0,02	255	0,07
Despesas - Total	(46)	(0,01)	(105)	(0,03)
Despesas Operacionais	(38)	(0,01)	(86)	(0,02)
Outras Despesas	(8)	(0,00)	(19)	(0,01)
Resultado Operacional	424	0,12	1.572	0,44
Resultado Operacional (Não Caixa)	42	0,01	42	0,01
Resultado Distribuído	466	0,13	1.397	0,39
Reserva de Lucro + Correção²	1	0,00	421	0,12³

[R\$/cota]

Distribuições de Dividendos





Indicadores ZAVC11

Composição da Carteira

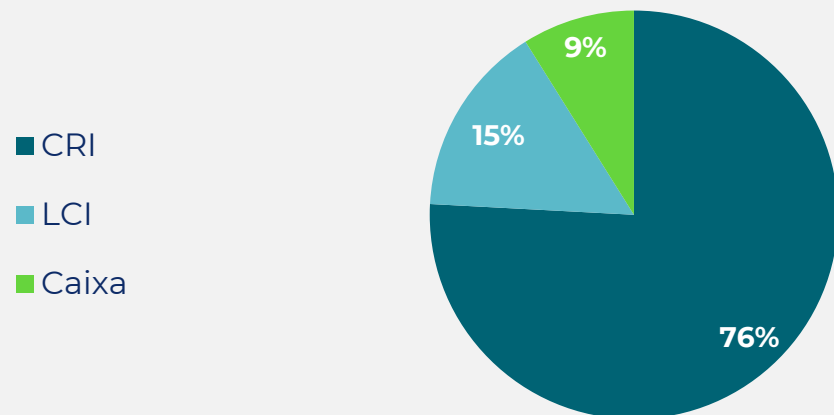


Ativo	Código IF	Nome	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Série	Região	Exposição (R\$ mil)	% Carteira	LTV	Duration (anos)
CRI	23I1270600	Comporte	Transporte	CDI	3,62%	Única	SP	6.978	18,9%	56%	2,3
CRI	24H1453741	Ariatam	Incorporação	IPCA	12,98%	Única	SP	4.214	11,4%	39%	1,8
CRI	24C2248334	Felicitá	Incorporação	IPCA	12,34%	Única	SP	4.130	11,2%	51%	1,6
CRI	23E1206892	Moov	Incorporação	IPCA	12,22%	Única	MT	3.588	9,7%	70%	1,8
CRI	19J0133907	Balaroti	Varejo	CDI	2,99%	Única	PR	3.294	8,9%	34%	1,9
CRI	19L0909950	Almeida Jr	Shopping	CDI	1,30%	Única	SC	2.011	5,4%	30%	1,9
CRI	22K1448235	Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	Única	SP	1.629	4,4%	36%	3,9
CRI	24J2339041	Marca 508	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	1.330	3,6%	56%	0,7
CRI	21L0025258	Marca 397	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	468	1,3%	56%	0,7
CRI	21L0025202	Marca 396	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	346	0,9%	56%	0,7
Caixa		Caixa		-				3.282	8,9%		
LCI		Caixa Econômica Federal		-	-			5.629	15,3%		
ATIVO				IPCA+ CDI+	13,06% 3,07%			36.898	100%	49%¹	1,9¹

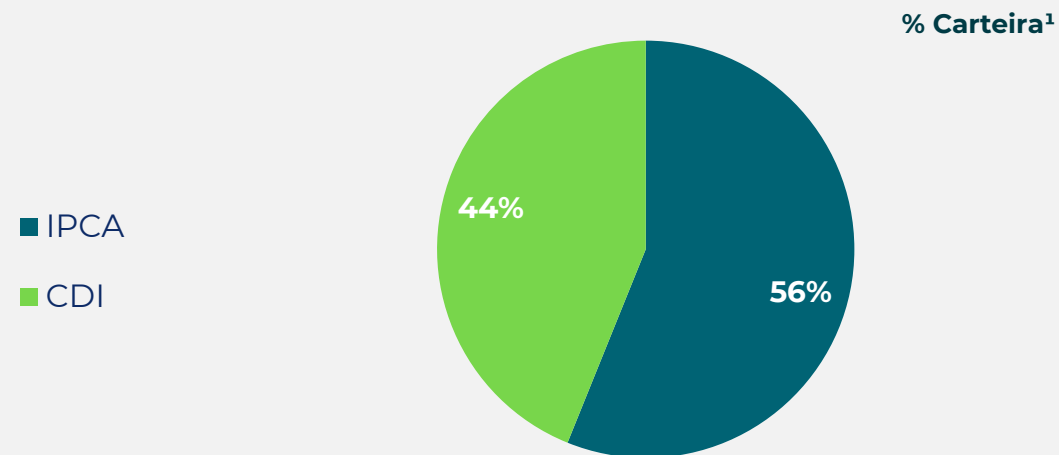
¹ LTV médio e Duration médio da carteira

Indicadores da Carteira

Instrumento



Indexadores

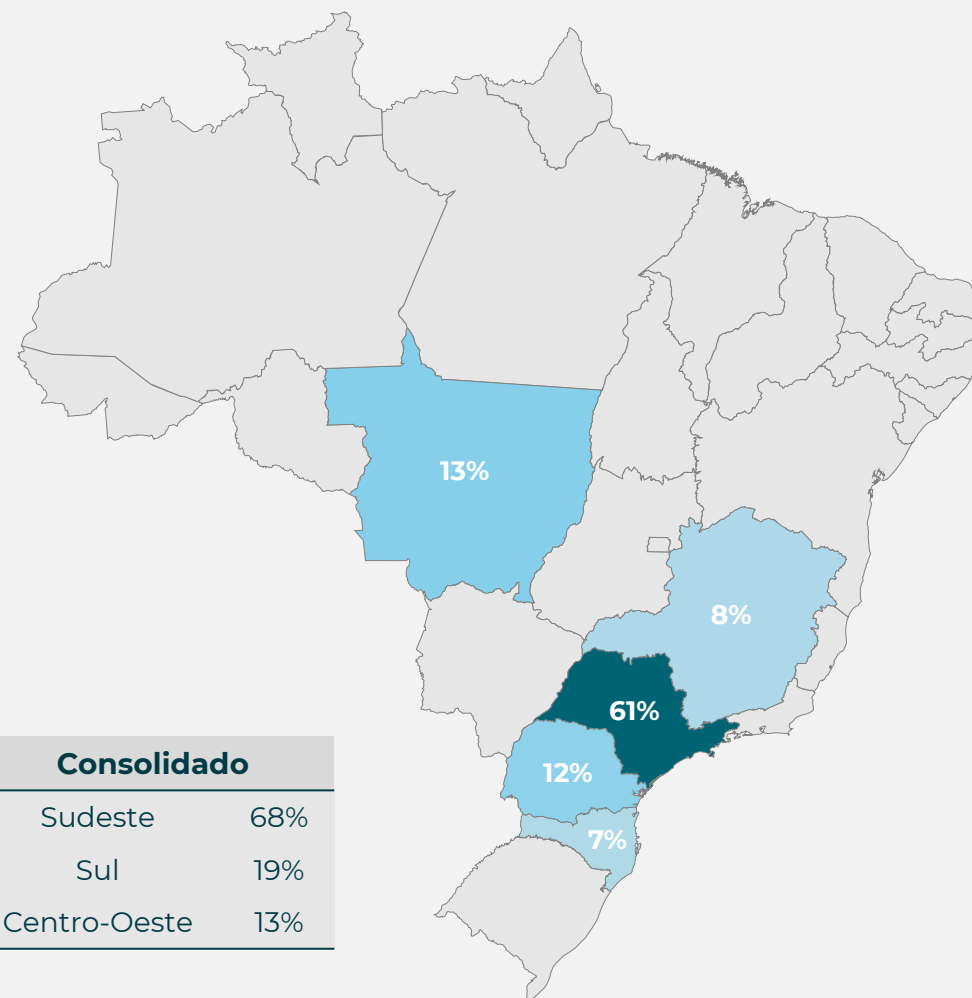


Breakdown da Alocação



Distribuição Regional

% Carteira¹



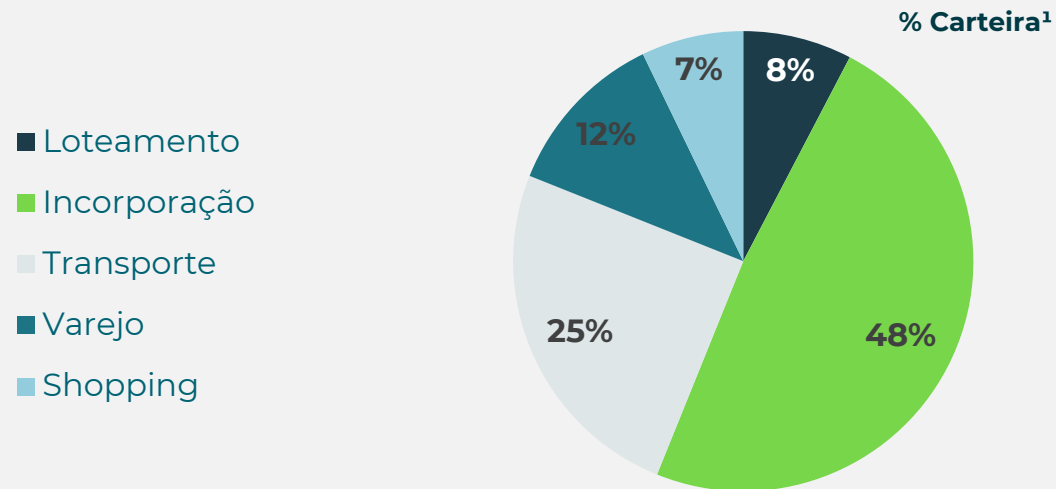
Consolidado	
Sudeste	68%
Sul	19%
Centro-Oeste	13%

¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.

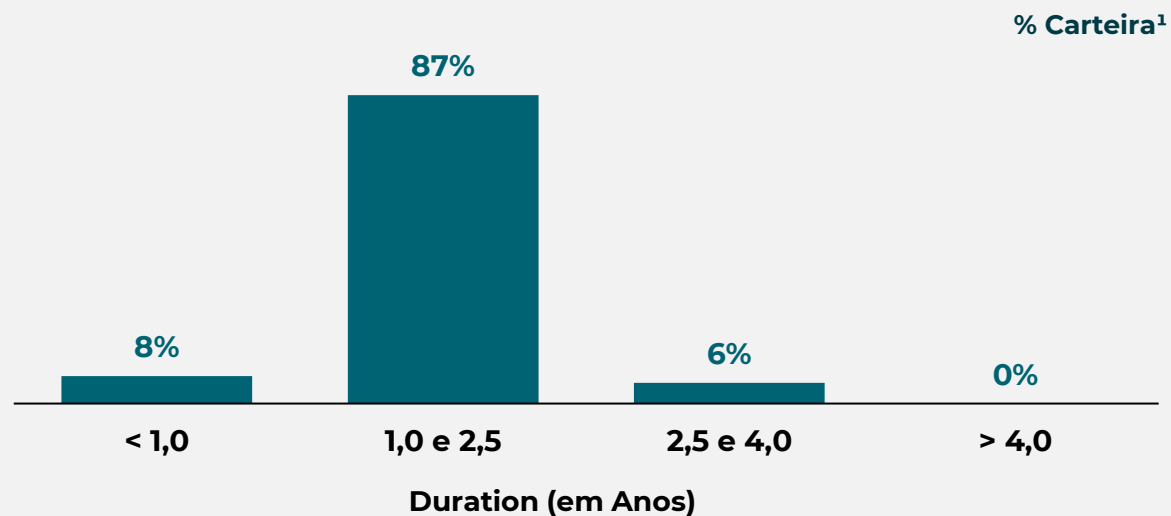


Indicadores da Carteira

Segmento



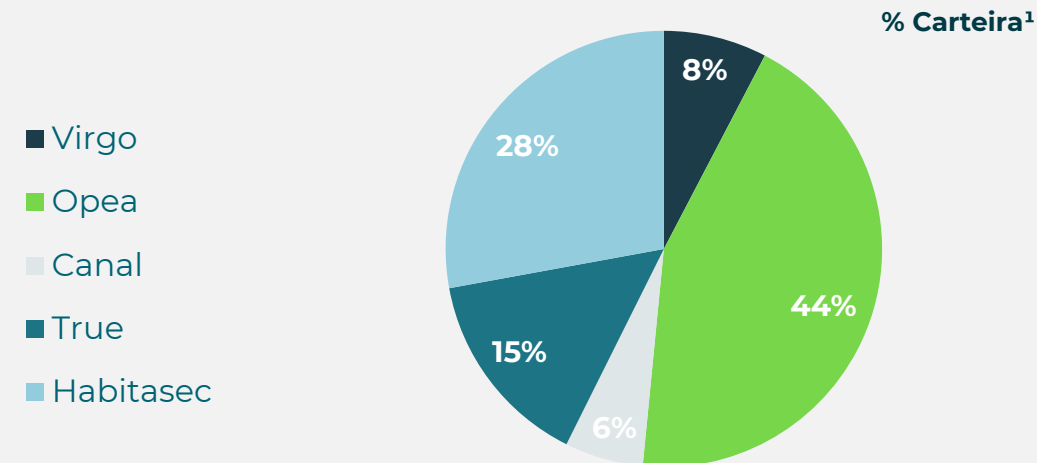
Duration



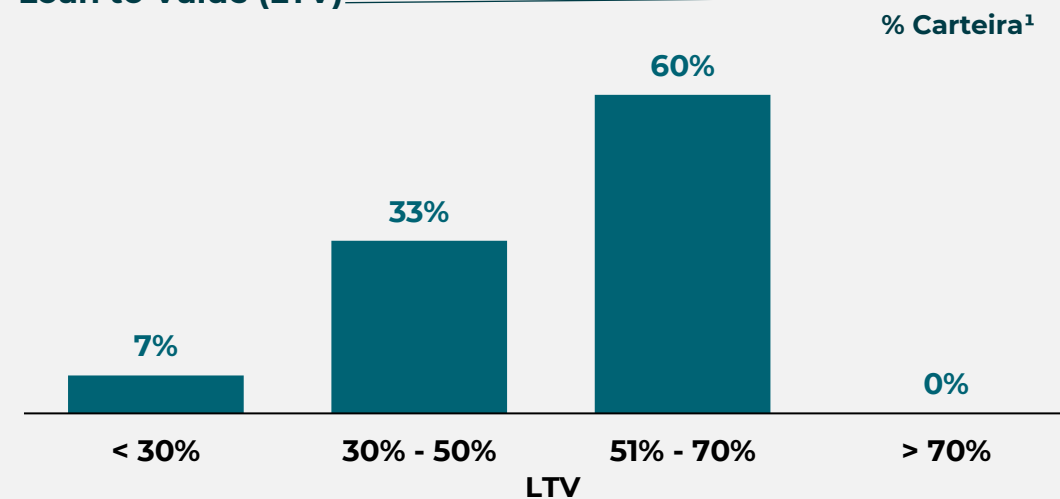
Breakdown da Alocação



Securitizadora



Loan to Value (LTV)



¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.



Portfólio

ZAVC11

CRI Comporte



Taxa	CDI + 3,62%
Segmento	Transporte
%PL	18,9%
Duration	2,3 anos
LTV	56%

- CRI corporativo para a Viação Piracicaba, controlada do Grupo Comporte. O grupo atua no setor de transporte de passageiros por vias terrestres e sobre trilhos e transporte de encomendas.
- A operação conta com a alienação fiduciária de 12 imóveis, cujo valor de avaliação é de R\$ 234 milhões, a cessão fiduciária de contratos de locação e aval da Comporte Participações S.A.

Obra
 N/A

Vendas
 N/A

CRI Ariatam



Taxa	IPCA + 12,98%
Segmento	Incorporação
%PL	11,4%
Duration	1,8 anos
LTV	39%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Piracicaba/SP. A obra encontra-se concluída com habite-se emitido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária do terreno, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
 100%

Vendas
 58%

CRI Felicitá



Taxa	IPCA + 12,34%
Segmento	Incorporação
%PL	11,2%
Duration	1,6 anos
LTV	51%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado no bairro da Pompeia em São Paulo/SP. A obra encontra-se em estágio avançado de construção com previsão de término em dezembro de 2025.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária do terreno, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
 87%

Vendas
 34%

CRI Moov



Taxa	IPCA + 12,22%
Segmento	Incorporação
%PL	9,7%
Duration	1,8 anos
LTV	70%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Cuiabá/MT. A obra já foi finalizada e possui habite-se emitido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das unidades, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
74%

CRI Balaroti



Taxa	CDI + 2,99%
Segmento	Varejo
%PL	8,9%
Duration	1,9 anos
LTV	34%

- CRI corporativo para a Balaroti, empresa fundada em 1975 que atua no comércio de materiais de construção, acabamento e decoração, em especial na região Sul do país.
- A operação conta com alienação fiduciária de 7 lojas locadas para a Balaroti, cessão fiduciária de recebíveis das vendas de suas lojas, fiança do sócio e fundo de reserva.

Obra
N/A

Vendas
N/A

CRI Almeida Jr



Taxa	CDI + 1,30%
Segmento	Shopping
%PL	5,4%
Duration	1,9 anos
LTV	30%

- CRI corporativo cuja devedora é a Blumenau Norte Shopping Participações, sócia de 71% do Norte Shopping (Blumenau/SC). Inaugurado em 2011, o Shopping conta com mais de 180 lojas e ABL de 35.545 m².
- A operação conta com a cessão fiduciária de 71% dos recebíveis, alienação fiduciária de 71% do Shopping e fiança do Jaimes Almeida Jr (controlador do Grupo Almeida Jr).

Obra
N/A

Vendas
N/A

CRI Miríade



Taxa	IPCA + 13,50%
Segmento	Incorporação
%PL	4,4%
Duration	3,9 anos
LTV	36%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Ubatuba/SP. A obra já foi finalizada e possui habite-se emitido.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária das unidades, fiança dos sócios e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
98%

CRI Marca 508



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	3,6%
Duration	0,7 anos
LTV	56%

- Securitização de carteira de dois loteamentos realizados: Serra da Liberdade e Mirante do Sol, próximos a Serra do Cipó/MG.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPEs, fiança e coobrigação dos sócios na pessoa física e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
100%

CRI Marca 397



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	1,3%
Duration	0,7 anos
LTV	56%

- Securitização de carteira de dois loteamentos realizados: Serra da Liberdade e Mirante do Sol, próximos a Serra do Cipó/MG.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPEs, fiança e coobrigação dos sócios na pessoa física e fundo de reserva.

Obra
100%

Vendas
100%

CRI Marca 396



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	0,9%
Duration	0,7 anos
LTV	56%

- Securitização de carteira de dois loteamentos performados: Serra da Liberdade e Mirante do Sol, próximos a Serra do Cipó/MG.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPEs, fiança e coobrigação dos sócios na pessoa física e fundo de reserva.

Obra

100%

Vendas

100%



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

🌐 www.zavit.com.br
in 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 direito 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.