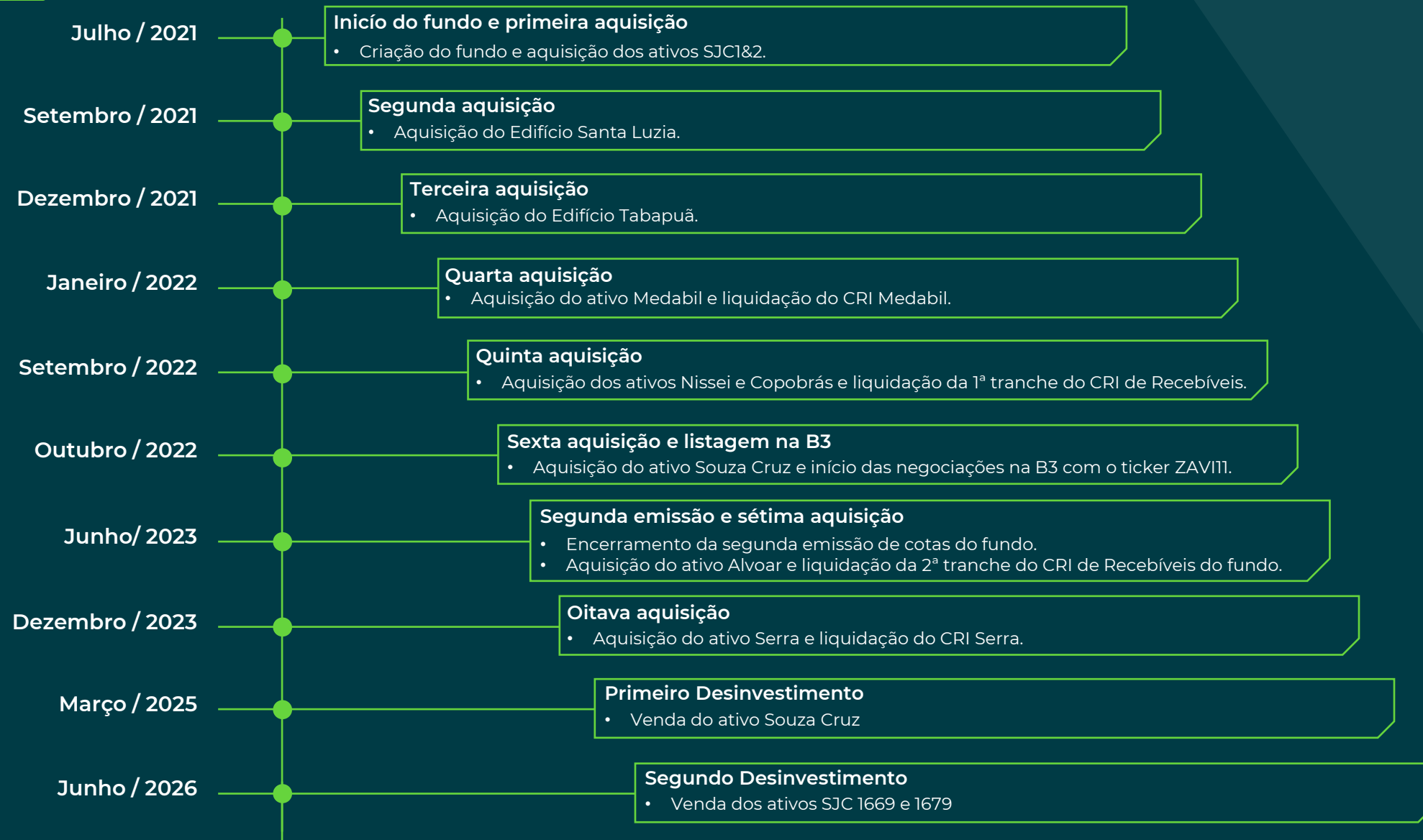


Histórico ZAVI11

TIMELINE





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: ¹Com base na cota patrimonial data base 31/07/2026.

²Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 31/07/2026.

Dados Gerais

Início do fundo: 05/07/2021	Patrimônio Líquido¹: R\$ 165.279.925,82
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 14,09
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo²: R\$ 114.750.891,60
Código de Negociação: ZAVI11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 9,78
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendos do mês: R\$ 0,12 / cota
Quantidade de Emissões: 2	Dividend Yield²: 14,72% a.a.
Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	Área Bruta Locável: 95.476 m ²
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	WAULT: 9,1 anos



Comentários do Gestor:

Rendimentos: No dia 31/07, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 0,12/cota**, provisionados para pagamento no dia 13/07. A distribuição representa um **dividend yield de 1,23% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado secundário** (R\$ 9,78) em 31/06, ou ainda **0,85% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 31/07 (R\$ 14,09).

Eventos Subsequentes: O Fundo emitiu uma nova série no âmbito do CRI Serra, no volume de R\$ 4.500.000,00, lastreada em fração do contrato de locação atípico celebrado com o inquilino do Ativo Serra. A nova série conta com remuneração de IPCA + 8,2% a.a., com correção anual e prazo até 2035, condições estas alinhadas ao perfil do contrato de locação. A remuneração da nova série aproxima-se da taxa da NTN-B de prazo equivalente (título público indexado ao IPCA, tomado como parâmetro de referência livre de risco). Além disso, a nova série possui amortização mensal, sem período de carência, e compartilha as mesmas garantias já existentes no CRI Serra original. A operação reforça a posição de caixa do Fundo e amplia sua capacidade de executar oportunidades alinhadas à estratégia de gestão ativa. Considerando que a operação foi emitida no mês de julho e será liquidada apenas no mês de agosto, os indicadores da carteira do Fundo refletirão os devidos ajustes nos próximos relatórios gerenciais.



Desinvestimentos

Histórico de Desinvestimentos

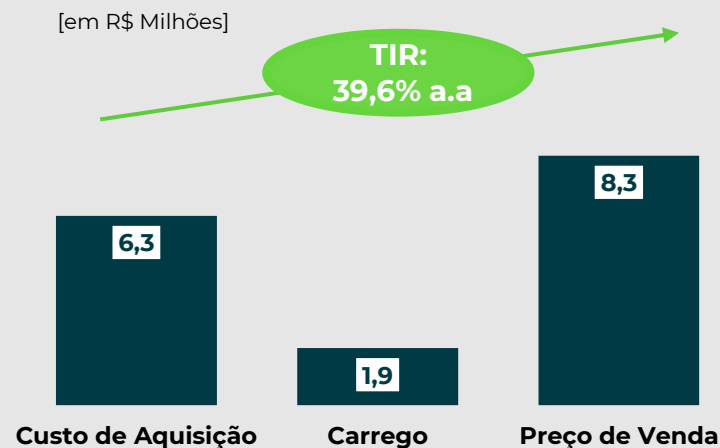
7



Souza Cruz

ABL	3.516 m ²
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%

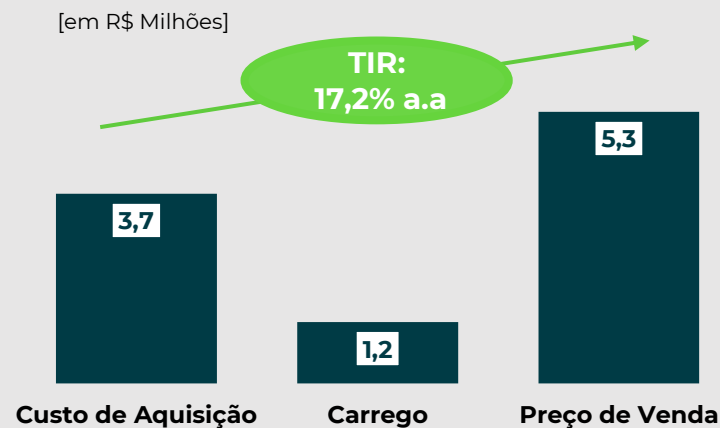
Desinvestido



SJC 1669 e 1679

ABL	1.621 m ²
Perfil do Ativo	Renda Urbana
Status	Escritura de Venda Lavrada
Prazo Investimento	43 meses

[em R\$ Milhões]



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

Desinvestido



Informações Financeiras

ZAVI11

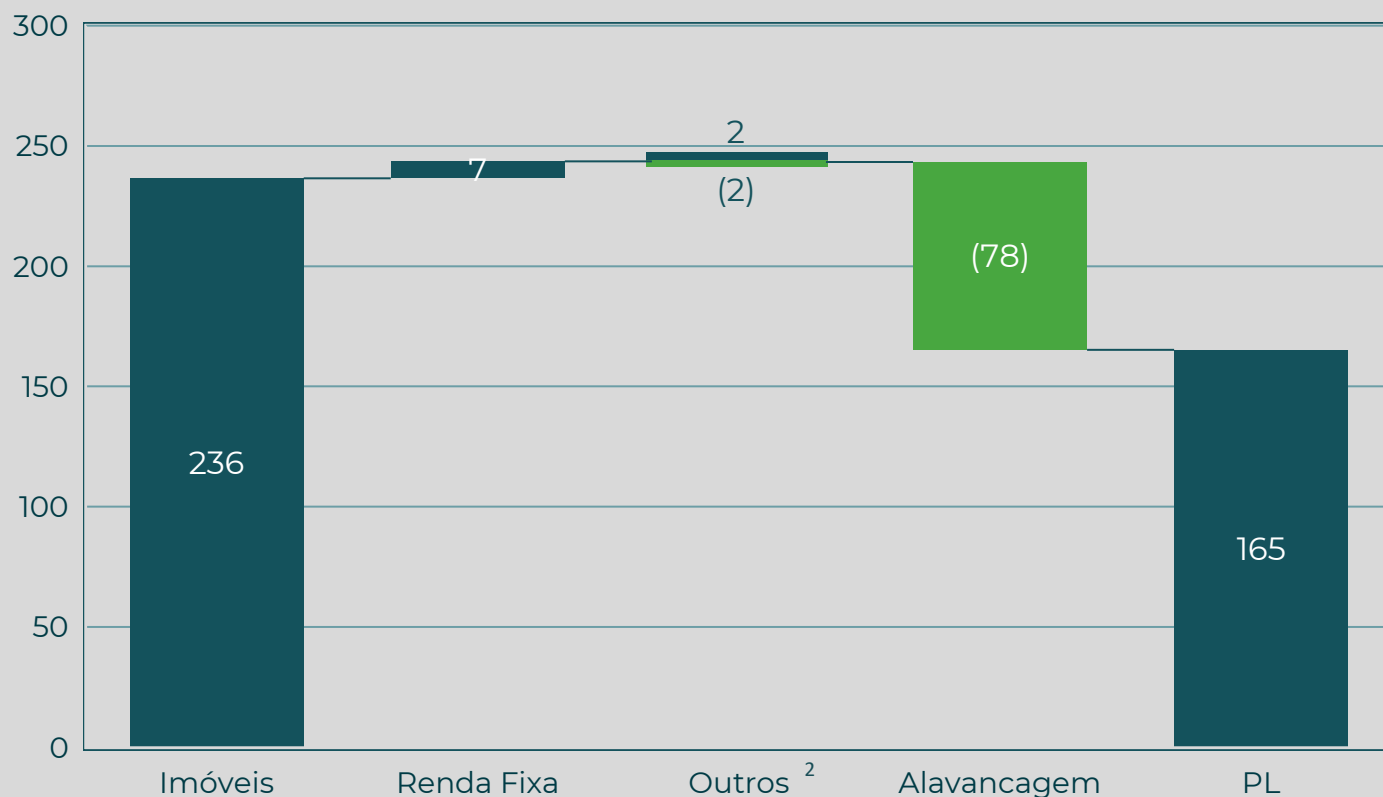


Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem



Composição do Patrimônio Líquido



Composição do Patrimônio Líquido¹

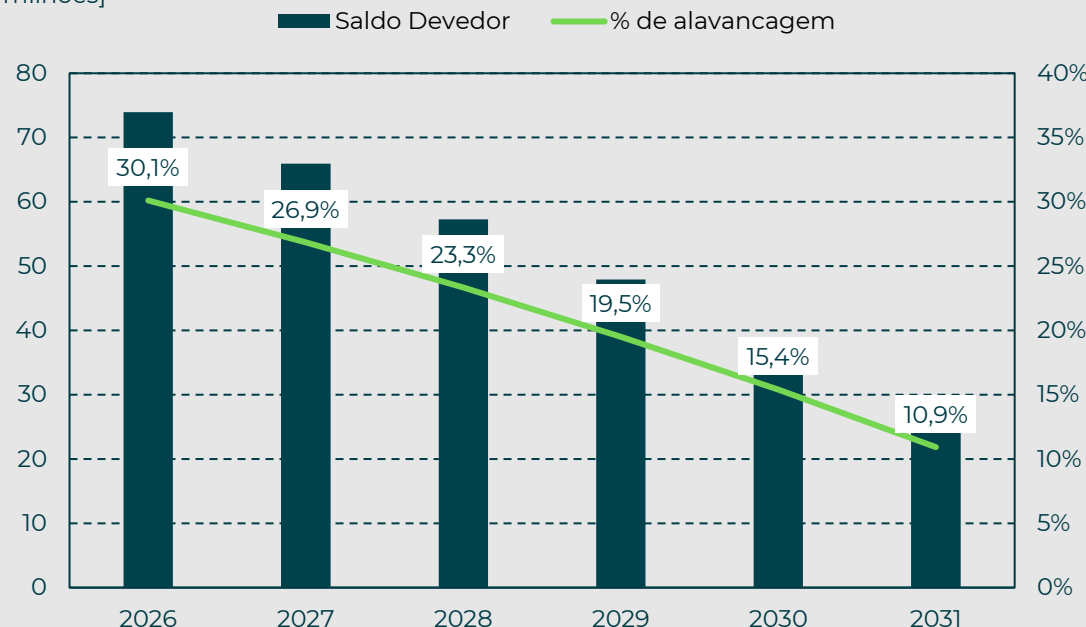
- O fundo possui um portfólio de **R\$ 246 milhões em ativos**, com **96% dos recursos alocados em imóveis**, 3% em aplicações de liquidez como provisão para amortização das parcelas da alavancagem e 1% referente a provisões a receber;
- O fundo conta com **R\$ 7,1 milhões em liquidez**, com 62% em aplicações de liquidez imediata e 38% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com **R\$ 78 milhões em alavancagem**, sendo 31% referente à operação de securitização do ativo Medabil, 15% à operação de securitização do ativo Serra e 54% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.



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**.

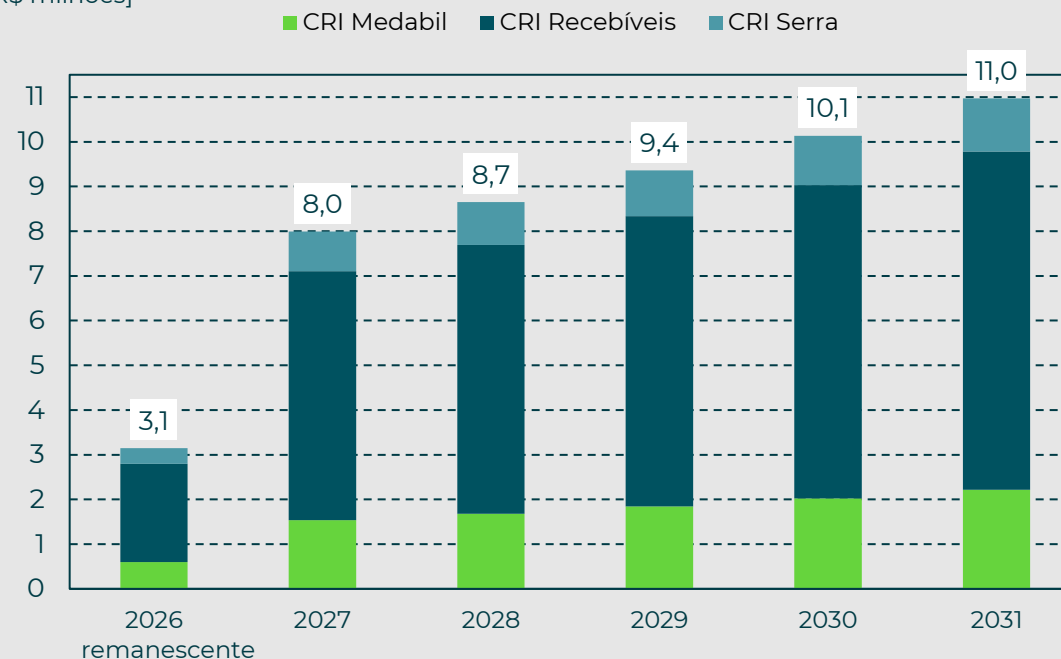
Evolução do saldo devedor¹ vs percentual de alavancagem

[R\$ milhões]



Amortização anual programada

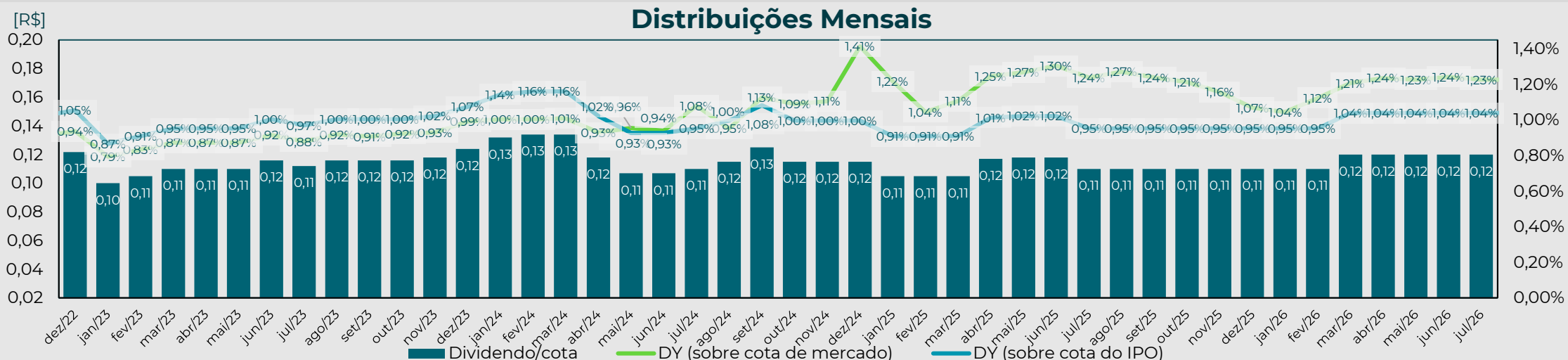
[R\$ milhões]





[R\$ milhares]

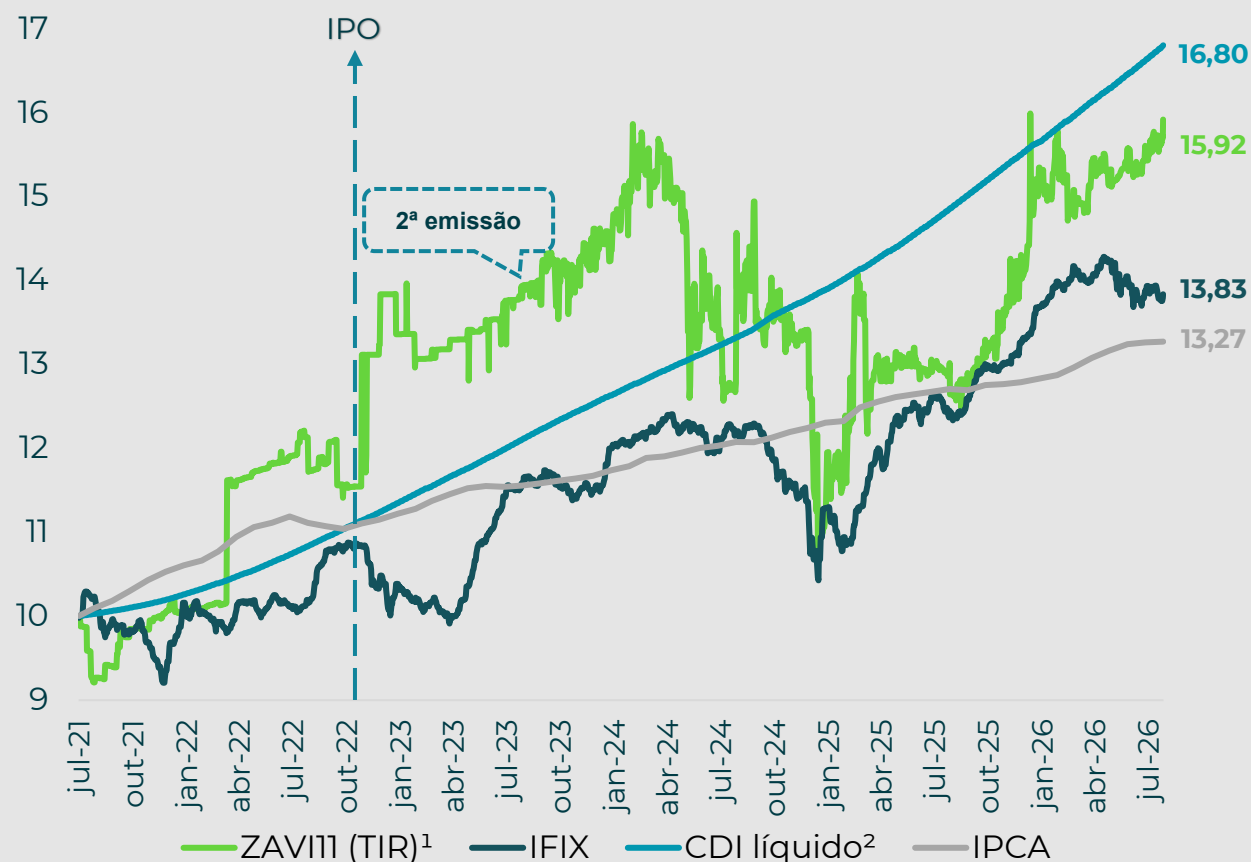
Demonstração de Resultados	jul/26	jul/26 R\$/cota ¹	Acum. 2S 2026	Acum. 2S 2026 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	1.999	0,17	15.881	1,35
Despesas Operacionais	(176)	(0,02)	(1.076)	(0,09)
Outras Despesas	(41)	(0,00)	(392)	(0,03)
Despesas - Total	(217)	(0,02)	(1.468)	(0,13)
Resultado Operacional	1.782	0,15	14.412	1,23
Receitas Financeiras Líquidas	33	0,00	535	0,05
Despesas Financeiras	(518)	(0,04)	(6.851)	(0,58)
Resultado Financeiro Líquido	(485)	(0,04)	(6.316)	(0,54)
Lucro Líquido	1.297	0,11	8.096	0,69
Resultado Distribuído	1.408	0,12	8.213	0,70
Reserva de Lucro	-	-	5.563	0,47²



Performance do Fundo

Comparativo de Performance

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



Comparativos

Performance	Julho 2026	Acumulado 2026	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR) ¹	2,48%	3,12%	34,87%	59,18%
IFIX	-0,32%	1,14%	27,61%	38,34%
CDI líquido ²	1,11%	7,36%	51,23%	68,02%
IPCA	0,07%	3,44%	19,75%	32,72%

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%

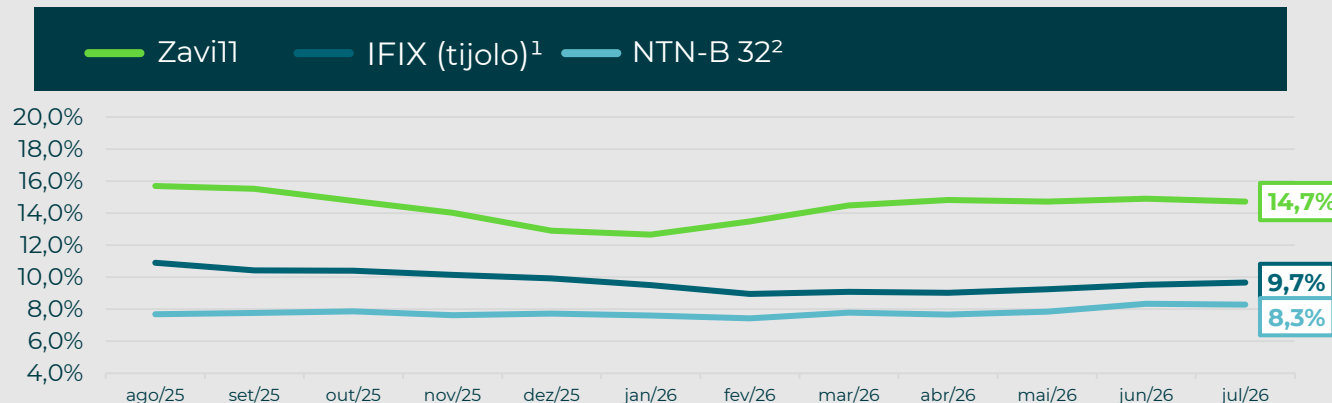


Performance do Fundo



Yield e Liquidez

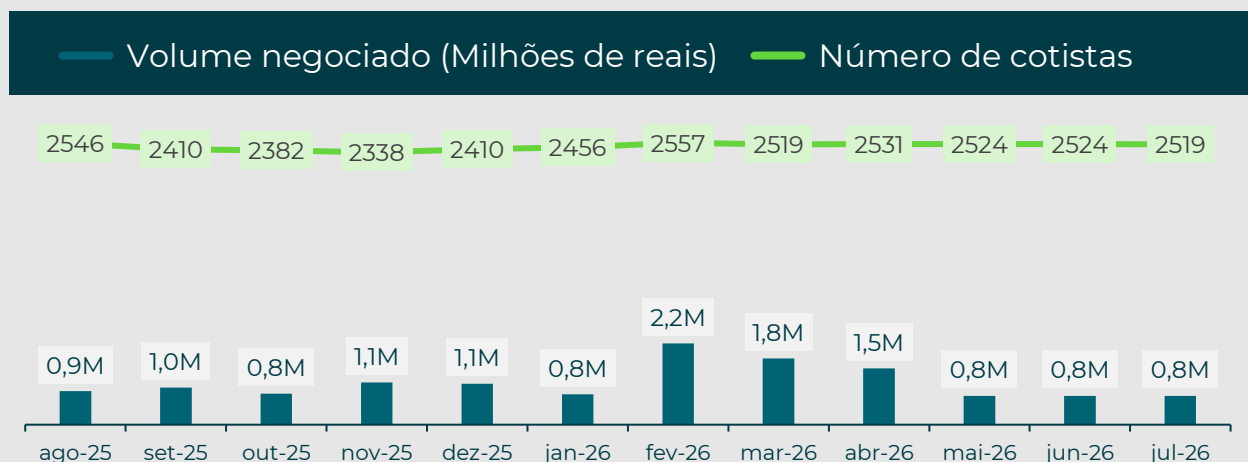
Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
ZAVI11	14,72%	-
IFIX (Tijolo)	9,67%	505 bps.
NTN-B 32	8,29%	643 bps.

Liquidez



Métrica	jul/2026	Acumulado 2026
Presença em pregões	100%	100%
Crescimento de cotistas	-0,2%	4,5%
Volume negociado	R\$ 0,8M	R\$ 8,6M
Giro (% do total de cotas)	0,7%	6,7%

Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3. Notas: ¹Cesta composta pelo DY de todos os fundos de tijolo que representavam mais de 1% do Ifix na data de 30/03/2026. ²NTN-B 32 com juros semestrais.



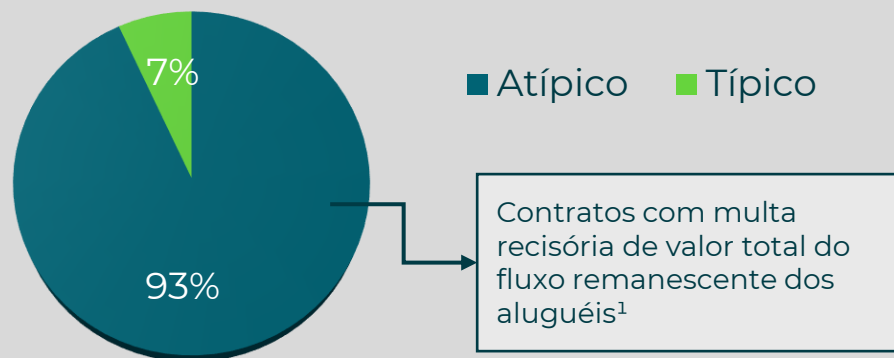
Indicadores ZAVI11

Indicadores de Receita

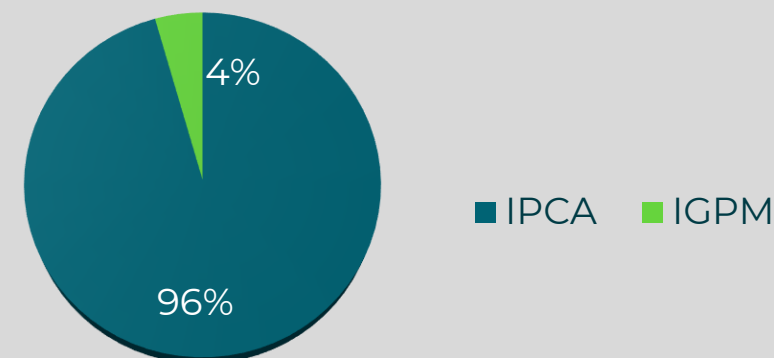
Breakdown da Receita



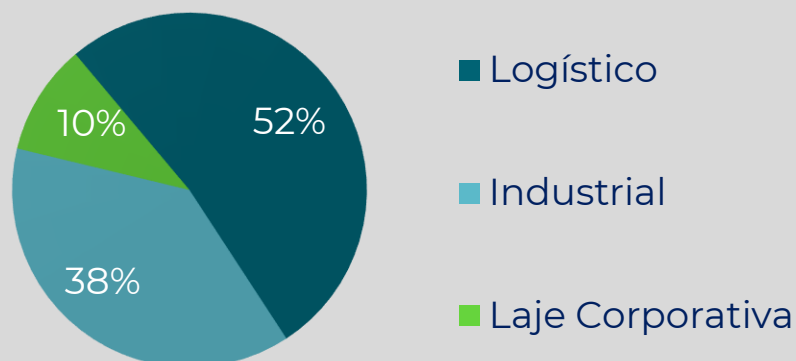
Receita por modalidade de contrato



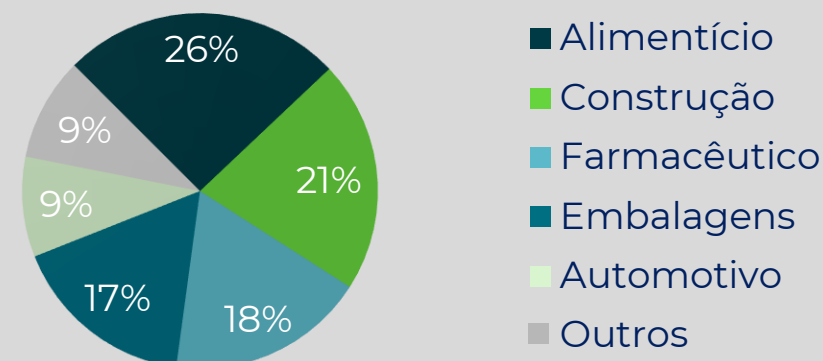
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



Receita por segmento do inquilino

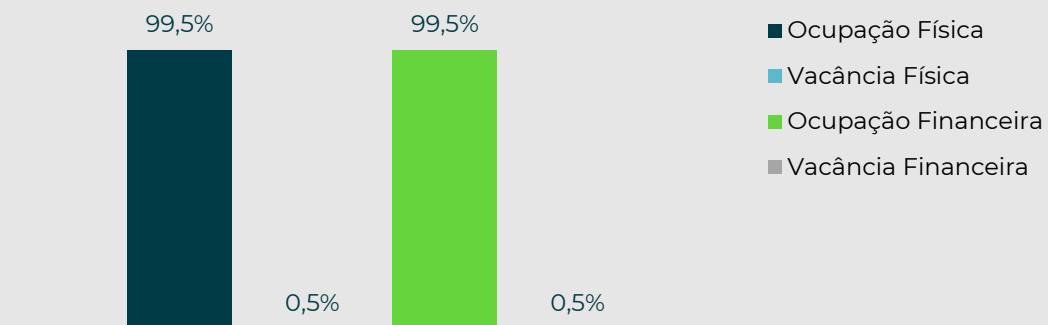


Indicadores Operacionais

Dados operacionais



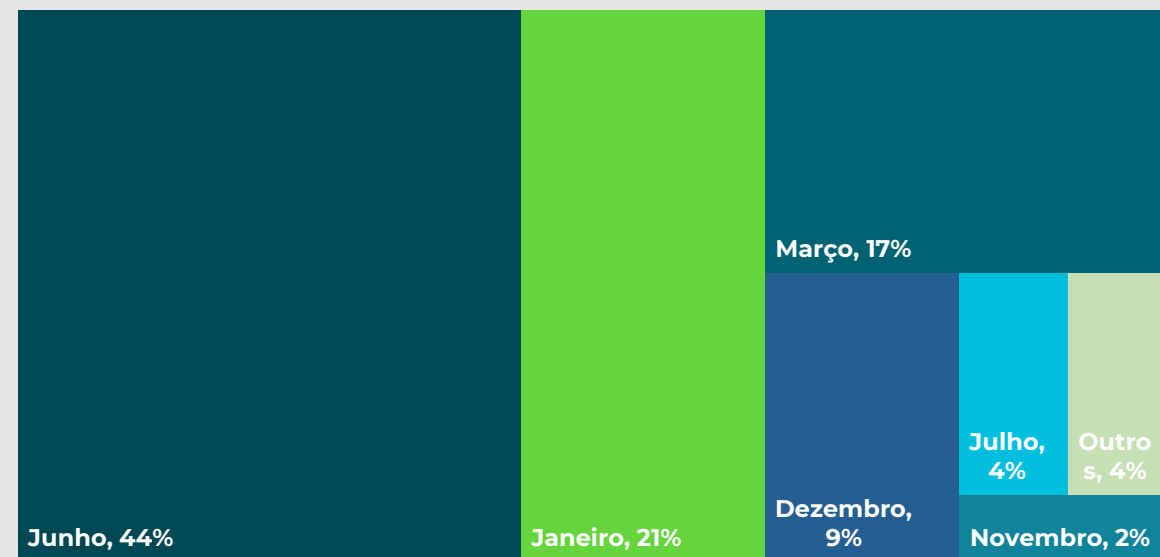
Ocupação



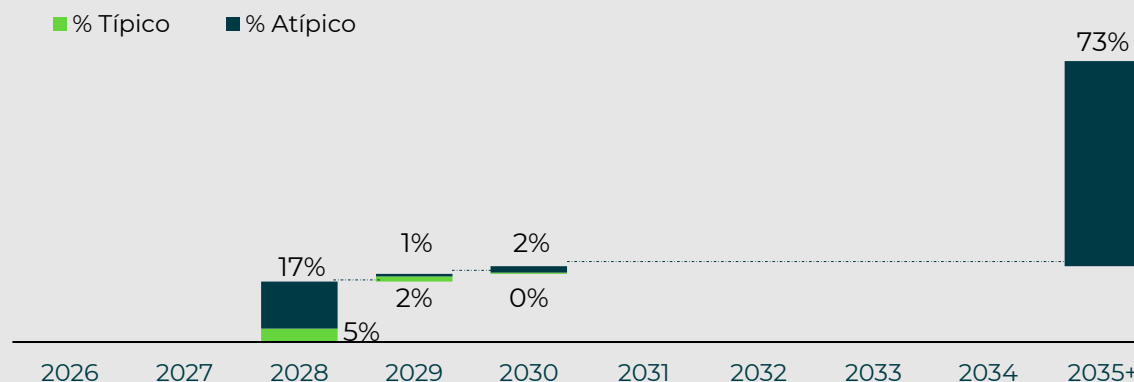
Características dos Ativos



Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato





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 | Santa Luzia

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





Alvoar

ABL	35.128 m²	Localização	Lagoa da Prata/MG
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	25,4%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	11,9 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	13,9 anos



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	9,4 anos



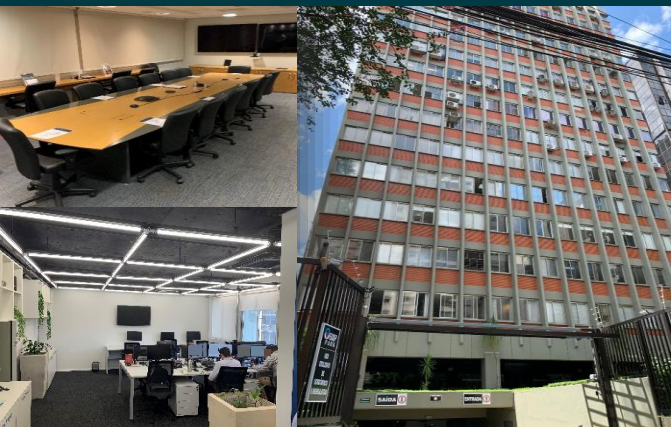
Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	21,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	10,4 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	16,9%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	1,6 anos



Tabapuã

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



Santa Luzia

ABL	893 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	0,4%
Vacância	50%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	4,3 anos



Sobre a Zavit

Comunicação – Zavit na Mídia

Entrevistas



Café com FII

Fundos Imobiliários com Daniel Alouan e Eduardo Magalnic (ZAVI11 e ZAVC11) | Café com FII #31
Zavit Capital - ZAVI11 e ZAVC11
Data - 05/08/26

[Assista a entrevista](#)



Dicionário do Investidor

Entrevista com Daniel Alouan e Eduardo Magalnic
Zavit Capital - ZAVI11 e ZAVC11
Data - 26/05/26

[Assista a entrevista](#)



FII Fácil

Fundos Imobiliários: LIVE com Eduardo Magalnic e Daniel Alouan - Zavit Capital
Zavit Capital - ZAVI11
Data - 19/06/26

[Assista a entrevista](#)



Café com FII & REITcast

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

[Assista a entrevista](#)



07. fev. 2024

L V N T

Zavit Capital
ZAVIII

Analista
Rafael Souza
CRM: P 2459

Analista
Eduardo Reinal
CRM: T 2947

Estrategista
Victor Santini

Data - 07/02/24

[Veja o Relatório](#)

[illegible]

Data - 15/05/23

[Veja o Relatório](#)

Comunicação – Zavit na Mídia

Reportagens e Notícias



Fundo imobiliário ZAVIT1 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: 1º 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](#)



Zavit1 fatura com venda de imóvel; Índice empilha records
20/02/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



ZAVIT1 vende galpão com valorização acima de 30% em 16 meses
20/02/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)



Fundo imobiliário ZAVIT1 anuncia aquisição de galpão logístico no ES por R\$ 18 milhões
02/01/24

[Veja o conteúdo desta matéria](#)

Grandes números



611,2 +
MILHÕES
TRANSACIONADOS



276,0 +
MILHÕES
Transacionados em CRI



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



Serra



Vila de Gaia



Centro Logístico de Viracopos



Le Havre Residence



Copobrás



Alvoar



Nissei



Souza Cruz



📍 Av. Angélica, 2220, CJ 112
01228-200, Higienópolis
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.