

ZAVIT / CAPITAL

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial
Setembro de 2026

Histórico ZAVI11

TIMELINE

Julho / 2021

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

Setembro / 2021

Segunda aquisição
- Aquisição do Edifício Santa Luzia.

Dezembro / 2021

Terceira aquisição
- Aquisição do Edifício Tabapuã.

Janeiro / 2022

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

Setembro / 2022

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

Outubro / 2022

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

Junho/ 2023

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

Dezembro / 2023

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

Março / 2025

Primeiro Desinvestimento
- Venda do ativo Souza Cruz

Junho / 2026

Segundo Desinvestimento
- Venda dos ativos SJC 1669 e 1679

Overview

Zavit Real Estate Fund | FII

Objetivo e Perfil do Fundo

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

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



Notas: [1]Com base na cota patrimonial data base 30/09/2026.
[2]Com base no valor da cota de fechamento do mercado no dia 30/09/2026.

Dados Gerais

Início do fundo: 05/07/2021	**Patrimônio Líquido[1]:** R$ 164.633.042,17
Administradora: Vórtx DTVM	**Valor Patrimonial da Cota[1]:** R$ 14,03
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	**Valor de Mercado do Fundo[2]:** R$ 114.398.895,00
Código de Negociação: ZAVI11	**Valor de Mercado da Cota[2]:** R$ 9,75
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	**Dividendos do mês:** R$ 0,12 / cota
Quantidade de Emissões: 2	**Dividend Yield[2]:** 14,77% a.a.
Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	**Área Bruta Locável:** 95.476 m²
Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	**WAULT:** 8,9 anos

Eventos do Mês

Comentários do Gestor:

Rendimentos: No dia 30/09, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R$ 0,12/cota**, provisionados para pagamento no dia 14/10. A distribuição representa um ***dividend yield* de 1,23% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado secundário** (R$ 9,75) em 30/09, ou ainda **0,86% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 30/09 (R$ 14,03).

Destaques: Conforme adiantado no último relatório gerencial, a negociação avançada de locação de uma laje no Ed. Santa Luzia foi concretizada. O novo contrato de locação prevê um período inicial de carência, em razão das obras de adequação e reforma que serão realizadas pelo locatário. Os indicadores do Fundo refletirão a nova locação no próximo relatório.

Desinvestimentos

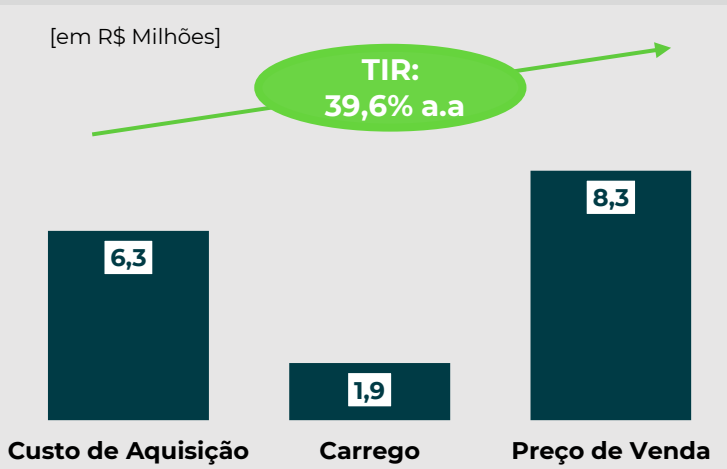
Histórico de Desinvestimentos



Souza Cruz

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

[em R$ Milhões]



Desinvestido

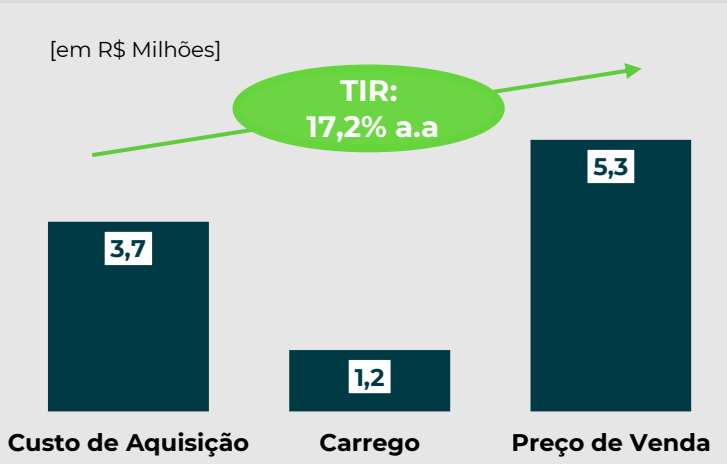
Ganho de capital: 31,7%
vs
IPCA no período: 6,1%



SJC 1669 e 1679

ABL	**1.621 m²**
Perfil do Ativo	**Renda Urbana**
Status	**Escritura de Venda Lavrada**
Prazo Investimento	**43 meses**

[em R$ Milhões]



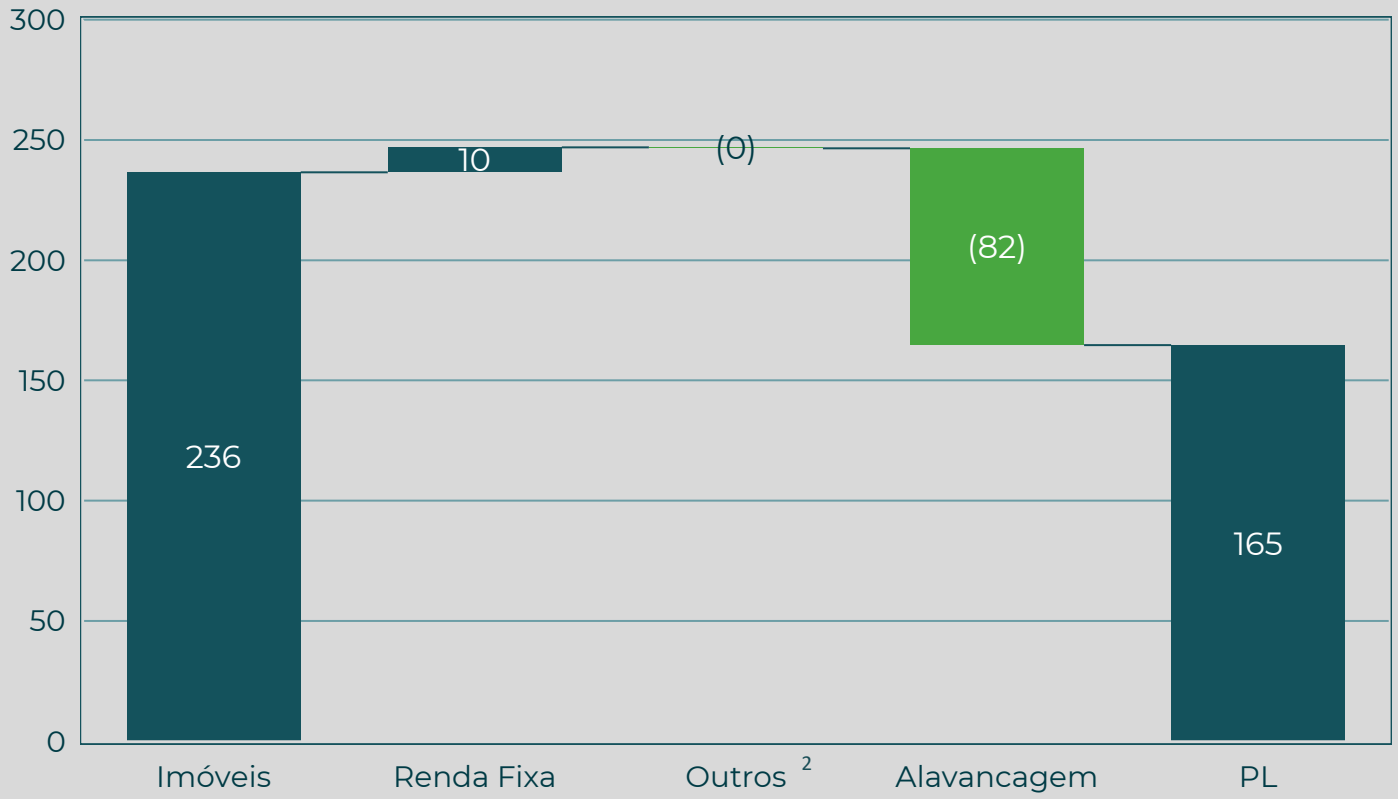
Desinvestido

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

Informações Financeiras
ZAVI11

Composição do Patrimônio Líquido

Composição do Patrimônio Líquido



Composição do Patrimônio Líquido[1]

- O fundo possui um portfólio de **R$ 249 milhões em ativos,** com **95% dos recursos alocados em imóveis,** 4% em aplicações de liquidez como provisão para amortização das parcelas da alavancagem e 1% referente a provisões a receber;
- O fundo conta com **R$ 10,4 milhões em liquidez,** com 74% em aplicações de liquidez imediata e 26% em fundos de reserva atrelados às operações de securitização;
- Por último, o fundo conta com **R$ 82 milhões em alavancagem,** sendo 30% referente à operação de securitização do ativo Medabil, 20% à operação de securitização do ativo Serra e 50% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

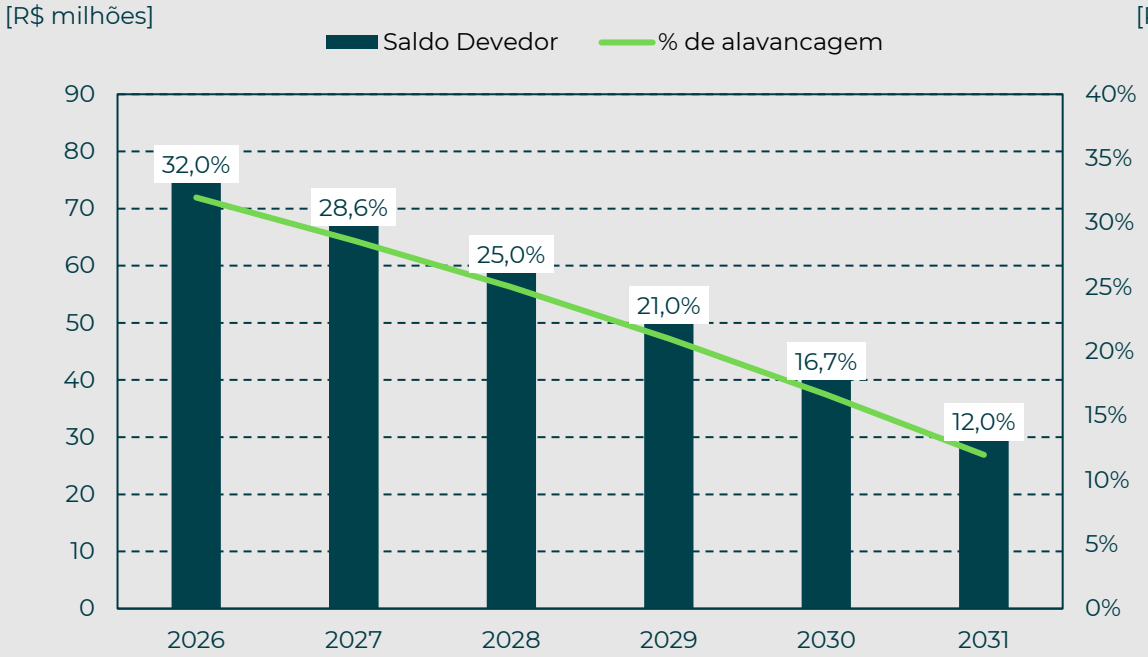
Fonte: Zavit Capital e Administrador. Data base setembro/26. Notas: [1]A composição pode sofrer variações diárias dadas provisões de recebimentos e pagamentos. [2]Incluem provisões a receber, provisões a pagar, retenções e outros.

Alavancagem

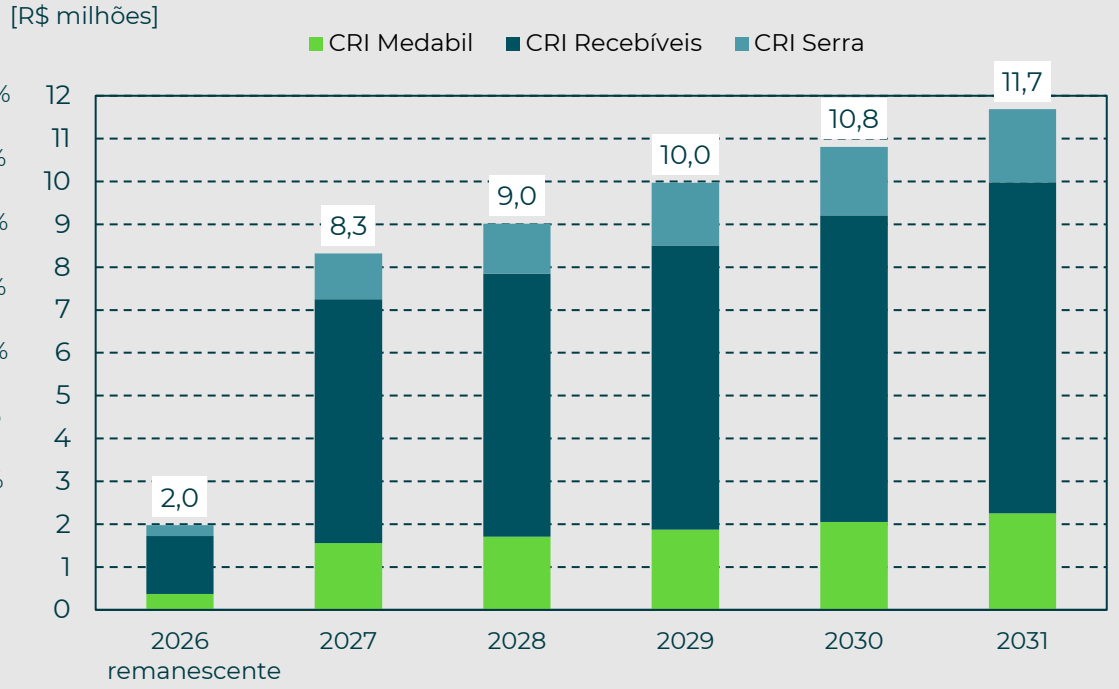
Evolução Projetada da Alavancagem

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

Evolução do saldo devedor[1] vs percentual de alavancagem



Amortização anual programada



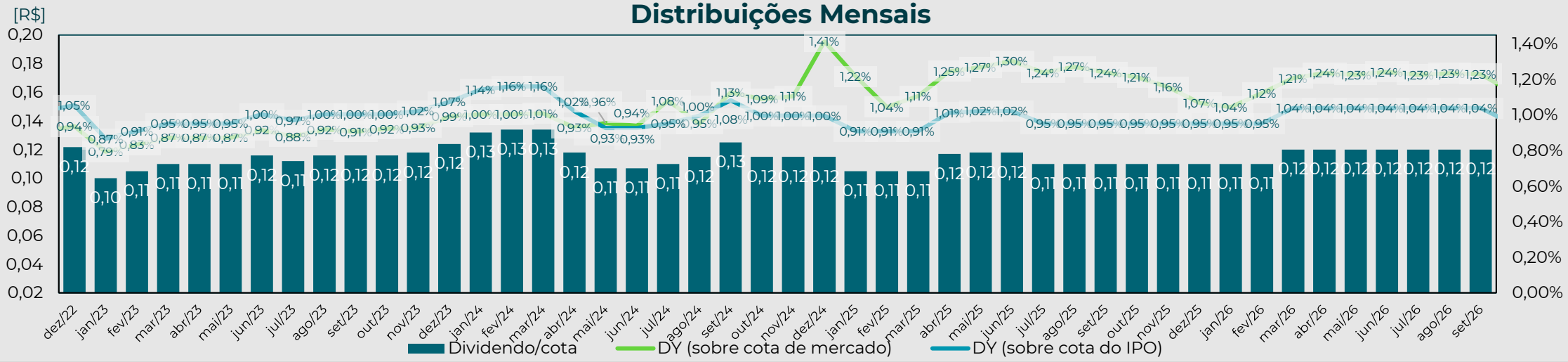
Fonte: Zavit Capital, Securitizadora e Administrador. Baseado na projeção da curva de dívida da securitizadora, que não considera projeção de inflação. [1]Saldo devedor projetado com base no último dia do ano

DRE Gerencial (Regime de Caixa)

[R$ milhares]

Demonstração de Resultados	set/26	set/26 R$/cota[1]	Acum. 2S 2026	Acum. 2S 2026 R$/cota[1]
Receita Imobiliária	**1.999**	**0,17**	**5.996**	**0,51**
Despesas Operacionais	(189)	(0,02)	(568)	(0,05)
Outras Despesas	(36)	(0,00)	(252)	(0,02)
Despesas - Total	**(225)**	**(0,02)**	**(820)**	**(0,07)**
Resultado Operacional	**1.775**	**0,15**	**5.177**	**0,44**
Receitas Financeiras Líquidas	61	0,01	156	0,01
Despesas Financeiras	(556)	(0,05)	(1.594)	(0,14)
Resultado Financeiro Líquido	**(495)**	**(0,04)**	**(1.439)**	**(0,12)**
Lucro Líquido	**1.280**	**0,11**	**3.738**	**0,32**
Resultado Distribuído	**1.408**	**0,12**	**4.224**	**0,36**
Reserva de Lucro	**-**	**-**	**5.189**	**0,44[2]**

Distribuições Mensais

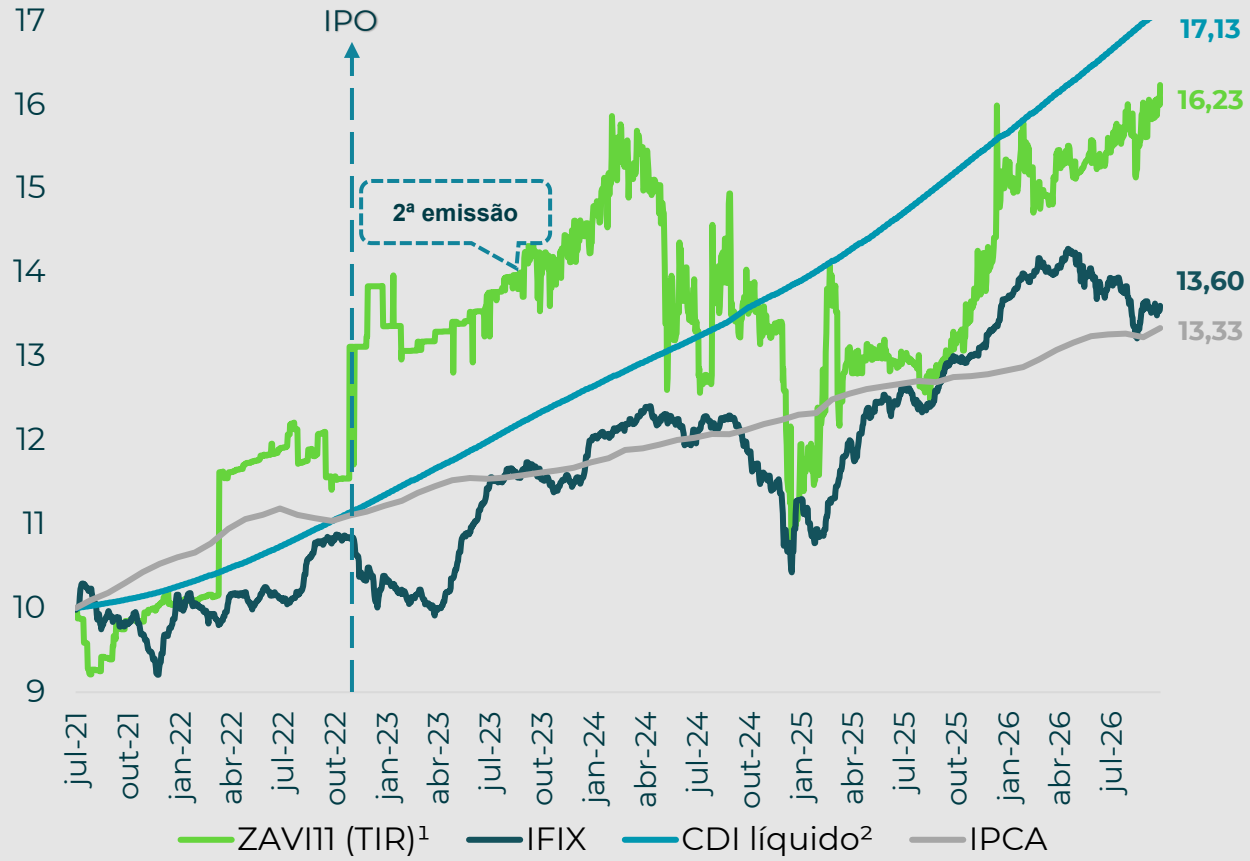


Fonte: Zavit Capital e Administrador. [1]Cálculos por cota consideram 11.733.220 cotas, conforme data base do mês. [2]Reserva de lucro considera R$ 0,48/cota dos semestres anteriores

Performance do Fundo

Comparativo de Performance

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



Comparativos

Performance	Setembro 2026	Acumulado 2026	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR)¹	1,60%	5,29%	37,58%	62,35%
IFIX	-0,20%	-0,53%	25,49%	36,05%
CDI líquido²	0,99%	9,50%	54,24%	71,36%
IPCA	0,82%	3,95%	20,35%	33,38%

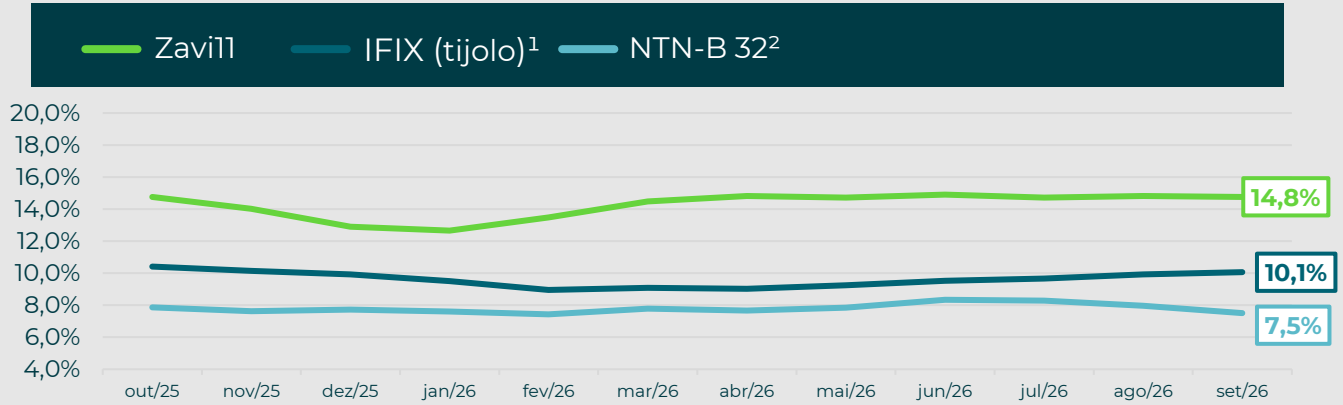
Fonte: Zavit Capital, Administrador, IBGE e B3.

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

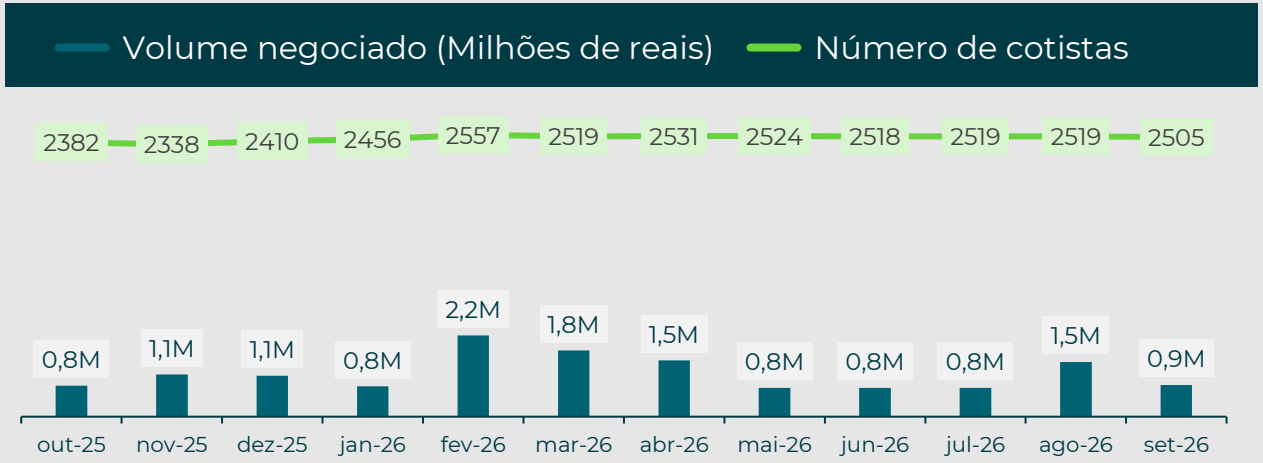
Yield / Rendimentos anuais divididos pelo preço de mercado da cota



Comparativos

Comparável	Yield	Prêmio ZAVI11
ZAVI11	14,77%	-
IFIX (Tijolo)	10,06%	471 bps.
NTN-B 32	7,51%	726 bps.

Liquidez



Métrica	set/2026	Acumulado 2026
Presença em pregões	100%	100%
Crescimento de cotistas	-0,6%	3,9%
Volume negociado	R$ 0,9M	R$ 11,0M
Giro (% do total de cotas)	0,8%	8,8%

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

Indicadores
ZAVI11

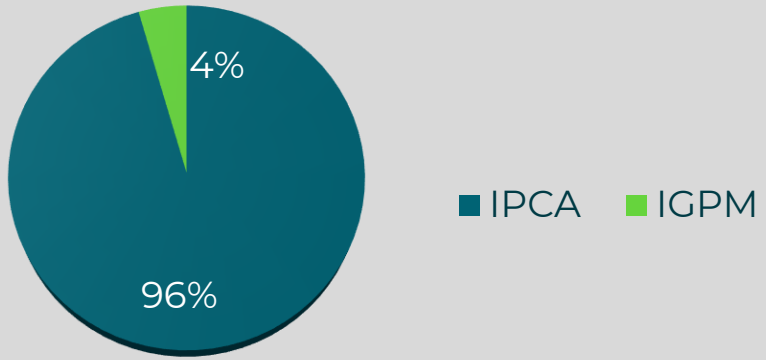
Indicadores de Receita

Breakdown da Receita

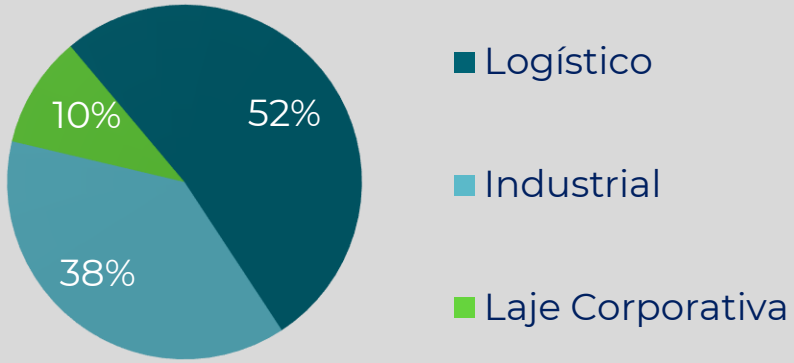
Receita por modalidade de contrato



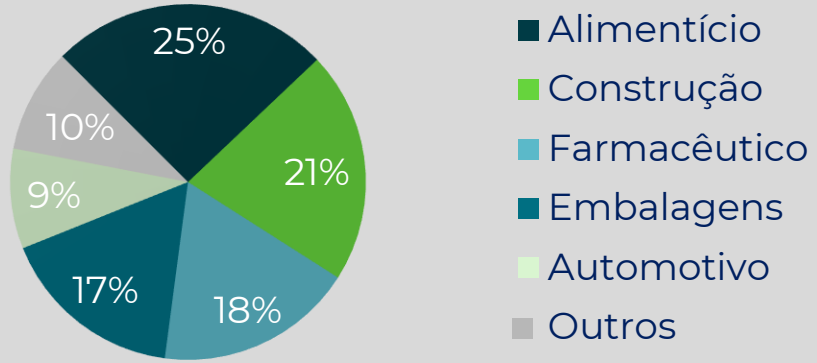
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



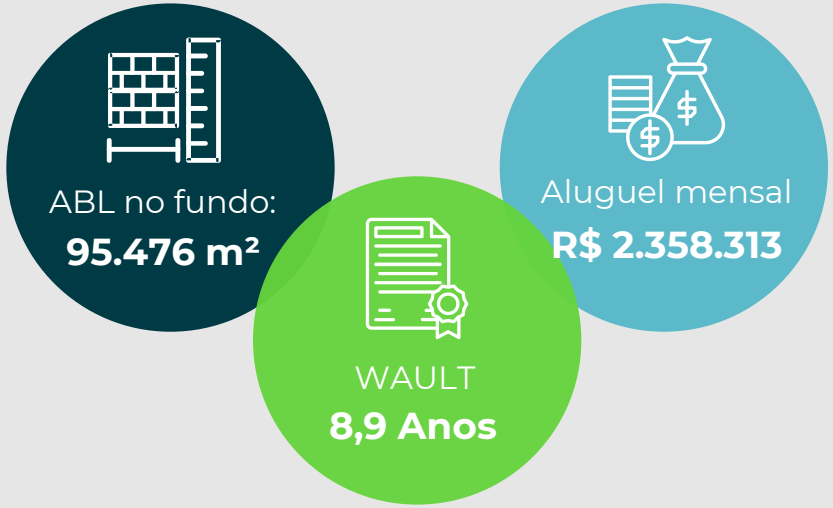
Receita por segmento do inquilino



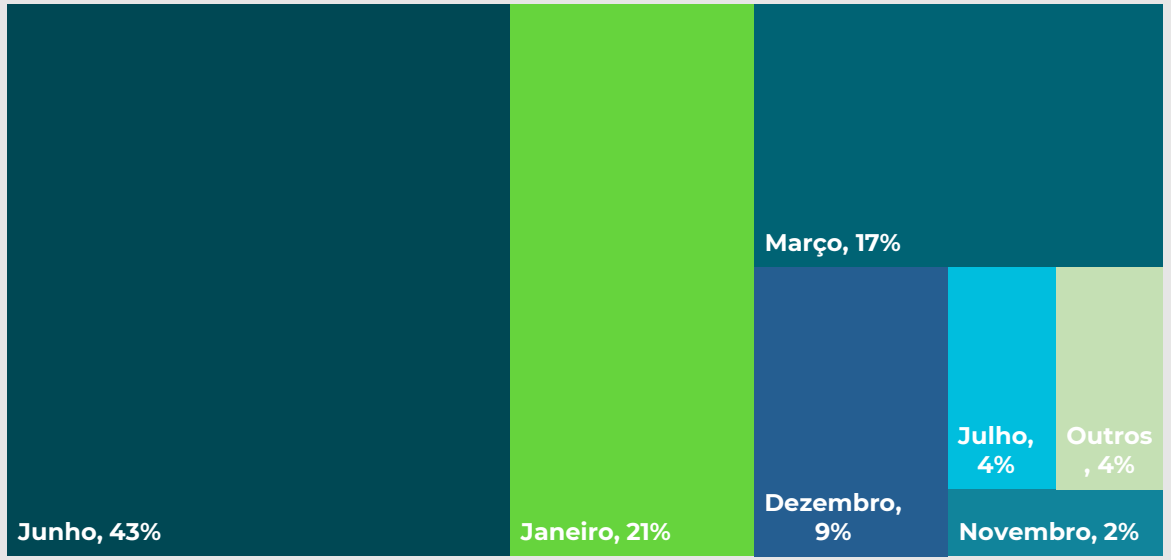
Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Dados desconsideram o desconto regressivo de Medabil. Nota: [1]Com exceção dos contratos Turn Key, nos quais a multa rescisória é baseada no valor de obra da reforma.

Indicadores Operacionais

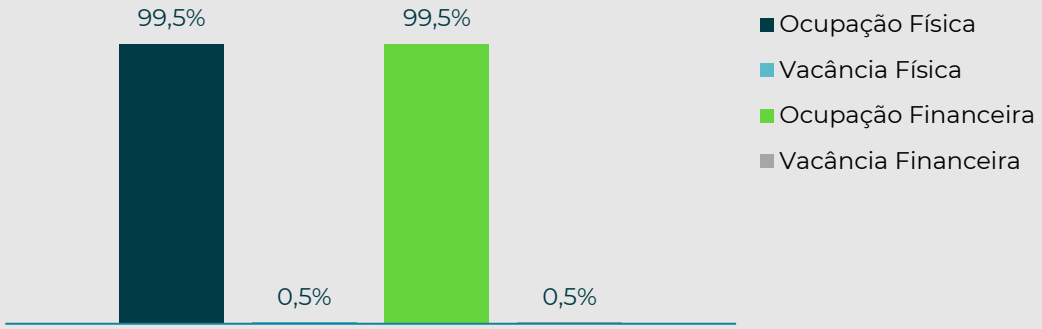
Dados operacionais



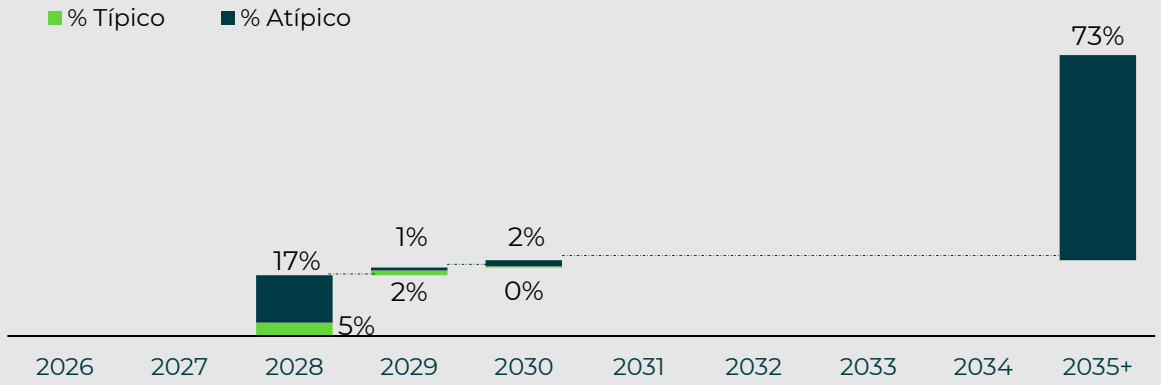
Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Ocupação



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato



Fonte: Zavit Capital. Cálculos considerando regime de caixa na data base do relatório. Dados desconsideram o desconto regressivo de Medabil.

Portfólio
ZAVI11

Distribuição Geográfica do Portfólio



Localização dos ativos



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



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



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



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



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



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



7º | Santa Luzia
- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 892,64 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa

Resumo dos ativos



Alvoar

ABL	**35.128 m²**	Localização	**Lagoa da Prata/MG**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**25,4%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Logístico**	Prazo Remanescente	**11,7 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	**13,8 anos**

Resumo dos ativos



Serra

ABL	**7.749 m²**	Localização	**Serra/ES**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**8,4%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Logístico**	Prazo Remanescente	**9,2 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	**10,3 anos**

Resumo dos ativos



Copobrás

ABL	**11.548 m²**	Localização	**Guarulhos/SP**
Participação Zavit	**100%**	Receita Mensal (%)	**16,8%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Atípico**
Perfil do Ativo	**Industrial**	Prazo Remanescente	**1,5 anos**



Tabapuã

ABL	**7.032 m²**	Localização	**São Paulo/SP**
Participação Zavit	**41%**	Receita Mensal (%)	**9,3%**
Vacância	**0%**	Tipo de Contrato	**Típico e Atípico (Turn-key)**
Perfil do Ativo	**Laje Corporativa**	Prazo Médio Remanescente	**2,7 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	**4,2 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



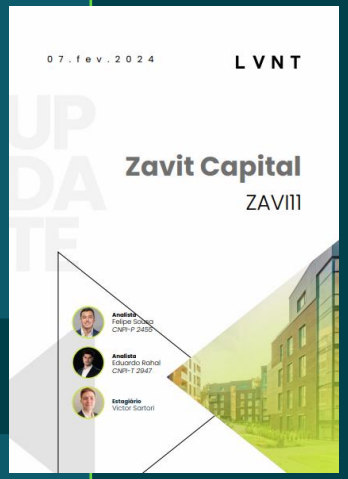
Café com FII & REITcast

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

Assista a entrevista

Comunicação – Zavit na Mídia

Relatórios



Relatório Levante

Recomendação do Fundo

Data - 07/02/24

Veja o Relatório



Relatório Eleven

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

Data - 15/05/23

Veja o Relatório

Comunicação – Zavit na Mídia

Reportagens e Notícias

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

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

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

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

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

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

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

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

Grandes números

611,2 +
MILHÕES
TRANSACIONADOS

276,0 +
MILHÕES
Transacionados em CRI

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

Cases



Serra



Vila de Gaia


Centro Logístico de Viracopos


Le Havre Residence


Copobrás


Alvoar


Nissei


Souza Cruz

Av. Angélica, 2220, CJ 112
01228-200, Higienópolis
São Paulo, SP

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

Relação com Investidores
ri@zavit.com.br

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