



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\$ 30.928.405,06
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 9,99
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo: R\$ 30.663.745,20
Código de Negociação: ZAVC11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 9,90
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendo do mês: R\$ 0,11 / cota
Quantidade de Emissões: 1	Dividend Yield³: 13,2% a.a.
Taxa de Performance⁴: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.
Nº de Cotistas 122	Prazo do Fundo Indeterminado

¹Com base na cota patrimonial do dia 31/07. ²Com base na cota de mercado do dia 31/07. ³Com base na cota da primeira oferta de R\$ 10,00. ⁴Não haverá cobrança da taxa de performance até a próxima emissão.

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 31/07, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 0,11/cota**, provisionados para pagamento no dia 13/08. Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,1% a.m. e anualizado de 13,2% a.a.

Destaques: Recebemos o primeiro pagamento da taxa de estruturação do **CRI Felicitá** no montante de **R\$ 90 mil**. As operações com remuneração atrelada ao IPCA apresentaram um resultado relevante no mês visto que o IPCA de maio¹ foi de 0,46%. As operações de **CRI Marca 397** e **CRI Marca 396** seguiram com a amortização ordinária de R\$ 76.944,95 e R\$ 57.562,34, respectivamente. Os **CRI Vitacon Paulista** e **CRI Domum** apresentaram amortização extraordinária de R\$ 111.000,00 e R\$ 181.779,23, respectivamente. Por fim, a posição dos rendimentos acumulados no final do mês foi de R\$ 158.737,40 (R\$ 0,05 / cota).

Pipeline: Está com liquidação programada para o início do mês de agosto, a aquisição com deságio de 35 bps no volume de **R\$ 1,5 Milhões** do CRI Comporte a uma taxa de CDI + 3,85%. Além disso, ainda no mês de agosto, há a previsão de alocação do caixa do fundo no montante de **R\$ 4,5 Milhões** referente a uma operação de término de obra, na cidade de Piracicaba (SP), com mais de 80% de obra concluída. Esse CRI foi estruturado pela Zavit e **100% do fee de estruturação gerado será revertido para o fundo**. Quanto a integralização da 2ª tranche do CRI Felicitá, destaca-se que as condições precedentes estão avançando no ritmo esperado e projeta-se seu desembolso em setembro.



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



Informações Financeiras

ZAVC11



DRE Gerencial (Regime de Caixa)

Resultados e Distribuições



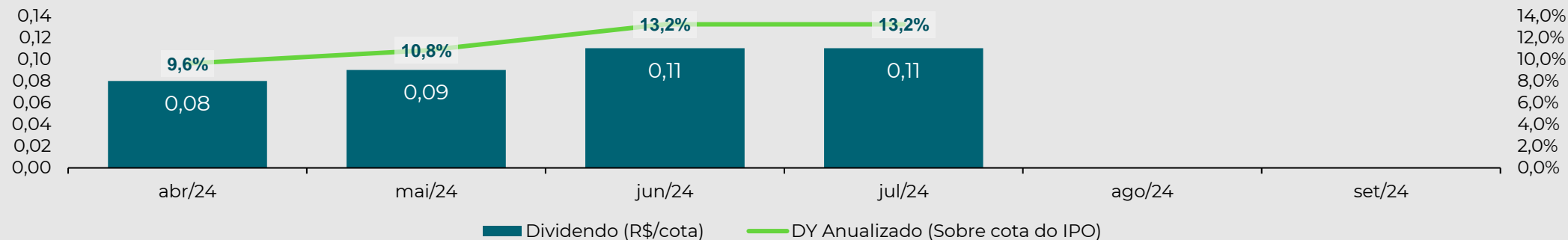
[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados	jul/24	jul/24 R\$/cota ¹	Acum. 2S 2024	Acum. 2S 2024 R\$/cota ¹
Receita CRIs	309	0,10	309	0,10
Juros	185	0,06	185	0,06
Correção Monetária	33	0,01	33	0,01
Taxa de Estruturação	90	0,03	90	0,03
Mercado Secundário	-	-	-	-
Receitas Financeira	6	0,00	6	0,00
Despesas - Total	(39)	(0,01)	(39)	(0,01)
Despesas Operacionais	(33)	(0,01)	(33)	(0,01)
Outras Despesas	(6)	(0,00)	(6)	(0,00)
Resultado Operacional	276	0,09	276	0,09
Resultado Operacional (Não Caixa)	122	0,04	159	0,05
Resultado Distribuído	341	0,11	341	0,11
Reserva de Lucro + Correção²	58	0,02	101	0,03³

Distribuições de Dividendos

[R\$/cota]





Indicadores ZAVC11



Composição da Carteira



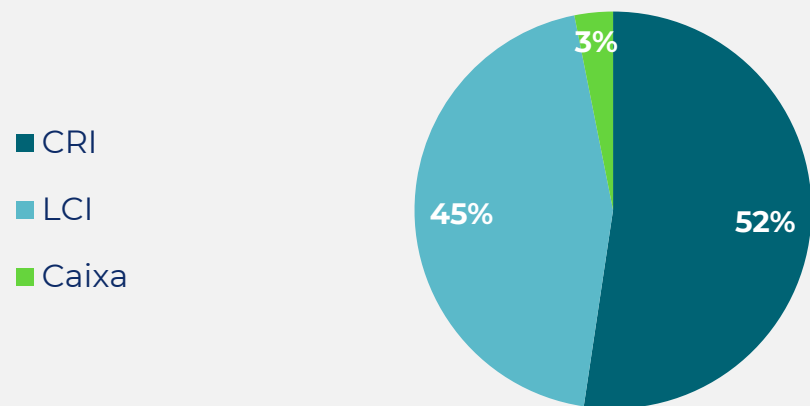
Ativo	Código IF	Nome	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Série	Região	Exposição (R\$ mil)	% Carteira	LTV	Duration (anos)
CRI	23G1452079	Vitacon Paulista	Giro de Estoque	CDI	4,25%	Sênior	SP	4.264	13,6%	44%	2,7
CRI	23I1270600	Comporte	Transporte	CDI	3,70%	Única	SP	3.031	9,7%	60%	3,0
CRI	23K1776588	Domum	Incorporação	IPCA	12,68%	Única	SP	2.796	8,9%	46%	2,5
CRI	22H1333201	Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	Única	SP	1.923	6,1%	74%	1,8
CRI	21L0025258	Marca 397	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	1.350	4,3%	30%	0,7
CRI	24C2248334	Felicitá	Incorporação	IPCA	12,50%	Única	SP	1.042	3,3%	62%	2,5
CRI	21L0025202	Marca 396	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	1.010	3,2%	30%	0,7
CRI	22J1099385	Solar	Varejo	IPCA	10,00%	Única	RS	901	2,9%	53%	5,0
LCI		Caixa Econômica Federal		CDI	95%			14.044	44,8%		
Caixa		Caixa		-				981	3,1%		
ATIVO				IPCA+ CDI+	13,68% 4,02%			31.341	100%	51%¹	2,4¹

¹ LTV médio e Duration médio da carteira

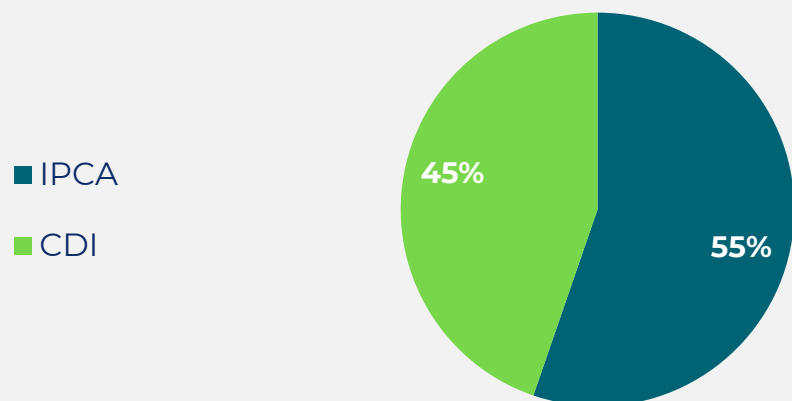


Indicadores da Carteira

Instrumento



Indexadores



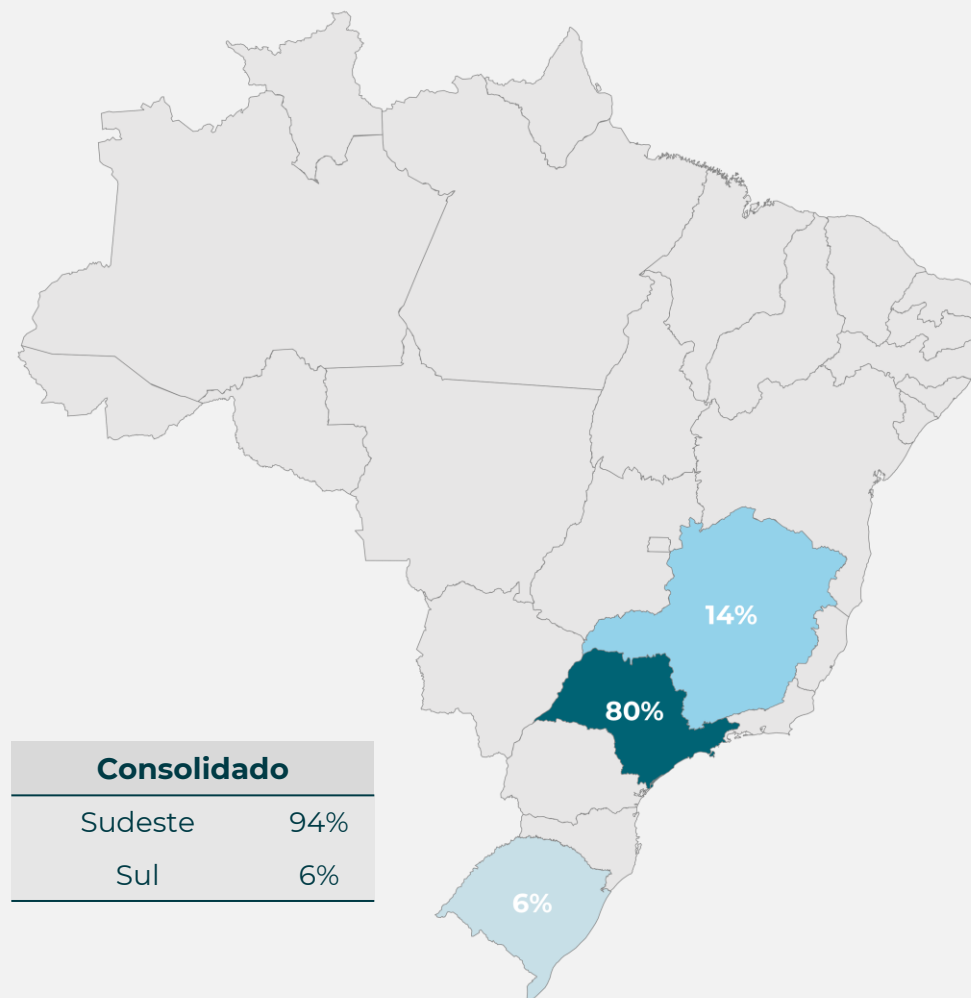
% Carteira¹

Breakdown da Alocação



Distribuição Regional

% Carteira¹



¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.

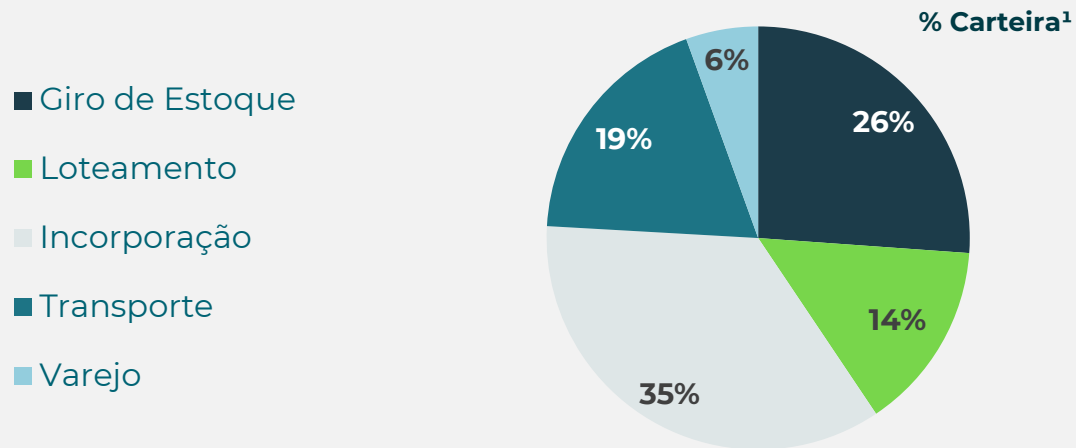


Indicadores da Carteira

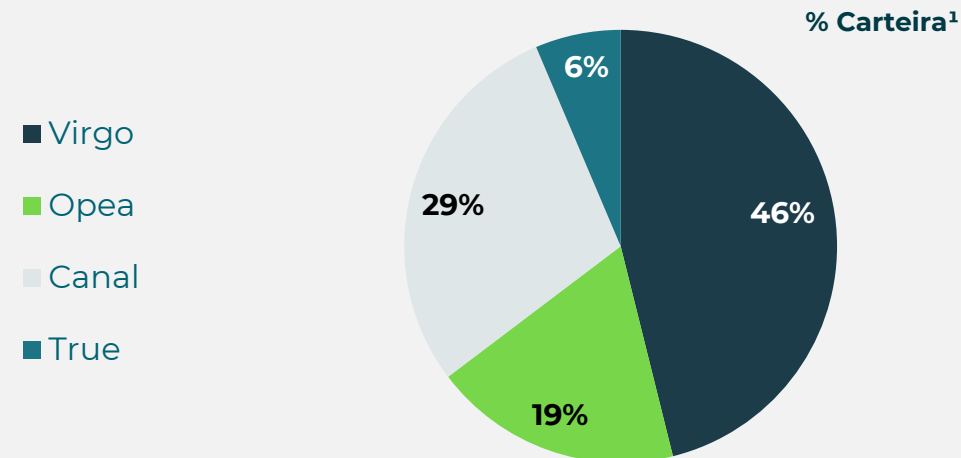
Breakdown da Alocação



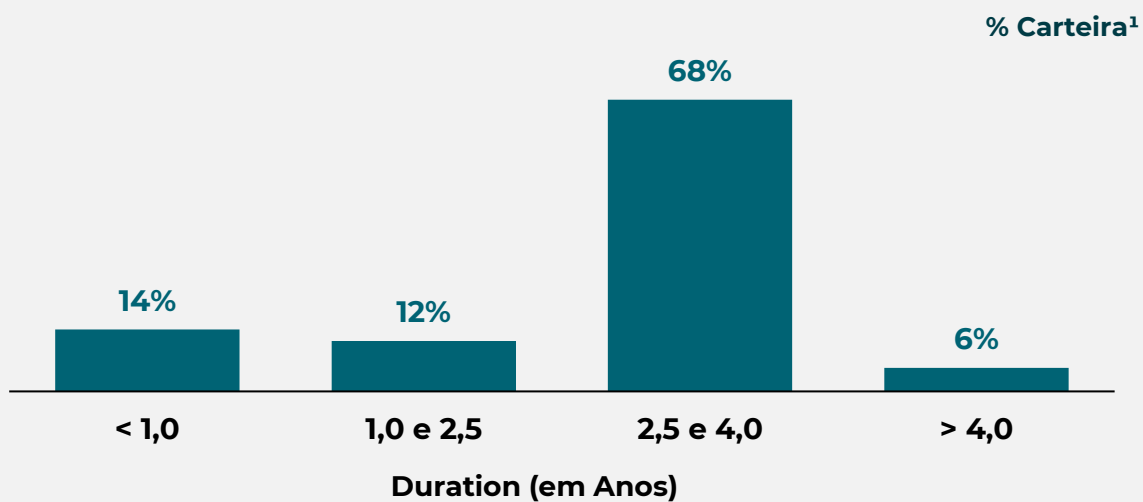
Segmento



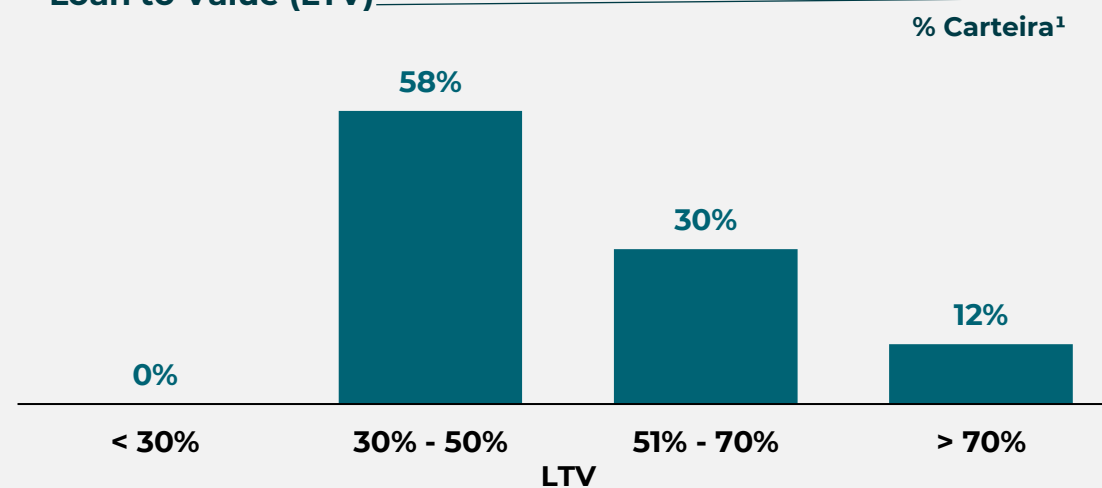
Securitizadora



Duration



Loan to Value (LTV)



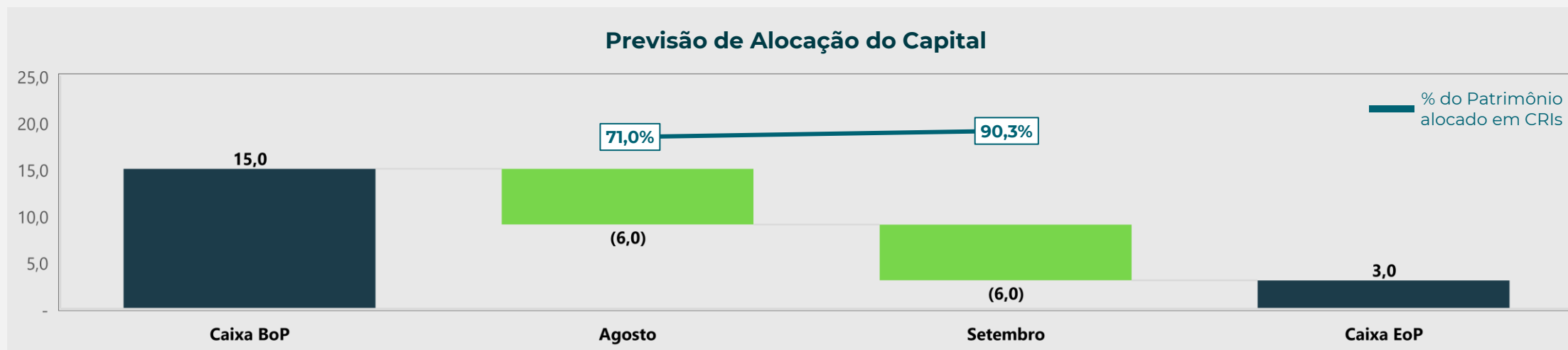
¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.



Status do Pipeline



Ativo	Status	Estruturação	Emissão	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Correção	Região	Previsão de Integralização
CRI 1	Liquidação Programada	Terceiros	Secundário	Corporativo	CDI	3,85%	Mensal	SP	Agosto/24
CRI 2	Liquidação Programada	Própria	Primário	Incorporação	IPCA	13,00%	Mensal	SP	Agosto/24
CRI 3	Desembolso 2ª tranche	Própria	Primário	Incorporação	IPCA	12,50%	Mensal	SP	Setembro/24
CRI 4	Estruturação	Própria	Primário	Loteamento	IPCA	15,39%	Mensal	MG	Setembro/24





Portfólio
ZAVC11

CRI Vitacon Paulista



Taxa	CDI + 4,25%
Segmento	Giro de Estoque
%PL	13,6%
Duration	2,7 anos
LTV	44%

- Operação de estoque performedo do empreendimento Housi Paulista localizado na Av. Paulista em São Paulo/SP. O fluxo de aluguéis e o resultado das vendas das unidades servirão para o pagamento do CRI.
- A operação conta com a alienação fiduciária das cotas do FII proprietário dos imóveis, cessão fiduciária dos aluguéis e das unidades vendidas do empreendimento e aval dos sócios.

Obra
 100%

Vendas
 23%

CRI Comporte



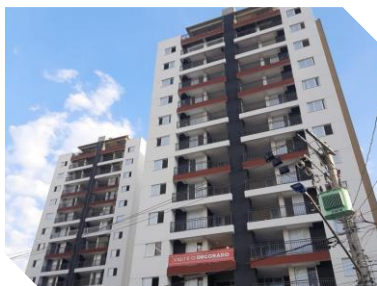
Taxa	CDI + 3,70%
Segmento	Transporte
%PL	9,7%
Duration	3,0 anos
LTV	60%

- 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 Domum



Taxa	IPCA + 12,68%
Segmento	Incorporação
%PL	8,9%
Duration	2,5 anos
LTV	46%

- Término de obra de um empreendimento residencial de duas torres localizado no centro de Diadema/SP. A obra se encontra em estágio final de construção.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, hipoteca do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE, aval da controladora e fundo de reserva.

Obra
 100%

Vendas
 79%


CRI Oxe



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Incorporação
%PL	6,1%
Duration	1,8 anos
LTV	74%

- Término de obra de dois empreendimentos residenciais (Mussumés e Vibe Light) na zona norte de São Paulo/SP. Hoje, o Mussumés está finalizado e se encontra em período de repasse, enquanto o Vibe Light está na fase final de construção.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária do estoque, alienação fiduciária das cotas da SPE, fiança e coobrigação dos sócios na pessoa física.

Obra
 100%

Vendas
 74%


CRI Marca 397



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	4,3%
Duration	0,7 anos
LTV	30%

- 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%

CRI Felicitá



Taxa	IPCA + 12,50%
Segmento	Incorporação
%PL	3,3%
Duration	2,5 anos
LTV	62%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado no bairro da Pompeia em São Paulo/SP. A obra se encontra em estágio inicial 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
 13%

Vendas
 18%


CRI Marca 396



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	3,2%
Duration	0,7 anos
LTV	30%

- 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%

CRI Solar



Taxa	IPCA + 10,00%
Segmento	Varejo
%PL	2,9%
Duration	5,0 anos
LTV	53%

- Securitização de dois contratos BTS da Solar Administradora (cedente) cuja locatária é a Desco, 4º maior supermercadista da região do Rio Grande do Sul.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos contratos atípicos de 15 anos com a Desco, além da alienação fiduciária dos imóveis de Charqueadas e Alvorada, fundos de reserva e aval dos sócios.

Obra
 100%

Vendas
 N/A

📍 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.