





### 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

<b>Encerramento 1º Oferta:</b> 20/03/2024	<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 31.271.344,03
<b>Administradora:</b> Vórtx DTVM	<b>Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>:</b> R\$ 10,10
<b>Gestora:</b> Zavit Gestão de Recursos LTDA	<b>Valor de Mercado do Fundo:</b> R\$ 30.663.745,20
<b>Código de Negociação:</b> ZAVC11	<b>Valor de Mercado da Cota<sup>2</sup>:</b> R\$ 9,90
<b>Periodicidade de Rendimentos:</b> Mensal	<b>Dividendo do mês:</b> R\$ 0,13 / cota
<b>Quantidade de Emissões:</b> 1	<b>Dividend Yield<sup>3</sup>:</b> 15,6% a.a.
<b>Taxa de Performance<sup>4</sup>:</b> 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	<b>Taxa de Adm/Gestão:</b> 1,25% a.a.
<b>Nº de Cotistas</b> 130	<b>Prazo do Fundo</b> Indeterminado

<sup>1</sup>Com base na cota patrimonial do dia 30/09. <sup>2</sup>Com base na cota de mercado do dia 30/09. <sup>3</sup>Com base na cota da primeira oferta de R\$ 10,00. <sup>4</sup>Não 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 30/09, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 0,13/cota**, provisionados para pagamento no dia 11/10. Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,3% a.m. e anualizado de 15,6% a.a.

**Destaques:** O fundo finalizou a liquidação da segunda tranche do CRI Felicitá no mercado primário no montante de R\$ 3 milhões. As operações com atualização atrelada ao IPCA apresentaram um resultado relevante no mês, visto que o IPCA de julho<sup>1</sup> foi de 0,38%. As operações de **CRI Marca 397** e **CRI Marca 396** seguiram com a amortização ordinária de R\$ 75 mil e R\$ 56 mil, respectivamente. Os **CRI Vitacon Paulista** e **CRI Domum** apresentaram amortização extraordinária de R\$ 190 mil e R\$ 63 mil, respectivamente. Por fim, a posição dos rendimentos acumulados no final do mês foi de R\$ 120 mil (R\$ 0,04 / cota).

**Pipeline:** Está previsto para o mês de outubro, a integralização no mercado primário de uma nova série da operação CRI Marca, oriunda de estruturação própria. Destaca-se que essa nova integralização ocorre em face da excelente performance da carteira do empreendimento, de modo a aumentar o duration da operação e manter a exposição no CRI, considerando as amortizações extraordinárias realizadas.

## Movimentações do Mês:

Operação	Papel	Taxa de Aquisição	Volume (R\$ Milhões)
Compra	CRI Felicitá	IPCA + 12,50%	R\$ 3,0



<sup>1</sup>As operações atreladas ao IPCA são corrigidas pelo índice defasado em dois meses.



# Informações Financeiras

## ZAVC11



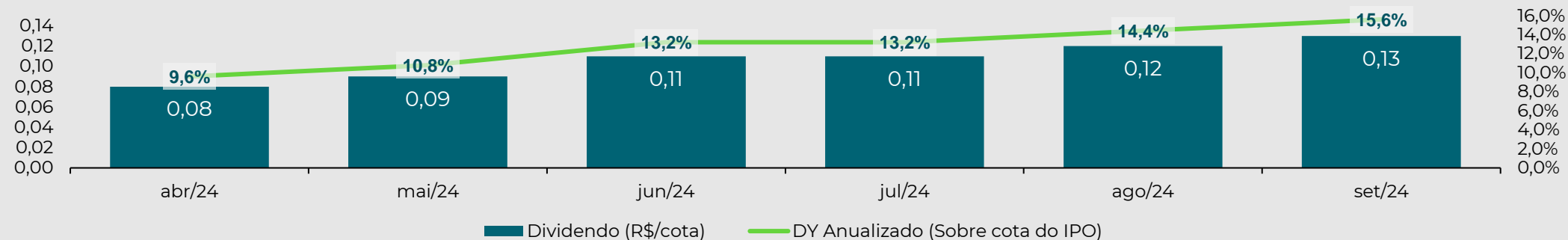
[R\$ milhares]

### Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados	set/24	set/24 R\$/cota <sup>1</sup>	Acum. 2S 2024	Acum. 2S 2024 R\$/cota <sup>1</sup>
<b>Receita CRIs</b>	<b>665</b>	<b>0,21</b>	<b>1.369</b>	<b>0,44</b>
Juros	268	0,09	659	0,21
Correção Monetária	37	0,01	85	0,03
Taxa de Estruturação	360	0,12	625	0,20
Mercado Secundário	-	-	-	-
<b>Receitas Financeira</b>	<b>148</b>	<b>0,05</b>	<b>249</b>	<b>0,08</b>
<b>Despesas - Total</b>	<b>(42)</b>	<b>(0,01)</b>	<b>(120)</b>	<b>(0,04)</b>
Despesas Operacionais	(36)	(0,01)	(106)	(0,03)
Outras Despesas	(6)	(0,00)	(15)	(0,00)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>771</b>	<b>0,25</b>	<b>1.497</b>	<b>0,48</b>
<b>Resultado Operacional (Não Caixa)</b>	<b>(58)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>120</b>	<b>0,04</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>403</b>	<b>0,13</b>	<b>1.115</b>	<b>0,36</b>
<b>Reserva de Lucro + Correção<sup>2</sup></b>	<b>310</b>	<b>0,10</b>	<b>509</b>	<b>0,16<sup>3</sup></b>

### Distribuições de Dividendos

[R\$/cota]





# Indicadores ZAVC11



## Composição da Carteira



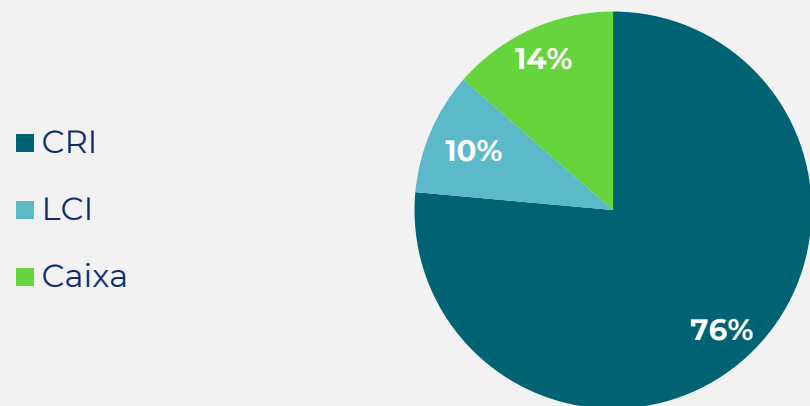
Ativo	Código IF	Nome	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Série	Região	Exposição (R\$ mil)	% Carteira	LTV	Duration (anos)
CRI	24H1453741	Ariatam	Incorporação	IPCA	13,00%	Única	SP	4.723	14,7%	42%	2,6
CRI	23I1270600	Comporte	Transporte	CDI	3,75%	Única	SP	4.534	14,1%	60%	2,8
CRI	24C2248334	Felicitá	Incorporação	IPCA	12,50%	Única	SP	4.130	12,9%	62%	2,4
CRI	23G1452079	Vitacon Paulista	Giro de Estoque	CDI	4,25%	Sênior	SP	3.876	12,1%	43%	2,7
CRI	23K1776588	Domum	Incorporação	IPCA	12,68%	Única	SP	2.450	7,6%	46%	2,4
CRI	22H1333201	Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	Única	SP	1.932	6,0%	70%	1,5
CRI	21L0025258	Marca 397	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	1.197	3,7%	27%	0,6
CRI	21L0025202	Marca 396	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	895	2,8%	27%	0,6
CRI	22J1099385	Solar	Varejo	IPCA	10,00%	Única	RS	893	2,8%	53%	5,0
LCI		Caixa Econômica Federal		CDI	95%			4.301	13,4%		
Caixa		Caixa		-				3.163	9,9%		
<b>ATIVO</b>				<b>IPCA+ CDI+</b>	<b>13,25% 3,98%</b>			<b>31.524</b>	<b>100%</b>	<b>51%<sup>1</sup></b>	<b>2,5<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> LTV médio e Duration médio da carteira

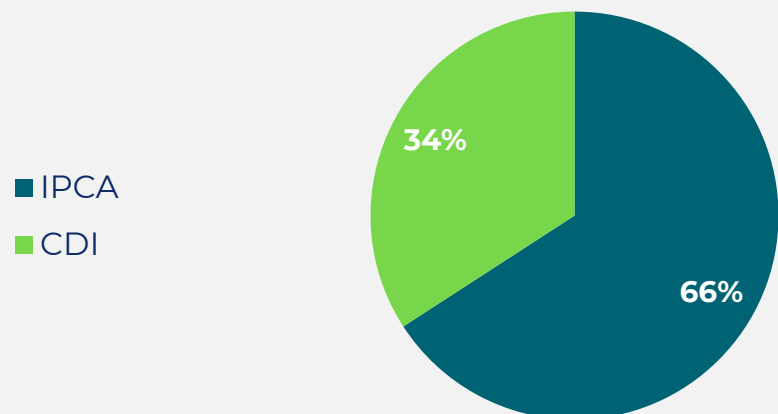


## Indicadores da Carteira

### Instrumento



### Indexadores



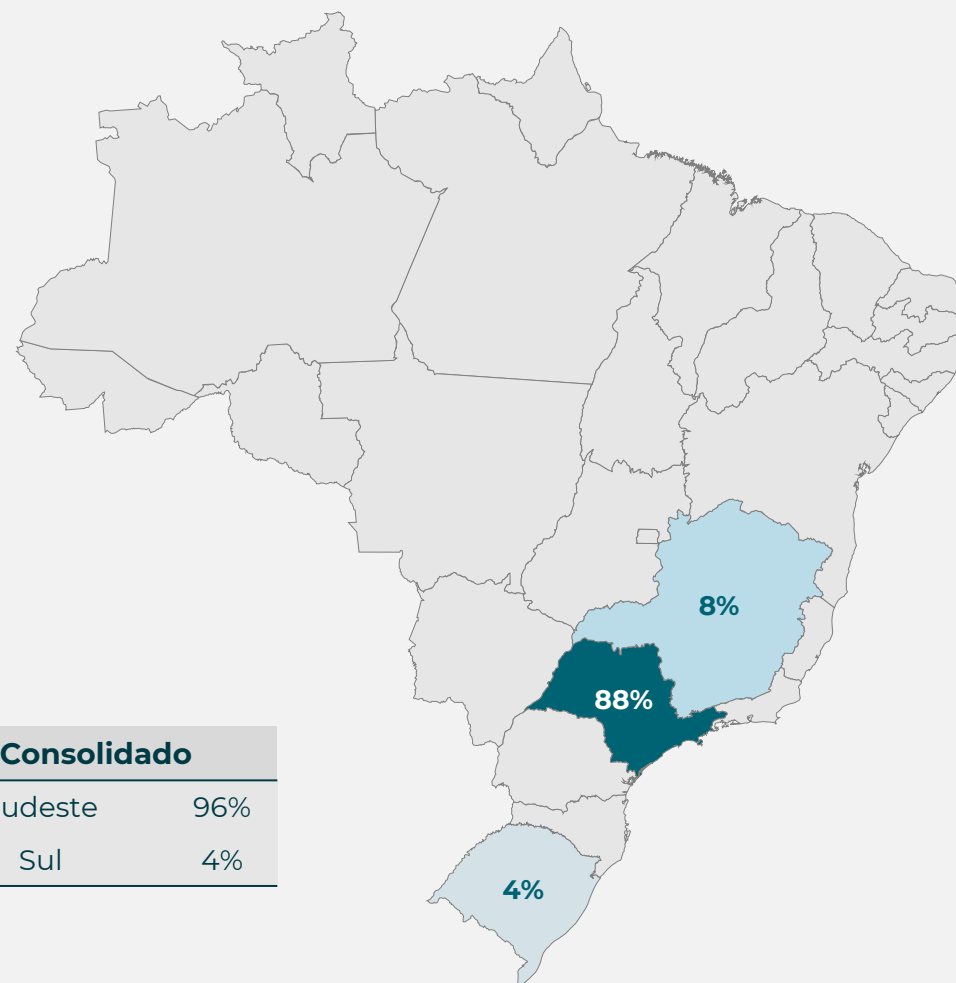
% Carteira<sup>1</sup>

## Breakdown da Alocação



### Distribuição Regional

% Carteira<sup>1</sup>



Consolidado	
Sudeste	96%
Sul	4%

<sup>1</sup> Considera somente a parcela alocada em CRIs.





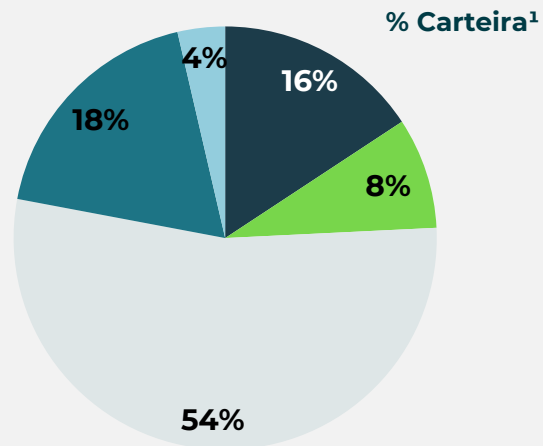
## Indicadores da Carteira

## Breakdown da Alocação



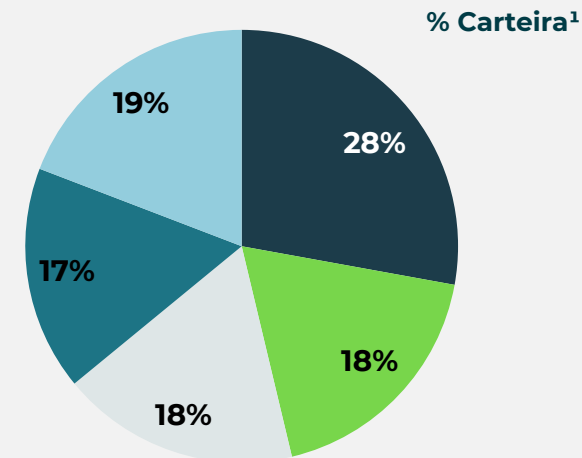
### Segmento

- Giro de Estoque
- Loteamento
- Incorporação
- Transporte
- Varejo

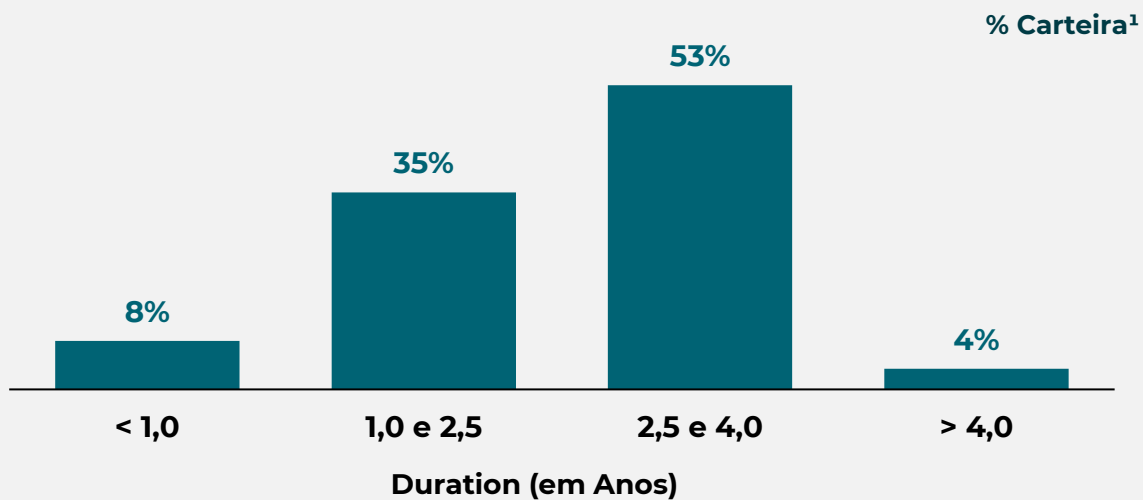


### Securitizadora

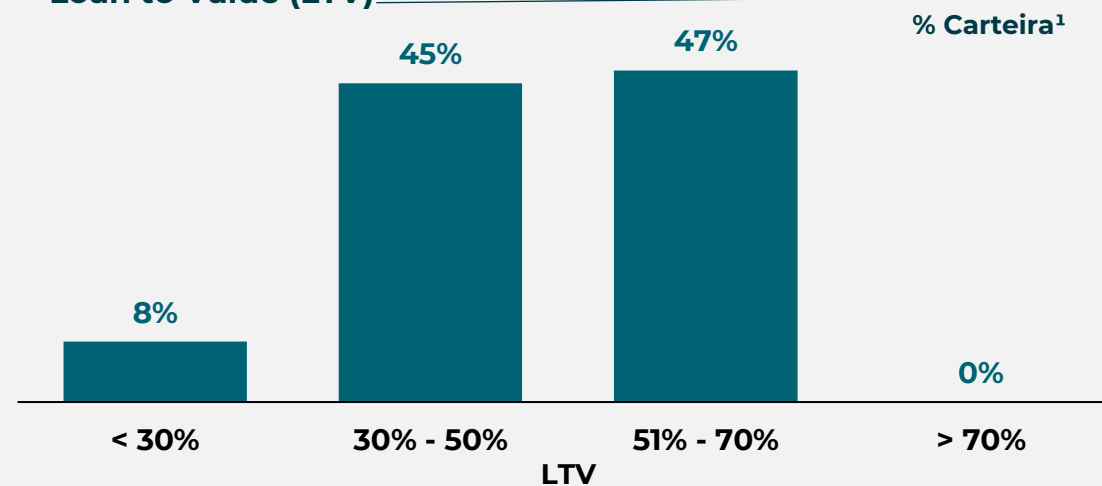
- Virgo
- Opea
- Canal
- True
- Habitasec



### Duration



### Loan to Value (LTV)



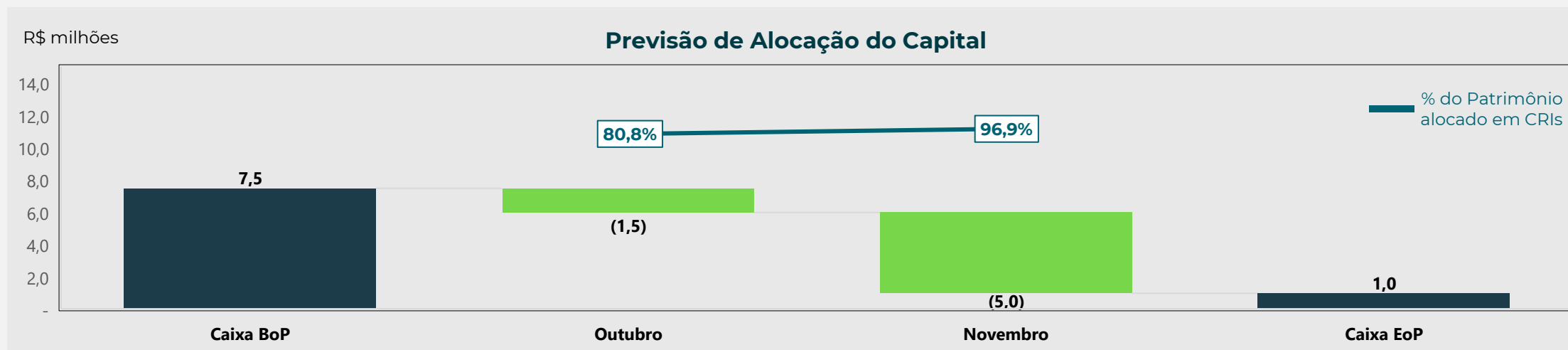
<sup>1</sup> Considera somente a parcela alocada em CRIs.



## Status do Pipeline



Ativo	Status	Estruturação	Emissão	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Correção	Região	Previsão de Integralização
CRI 1	Estruturação	Própria	Primário	Loteamento	IPCA	15,39%	Mensal	MG	Outubro/24
CRI 2	Estruturação	Própria	Primário	Incorporação	IPCA	14,00%	Mensal	SC	Novembro/24
CRI 3	Estruturação	Própria	Primário	Incorporação	IPCA	13,25%	Mensal	SP	Novembro/24






**Portfólio**  
**ZAVC11**

## CRI Ariatam



<b>Taxa</b>	IPCA + 13,00%
<b>Segmento</b>	Incorporação
<b>%PL</b>	14,7%
<b>Duration</b>	2,6 anos
<b>LTV</b>	42%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Piracicaba/SP. A obra encontra-se em estágio final de construção com previsão de término em dezembro de 2024.
- 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**  
 90%


**Vendas**  
 36%

## CRI Comporte



<b>Taxa</b>	CDI + 3,75%
<b>Segmento</b>	Transporte
<b>%PL</b>	14,1%
<b>Duration</b>	2,8 anos
<b>LTV</b>	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 Felicitá



<b>Taxa</b>	IPCA + 12,34%
<b>Segmento</b>	Incorporação
<b>%PL</b>	12,9%
<b>Duration</b>	2,4 anos
<b>LTV</b>	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**  
 19%

**Vendas**  
 24%

## CRI Vitacon Paulista



<b>Taxa</b>	CDI + 4,25%
<b>Segmento</b>	Giro de Estoque
<b>%PL</b>	12,1%
<b>Duration</b>	2,7 anos
<b>LTV</b>	43%

- 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**  
 30%


## CRI Domum



<b>Taxa</b>	IPCA + 12,68%
<b>Segmento</b>	Incorporação
<b>%PL</b>	7,6%
<b>Duration</b>	2,4 anos
<b>LTV</b>	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**  
 82%


## CRI Oxe



<b>Taxa</b>	IPCA + 15,39%
<b>Segmento</b>	Incorporação
<b>%PL</b>	6,0%
<b>Duration</b>	1,5 anos
<b>LTV</b>	70%

- 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**  
 73%

## CRI Marca 397



<b>Taxa</b>	IPCA + 15,39%
<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>%PL</b>	3,7%
<b>Duration</b>	0,6 anos
<b>LTV</b>	27%

- 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 Marca 396



<b>Taxa</b>	IPCA + 15,39%
<b>Segmento</b>	Loteamento
<b>%PL</b>	2,8%
<b>Duration</b>	0,6 anos
<b>LTV</b>	27%

- 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



<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00%
<b>Segmento</b>	Varejo
<b>%PL</b>	2,8%
<b>Duration</b>	5,0 anos
<b>LTV</b>	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](http://www.zavit.com.br)  
in Zavit Capital  
☎ +55 11 3819-2655

Relação com Investidores

✉ [ri@zavit.com.br](mailto: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.