

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\$ 30.881.237,69
Administradora: Vórtx DTVM	Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 9,97
Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	Valor de Mercado do Fundo: R\$ 29.424.806,00
Código de Negociação: ZAVC11	Valor de Mercado da Cota²: R\$ 9,50
Periodicidade de Rendimentos: Mensal	Dividendo do mês: R\$ 0,13 / cota
Quantidade de Emissões: 1	Dividend Yield³: 15,6% a.a.
Taxa de Performance⁴: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.
Nº de Cotistas 149	Prazo do Fundo Indeterminado

¹Com base na cota patrimonial do dia 31/01. ²Com base na cota de mercado do dia 31/01. ³Com base na cota da primeira oferta de R\$ 10,00. ⁴Não haverá cobrança da taxa de performance até a próxima emissão.



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 31/01, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 0,13/cota**, provisionados para pagamento no dia 13/02/25. Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,3% a.m. e anualizado de 15,6% a.a.

Destaques: As operações com atualização atrelada ao IPCA apresentaram um resultado relevante no mês, visto que o IPCA de novembro¹ foi de 0,39%. As operações de **CRI Marca 397, CRI Marca 396 e CRI Marca 508** seguiram com a amortização ordinária de R\$ 40 mil, R\$ 30 mil e R\$ 90 mil, respectivamente. Os **CRI Vitacon Paulista** e **CRI Oxe** apresentaram amortização extraordinária de R\$ 406 mil e R\$ 220 mil, respectivamente. Por fim, a posição dos rendimentos acumulados no final do mês foi de R\$ 252 mil (R\$ 0,08 / cota).

Pipeline: Está previsto para o mês de fevereiro a compra no mercado secundário no montante de **R\$ 4,0 milhões** de um CRI corporativo cuja devedora é uma grande rede de lojas de materiais de construção no estado de Santa Catarina e a operação conta com garantia real (LTV ~53%).

Movimentações do mês:

Operação	Papel	Taxa de Aquisição	Volume (R\$ Milhões)
Compra	CRI Torre Lumiar	IPCA + 12,68%	R\$ 3,0
Compra	CRI Ariatam	IPCA + 12,83%	R\$ 0,5



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



Segunda Emissão de Cotas ZAVC11: Conforme divulgado no Fato Relevante de 16/12/2024, o ZAVC11 formalizou a oferta pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo. A emissão contempla um total de 4.878.050 (quatro milhões, oitocentos e setenta e oito mil e cinquenta) novas cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000.012,50 (cinquenta milhões, doze reais e cinquenta centavos). As cotas serão emitidas pelo preço unitário de R\$ 10,25 (dez reais e vinte e cinco centavos). O cronograma resumido da oferta se encontra abaixo e mais detalhes podem ser acessados no fato relevante da emissão no [link](#).

Cronograma da Oferta



**Período de aquisição
de cotas via mercado
secundário**

Até 19 de dezembro

Para participar do Direito de Preferência, **é necessário possuir cotas do ZAVC11 até 19 de dezembro**, as quais podem ser adquiridas no mercado secundário.



**Período para exercer
Direito de Preferência (DP)**

26 de dez a 20 de jan

Uma vez cotista do fundo, os investidores terão o prazo de **26 dias** para exercer o direito de adquirir mais cotas, **limitado ao fator de proporção de 1,57491182780** a ser aplicado sobre a quantidade de cotas que já possuem.



**Período de captação de
novos investidores**

A partir de 22 de janeiro

Novos investidores poderão adquirir cotas a partir desta data, bem como é permitido que o investidor **que exerceu parte ou 100%** do DP adquira mais cotas nesse período.



Informações Financeiras

ZAVC11



DRE Gerencial (Regime de Caixa)

Resultados e Distribuições



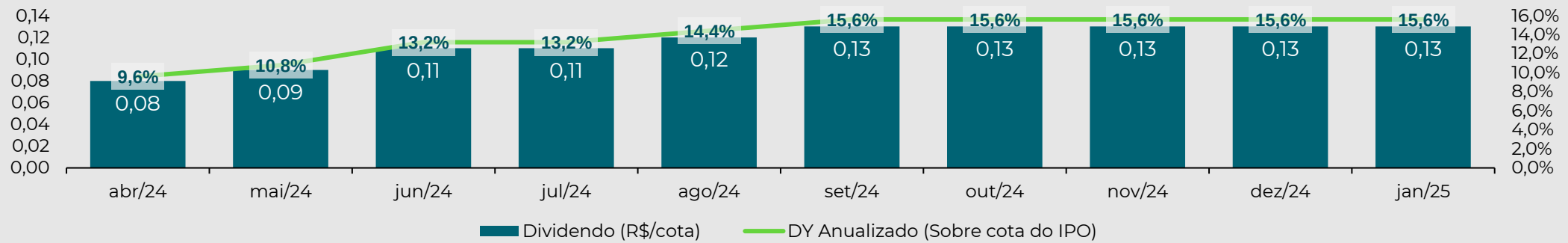
[R\$ milhares]

Demonstração de Resultados

Demonstração de Resultados	jan/25	jan/25 R\$/cota ¹	Acum. 1S 2025	Acum. 1S 2025 R\$/cota ¹
Receita CRIs	283	0,09	283	0,09
Juros	224	0,07	224	0,07
Correção Monetária	59	0,02	59	0,02
Taxa de Estruturação	-	-	-	-
Mercado Secundário	-	-	-	-
Receitas Financeira	42	0,01	42	0,01
Despesas - Total	(33)	(0,01)	(33)	(0,01)
Despesas Operacionais	(19)	(0,01)	(19)	(0,01)
Outras Despesas	(14)	(0,00)	(14)	(0,00)
Resultado Operacional	292	0,09	292	0,09
Resultado Operacional (Não Caixa)	47	0,02	252	0,08
Resultado Distribuído	409	0,13	409	0,13
Reserva de Lucro + Correção²	(71)	(0,02)	201	0,06³

Distribuições de Dividendos

[R\$/cota]



Fonte: Zavit Capital e Administrador. ¹Cálculos por cota consideram 3.097.348 cotas. ²Reserva de lucro do somado com a correção acumulada dos CRIs e LCIs. ³Considera R\$ 0,02/cota de reservas dos semestres anteriores.



Indicadores ZAVC11

Composição da Carteira

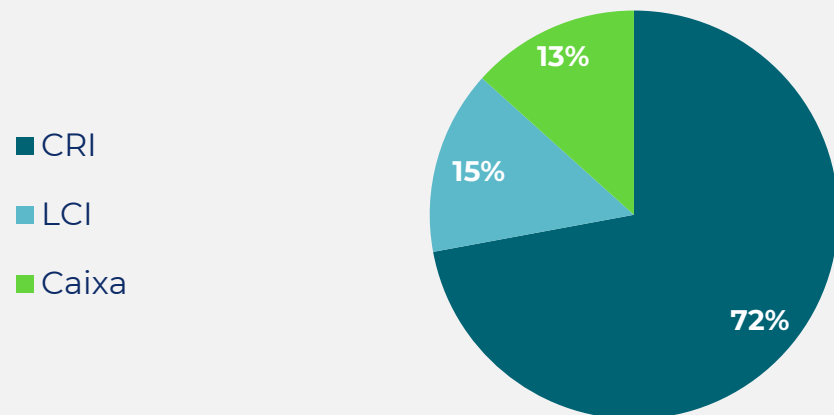


Ativo	Código IF	Nome	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Série	Região	Exposição (R\$ mil)	% Carteira	LTV	Duration (anos)
CRI	24H1453741	Ariatam	Incorporação	IPCA	12,98%	Única	SP	4.722	14,0%	37%	2,3
CRI	23I1270600	Comporte	Transporte	CDI	3,75%	Única	SP	4.542	13,5%	60%	2,6
CRI	24C2248334	Felicitá	Incorporação	IPCA	12,50%	Única	SP	4.152	12,3%	49%	2,1
CRI	22H1237505	Torre Lumiar	Incorporação	IPCA	12,68%	Única	PA	3.017	9,0%	37%	2,2
CRI	24J2339041	Marca 508	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	2.245	6,7%	56%	0,9
CRI	23G1452079	Vitacon Paulista	Giro de Estoque	CDI	4,25%	Sênior	SP	2.033	6,0%	34%	2,4
CRI	21L0025258	Marca 397	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	1.003	3,0%	56%	0,9
CRI	22H1333201	Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	Única	SP	908	2,7%	62%	1,4
CRI	22J1099385	Solar	Varejo	IPCA	10,00%	Única	RS	885	2,6%	52%	4,9
CRI	21L0025202	Marca 396	Loteamento	IPCA	15,39%	Única	MG	750	2,2%	56%	0,9
LCI	Caixa Econômica Federal			CDI	95%			4.492	13,3%		
Caixa	Caixa			-				4.911	14,6%		
ATIVO ²				IPCA+ CDI+	13,34% 3,90%			33.660 ²	100%	47% ¹	2,1 ¹

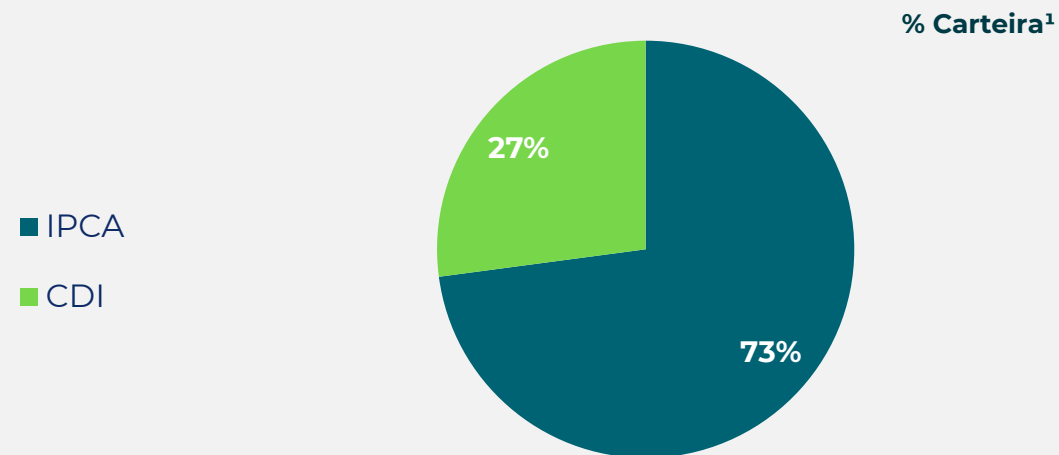
¹ LTV médio e Duration médio da carteira; ² Considera as integralizações já realizadas da nova emissão no montante de R\$ 2,4 milhões.

Indicadores da Carteira

Instrumento



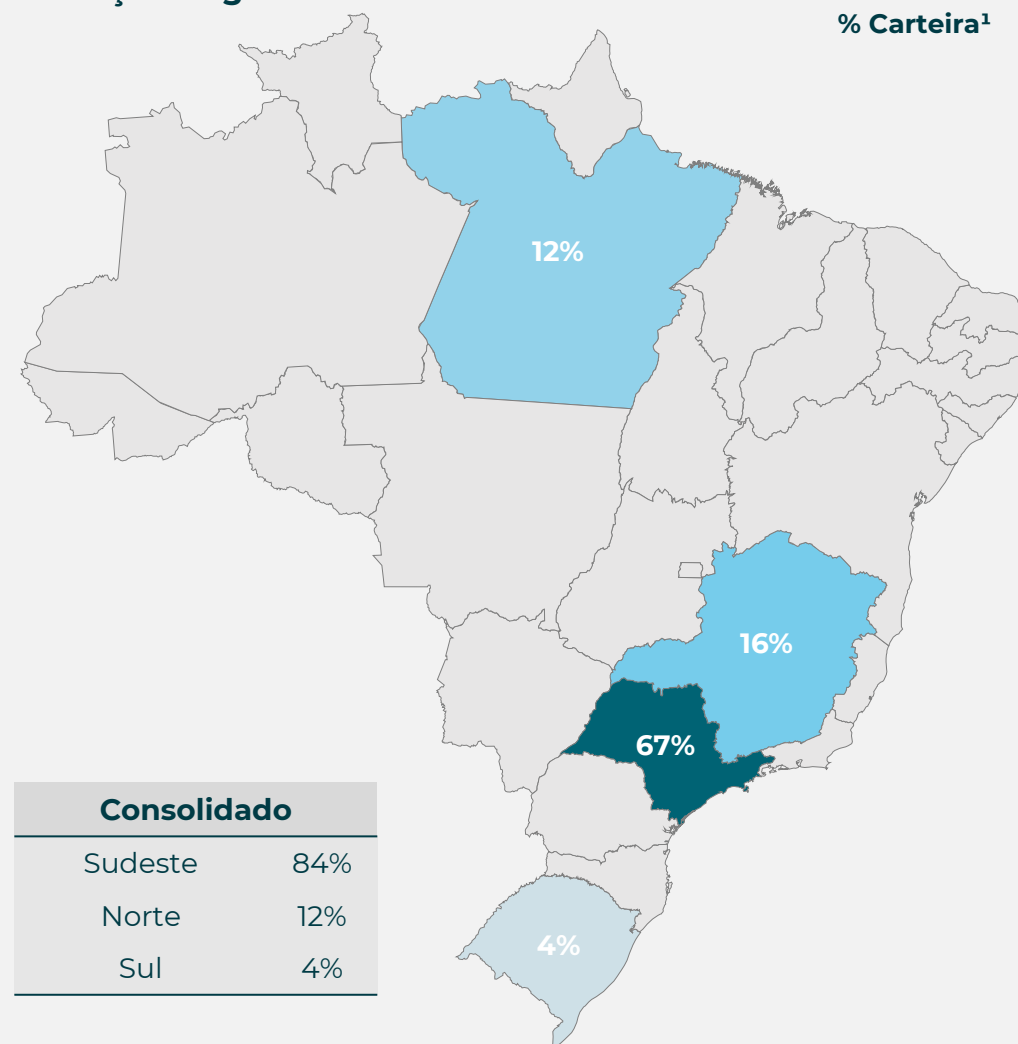
Indexadores



Breakdown da Alocação



Distribuição Regional



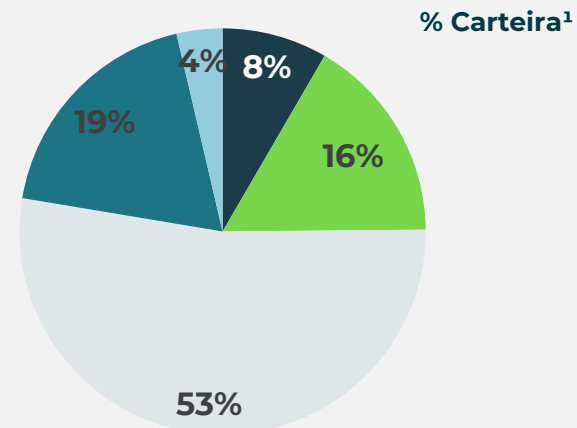
¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.



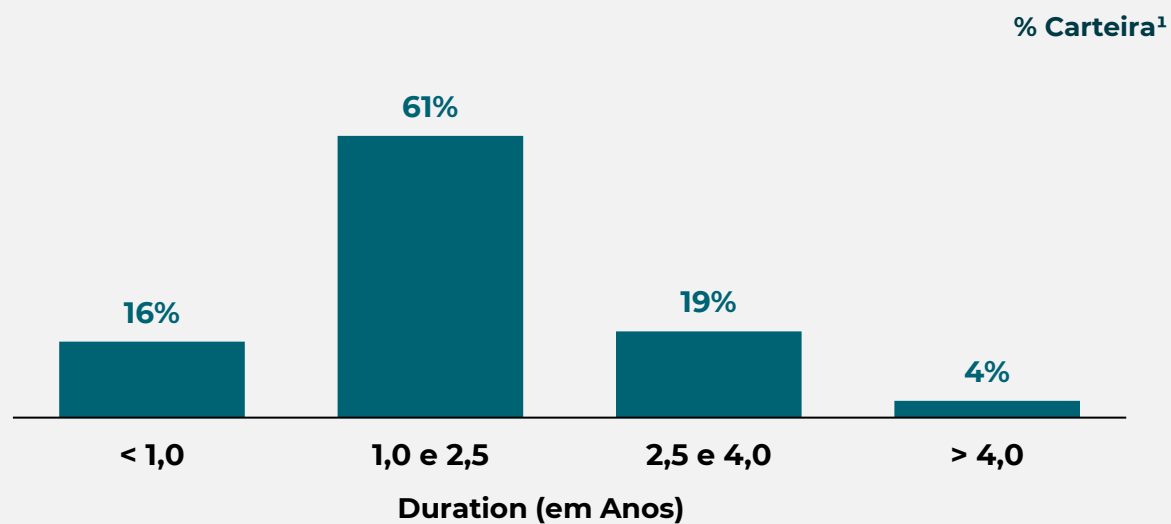
Indicadores da Carteira

Segmento

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



Duration

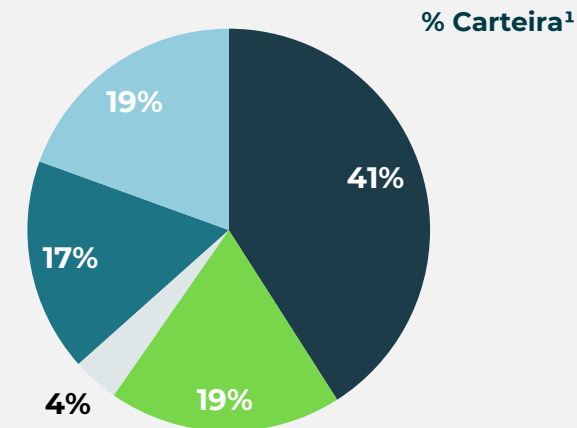


Breakdown da Alocação

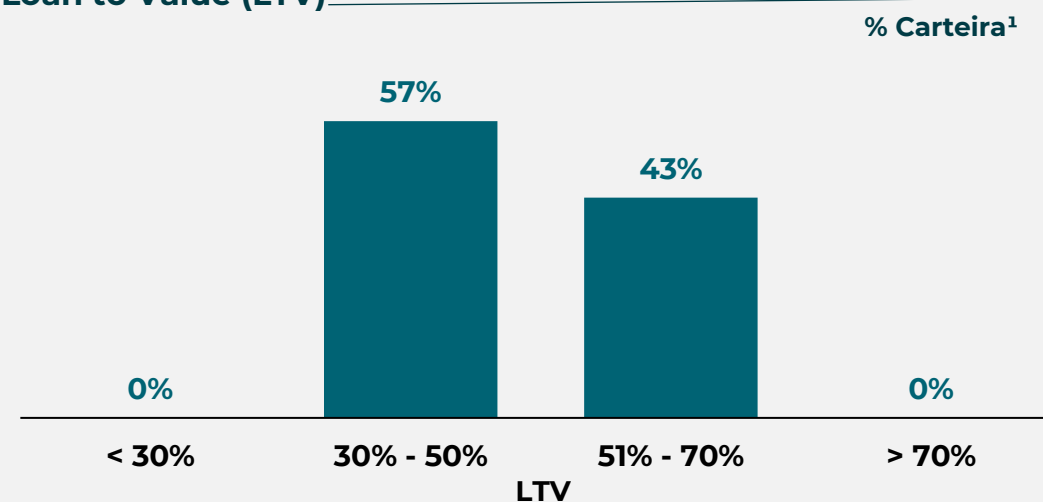


Securitizadora

- Virgo
- Opea
- Canal
- True
- Habitasec



Loan to Value (LTV)



¹ Considera somente a parcela alocada em CRIs.

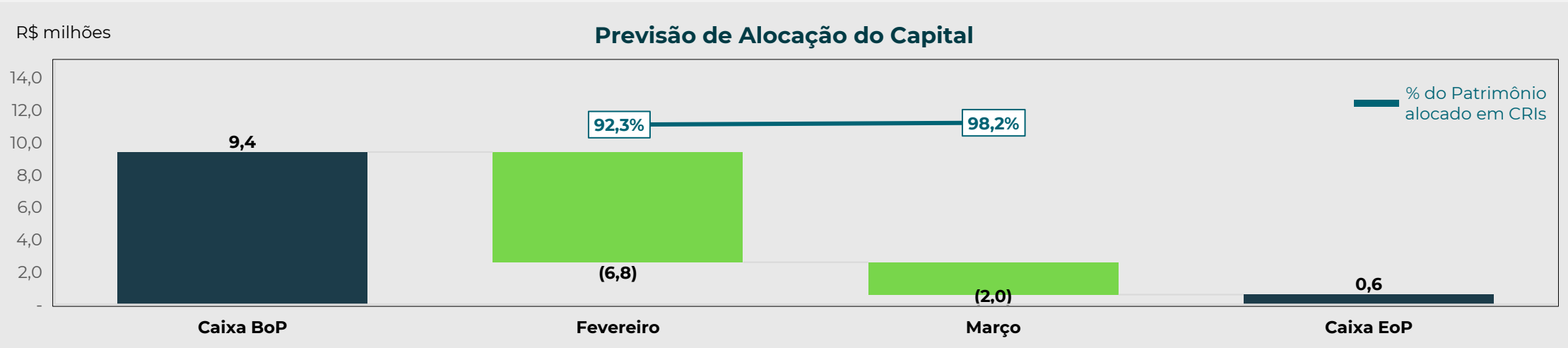


Status do Pipeline



Ativo	Status	Estruturação	Emissão	Segmento	Indexador	Taxa de Aquisição	Correção	Região	Previsão de Integralização
CRI 1	Negociação	Terceiros	Secundário	Corporativo	CDI	2,99%	Mensal	SC	Fevereiro/25

CRI 2	Negociação	Terceiros	Secundário	Término de Obra	IPCA	13,50%	Mensal	SP	Fevereiro/25
-------	------------	-----------	------------	-----------------	------	--------	--------	----	--------------





Portfólio

ZAVC11

CRI Ariatam



Taxa	IPCA + 12,98%
Segmento	Incorporação
%PL	14,0%
Duration	2,3 anos
LTV	37%

- 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 março 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

 99%

Vendas

 39%

CRI Comporte



Taxa	CDI + 3,75%
Segmento	Transporte
%PL	13,5%
Duration	2,6 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 Felicitá



Taxa	IPCA + 12,34%
Segmento	Incorporação
%PL	12,3%
Duration	2,1 anos
LTV	49%

- 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

 39%

Vendas

 27%

CRI Torre Lumiar



Taxa	IPCA + 12,68%
Segmento	Incorporação
%PL	9,0%
Duration	2,2
LTV	37%

- Término de obra de um empreendimento residencial localizado na cidade de Belém/PA. A obra encontra-se em estágio final de construção, com habite-se já emitido e em período de repasse.
- A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária do imóvel, aval dos sócios e fundo de reserva.

Obra
 99%

Vendas
 61%

CRI Marca 508



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	6,7%
Duration	0,9 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 Vitacon Paulista



Taxa	CDI + 4,25%
Segmento	Giro de Estoque
%PL	6,0%
Duration	2,4 anos
LTV	34%

- Operação de estoque realizado 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
 70%

CRI Marca 397



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	3,0%
Duration	0,9 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%

CRI Oxe



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Incorporação
%PL	2,7%
Duration	1,4 anos
LTV	62%

- 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
77%

CRI Solar



Taxa	IPCA + 10,00%
Segmento	Varejo
%PL	2,6%
Duration	4,9 anos
LTV	52%

- 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

CRI Marca 396



Taxa	IPCA + 15,39%
Segmento	Loteamento
%PL	2,2%
Duration	0,9 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.