



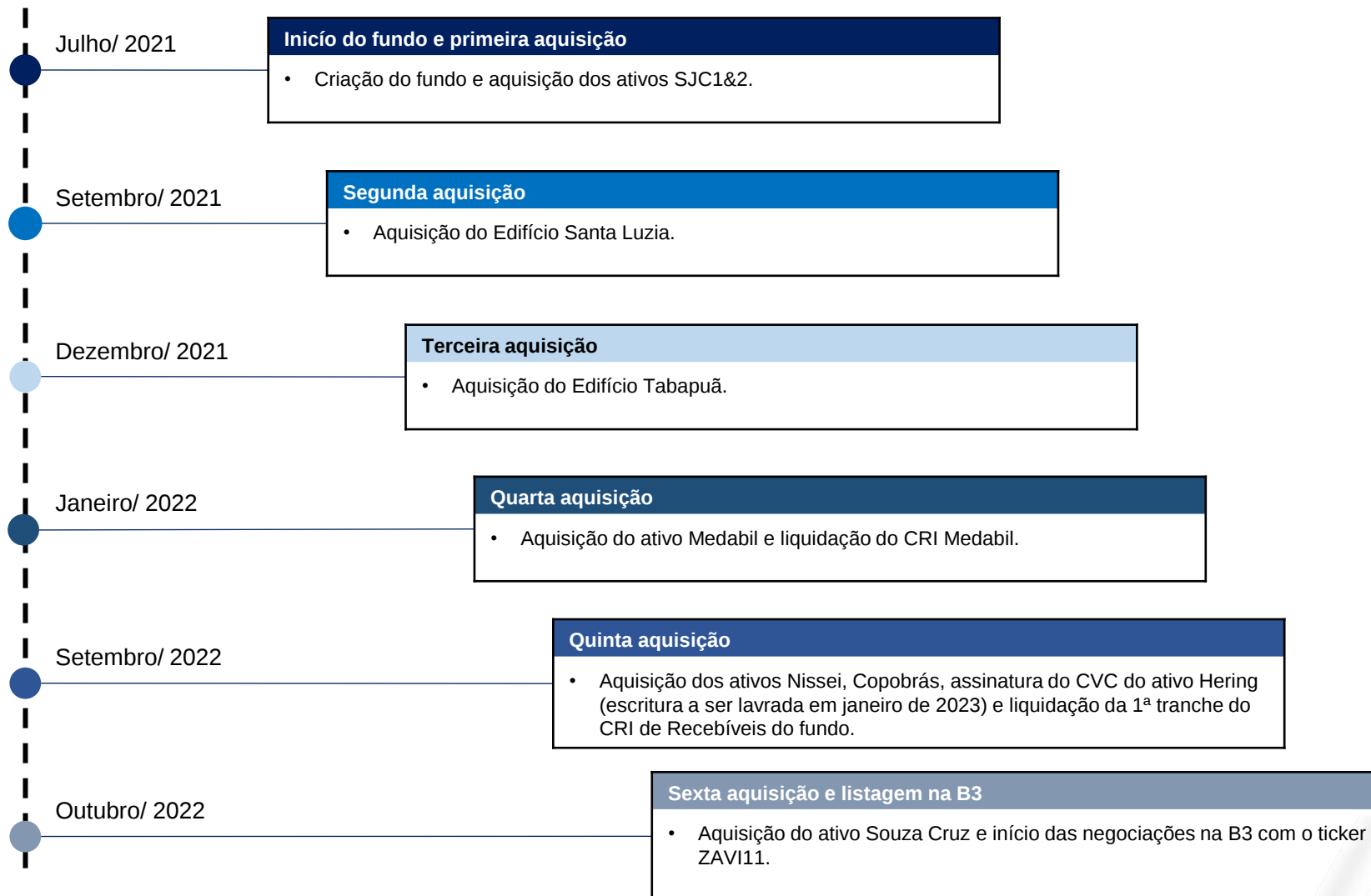
ZAVIT CAPITAL

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial – Novembro de 2022

Histórico ZAVI11

Timeline



Overview

Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVITCAPITAL

Objetivo e Perfil do Fundo

O fundo visa aquisição de ativos core de empresas do *Middle Market* e *Corporate*, 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 o território nacional inteiro.

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



Dados Gerais

• Início do fundo: 05/07/2021	• Patrimônio Líquido: R\$ 107.256.692,97
• Administradora: Vortex DTVM	• Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 115,76
• Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	• Valor de Mercado do Fundo: R\$ 120.447.340
• Código de Negociação: ZAVI11	• Valor de Mercado da Cota²: R\$ 130,00
• Periodicidade de Rendimentos: Mensal	• Dividendo Novembro/22: R\$ 1,18/ cota
• Quantidade de Emissões: 1	• Dividend Yield anualizado¹: 12,23%
• Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	• Área Bruta Locável: 84.924,54 m ²
• Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	• WAULT: 8,6 anos

Comentários do Gestor:

•**Sobre o Fundo:** O Zavit Real Estate Fund FII foi fundado em julho de 2021 e operou desde sua fundação como fundo fechado para investidores profissionais e com funding proprietário. Objetivando o crescimento do fundo, pulverização da base de cotistas e incremento de sua liquidez, optou-se pela listagem do fundo, efetivada no mês de outubro de 2022. Com este movimento, ofertamos ao mercado em geral um fundo que conta com histórico de rentabilidade comprovada, um portfólio diversificado tanto em ativos como em estratégias, e com boas aquisições oportunísticas em um mercado marcado pela baixa liquidez de recursos. A Zavit, gestora do fundo, abarca um time multidisciplinar que realiza investimentos no mercado imobiliário e de capitais desde 2018, tendo estruturado , aproximadamente, R\$400 milhões de reais em transações, tanto via equity como dívida nos mais diversos formatos e veículos.

•**Aquisições:** O fundo recebeu o aluguel integral do ativo Copobrás referente a competência de outubro e pago no mês de novembro, bem como o aluguel pró-rata de Souza Cruz.

•**Rendimentos:** No dia 30/11, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a R\$ 1,18/cota, provisionados para pagamento no dia 14/12. A distribuição representa um dividend yield de 0,91% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 130,00) em 30/11, ou ainda 1,02% sobre a cota patrimonial do Fundo em 30/11 (R\$ 115,76).

•**Gestão dos Ativos:** Em novembro, seguimos com o alinhamento operacional/jurídico com os novos inquilinos para formalização de aditivos contratuais, figurando o fundo como novo locador. Neste período foi formalizado o aditivo com a Nissei. Além disso, está em fase avançada o processo de troca dos beneficiários das apólices dos seguros dos imóveis, restando apenas alguns detalhes operacionais. Segue em andamento o Retrofit do Edifício Tabapuã com as obras de impermeabilização da cobertura, que está em fase final com a execução da proteção mecânica, e modernização dos quatro elevadores. Foi realizado evento no próprio Edifício Tabapuã com corretores para potencializar a locação da única laje vaga, o que tem gerado maior número de visitas e interesse.

Informações Financeiras

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL



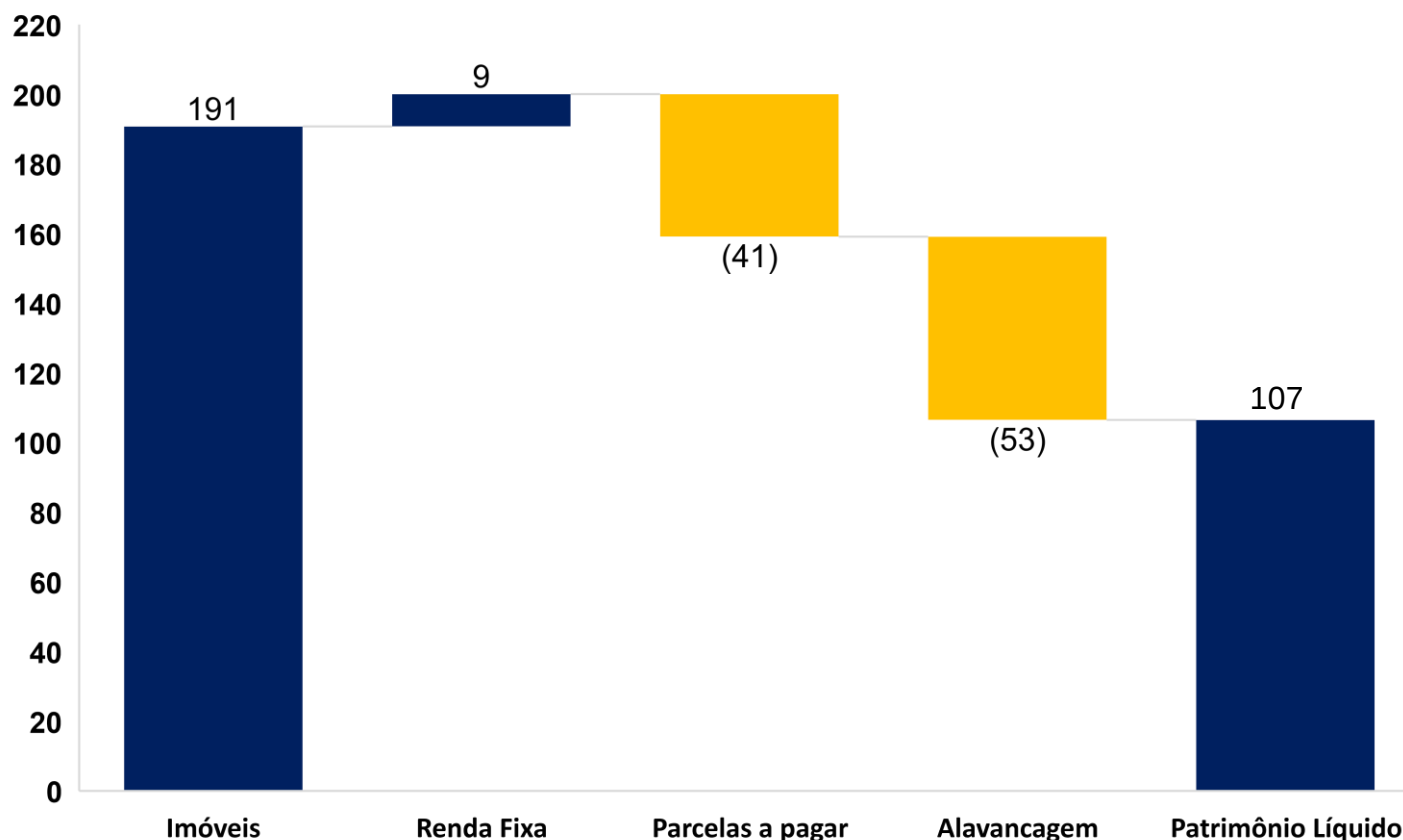
Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem

ZAVITCAPITAL

Composição do Patrimônio Líquido

[R\$ milhões]



Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, R\$ 201 milhões em ativos, com 95% dos recursos alocados em imóveis e o restante mantido em aplicações de liquidez como provisão para amortização das parcelas da alavancagem;
- O fundo possui, aproximadamente, R\$ 41 milhões em parcelas a pagar referentes, majoritariamente, aos desembolsos programados da aquisição do ativo Hering;
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, 53 milhões em alavancagem, sendo cerca de 53% referente à operação de securitização do ativo Medabil e 47% referente à operação de securitização dos recebíveis do fundo.

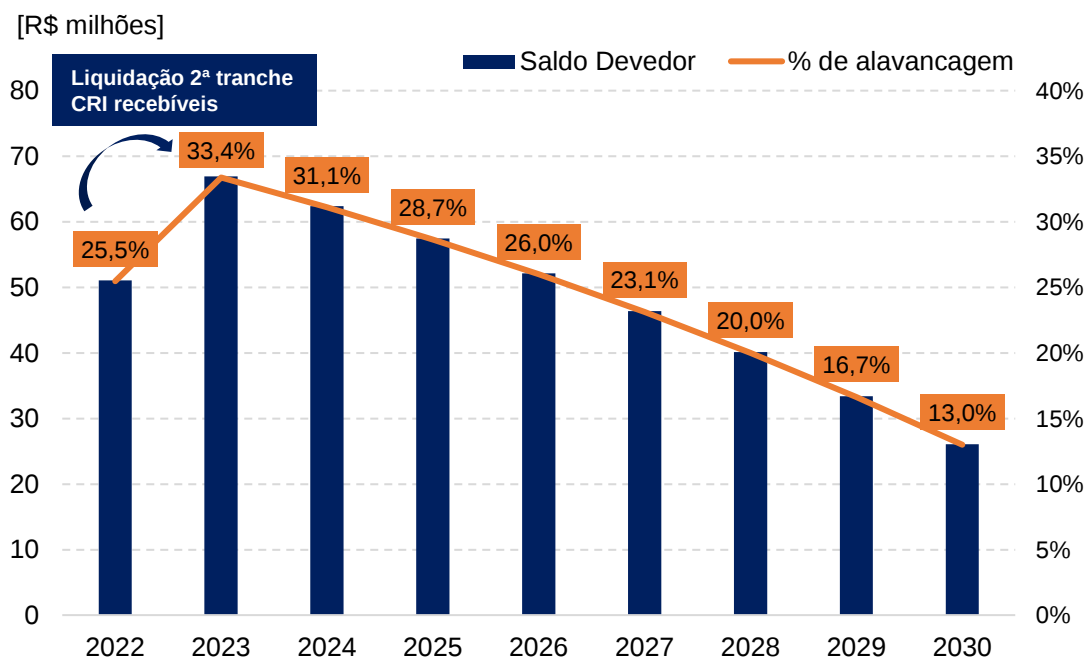
Alavancagem

Evolução Projetada da Alavancagem

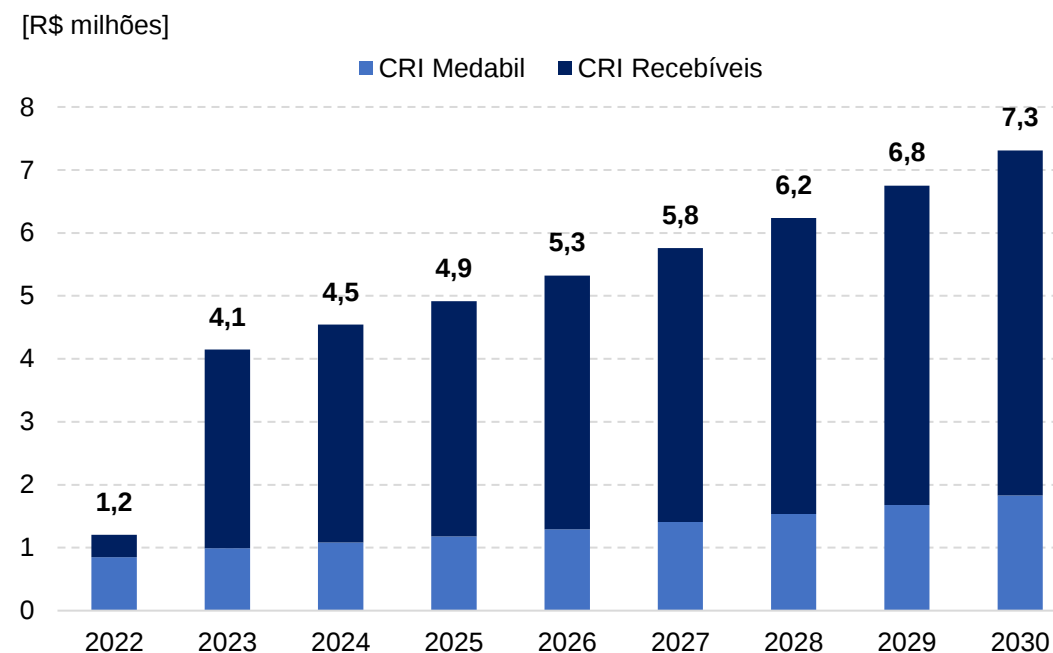
ZAVITCAPITAL

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 vs percentual de alavancagem

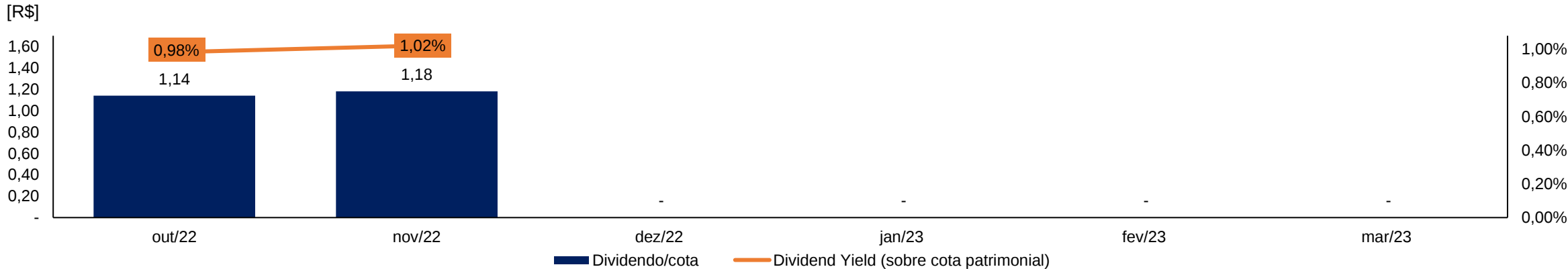


Amortização anual programada



Demonstração de Resultados	Nov - 2022	R\$/cota ¹	Acum. 2S ² 2022	Acum. 2S 2022 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	1.345	1,45	4.430	4,78
Despesas Operacionais	(108)	(0,12)	(349)	(0,38)
Outras Despesas	(29)	(0,03)	(673)	(0,73)
Despesas - Total	(137)	(0,15)	(1.023)	(1,10)
Resultado Operacional	1.207	1,30	3.408	3,68
Receitas Financeiras Líquidas	50	0,05	416	0,45
Despesas Financeiras	(361)	(0,39)	(1.237)	(1,34)
Resultado Financeiro Líquido	(311)	(0,34)	(821)	(0,89)
Lucro Líquido	896	0,97	2.587	2,79
Resultado Distribuído	1.093	1,18	2.150	2,32
Reserva de Lucro	-	-	437	0,47

Distribuições Mensais



Indicadores

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

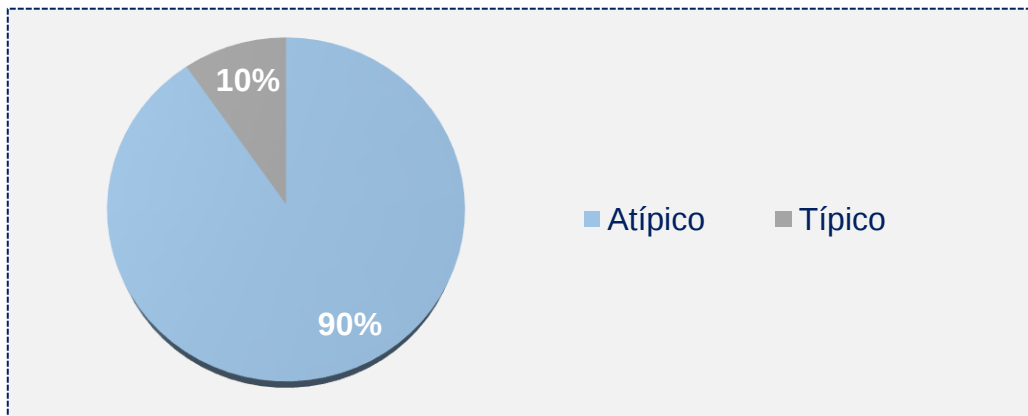


Indicadores de Receita

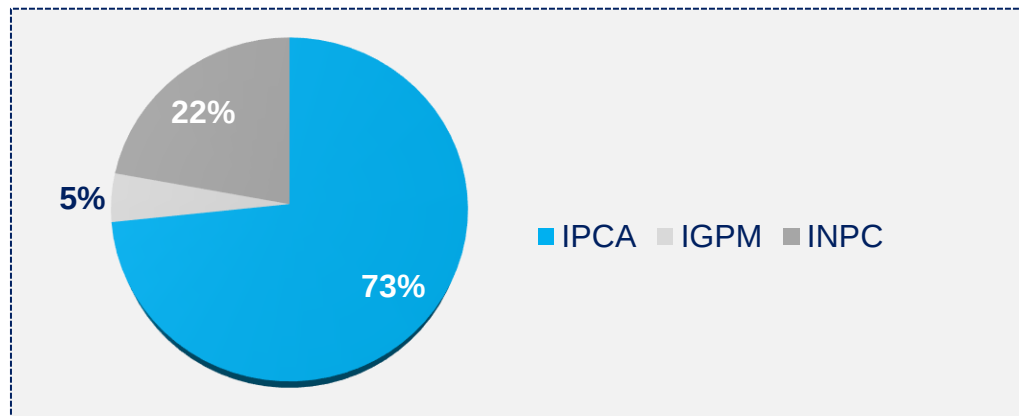
Breakdown da Receita

ZAVITCAPITAL

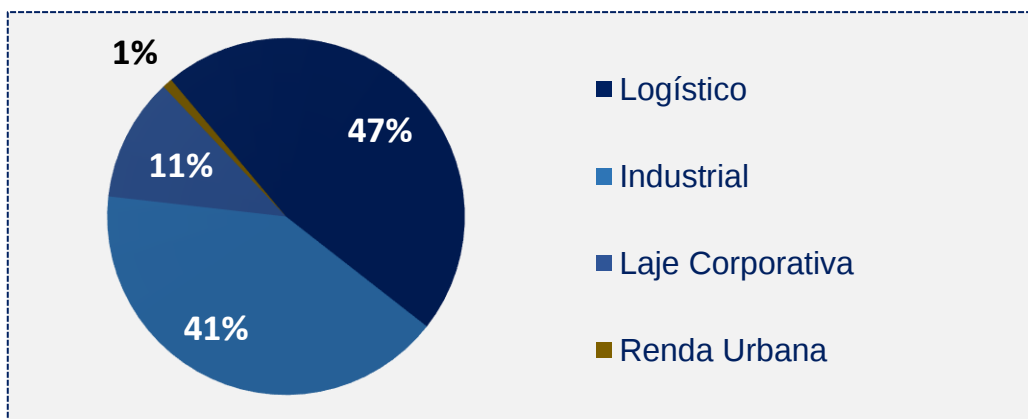
Receita por modalidade de contrato



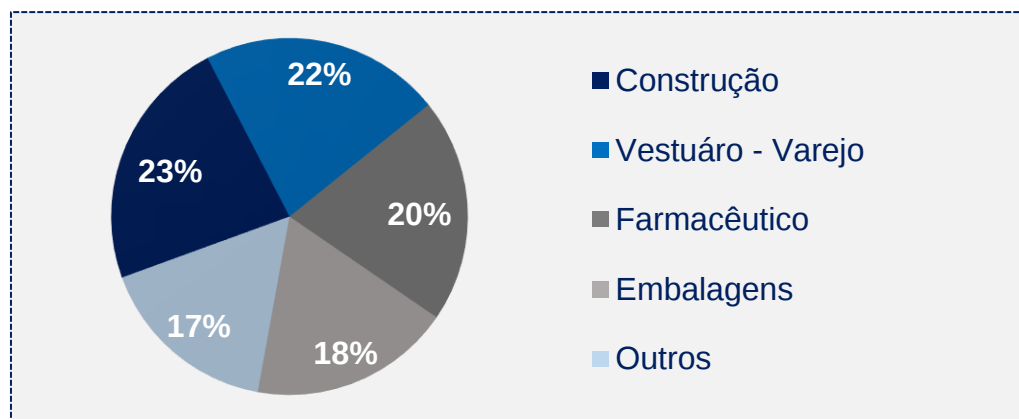
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



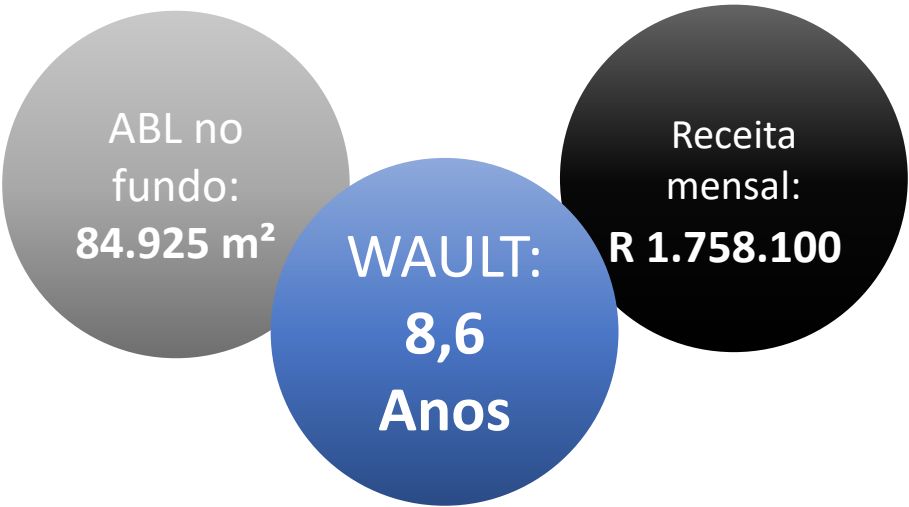
Percentual de Receita por segmento do inquilino



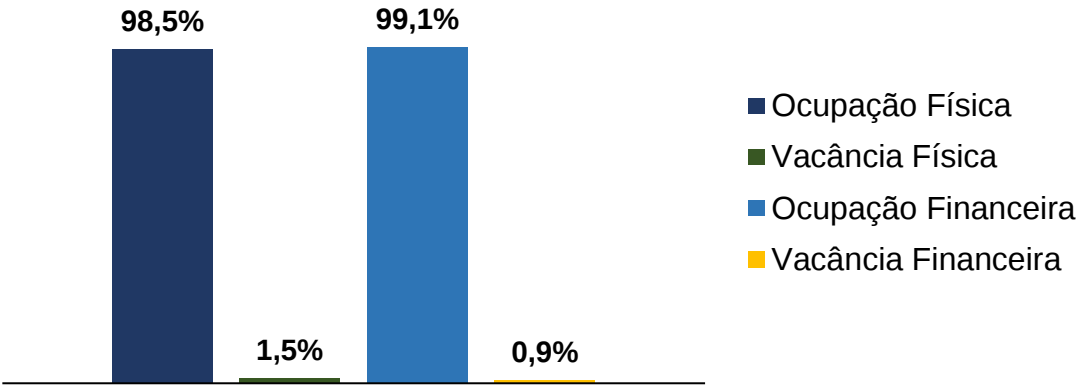
Indicadores Operacionais

Características dos Ativos

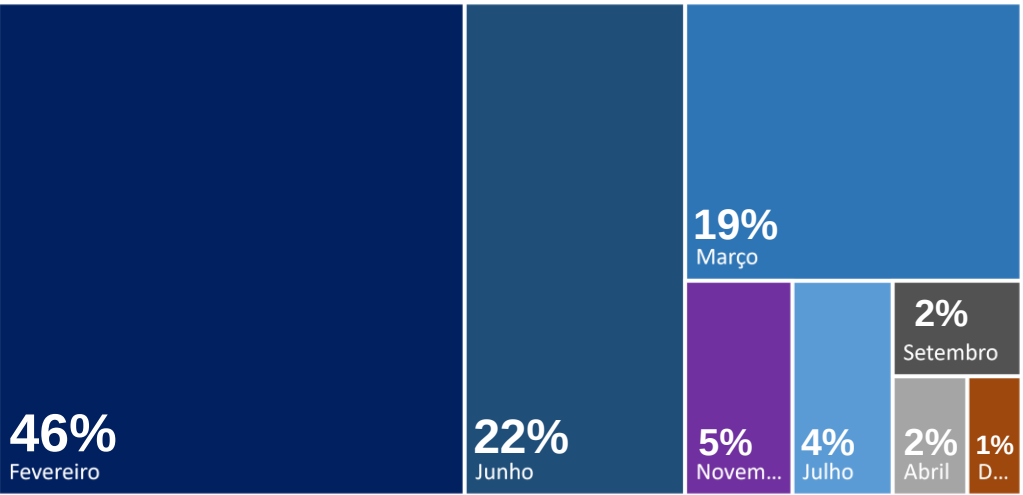
Dados operacionais



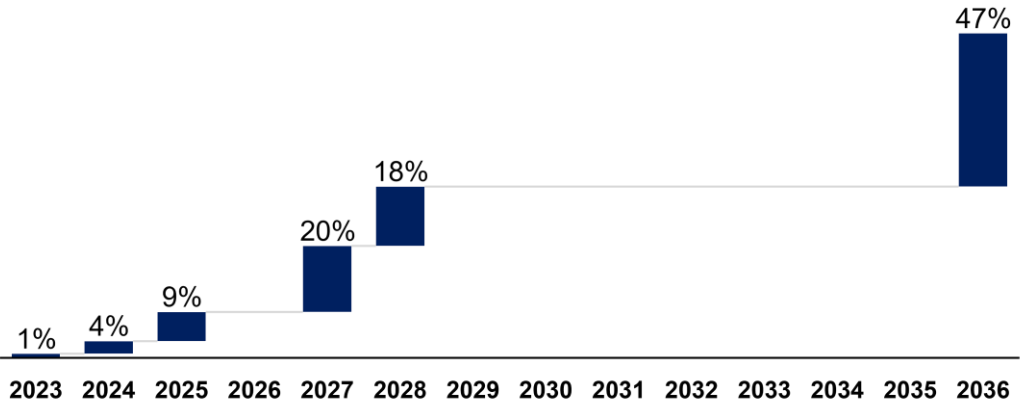
Ocupação



Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato



Fonte: Zavit Capital. Dados considerando recebimento integral do ativo Hering (CVC assinado com escritura programada para jan/23).

Portfólio

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

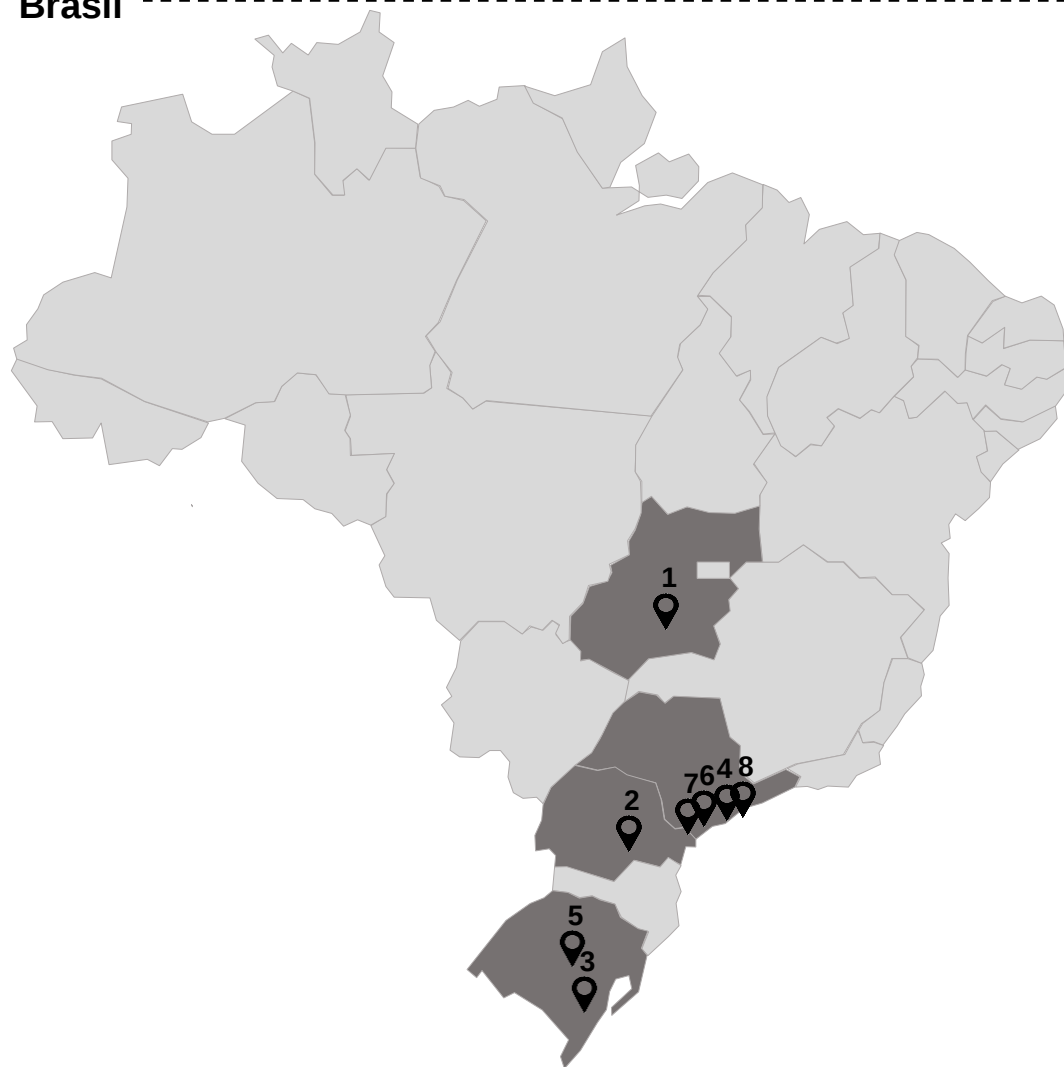


Distribuição Geográfica do Portfólio

Localização dos ativos

ZAVITCAPITAL

Brasil



1 Hering¹

- **Localização:** Anápolis/GO
- **ABL:** 27.160,07 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



2 Nissei

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



3 Souza Cruz

- **Localização:** Porto Alegre/RS
- **ABL:** 3.515,77 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Logístico



4 Copobrás

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



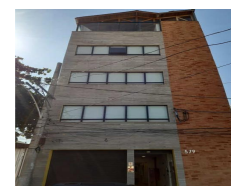
5 Medabil

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



6 Tabapuã

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



7 Santa Luzia

- **Localização:** Taboão da Serra/SP
- **ABL:** 920,23 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Laje Corporativa



8 SJC1&2

- **Localização:** São José dos Campos/SP
- **ABL:** 749,64 e 871,83 m²
- **Participação:** 100%
- **Classificação:** Renda Urbana

Portfólio

Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Hering¹

ABL	27.160 m²	Localização	Anápolis/GO
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)¹ (Nov/22 vs Jan/23)	0,0% / 21,8%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	13,1 anos



Nissei

ABL	15.993 m²	Localização	Colombo/PR
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	26,0% / 20,3%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	4,5 anos



Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	5,8% / 4,5%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	3,0 anos

Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	23,4% / 18,3%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	5,2 anos

Portfólio

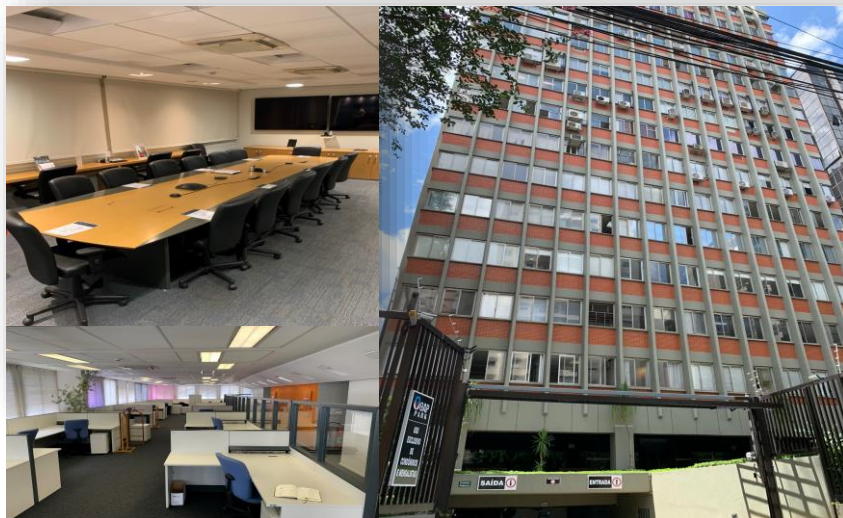
Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	29,4% / 22,9%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	14,1 anos



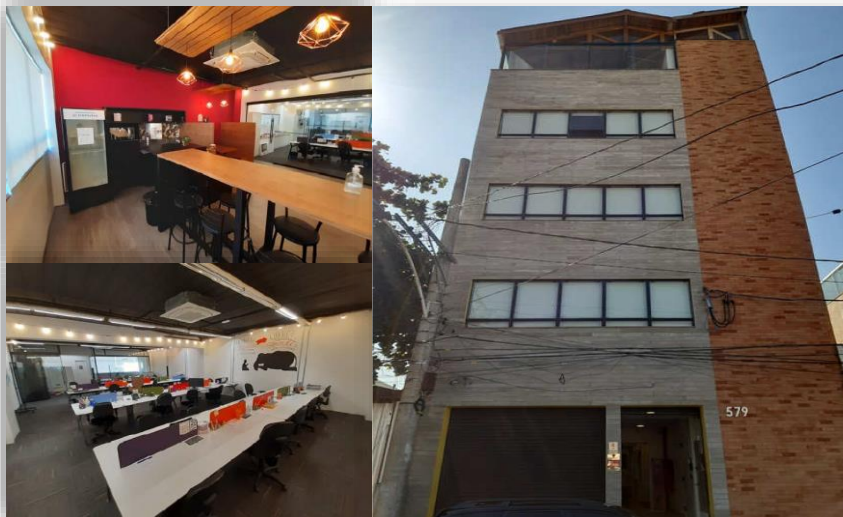
Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	11,2% / 8,8%
Vacância¹	17%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente (médio)	2,1 anos

Portfólio

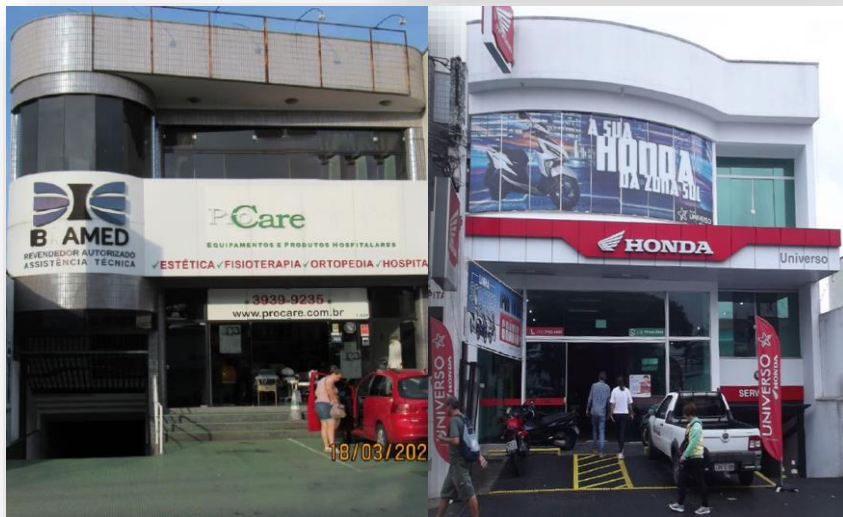
Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Santa Luzia

ABL	920 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	3,1% / 2,4%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	13,8 anos



SJC 1&2

ABL	1.621 m²	Localização	São José dos Campos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%) (Nov/22 vs Jan/23)	1,2% / 0,9%
Vacância	46%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Renda Urbana	Prazo Remanescente	1,4 anos

Sobre a Zavit

ZAVIT CAPITAL



Grandes Números



407,5 Milhões
Transacionados



153,4 Milhões
Transacionados em CRI



254,1 Milhões
Transacionados em
SLB, BTL e outros

Cases



Marca Brasil



Copobrás



Villa de Gaia



Medabil



Centro Logístico de Viracopos



Nissei



Le Havre Residence



Hering

Relação com Investidores

E-mail

ri@zavit.com.br

Website

www.zavit.com.br



www.zavit.com.br



Zavit Capital



+55 11 3819-2655



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.800 - 6º Andar
Jardim Paulistano, São Paulo - SP

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.