



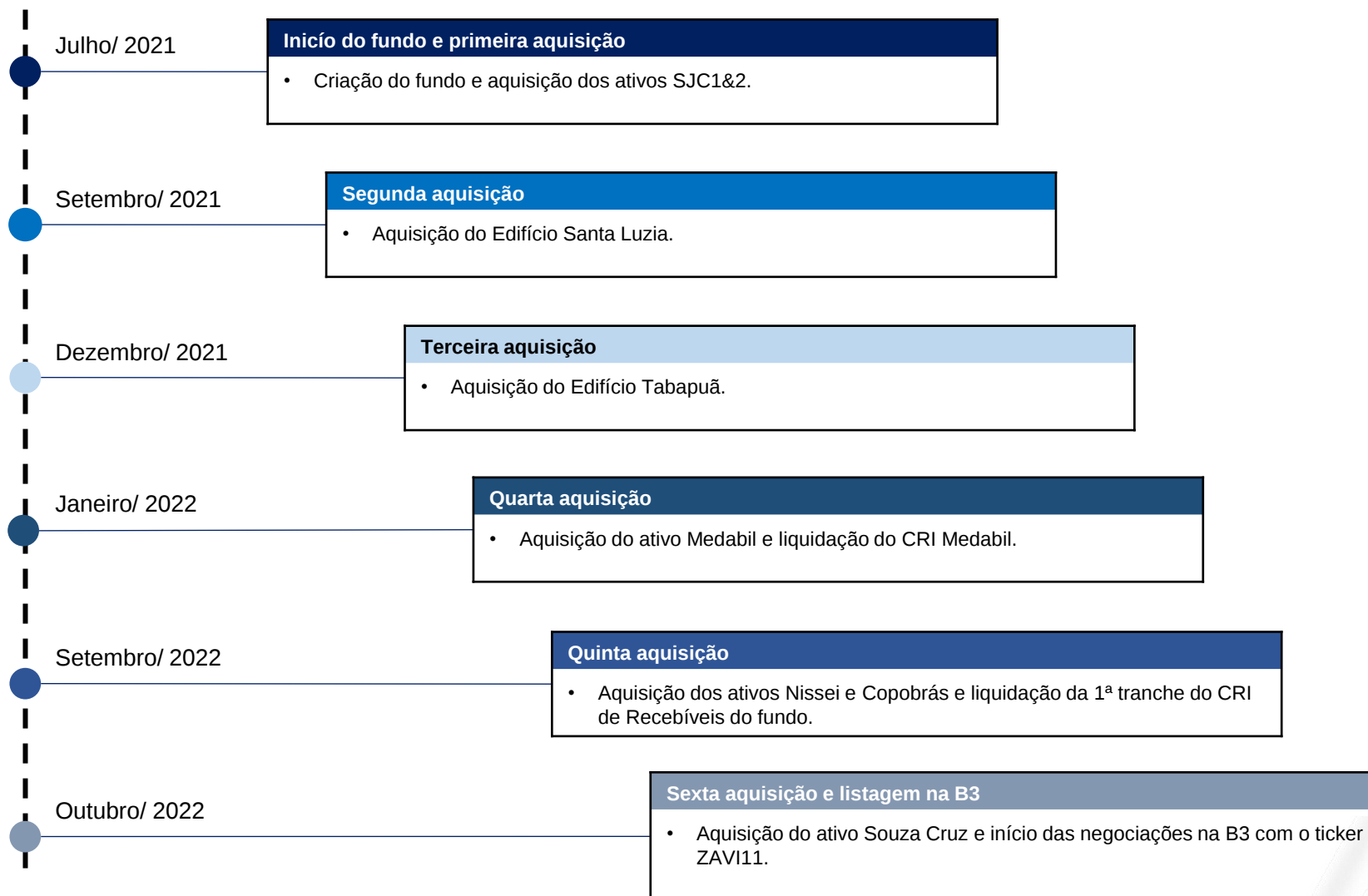
ZAVIT CAPITAL

Zavit Real Estate Fund | ZAVI11

Relatório Gerencial – Março de 2023

Histórico ZAVI11

Timeline



Overview

Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVITCAPITAL

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 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\$ 117.947.263,54
• Administradora: Vortex DTVM	• Valor Patrimonial da Cota¹: R\$ 127,30
• Gestora: Zavit Gestão de Recursos LTDA	• Valor de Mercado do Fundo: R\$ 116.741.268,00
• Código de Negociação: ZAVI11	• Valor de Mercado da Cota²: R\$ 126,00
• Periodicidade de Rendimentos: Mensal	• Dividendo Fevereiro/22: R\$ 1,10 / cota
• Quantidade de Emissões: 1	• Dividend Yield²: 10,48% a.a.
• Taxa de Adm/Gestão: 1,25% a.a.	• Área Bruta Locável: 57.764,47 m ²
• Taxa de Performance: 20% do excedente de IPCA + 6% a.a.	• WAULT: 7,3 anos

Eventos do Mês

Zavit Real Estate Fund | FII

ZAVITCAPITAL

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 oferecer ao mercado em geral uma estratégia que era antes restrita, optou-se pela listagem do fundo (IPO), efetivada no mês de outubro de 2022, gerando uma **pulverização da base** de cotistas e **incremento de sua liquidez**. 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.

•**Rendimentos:** No dia 31/03, o fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalentes a **R\$ 1,10/cota**, provisionados para pagamento no dia 17/04. A distribuição representa um **dividend yield de 0,87% a.m.** sobre o preço de fechamento das **cotas no mercado** secundário (R\$ 126,00) em 31/03, ou ainda **0,86% a.m.** sobre a **cota patrimonial** do Fundo em 31/03 (R\$ 127,30).

•**Acordo Santa Luzia:** Conforme Fato Relevante divulgado em 13/03/23, foi firmado acordo e aditamento ao contrato de locação prevendo a quitação integral dos aluguéis em atraso, com a aplicação de todos os encargos previstos em contrato, bem como a pontual retomada do pagamento dos aluguéis correntes, os quais estão sendo cumpridos pela locatária. Com o recebimento do valor referente ao saldo dos aluguéis em atraso com os devidos encargos contratuais, houve um reconhecimento de resultado extraordinário no mês de março de R\$ 0,27/cota.

•**Correção de locação Copobrás:** O aluguel pago pela inquilina Copobrás foi corrigido por IPCA em março, seguindo a periodicidade prevista em contrato.



Gestão de Ativos

Ed. Tabapuã

Localção do Ed. Tabapuã

O Fundo, hoje, apresenta um nível de **vacância bastante baixo de apenas 2,2%**, representado por uma das lajes do Ed. Tabapuã e uma das lojas de SJC. Com **intuito de zerar a vacância** do fundo, temos estudado e implementado novas iniciativas para potencializar as locações. Além das **atividades de prospecção ativa** que já vem sendo feitas com grande intensidade, firmamos uma parceria com a empresa de arquitetura e engenharia Compasso para desenhar e desenvolver o **projeto de Turn-Key** (vídeo do projeto pode ser conferido no [link](#)) para os potenciais inquilinos, no qual os mesmos tem a opção de receber a **laje completamente reformada e customizada** para suas necessidades. Além disso, levando em conta as procuras e demandas que tivemos, decidimos por ofertar também a **opção de meia laje** por entender que esta subdivisão gerará melhora na liquidez do ativo e em sua absorção. Após essas iniciativas, continuamos verificamos uma **melhora expressiva no número de visitas e interesse dos potenciais locatários**.

ZAVITCAPITAL

Projeto Turn-Key 1: Andar Completo de 492 m²



Imagem ilustrativa do projeto

Projeto Turn-Key 2: Meio Andar de 246 m²

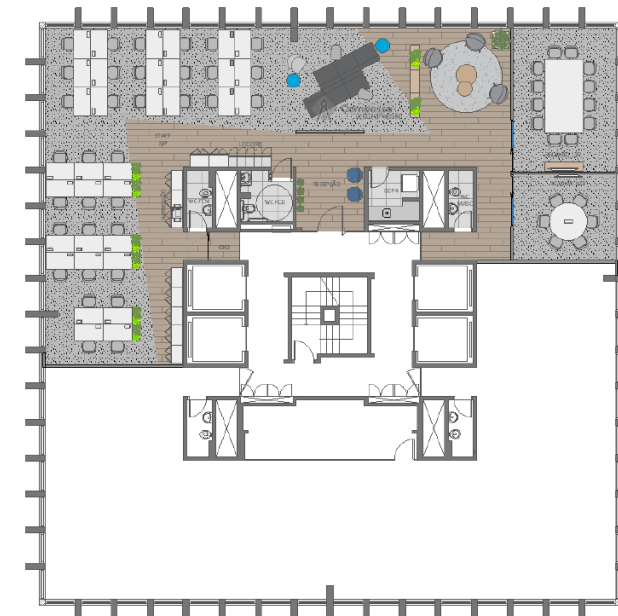


Imagem ilustrativa do projeto

Informações Financeiras

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL



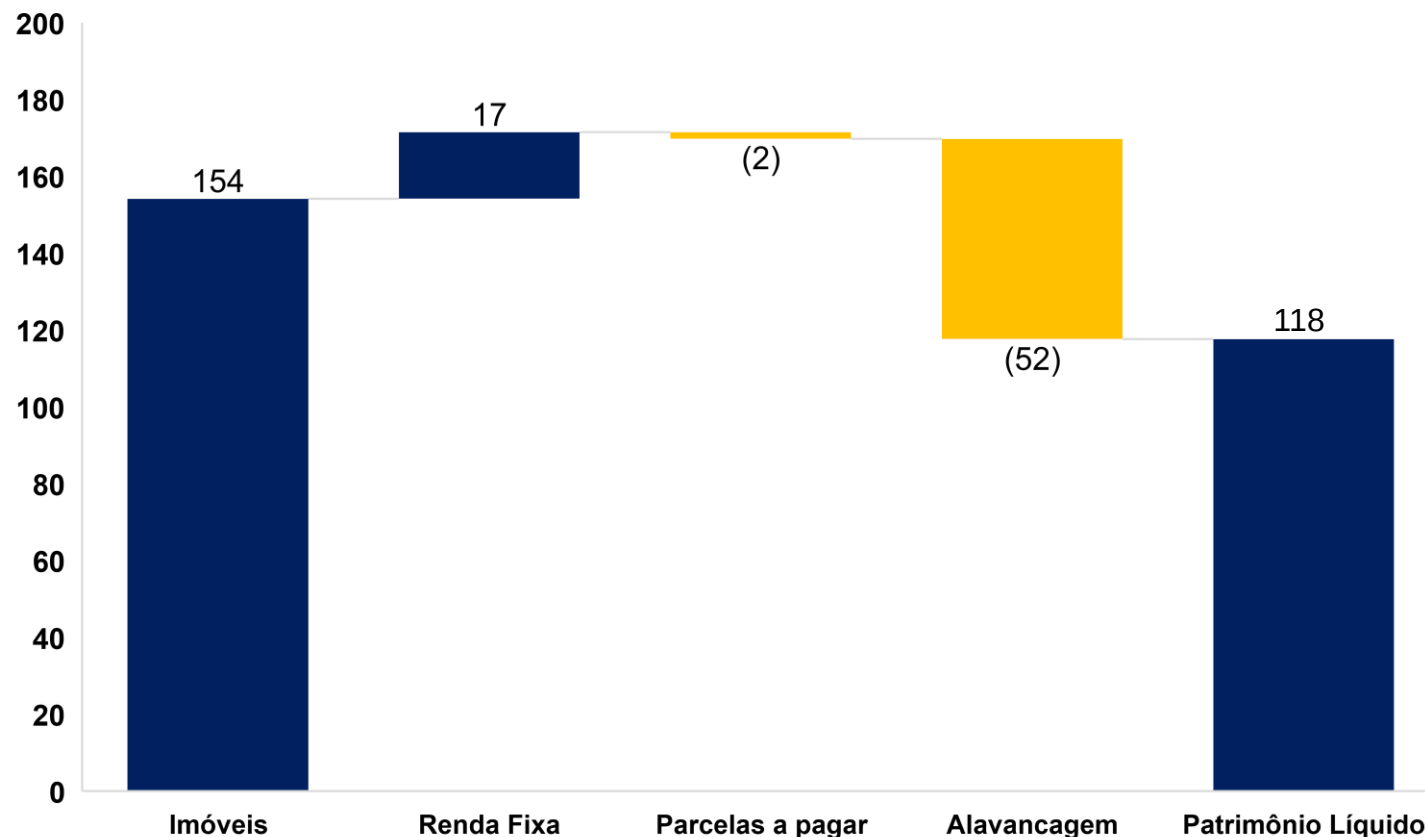
Composição do Patrimônio Líquido

Ativos, Retenções e Alavancagem

ZAVITCAPITAL

Composição do Patrimônio Líquido

[R\$ milhões]



Composição do Patrimônio Líquido¹

- O fundo possui um portfólio de, aproximadamente, **R\$ 171 milhões em ativos**, com cerca de **90% dos recursos alocados em imóveis** e o restante mantido em aplicações de liquidez como provisão para amortização das parcelas da alavancagem;
- O fundo conta com, aproximadamente, **R\$17 milhões em liquidez**, com cerca de 41% alocado em compromissadas e 59% em LCIs.
- Por último, o fundo conta com, aproximadamente, **52 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.

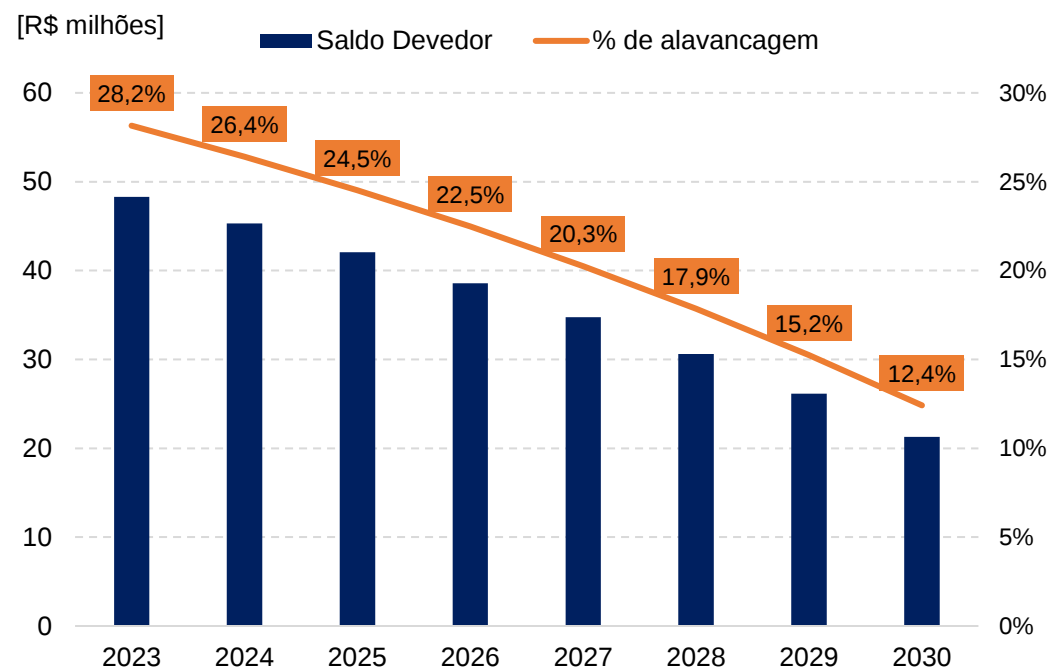
Alavancagem

Evolução Projetada da Alavancagem

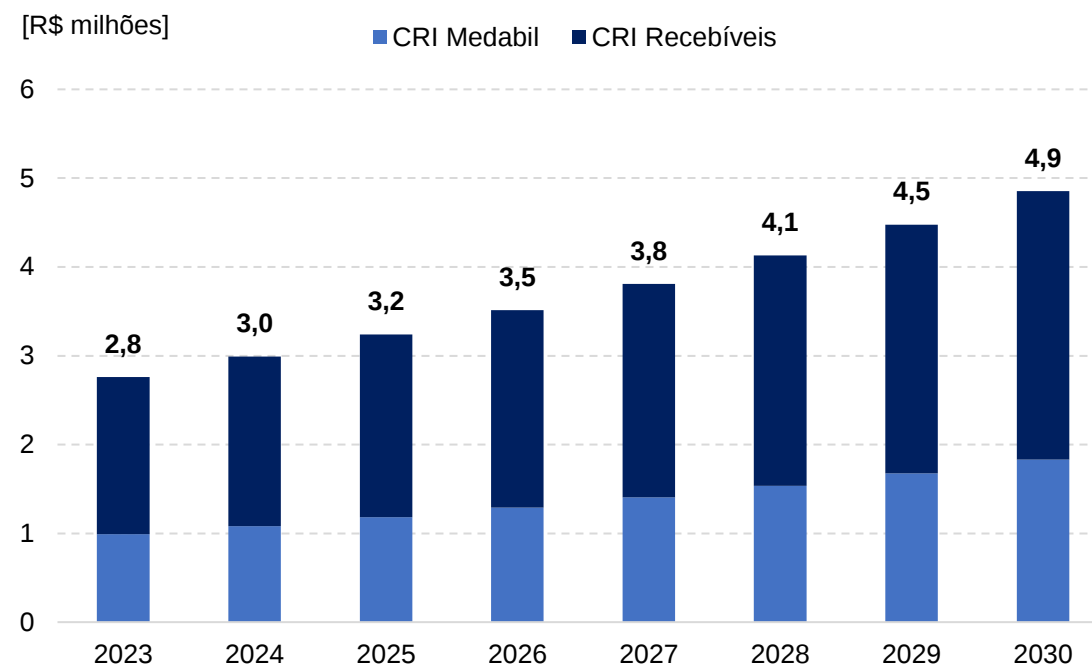
ZAVITCAPITAL

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



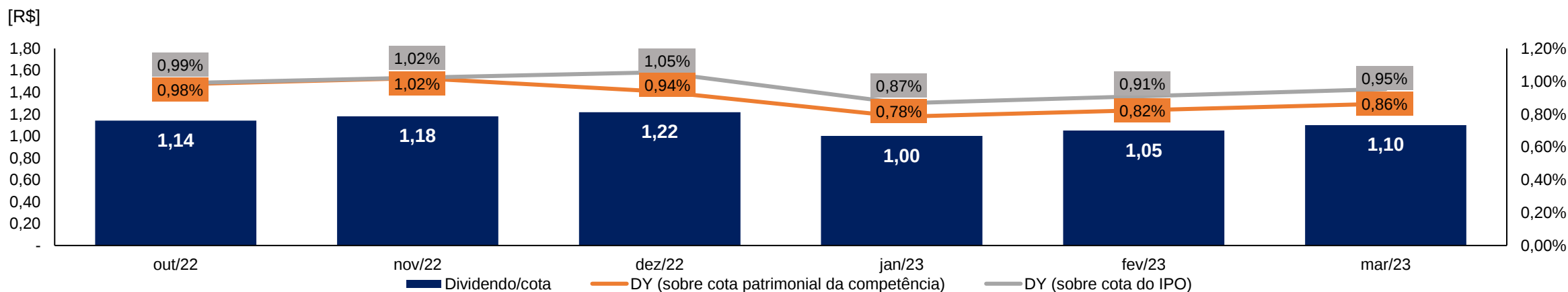
DRE Gerencial (Regime de Caixa)

Em R\$ milhares

ZAVITCAPITAL

Demonstração de Resultados	Mar - 2023	R\$/cota ¹	Acum. 1S 2023	Acum. 1S 2023 R\$/cota ¹
Receita Imobiliária	1.685	1,82	4.390	4,74
Despesas Operacionais	(63)	(0,07)	(261)	(0,28)
Outras Despesas	(20)	(0,02)	(129)	(0,14)
Despesas - Total	(83)	(0,09)	(389)	(0,42)
Resultado Operacional	1.602	1,73	4.001	4,32
Receitas Financeiras Líquidas	45	0,05	354	0,38
Despesas Financeiras	(366)	(0,39)	(1.086)	(1,17)
Resultado Financeiro Líquido	(321)	(0,35)	(732)	(0,79)
Lucro Líquido	1.281	1,38	3.268	3,53
Resultado Distribuído	1.019	1,10	2.919	3,15
Reserva de Lucro	262	0,28	510	0,55

Distribuições Mensais

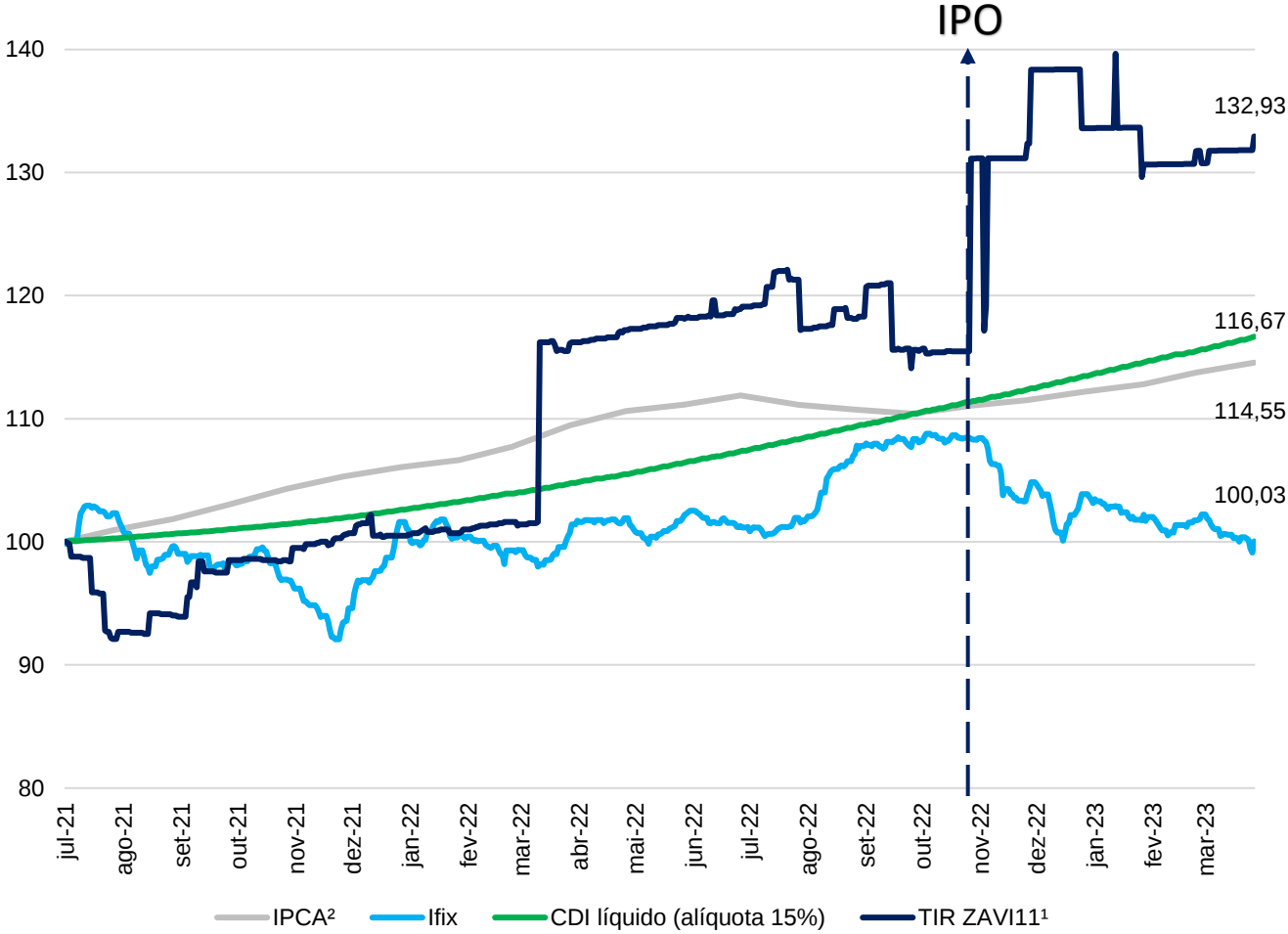


Performance do Fundo

Comparativo de Performance

Performance

Base 100 na abertura do fundo em 07/2021



Comparativos

Performance	Março 2023	Acumulado 2023	Desde o IPO	Desde o início do fundo
ZAVI11 (TIR) ¹	0,89%	-0,50%	15,13%	32,93%
IFIX	-1,70%	-3,70%	-7,94%	0,03%
CDI Líquido	0,98%	2,82%	5,02%	16,67%
IPCA	0,71%	2,09%	3,36%	14,55%

Indicadores

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL

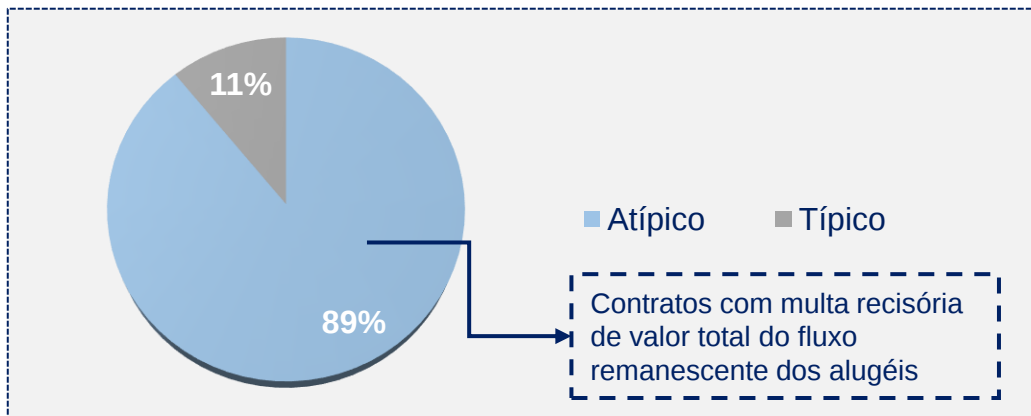


Indicadores de Receita

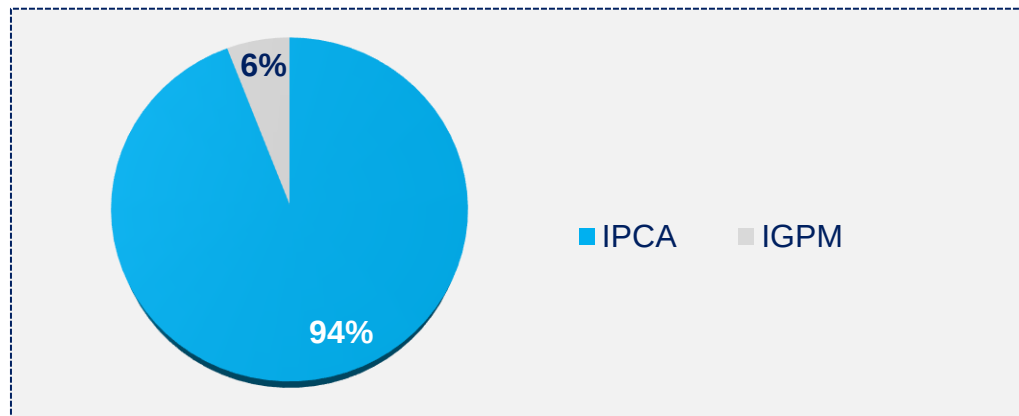
Breakdown da Receita

ZAVITCAPITAL

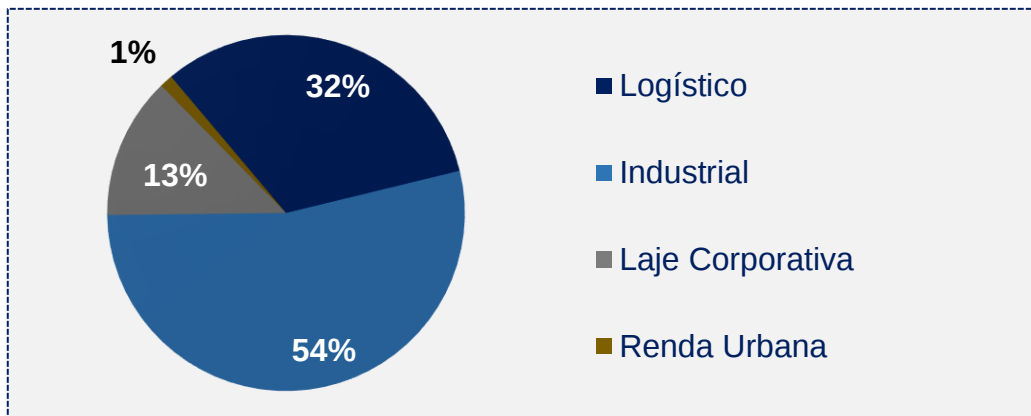
Receita por modalidade de contrato



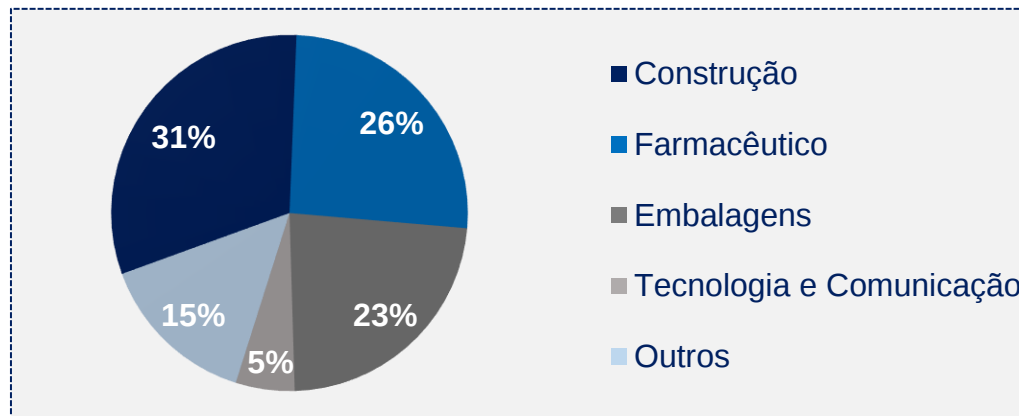
Receita por índice de reajuste



Receita por perfil de ativo



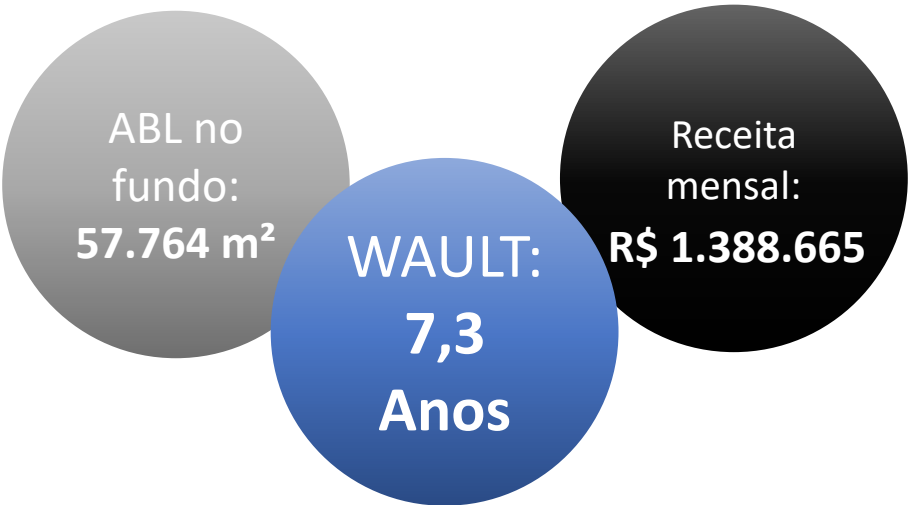
Receita por segmento do inquilino



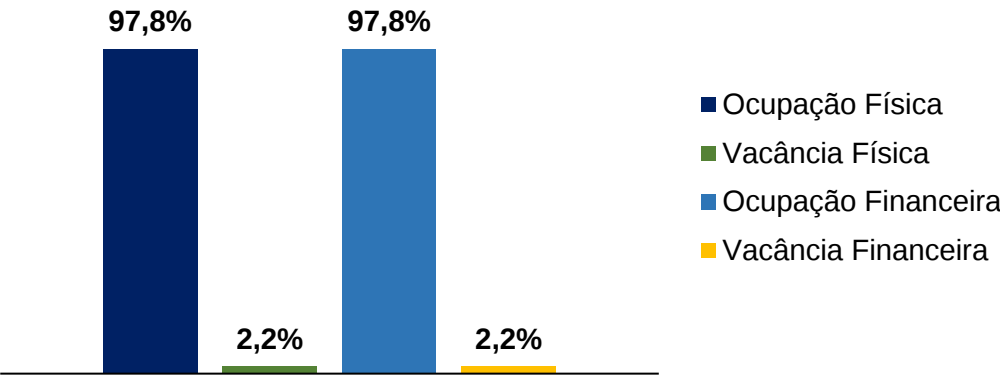
Indicadores Operacionais

Características dos Ativos

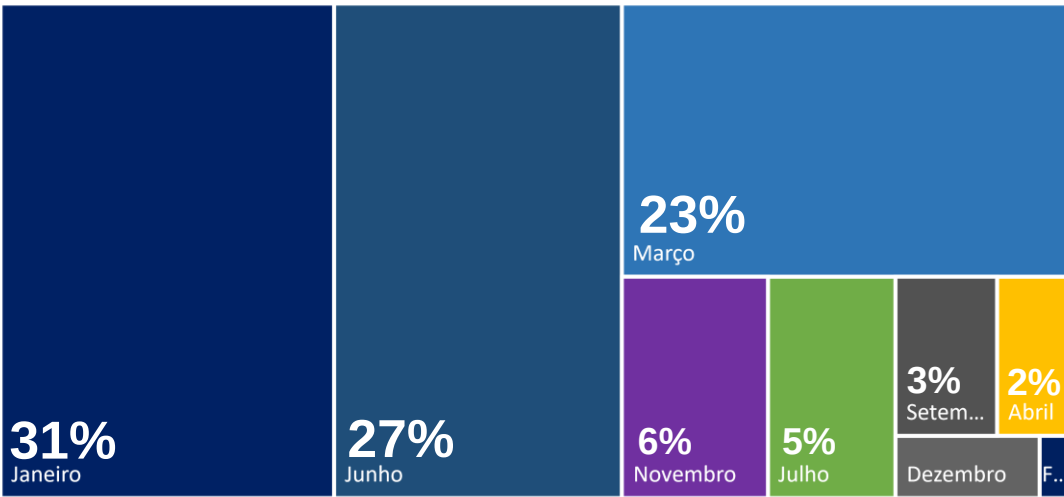
Dados operacionais



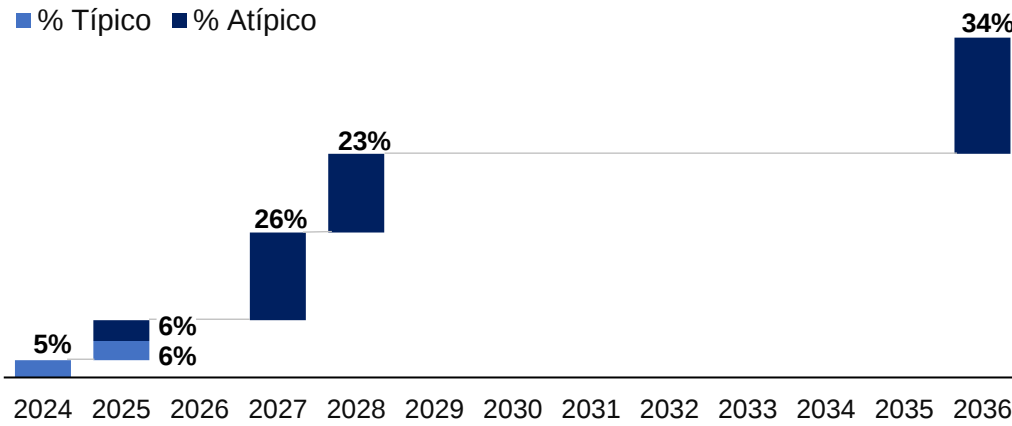
Ocupação



Cronograma de reajuste (%Receita de aluguel)



Percentual de receita por ano de vencimento do contrato



Portfólio

ZAVI11

ZAVIT CAPITAL



Distribuição Geográfica do Portfólio

Localização dos ativos

ZAVITCAPITAL

Brasil



1 Nissei

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



2 Souza Cruz

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



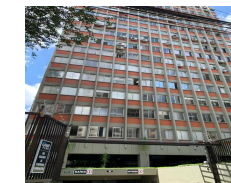
3 Copobrás

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



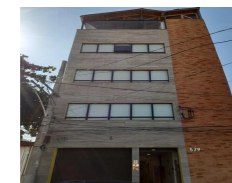
4 Medabil

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



5 Tabapuã

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



6 Santa Luzia

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



7 SJC1&2

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



Nissei

ABL	15.993 m²	Localização	Colombo/PR
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	25,7%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	4,2 anos

Souza Cruz

ABL	3.516 m²	Localização	Porto Alegre/RS
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	6,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Logístico	Prazo Remanescente	2,6 anos



Copobrás

ABL	11.548 m²	Localização	Guarulhos/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	23,2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	4,9 anos



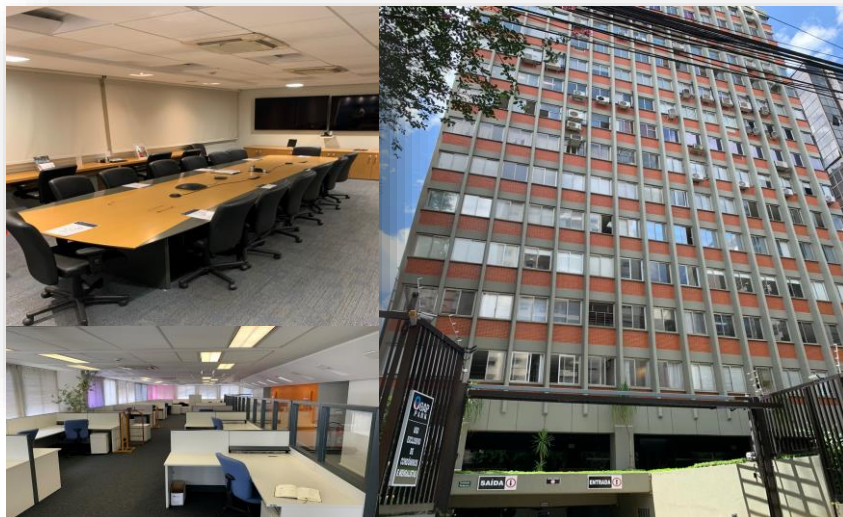
Medabil

ABL	31.649 m²	Localização	Nova Bassano/RS
Participação Zavit	67,24%	Receita Mensal (%)	31,2%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Industrial	Prazo Remanescente	13,8 anos

Portfólio

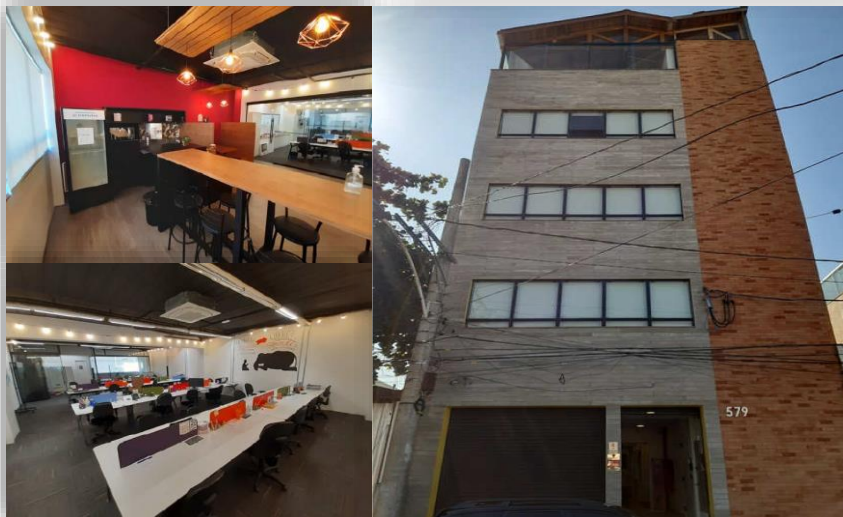
Resumo dos Ativos

ZAVITCAPITAL



Tabapuã

ABL	7.032 m²	Localização	São Paulo/SP
Participação Zavit	41%	Receita Mensal (%)	9,6%
Vacância	17%	Tipo de Contrato	Típico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente (médio)	1,7 anos



Santa Luzia

ABL	920 m²	Localização	Taboão da Serra/SP
Participação Zavit	100%	Receita Mensal (%)	3,1%
Vacância	0%	Tipo de Contrato	Atípico
Perfil do Ativo	Laje Corporativa	Prazo Remanescente	13,5 anos



SJC 1&2

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

Sobre a Zavit

ZAVIT CAPITAL



Comunicação

Zavit na mídia

ZAVITCAPITAL

Participação dos gestores da Zavit em entrevistas

Os gestores da Zavit, Daniel Alouan e Eduardo Magalnic, participaram de entrevista com Arthur Losnak do canal **TradersClub** no Youtube. Na entrevista foi apresentado o background dos gestores, bem como estratégias e visão de investimentos do grupo para o ZAVI11 e para o futuro veículo de dívida a ser lançado pela gestora. Daniel também foi destaque em entrevista para o **Valor Econômico**, no qual contribuiu para apresentar suas perspectivas para os fundos de investimentos imobiliários em 2023.

Entrevista no Valor Econômico: Gestores veem recuperação para FIs em 2023

Valor ECONÔMICO | **Finanças**

Clique aqui no [Link](#) para acesso ao conteúdo

Entrevista no Youtube: Entrevista com Gestores de FIs | Daniel Alouan e Eduardo Magalnic - Zavit Capital - ZAVI11



Clique aqui no [Link](#) para acesso ao conteúdo

Comunicação

Zavit na mídia

ZAVITCAPITAL

Participação dos gestores da Zavit em entrevistas

No dia 07/02, nosso gestor Daniel Alouan concedeu entrevista ao vivo no **BM&C News**. Durante a entrevista, Daniel comentou sobre a situação e perspectivas do cenário macroeconômico para os fundos imobiliários em 2023, bem como dos eventos recentes do fundo ZAVI11, gerido pela Zavit Capital.

No dia 29/03, foi publicado a reportagem na **Money Times**, Daniel comentou sobre o efeito Americanas e o comportamento dos bancos na liberação de crédito imobiliário.

Entrevista no Money Times: Imóveis - Crise de crédito afeta setor e abre caminho para novas formas de financiamento

MONEY**TIMES**

Clique aqui no [Link](#) para acesso ao conteúdo

Entrevista no BM&C NEWS: Entrevista com Gestor de FII | Daniel Alouan - Zavit Capital - ZAVI11



Clique aqui no [Link](#) para acesso ao conteúdo

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



Souza Cruz

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.